

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES

MAESTRÍA Y DOCTORADO EN PLANEACIÓN Y DESARROLLO SUSTENTABLE



El impacto de la vivienda deshabitada en el deterioro del fraccionamiento Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali, B.C.

T E S I S
que para obtener el grado de
MAESTRO EN PLANEACIÓN Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Presenta
EVERTH SALGADO CALDERON

Directora de Tesis
M.C. ELVIA ORALIA VILLEGAS OLIVAR

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

AGOSTO DEL 2014

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por no dejar que desviara el camino a pesar de todos los inconvenientes y ponerme a personas maravillosas que me motivaron a seguir a delante.

A mi familia, por haber estado ahí en todo momento. A David, el amor de mi vida, que durante este mismo recorrido me dio el mejor regalo: mis dos kikos que han sido mi motivación más grande.

A mis padres, que son el mejor ejemplo de amor y perseverancia que pudiera tener. A mis hermanas, que de alguna manera siempre me han apoyado a lo largo de mi vida, y a mis suegros por su paciencia y cariño.

A todas aquellas personas que de alguna manera colaboraron para que esta tesis se llevara a cabo, en especial a mi directora de tesis Elvia Oralia Villegas que durante esta etapa vivió momentos muy difíciles, y a pesar de eso estuvo ahí para apoyarme.

A la Universidad Autónoma de Baja California, por el apoyo institucional recibido para la realización de mis estudios de maestría.

A la Facultad de Arquitectura y Diseño, por el valioso apoyo que me brindaron en este proceso.

Finalmente agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (Conacyt) por el apoyo económico otorgado para la realización de los estudios de maestría.

RESUMEN

El impacto de la vivienda deshabitada en el deterioro del fraccionamiento Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.

Si bien la vivienda deshabitada ha existido desde siempre, su alta concentración en los desarrollos habitacionales de nueva creación es un fenómeno que ha cobrado relevancia en México a partir de los últimos años. Tal es el caso de la ciudad de Mexicali Baja California en donde el aumento de viviendas deshabitadas que se presenta afecta sus dinámicas ambiental, económica, social y, en esta última especialmente, la seguridad de sus habitantes. En el presente documento se tiene como objetivo identificar los problemas sociales, ambientales y económicos que generan en los hogares y su entorno las viviendas deshabitadas de los fraccionamientos Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C. El trabajo en un primer momento identifica los problemas relacionados con el deterioro urbano en el sitio de estudio para en un segundo momento conocer, desde la opinión de sus habitantes, cómo se han comportado dichos problemas a partir de su alta concentración de viviendas deshabitadas.

Como parte de los hallazgos, es posible señalar que los deterioros ambiental, social y económico en el fraccionamientos Villas Lomas Altas están relacionados entre sí y que pueden verse al mismo tiempo como causa y efecto por lo que se requieren intervenciones integrales para su atención; pese a ello, este fenómeno en muchos casos no es percibido por sus habitantes; sin embargo, los problemas asociados a la presencia de viviendas deshabitadas sí afectan la seguridad de sus habitantes tal y como se planteó en la pregunta general al inicio del estudio.

Palabras clave: deterioro, deterioro urbano, vivienda deshabitada.

ÍNDICE

	Página
Introducción	9
1. El deterioro como un proceso en el desarrollo de las ciudades	18
1.1 Deterioro urbano.....	18
1.2 Impactos del deterioro urbano.....	22
a) Deterioro económico.....	24
b) Deterioro ambiental.....	24
c) Deterioro social.....	25
1.3 Conceptualización de la vivienda.....	26
1.3.1 ¿Qué es la vivienda?....	26
1.3.2 Función simbólica de la vivienda.....	27
1.4 Vivienda y ciudad.....	28
2. Marco de gestión de la vivienda deshabitada	30
2.1 Políticas de vivienda y promoción de vivienda masiva.....	30
2.1.1 Actores principales.....	33
2.1.1.1 Sector Público.....	33
2.1.1.2 Iniciativa Privada.....	34
2.1.2 Clasificación de la Vivienda.....	35
2.2 Caracterización de la vivienda de interés social.....	36
2.3 La masificación de la vivienda de interés social.....	37
2.3.1 Desocupación de la vivienda de interés social.....	38
2.3.2 Problemas asociados con la vivienda deshabitada.....	39
3. Marco Metodológico	43
3.1 Metodología.....	43
3.2 La inseguridad una consecuencia del deterioro urbano.....	50
3.2.1 Inseguridad.....	50
a) Seguridad subjetiva.....	51
b) Seguridad objetiva.....	52
4. Problemas sociales, ambientales y económicos que genera en los hogares las viviendas deshabitadas en el fraccionamiento Villas Lomas Altas	53
4.1 Características del sitio.....	53
4.1.1 Coberturas en los subsistemas de equipamiento urbano.....	54
4.1.2 Seguridad.....	57
4.2 Resultados.....	60
4.2.1 Características de la vivienda.....	60
4.2.2 Características sociodemográficas de los hogares entrevistados.....	61
4.2.2.1 Características del jefe del hogar.....	62
4.2.3. Vivienda deshabitada y deterioro urbano.....	64
4.2.3.1 Deterioro social.....	66
4.2.3.1.1 Inseguridad.....	71
4.2.3.2 Deterioro Económico.....	76
4.2.3.3 Deterioro Ambiental.....	78
4.2.4 Problemas que genera la vivienda deshabitada según sus habitantes.....	81
4.2.4.1 Problemas sociales.....	81
4.2.4.2 Problemas ambientales.....	86
4.2.4.3 Problemas económicos.....	89

4.3 Conclusiones al capítulo	92
Conclusiones y recomendaciones.....	98
Anexos 1 Encuesta.....	101
Anexo 2 Cuadros.....	105
Bibliografía.....	108

ÍNDICE DE CUADROS**Página**

Cuadro 1.1 Elementos de impactos urbanos.....	23
Cuadro 1.2 Tipos de impacto debido al deterioro urbano.....	23
Cuadro 2.1 Etapas de la vivienda en la Política de México.....	32
Cuadro 2.2. Segmentación de la vivienda según costo promedio, 2007.....	35
Cuadro 2.3. Clasificación de viviendas por dimensión de lote.....	36
Cuadro 2.4 Características de la vivienda según tipo.....	36
Cuadro 4.1. Cobertura de equipamiento en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas.....	55
Cuadro 4.2 Colonias con mayor incidencia delictiva y conductas antisociales, Mexicali 2010.....	58
Cuadro 4.3 Principales delitos registrados en Villa Lomas Altas durante 2010.....	59
Cuadro 4.4 Vivienda deshabitada contigua.....	60
Cuadro 4.5 Características sociodemográficas.....	61
Cuadro 4.6 Condición de ocupación de la vivienda según tiempo de residencia.....	61
Cuadro 4.7 Número de personas que habitan la vivienda.....	62
Cuadro 4.8 Características del jefe de hogar.....	63
Cuadro 4.9 Condición de ocupación del cónyuge.....	63
Cuadro 4.10 Como se considera la cantidad de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento.....	64
Cuadro 4.11 Problemática de la vivienda abandonada con la proximidad a una de ellas.....	65
Cuadro 4.12 Motivos por los que los habitantes consideran que fueron deshabitadas las viviendas.....	65
Cuadro 4.13 Como considera la calidad de las escuelas que se localizan en su fraccionamiento.....	67
Cuadro 4.14 Estado de conservación de los parques del fraccionamiento.....	69
Cuadro 4.15 Frecuencia del uso de los parques del fraccionamiento por las familias.....	69
Cuadro 4.16 Uso del transporte público.....	70
Cuadro 4.17 El uso del transporte con la satisfacción de la necesidad.....	70
Cuadro 4.18 Relación vecinal.....	70
Cuadro 4.19 Presencia de comités o asociaciones de vecinos.....	71
Cuadro 4.20 Considera que vivir en este fraccionamiento es.....	71
Cuadro 4.21 Cercanía a la vivienda deshabitada sentimiento de inseguridad.....	72
Cuadro 4.22 Personas que fueron víctimas de algún delito en este fraccionamiento durante el último año que viva o vivía en esta casa.....	73
Cuadro 4.23 Cuantas personas que conoce han sido víctimas de algún delito en el fraccionamiento.....	73
Cuadro 4.24 Víctimas de delitos con relación a la vivienda deshabitada contigua.....	74
Cuadro 4.25 Seguridad del fraccionamiento con respecto a la victimización de delitos en el último año..	75
Cuadro 4.26 Vivienda deshabitada contigua y sentimiento de seguridad.....	75

Cuadro 4.27 Que tanto se han modificadas las actividades de los habitantes del fraccionamiento por causa de la inseguridad en el fraccionamiento.....	76
Cuadro 4. 28 Gasto anual en acciones para protección contra la delincuencia	76
Cuadro 4. 29 Gasto diario en trasporte público por hogar.....	78
Cuadro 4.30 Contaminación en el fraccionamiento Villa Lomas Altas.....	79
Cuadro 4.31 Vivienda deshabitada contigua y presencia de contaminación en el fraccionamiento.....	80
Cuadro 4.32 Comportamiento de condiciones sociales a partir de la vivienda deshabitada.....	85
Cuadro 4.33 Comportamiento de condiciones ambientales a partir de la vivienda deshabitada.....	88
Cuadro 4.34 Comportamiento de condiciones económicas a partir de la vivienda deshabitada.....	90
Cuadro 4.35 Disposición a participar en actividades para mejorar su fraccionamiento.....	91
Cuadro 4.36 Disposición a cambiar de domicilio.....	91

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 3.1. Localización de vivienda abandonada por AGEB, Mexicali 2010.....	44
Imagen 3.2 Localización zonas con alta concentración de viviendas deshabitadas, Mexicali 2010.....	46
Imagen 3.3 Concentración de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.....	47
Imagen 4.1 Fraccionamiento Villas Lomas Altas, Mexicali 2010.....	54
Imagen 4.2 Colonias según incidencia delictiva y conductas antisociales, Mexicali 2010.....	58
Imagen 4.3 Vistas de las viviendas deshabitadas del frac. Villa Lomas Altas.....	64
Imagen 4.4 Vivienda deshabitada sujeta a embargo.....	66
Imagen 4.5 Aspecto de la zona escolar del frac. Villa Lomas Altas.....	67
Imagen 4.6 mapa de la zona escolar en donde las viviendas marcadas en rojo son las deshabitadas.....	68
Imagen 4.7 Vista de imagen de vivienda habitada con excesiva seguridad y con vivienda deshabitada contigua.....	77
Imagen 4.8 Vista de viviendas con basura y desechos.....	79
Imagen 4.9 Vista de parque rodeado con gran cantidad de vivienda deshabitada.....	81
Imagen 4.10 Vista de parque rodeado en su mayoría de viviendas habitadas.....	82
Imagen 4.11 Vista de camión transitando por zona de vivienda deshabitada.....	83
Imagen 4.12 Viviendas vandalizadas con presencia de grafiti	84
Imagen 4.13 Vista del parque en noviembre 2013, en donde se muestra la presencia de basura.....	86
Imagen 4.14 Vista de junio 2014 en donde se muestra el parque limpio.....	87
Imagen 4.15 Vista de viviendas deshabitada con presencia de basura.....	88
Imagen 4.16 Vista de algunos comercios de la zona de estudio que fueron cerrados.....	89

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 4.1 Principal motivo por el que se siente inseguro en su colonia.....	71
Gráfica 4.2 Cercanía a la vivienda deshabitada con principal causa de la inseguridad.....	72
Gráficas 4.3 Sentimientos de seguridad de espacios del fraccionamiento.....	74
Gráficas 4.4 Medidas para protección de la delincuencia	77
Gráficas 4.5 Principal problemática de contaminación en el fraccionamiento.....	79
Gráficas 4.6 Principal problema de contaminación en el fraccionamiento con base a la vivienda deshabitada contigua.....	80

INTRODUCCIÓN

La vivienda es un elemento del espacio urbano cuya función es albergar a la población y cuyo desarrollo debe estar en armonía con las necesidades reales de la sociedad en un marco de sustentabilidad, la cual se comprende como el ideal del desarrollo, global y nacional, que busca lograr un crecimiento económico y social evitando generar impactos negativos al medio ambiente y haciendo más eficiente el aprovechamiento de los recursos. Para lograr lo anterior, el desarrollo sustentable establece una serie de principios que pretenden lograr el crecimiento y la eficiencia económica, garantizando la equidad social, mediante la solución de las necesidades básicas de la población, y la eficiencia ecológica de los sistemas ambientales (Pérez Brambilia, 2009).

Como se menciona en el párrafo anterior, el desarrollo sustentable busca alcanzar un crecimiento económico y social sostenido, cuidando y optimizando los recursos naturales para su futuro reaprovechamiento; es por esto, que el desarrollo sustentable considera tres dimensiones: la económica, la social y la ambiental. Al realizar un estudio sobre la vivienda deshabitada se deben de considerar las tres vertientes de la sustentabilidad, porque algo tan básico como una vivienda deshabitada refleja indicadores de deterioro como pobreza, falta de inversión, contaminación, inseguridad y falta de cohesión social por mencionar algunos, los cuales corresponden a las tres vertientes del desarrollo sustentable. En los siguientes párrafos se mencionan estudios realizados en otras partes del mundo y en México que abordan la problemática de la vivienda deshabitada desde diferentes enfoques.

Algunos estudios internacionales sobre la vivienda abandonada realizados en Europa, como *El del Fenómeno de la vivienda desocupada* (Vinuesa, de la Riva y Palacios 2011) aborda este fenómeno en Madrid desde la problemática de la vivienda secundaria. Este estudio analiza el fenómeno de deterioro en los nuevos desarrollos habitacionales en los que pueden igualmente encontrarse conjuntos de viviendas no ocupadas como consecuencia de los excesivamente dilatados periodos previos a la primera ocupación y el bajo costo de la misma. En Madrid, en 2001, las viviendas vacías representaban el 12.9% del total por lo que la vivienda deshabitada de los nuevos residenciales representa un problema al cual hay que prestarle atención. Las



principales conclusiones de dicho estudio fueron que: a) La vivienda deshabitada es producto de un exceso incontrolado de oferta, debido a desarrollos residenciales innecesarios; b) el intento de análisis territorial de las viviendas vacías lleva a constatar las insuficiencias y las inconsistencias de la información estadística disponible; y c) que hay un stock excesivo de viviendas vacías en el centro de la ciudad por ser las zonas más antiguas.

Por otra parte, en *El deterioro Urbano de grandes áreas Europeas* (Schiappacasse & Müller, 2008) se señala que en la actualidad el deterioro se manifiesta con mayor fuerza en sectores periféricos y en la mayoría de los casos asociado a extensos complejos de vivienda. Este patrón de distribución periférico de deterioro es típico en ciudades francesas, belgas, portuguesas, alemanas y holandesas. De acuerdo con este estudio, el emplazamiento y diseño de vivienda social son una posible causa del deterioro urbano, así como el desarrollo de una cultura de la pobreza debido entre otras cosas a la reestructuración económica, la falta de capital humano y la ausencia de servicios públicos adecuados. Algunos de los indicadores que se utilizaron para estudiar el deterioro fueron: pobreza, vandalismo, pérdida de capital social, contaminación y la percepción de inseguridad.

Para el caso de México el estudio *Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de Vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades Mexicanas* (Maycotte Pansza & Sánchez Flores, 2010) analiza el apoyo que el sector privado recibió para la producción de vivienda a través de la política pública de vivienda a partir del año 2002. El estudio establece que Ciudad Juárez tuvo mayor eco en la producción de vivienda debido a la presión por parte de los promotores inmobiliarios, lo que derivó en la ampliación del fondo legal fuera de las consideraciones de los planes de desarrollo municipales y en una oferta de vivienda más allá de la demanda real, lo que en consecuencia dio lugar a un gran número de viviendas abandonadas y a una ciudad segregada y dispersa. Una de las conclusiones que arrojó el estudio citado es que las políticas de vivienda en México se han apartado del espíritu que sustentan en el discurso: “procurar las condiciones para que los sectores más vulnerables de la población accedan a una vivienda acorde a sus necesidades” ya que es evidente que la vivienda social se ha supeditado a las reglas del mercado, y con ello se le ha restado su valor social generando un modelo urbano costoso que ha acentuado efectos ambientales y sociales no deseados.



Por otra parte el estudio de *Viviendas deshabitadas: efecto de la crisis económica, la violencia y la inseguridad en Ciudad Juárez 2010* (Velázquez Vargas, Martínez Toyos, & Castillo Viveros, 2010), considera que el abandono de la vivienda fue una decisión obligada que debieron tomar los ciudadanos al verse víctimas de la violencia, inseguridad y pobreza en las que viven cotidianamente; sin embargo, esta conclusión es refutada en la tesis de García Moreno (2011) *El abandono de la vivienda como consecuencia de la delincuencia e inseguridad urbanas en Ciudad Juárez, Chihuahua en el período 2007-2010*, donde se aborda la relación de la percepción de la seguridad y el abandono de la vivienda y la inseguridad que genera el mismo abandono, ya que tuvo como conclusión que la delincuencia por sí sola no es el factor determinante para que suceda el abandono de vivienda y, por lo tanto, deben considerarse otras variables. En dicho estudio se señala que los efectos directos de la delincuencia sobre los espacios construidos se detectaron principalmente sobre aquellos que contaban con una condición de abandono previa y durante un lapso de tiempo prolongado; es decir, aquellos sobre los cuales se tenía la certidumbre de encontrarse deshabitados y sin protección y cuidado constante.

El estudio *Problemática de la vivienda en México* (García Ortega, 2013) se aborda el tema de la vivienda deshabitada en dos contextos. El primero corresponde a zonas metropolitanas con mayor densidad poblacional (Valle de México, Guadalajara, Monterrey); y el segundo, a las ciudades fronterizas (Ciudad Juárez y Mexicali). En los dos casos anteriores la desocupación de las viviendas se debe a la migración de la población en busca de trabajo, sólo que a diferencia de las zonas metropolitanas en las zonas fronterizas la migración es hacia Estados Unidos. Se concluye que la falta de respuesta hacia el problema de las viviendas deshabitadas debería ser la base para realizar un análisis profundo en el que se incluyan como variables esenciales el bienestar social y mejorar la calidad de vida de las personas. Puntualiza que la inseguridad y la falta de ingresos para sostener un crédito de tan largo plazo, que ni siquiera les permite tener la certeza de que una estabilidad laboral les alcanzará para su sostenimiento, es la que obliga a las personas a emigrar.

Si bien el enfoque de este estudio es la vivienda deshabitada en nuevos desarrollos, en años anteriores era un fenómeno que solo se veía en las zonas céntricas de las ciudades debido al



deterioro natural por el paso del tiempo y la falta de inversión para restaurarlo lo que obligaba a la población a adquirir una vivienda en las afueras de la ciudad donde se ubican los nuevos desarrollos. De acuerdo con el estudio de Vinuesa, de la Riva, & Palacios (2011) fue en los desarrollos habitacionales de nueva creación donde se originó el problema de la vivienda deshabitada; sin embargo, pese a que no había información disponible para su estudio detallado fue un parte aguas para su estudio, coincidiendo en que la vivienda de los nuevos desarrollos es de fácil adquisición por su bajo precio.

Si bien existe literatura sobre el tema del deterioro y la vivienda deshabitada, referida a casos en el extranjero como en algunas ciudades de México, a nivel regional y local no existen estudios al respecto; por ello, en este trabajo se pretende analizar la vivienda deshabitada y su impacto en el deterioro urbano mediante un estudio de caso en la ciudad de Mexicali B.C., con el cual se pretende aportar elementos para la comprensión de este fenómeno a nivel local a partir del enfoque de la sustentabilidad, ya que si bien los estudios citados concuerdan que las principales causas de la vivienda deshabitada son la pobreza, la delincuencia y la inseguridad, las cuales resultan situaciones comunes al referirse a la vivienda deshabitada en diferentes contextos; sin embargo, existen otras variables a considerar al estudiar el abandono de vivienda las cuales se relacionan con aspectos económicos, sociales y ambientales.

Si bien la vivienda deshabitada ha existido desde siempre, su alta concentración en los desarrollos habitacionales de nueva creación es un fenómeno que ha cobrado relevancia en México a partir del año 2000. De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), México cuenta con un porcentaje de vivienda deshabitada (14%), mayor respecto de lo observado en otros países como Uruguay (13%), Guatemala (11%), Chile (10%) y Costa Rica (6%) (Diario el Universal, 2011). A nivel local, en la ciudad de Mexicali la vivienda deshabitada ha ido en aumento en los últimos años incrementándose de un 16% a un 20% en el periodo de 2005 al 2010 (INEGI, 2010) superando la media nacional.

Para el caso de México, el Estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del Cliente reporta que los habitantes de los conjuntos habitacionales señalan que existen viviendas deshabitadas en sus conjuntos principalmente debido a: que la vivienda está en venta (26.4%),



los dueños tienen otra vivienda (12.5%), que la vivienda está abandonada (6.4%) o está muy lejana (5.3%). Esta encuesta también señala que el 24.5 % de las viviendas en México están deshabitadas y/o son de uso temporal (SHF, 2010). Por otra parte, en el Plan Financiero 2011-2015 del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) destaca que el 26% de la vivienda financiada entre 2006 y 2009 se encuentra deshabitada; por su parte, la vivienda deshabitada es mayor entre acreditados de menor nivel salarial. Asimismo, la no ocupación es más frecuente en la vivienda nueva que en la usada. Sin embargo, no existe un estudio sobre las razones por las que las viviendas se están deshabitando en grandes cantidades al mismo tiempo, pero la seguridad, la falta de recursos económicos y la escases de servicios son factores incrementan el fenómeno (Ayala Ramos, 2011).

Es importante enmarcar el fenómeno de la desocupación de la vivienda en México en un contexto en el que el sector inmobiliario tiene un peso excesivo en la economía y en la financiación de las administraciones locales y en el que la vivienda sigue siendo considerada como la forma preferida, y casi exclusiva, de ahorro inversión de los hogares (Vinuesa, de la Riva, & Palacios, 2011). La vivienda abandonada ha ido en incremento en el país y los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Jalisco, Baja California y el Estado de México aparecen entre los que más casas abandonadas poseen. En Baja California, cinco de cada diez viviendas deshabitadas se encuentran en estado de abandono, informó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). También señaló que el Estado hay cerca de 9 mil 689 viviendas abandonadas, las cuales se localizan principalmente en el municipio de Mexicali. Pese a lo anterior hasta el momento en que se llevó a cabo la presente investigación no existía un censo o registro por parte del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) o Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de la localización de las viviendas en calidad de abandono en la ciudad de Mexicali, a pesar que de acuerdo con Lynch (2005), el proceso que sigue a la vivienda deshabitada es el abandono y esto es muy evidente en los desarrollos habitacionales de interés social de nueva creación en esta ciudad.

El fenómeno de la vivienda deshabitada trae consigo otro problema que es el de la vivienda abandonada, por cada mil casas abandonadas en México, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) sólo es responsable de recuperar tres. De las 997



restantes, nadie se hace cargo (Sandoval Alarcón, 2012). Para el caso de la ciudad de Mexicali, de acuerdo con datos de IMIP solo 3 de cada 10 viviendas deshabitadas son recuperadas. Ni los gobiernos estatales y municipales que otorgan facilidades y licencias para el desarrollo de nuevos fraccionamientos que, en muchos casos, terminan deshabitados; ni las empresas constructoras e hipotecarias que los construyen y financian a un alto costo, no sólo por los enormes intereses que se generaran, sino por la inseguridad que acarrea el tener miles de casas en total abandono. De acuerdo con la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI), el problema es mucho más grave en el caso de las casas habitación financiadas por el Infonavit entre 2006 y 2009, porque 2 de cada 10 están vacías y la mitad de ellas se encuentra en estado de deterioro (Cruz Serrano, El Universal, 2011).

La cantidad de vivienda deshabitada ha de ser estimada como la expresión de un fenómeno de gran relevancia al que en principio solo cabe imaginarle cargado de connotaciones negativas. Desde el punto de vista económico porque hay un patrimonio de un elevado valor que no produce rentabilidad; desde una perspectiva social, porque podría estar produciéndose un uso inadecuado de la propiedad, al no respetarse el principio de su función social de albergue.

En la ciudad de Mexicali Baja California, el aumento de viviendas deshabitadas que se presenta es un fenómeno que afecta sus dinámicas ambiental, económica, social y, especialmente, la seguridad de sus habitantes siendo esta la motivación principal para realizar esta investigación. La gran cantidad de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente del espacio urbano ya que con base en los criterios de sustentabilidad el territorio es un bien básico y limitado del cual los desarrollos habitacionales, por encima de las necesidades de alojamiento de la población, realizan consumos excesivos de territorio en pérdida del paisaje y de otros posibles usos no residenciales.

La vivienda deshabitada y su abandono es motivo de este estudio debido a la poca importancia que se ha otorgado a este fenómeno que de acuerdo con los informes preliminares representa un foco de alerta para la ciudad de Mexicali ya que de cada 10 viviendas deshabitadas en 7 presentan el problema de basura acumulada y para limpiar todas las viviendas deshabitadas con basura se requieren 9841 viajes en camiones recolectores de 20 metros cúbicos realizando 5



traslados al día y el tiempo de limpieza sería de 5.4 años con un costo de 6 millones 972 mil pesos.

No existen registros por parte de dependencias de gobierno que cuantifiquen la cantidad de vivienda en calidad de abandono que existe, solo se cuenta con el conteo que realiza el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) que aunque es la mayor dependencia de créditos no es la única y se requiere intervención de las autoridades correspondientes.

La problemática generada a causa de la vivienda deshabitada es el tema de interés para este estudio y de acuerdo con toda la información anterior cabe preguntarse ¿qué problemas sociales, ambientales y económicos, generan en los hogares y su entorno, las viviendas deshabitadas del fraccionamiento Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.?

Preguntas específicas:

1. ¿Cuál es el marco de gestión de la vivienda deshabitada aplicable en la ciudad de Mexicali?
2. ¿Qué problemas económicos, sociales y ambientales generan las viviendas deshabitadas en el fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.?
3. ¿Cuál es la opinión de los habitantes del fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali sobre cómo los problemas que generan las viviendas deshabitadas afectan su seguridad?

Objetivo general

1. Identificar los problemas sociales, ambientales y económicos, que generan en los hogares y su entorno las viviendas deshabitadas de los fraccionamientos Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.



Objetivos específicos:

1. Conocer el marco de gestión de la vivienda deshabitada aplicada en la ciudad de Mexicali.
2. Identificar la concentración de vivienda deshabitada en la ciudad de Mexicali.
3. Identificar los problemas económicos, sociales y ambientales que generan las viviendas deshabitadas en el fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.
4. Conocer la opinión de los habitantes del fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali sobre cómo los problemas que generan las viviendas deshabitadas afectan su seguridad.

Hipótesis

La concentración de viviendas deshabitadas impacta en el deterioro del fraccionamiento Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali en las vertientes económica, social y ambiental.

Este estudio se enfocó en las zonas periféricas de la ciudad ya que con base en un análisis preliminar, es en estas zonas donde se encuentran la mayor cantidad de vivienda deshabitada y se encuentran también la mayoría de los fraccionamientos de interés social.

El presente documento se integra por cuatro capítulos y las conclusiones. En el primero se hace una revisión de las propuestas teóricas que buscan explicar el deterioro como un proceso implícito en el desarrollo de las ciudades, destacando los impactos ambientales, económicos y sociales que éste genera, se analiza la vivienda desde su conceptualización y clasificación. En un segundo capítulo se analiza la vivienda y las políticas de impulso a la vivienda de interés social que derivaron en su masificación y posterior desocupación. En el tercer capítulo se hace una revisión a la metodología utilizada para la elaboración de este estudio y se aborda el tema de la inseguridad como una consecuencia del deterioro urbano. En un cuarto capítulo se analizan las características del sitio y se presentan los resultados de la encuesta realizada a los habitantes del fraccionamiento Villa Lomas Altas. Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones.



La comprensión de las dinámicas que intervienen en la generación de inseguridad debido al abandono de las viviendas permitirá explorar otras opciones de crecimiento y desarrollo, las cuales podrían no ser consideradas de manera pertinente debido a condiciones existentes del mercado inmobiliario o a la urgencia con que se reacciona al fenómeno. El resultado de esta investigación podrá darnos la pauta para plantear posibles escenarios y motivos de reflexión acerca de la manera que se construye la ciudad que habitamos para de esta manera, poder construir la ciudad que deseamos.



1. EL DETERIORO COMO UN PROCESO EN EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES

El término deterioro en inglés *waste*, del latín *vastus*, significa 'desolado' o 'desocupado', semejante al latino *vanus* (vacío o inútil) y a la palabra del sanscrito que significa falta de algo, deteriorado o deficiente. (Lynch, 2005) Es decir, puede dar la idea de un espacio en decadencia con materiales desgastados o maltratados, algo que está fuera de uso y simplemente está ocupando un espacio inútilmente.

El deterioro urbano se considera un problema que afecta el desarrollo sustentable de las ciudades ya que afecta en sus 3 vertientes (ambiental, económica y social). El deterioro urbano se considera como algo que ocurre en el transcurso del tiempo o como un proceso (Fernández Águeda, 2008) y este puede ser: a) físico, en relación con fachadas abandonadas, pavimento en malas condiciones, falta de espacio público y congestión; b) ambiental, asociado con ruido y presencia de basuras; y c) económico, que se refleja principalmente en el descenso del valor del suelo. Además de las anteriores, la principal característica del deterioro según Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto (2004) se manifiesta finalmente en la falta de uso del espacio.

El deterioro se presenta en los centros de las ciudades debido a que cuenta con gran cantidad de edificios antiguos que se van ignorando al grado de convertirse tras un lento proceso de abandono y posterior declive, en auténticos focos de degradación en el interior de la ciudad que influyen de manera negativa en su entorno inmediato (Fernández Águeda, 2008). Pero en la actualidad el deterioro se está manifestando también en las periferias asociado a los grandes complejos de vivienda, este sería el caso de nuestro interés.

1.1 Deterioro urbano

El deterioro urbano puede ser producido cuando la ciudad no ofrece la posibilidad para que el hombre satisfaga las necesidades básicas, como las necesidades fisiológicas, seguridad, oportunidades, afiliación e identidad, estima, individualmente y autorrealización. Por lo tanto, se puede decir que el deterioro es producido cuando la ciudad no ofrece las condiciones de sostenibilidad



Según Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto (2004) el deterioro es el empeoramiento o disminución de las condiciones sanas de un sitio a través del tiempo dentro de un contexto físico, ambiental, social y económico del espacio y de la población. Sin embargo el deterioro también se puede deber a su “uso” normal y por lo tanto con una inversión en el mantenimiento adecuado este no se produce, por lo tanto se trata de un proceso previsible que conlleva a un costo. En este sentido Lynch (2005) señala que el deterioro implica negligencia o fallas humanas. El destino de cualquier espacio en deterioro no está determinado por las autoridades locales o sus habitantes sino más bien por fuerzas políticas, económicas y sociales que actúan fuera de sus límites es decir por causas externas.

A fin de comprender la relación de los impactos de la vivienda deshabitada con la ciudad, es necesario revisar el entorno interior asociado con el *deterioro urbano*, para esto existen dos modelos que explican las dinámicas intraurbanas, de acuerdo con (Schiappacasse & Müller, 2008) estos son: el modelo de *invasión-sucesión* de la escuela de sociología de Chicago y el modelo del *ciclo de vida* de Hoover y Vernon de 1959.

El modelo de Invasión-sucesión nos dice que se genera un desplazamiento de las zonas de vivienda hacia las periferias debido a la invasión de comercios y negocios en los centros de la ciudad, así mismo se presenta un desplazamiento de las zonas residenciales de nivel alto por otras de nivel de renta más bajas o por diferencias raciales. En resumen “la invasión de un área urbana por grupos o individuos racial o socialmente diferentes es enfrentada con resistencia por la población local” (Schiappacasse & Müller, 2008).

El modelo del ciclo de vida se basa en los resultados del modelo de la escuela de Chicago, y se describe como las características internas de un barrio (estatus económico, composición étnica, edad de la población, intensidad del uso de suelo, condiciones de la vivienda) cambian al pasar de una etapa a otra. Las etapas que sugiere este modelo son (Schiappacasse & Müller, 2008):

- a) Saludable, cuando las viviendas están en buen estado, los ingresos son medios-altos y cuentan con disponibilidad de seguros financieros.
- b) Deterioro incipiente, en donde la vivienda ha envejecido, existe deterioro en los ingresos y el nivel educativo, comienzan a llegar minorías étnicas con ingreso medio.



- c) Deterioro Claro. Existe un amento en la vivienda desocupada, predominan los ingresos bajos, los propietarios antiguos ya son minoría, alto desempleo, temor a la delincuencia y deterioro de los servicios públicos.
- d) Deterioro Acelerado. Altas densidades; deterioro urbano visible; muy pocos residentes nuevos de ingreso medio; menos niños en las escuelas; mayoría de arrendatarios; aumento en la diversidad étnica y en la población mayor; problemas de financiamiento municipal.
- e) Abandono. Existe Deterioro severo en el espacio público y privado; pobreza; alta tasa de patologías sociales; predominio de grupos unifamiliares, ocupación de edificios; aumento de minorías, ancianos y jóvenes con problemas conductuales.

Algunos barrios no pasan por todo el proceso, pero algunos quieren continuar recorriéndolo dos o tres etapas más y otros se quedan en alguna etapa de forma indefinida (Schiappacasse & Müller, 2008).

El modelo del ciclo de vida generó cierta controversia ya que (Metzger, 2000) argumenta que es una mala aproximación teórico-práctica ya que puede conducir a riesgosas propuestas de gestión urbana. Porque este modelo está dando por hecho que el deterioro y posterior abandono de un área urbana es algo seguro, tomando en cuenta que el abandono no siempre es una disminución progresiva de valor o vitalidad, y por causa de esto las instituciones financieras no se arriesgarían a invertir capital en rehabilitar este tipo de barrios al considerarlos de alto riesgo. Por otro lado La falta de capital si conduce a una espiral aún más aguda de deterioro en aquellas áreas donde el acceso a crédito es limitado.

Por otra parte, el deterioro urbano provoca costos a los sectores privado y público. Lo cual se puede observar en la mayoría de las aéreas deterioradas que dispone de sitios vacantes, afectados por un proceso de deterioro continuo (abandonados, vandalizados) cuya reversión demandaría altas inversiones. (Schiappacasse & Müller, 2008); Es por ello que la rehabilitación de viviendas se produce con menos frecuencia en estas áreas (Hans, 2003).



Los sectores de bajos recursos económicos tienen métodos de implantación residencial en las ciudades que a su vez determinan algunas expresiones territoriales explícitas: la que es de interés para este estudio es de carácter periférica. En la actualidad el deterioro se manifiesta con mayor fuerza en sectores periféricos, en la mayoría de los casos asociado a extensos complejos de vivienda (Schiappacasse & Müller, 2008). Donde los sectores de bajos ingresos se asientan residencialmente como estrategia de sobrevivencia en los lugares de renta baja o nula. Esto es, donde las condiciones del sitio son más complicadas para el desarrollo urbano y donde los servicios no existen o son precarios (Carrión, 2012). Esta lógica de inserción residencial lleva al deterioro del medio ambiente urbano, sea natural o construido.

La pobreza es uno de los indicadores del deterioro, pero por sí sola es insuficiente para capturar el colapso físico y social que caracteriza a estos espacios. En los espacios urbanos deteriorados se desarrolla un complejo sistema interconectado de problemáticas sociales, económicas, ambientales y de estructura urbana, agravados por una baja participación social, una falta de compromiso y gestión institucional. Estos elementos en conjunto generan percepciones negativas (en los residentes y en el resto de los habitantes de la ciudad), desalientan la inversión económica-social y promueven la segregación social (Schiappacasse & Müller, 2008)



1.2 Impactos del deterioro urbano

La vivienda deshabitada es un elemento que genera diferentes problemas que afectan el desarrollo de las ciudades, los cuales van desde el paisaje (grafiti, basura) hasta como la población percibe su seguridad, los cuales llegan a convertirse en problemas en la medida en que se concentra una gran cantidad de vivienda deshabitada en una misma colonia o fraccionamiento.

Antes de definir el impacto de la vivienda deshabitada se tiene que analizar el concepto de impacto en su forma más general que es el conjunto de consecuencias provocadas por un hecho o actuación que afecta a un entorno o ambiente social o natural (Real Academia Española, 2010). Por consecuencia podemos entender que un impacto urbano es el conjunto de consecuencias provocadas por los efectos urbanísticos, en este caso provocados por la vivienda deshabitada, sobre el funcionamiento de la ciudad bajo diferentes escenarios presentes y futuros.

El impacto urbano se define en el apartado de Glosario de Términos del Código de Edificación de Vivienda (2010) como:

Descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico local. SEDESOL. 2.- Impacto Urbano. Es la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ubicar; afecte negativamente el espacio, imagen o paisaje urbano, y/o la estructura socioeconómica, al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios, signifique un riesgo, para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina, o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico de la Ciudad. LDUDF

La mejor manera de comprender a que nos referimos con impacto urbano es enumerar algunos elementos que lo constituyen, estos elementos los podemos clasificar de la siguiente manera:



Cuadro 1.1 Elementos de impactos urbanos.

Tipo de elemento	Elemento ejemplo
Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Clima • Orografía • Hidrografía • Geología • Flora • Fauna • Ecosistemas
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Económicas • Productividad • Ingreso per cápita • Inflación
Sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Desempleo • Vivienda • Salud • Educación

Fuente: Elaboración propia a partir de información de (Rodríguez Tourón, 2004)

El deterioro urbano se puede dividir también como ya se mencionó en tres elementos: deterioro económico, deterioro ambiental y deterioro social. En el siguiente cuadro (1.2) se clasifican los indicadores o impactos que genera dicho deterioro:

Cuadro 1.2 Tipos de impacto debido al deterioro urbano.

Deterioro Económico	Deterioro Ambiental	Deterioro Social
<ul style="list-style-type: none"> • Deterioro en los materiales • Mal estado de la construcción • Disminución de los valores inmobiliarios • Desaceleración económica • Incremento de las necesidades de transporte • La vitalidad del distrito comercial • Demora del mantenimiento • Incumplimiento de pago de impuestos • Socava el valor 	<ul style="list-style-type: none"> • Altas concentraciones de ruido • Deficiencia en zonas verdes • Funcionamiento ineficiente del espacio urbano • Consumos excesivos de territorio, en detrimento del paisaje • Basura • Desechos y Contaminación 	<ul style="list-style-type: none"> • Pobreza • Falta de permeabilidad y difícil accesibilidad: • Insuficiencia de la infraestructura de transporte, individual y público; • Insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos; • Disminución de la participación cívica, • Falta de identidad y solidaridad. • Inseguridad • Segregación • Abandono • Violencia

Fuente: elaboración propia con base en (Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004) (Schiappacasse & Müller, 2008) (Lynch, 2005) (Vinueza, de la Riva, & Palacios, 2011) (Metzger, 2000) (Accordino & Johnson, 2000)



a) Deterioro económico

La mayoría de los autores (Metzger, 2000; Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004; Schiappacasse & Müller, 2008 y Vinuesa, de la Riva, & Palacios, 2011) concuerdan que el deterioro urbano genera una disminución en la plusvalía del suelo, generando con ello otra serie de problemáticas como la demora del mantenimiento, la deficiente red de transporte y la vitalidad del distrito comercial. Por su parte Fernández Águeda, 2008 define al deterioro como una disminución progresiva de vida urbana y valor económico.

Para identificar el deterioro urbano desde una perspectiva económica Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, (2004) propusieron tres tipos de indicadores:

- a) los indicadores de caracterización de la obsolescencia económica que son: pérdida de rentabilidad del edificio, estructuras inadecuadas para cumplir las funciones del edificio y deterioro físico.
- b) los indicadores de explicitación de los fenómenos de invasión sucesión: que se dividen en la llegada de actividades inadecuadas de bajo perfil económico y la aceleración de los procesos de transmisión de propiedad, posesión y/o ocupación de los edificios.
- c) los indicadores de contexto económico: que se dividen en indicadores de la estructura y la distribución del ingreso de la población, indicadores de participación de la zona de estudio en la producción económica de la ciudad e indicadores de marginalidad económica.

El deterioro urbano contribuye a la disminución de los valores de propiedad y desalienta el desarrollo de los negocios. La disminución del valor de las propiedades significa menos ingresos fiscales para apoyar las cuestiones relativas a la salud, seguridad pública y otros servicios públicos. En otras palabras el deterioro económico genera un abandono de la zona. (Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004)

b) Deterioro ambiental

El deterioro ambiental no es un problema local, ya que las intervenciones no adecuadas, hacen que la aceptación del medio ambiente sea menor, este se produce cuando una causa como la contaminación del aire, presencia de basura entre otros afecta la vida de los habitantes propiciando con esto la migración a otras áreas dando como consecuencia la vivienda



deshabitada que en grandes cantidades representa un problema urbano (Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004).

Los principales elementos a considerar en la identificación del deterioro ambiental son: las altas concentraciones de ruido o contaminación acústica que es el exceso de sonido que altera las condiciones normales del ambiente y produce efectos negativos en la salud auditiva, física y mental de los habitantes; la deficiencia en zonas verdes, esta se puede presentar en falta de mantenimiento (riego) o falta de zonas verdes; el funcionamiento ineficiente del espacio urbano que implica un aumento de los costos de mantenimiento servicios de recolección de basura, vigilancia policiaca etc., consumos excesivos de territorio, en detrimento del paisaje y la basura o desechos.

c) Deterioro social

Los indicadores del deterioro social son los de mayor interés para este estudio ya que es la sociedad la que se ve afectada por este fenómeno, la pobreza como ya se mencionó es un indicador de deterioro ya que es en estas zonas en donde se presenta un deterioro evidente debido a la falta de mantenimiento; aunado está la insuficiencia en infraestructura urbana que representa el soporte que permite el desarrollo de las actividades sociales. De su correcta disposición depende, en gran medida, el bienestar de las personas, así como su capacidad para desempeñar sus actividades cotidianas; la “disminución de la participación cívica” que es cuando la sociedad presenta apatía y desmotivación frente a la comunidad, la falta de identidad y solidaridad, el abandono, la inseguridad y la violencia son algunos indicadores que se observan en los fraccionamientos de interés social con importante concentración de viviendas deshabitadas (Accordino & Johnson, 2000; Lynch, 2005; Metzger, 2000; Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004; Schiappacasse & Müller, 2008 y Vinuesa, de la Riva, & Palacios, 2011).



1.3 Conceptualización de la vivienda

Es necesario estudiar la relación existente entre los conceptos de vivienda y deterioro para el habitante de la ciudad. Además de destacar la importancia de las nociones simbólicas que tiene la vivienda para los habitantes y los demás miembros de la familia, ya que el uso que se le da, va más allá de los pisos y muros, funcionando más bien como un refugio o resguardo, haciendo más difícil la decisión de ser abandonada.

1.3.1 Que es la vivienda

Para poder hablar de la vivienda deshabitada, se comenzará por definir qué es vivienda y vivienda sustentable. La Real Academia de la Lengua Española la define como un lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas (Real Academia Española, 2010)

INEGI considera la vivienda como un espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas, o que al momento del levantamiento se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente (INEGI, 2010)

La CONAVI (2010), en su apartado de Glosario de Términos del Código de Edificación de Vivienda (CEV) define a la vivienda con las siguientes acepciones, que comparten algunos rasgos en común:

Vivienda

- a) Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas. Este concepto implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario.
- b) Estructura material destinada a albergar una familia o grupo social, con el fin de realizar la función de habitar, constituida por una o varias piezas habitables y un espacio para cocinar, y generalmente, sobre todo en el medio urbano, un espacio para baño y limpieza personal. Es el ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales. Este concepto implica tanto el producto terminado



como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario.

Cabe mencionar que todas las definiciones antes mencionadas tienen en común que se trata de un lugar cerrado, con una entrada, delimitado por paredes y techo, que está destinado para habitar es decir vivir, y protegerse de las inclemencias del tiempo.

1.3.2 Función simbólica de la vivienda

Todo individuo tiene la necesidad de tener un resguardo, convirtiéndolo en una necesidad primaria para protegerse del medio ambiente y del entorno social, dándole importancia a los conceptos de privacidad y seguridad, esto se encuentra directamente relacionado con la evolución de la vivienda y los modos de habitar, ya que el individuo hace posesión oficial inmediatamente en cuanto se toma la casa como un espacio de consuelo e intimidad. De acuerdo con (Pezeu Massabuau, 1992) la vivienda viene a ser un objeto vivo que ha sido moldeado al igual que su habitante, por la civilización en que esta incierto.

La Vivienda, incluye esta conexión entre el hogar y el entorno construido de los asentamientos humanos (Haramoto, 1995). La importancia de la residencia como elemento de arraigo y pertenencia agregado a la sensación de libertad y el sentido de poder que conlleva el llamar a un espacio como propio, hace la función de la vivienda la de un contenedor de la vida familiar y el círculo de relaciones próximo.

La vivienda permite un desarrollo o subsistencia individual ya que permite que se atiendan las funciones vitales sociales y culturales de los individuos, proporcionando resguardo, abrigo, reposo e intimidad. La función de la vivienda está íntimamente atada a la creación de condiciones para que una comunidad tenga permanencia, interacción entre las personas, las familias, la comunidad y la cultura en general (Botello Valle, 2012). En este sentido, el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat), señala que:



“la meta del desarrollo sostenible en lo que respecta a la vivienda es asegurar que todos tengan un medio ambiente seguro y protegido en el que vivir que, fomente la salud y el bienestar de los que depende todo desarrollo humano, pero que no signifique un nivel insostenible de consumo o degradación de recurso” (Haramoto, 1995, p. 3).

Retomando a (Pezeu Massabuau, 1992) la morada se convierte, además de proteger al habitante del clima y sus efectos, en el “nido” al cual escapar para alejarse de la realidad y el resto de sus semejantes y representa más allá de un refugio del medio natural, un recinto o retiro.

Además de tener la necesidad de contar con barreras físicas entre un ámbito y otro con elementos arquitectónicos como rejas, bardas, puertas, celosías y persianas por mencionar algunos, el ser humano también tiene la necesidad de resguardarse de las miradas y del contacto con el prójimo, de imponer un límite que no debe ser trasgredido a menos que se otorgue un permiso o una invitación, en resumen un sentido de propiedad (Pezeu Massabuau, 1992).

Así pues, todos estos factores que nos brinda la vivienda, el lugar de resguardo y el significado simbólico de protección del ambiente social y la privacidad, deberán formar parte de cualquier análisis.

1.4 Vivienda y ciudad

La comunidad inmediata juega un rol muy importante en la transmisión de valores y conductas para los individuos tanto como los hogares mismos, aunque en un principio su función se considere complementaria, pueden presentarse situaciones en las que el espacio vecinal o comunitario supla al hogar en lo que se refiera a términos de pertenencia y seguridad debido a que este se encuentre poco consolidado, referidos estos conceptos ahora a una escala urbana.

"La ciudad es concebida como una concentración espacial de seres humanos,...como una interacción entre individuos y las dinámicas generadas a partir de éstos desde sus orígenes" (Antequera: 2004), leído de (Botello Valle, 2012, p.1), es un espacio de convivencia social de todos los que habitan en ella y de sus diferentes épocas, esta incluye algo más que tener un tejado



bajo el que cobijarse. El término Vivienda se refiere no sólo a un lugar donde habitar, sino que incluye una gama de facilidades que junto con una casa son necesarios para un entorno de vida sano. Estas incluyen el abastecimiento de agua y de energía, el saneamiento, el drenaje, y el acceso a las redes de transporte. Estas a su vez dan acceso a escuelas, servicios de sanidad, tiendas y mercados y a oportunidades de empleo (Haramoto, 1995).

Estudiar la naturaleza que determina los modelos de vivienda propios de una época y de una sociedad determinada, nos permite acercarnos como consecuencia, al conocimiento de las formas sociales y a la sociedad de un barrio o al de una comunidad entera.

La vivienda también se puede considerar como una expresión cultural ya que constituye una de las formas que mas caracterizan de una cultura a lo largo de la historia. La vivienda es capaz de describir toda una visión del mundo solo observando las características que presente, los tipos de asentamiento o la construcción utilizada. En cada casa habita un grupo familiar y dependiendo de la concepción que tenga cada sociedad sobre lo que es una familia la vivienda presentará unas determinadas características.

De acuerdo con (García Moreno, 2011) el proceso de apropiación de un fraccionamiento de nueva creación se hace más difícil al no contar con una tradición social e histórica sólida que se establece con el tiempo, la relación del valor, de tener y no tener, del tamaño y la posición de la propiedad, del color y fachada con los que buscan ser reconocidos y que les permitan reconocer a quienes consideran iguales.

Ya teniendo definido el deterioro urbano, podemos decir que se considera una problemática que afecta de manera económica, ambiental y social a las ciudades y por consecuencia a las zonas residenciales, aun no se sabe que es lo que inicia el deterioro urbano pero un acercamiento seria que la ciudad no cumple con las necesidades básicas de sustentabilidad ya que la vivienda por su parte requiere de ciertos servicios indispensables para mantener un estado saludable. En el siguiente capítulo se habla de la gestión de vivienda y de la vivienda deshabitada.



2. MARCO DE GESTIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA

Es necesario conocer las políticas de vivienda y los actores principales que en ellas intervienen para poder conocer quiénes de ellos se encuentran involucrados o se encargan de la vivienda deshabitada como una problemática de la ciudad, en este caso nos enfocaremos en la vivienda de interés social, ya que la desocupación de dichas viviendas es de mayor interés para este estudio.

2.1 Políticas de vivienda y promoción de vivienda masiva

Durante décadas el tema de la vivienda y políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y regional, infraestructura y equipamiento urbano, no estuvieron suficientemente vinculadas, la política de vivienda persiguió como principal objetivo incrementar sustancialmente el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva (PNDUyV, 2013). Actualmente, la Ley de Vivienda mandata la elaboración de un Programa Nacional de Vivienda mientras que la Ley General de Asentamientos Humanos prevé la integración de un Programa Nacional de Desarrollo Urbano, sin que haya instancias de vinculación explícitas entre ambos programas.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013 promueve un modelo de ciudad compacta que se basa en la concentración territorial de esfuerzos y recursos, esto es en enfocar acciones de política dentro de polígonos urbanos definidos, la importancia de seguir los principios del desarrollo sustentable, en sus diferentes enfoques, radica no sólo en el cuidado de los recursos del planeta, sino también en dar continuidad a los objetivos planteados en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, en el cual el desarrollo sustentable es uno de los ejes centrales de las políticas públicas del gobierno federal. El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, en su *OBJETIVO 17* establece ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de *desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos*. También en su apartado Igualdad de oportunidades establece el objetivo de lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto



para el desarrollo urbano, y facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales.

De acuerdo con Elvira Maycotte y Erick Sánchez (2010), el cuadro 2.1 presenta las diferentes etapas por las que ha pasado la vivienda en la política de México estas se dividen de la siguiente manera:

- a) Época temprana; que consta de 1927-1963, en esta etapa se obligaron a los patrones a dar vivienda a los trabajadores, proporcionaron viviendas a empleados federales, proporcionaron vivienda solo a los trabajadores integrados al mercado formal y se les apoyo con crédito privado a la vivienda social;
- b) Sembrando las bases de la política actual, consta de 1972-1983 en esta etapa se hizo Reforma al Artículo 123 de la Constitución. Obligación para los patrones de realizar aportaciones en relación al salario del trabajador, se creó el Fondo de vivienda destinado a los trabajadores del Estado, el derecho a la vivienda se eleva a rango constitucional y se estableció como garantía individual. Se consolida al Artículo 4º Constitucional.
- c) Las raíces del neoliberalismo, consta de 1992-1995. Las instituciones nacionales de vivienda del Estado se transforman en entes financieros, Incorpora la capacidad del sector privado a la actividad habitacional del Estado. Inicia el neoliberalismo: se desregulan los procesos, Se permite a los campesinos comerciar con sus tierras (ejidos), Se opera bajo seis líneas estratégicas que sentaron las bases de la política actual.
- d) La inserción de la vivienda social al mercado inmobiliario: la privatización de la gestión de la vivienda social, 2001-2013 en esta última etapa se inclinan por indicadores cuantitativos. Acorde a políticas del Banco Mundial. Creación de la CONAFOVI, Atiende a sectores de población hasta antes ignorados, se creó la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, CANADEVI, se formaliza la participación del sector privado en la producción de vivienda.



Cuadro 2.1 Etapas de la vivienda en la Política de México.

Época temprana	1917	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Obligación de los patrones de dotar de vivienda a los trabajadores
	1925	Dirección de Pensiones Civiles	Proporcionar vivienda a empleados federales
	1943	Creación del Instituto Mexicano del Seguro Social	Proporcionar vivienda sólo a los trabajadores integrados al mercado laboral formal
	1963	Financiamiento Bancario a la vivienda (FOVI)	Apoyo con crédito privado a la vivienda social
Sembrando las bases de la política actual	1972	Creación del INFONAVIT	Reforma al Artículo 123 de la Constitución. Obligación para los patrones de realizar aportaciones en relación al salario del trabajador
	1972	Creación FOVISSSTE	Fondo de vivienda destinado a los trabajadores del Estado
	1983	Emisión de la Ley Federal de Vivienda	El derecho a la vivienda se eleva a rango constitucional y se estableció como garantía individual. Se consolida al Artículo 4º Constitucional
Las raíces del neoliberalismo	1992	Reforma INFONAVIT y FOVISSSTE	Las instituciones nacionales de vivienda del Estado se transforman en entes financieros
	1990	Programa Nacional de Vivienda 1990-1994	Incorpora la capacidad del sector privado a la actividad habitacional del Estado. Inicia el neoliberalismo: se desregulan los procesos
	1992	Modificación del Artículo 27 Constitucional	Se permite a los campesinos comerciar con sus tierras (ejidos)
	1995	Plan Sectorial de Vivienda 1995-2000	Se opera bajo seis líneas estratégicas que sentaron las bases de la política actual
La inserción de la vivienda social al mercado inmobiliario: la privatización de la gestión de la vivienda social	2001	Plan Sectorial de Vivienda 2001-2006	Inclinación por indicadores cuantitativos. Acorde a políticas del Banco Mundial. Creación de la Comisión Nacional para el Fomento a la Vivienda, CONAFOVI. Atiende a sectores de población hasta antes ignorados
	2002	Creación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, CANADEVI	Órgano de consulta de CONAFOVI, Miembro del Consejo del INFONAVIT, órgano de consulta de la Sociedad Hipotecaria Federal y del FOVISSSTE. Representa la actividad del sector privado en la generación de vivienda a nivel Nacional
	2006	Se emite la Ley de Vivienda	Consejo Nacional de Vivienda, CONAVI, sustituye a CONAFOVI. Formaliza la participación del sector privado en la producción de vivienda
	2007	Programa Nacional de Vivienda 2007-2012	Prolongación de las políticas ya adoptadas. Se inserta de manera clara en el Plan Nacional de Desarrollo de ese mismo periodo
	2013	Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 2013 - 2018	Se integran las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y regional, infraestructura y equipamiento urbano, vivienda y suelo.

Fuente: (Maycotte Pansza & Sánchez Flores, 2010)



2.1.1 Actores principales

En México son muy diversos los actores que participan en el diseño, construcción, promoción, financiamiento y demás procesos necesarios para satisfacer a la población con necesidad de vivienda. Éstos son tanto organismos del sector público como empresas de la iniciativa privada.

2.1.1.1 Sector Público

En este apartado, se enlistan los organismos nacionales de vivienda con sus atribuciones principales. En conjunto se denominan ONAVIS (organismos nacionales de vivienda) y ofertan créditos hipotecarios en programas habitacionales para atender a derechohabientes, créditos y garantías destinados a población abierta y subsidios. De acuerdo con *el Estado Actual de la Vivienda en México 2009* (Fundación Cidoc; Sociedad Hipotecaria Federal, 2009) estos organismos y sus atribuciones son:

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y al programa nacional en la materia.

Instituto Nacional de Fomento a la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). Administra las aportaciones de las partes con la doble obligación de otorgar rendimientos a la subcuenta de vivienda y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores con la finalidad de: adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, así como cubrir el pago de pasivos. De acuerdo con la información obtenida de la página oficial de INFONAVIT, este está a cargo del 50 % del total del mercado de vivienda nueva.

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas



afiliadas al ISSSTE, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas de los trabajadores del Estado. Otorga créditos a los trabajadores al servicio del Estado. Coordina y financia programas de vivienda con recursos propios y con la participación de entidades públicas y privadas.

Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). Atiende a la población en situación de pobreza patrimonial. Su órgano de gobierno analiza actualmente reiniciar la canalización de financiamiento a través de los Organismos Estatales y Municipales de Vivienda, para mejorar, adquirir o construir vivienda social.

2.1.1.2 Iniciativa Privada

Debido a que la Producción Institucional de vivienda prácticamente ha desaparecido en el país, ha dejado en manos de la Producción Comercial (industrial) su construcción y promoción, pero bajo la supervisión de los ONAVIS. Este tipo de producción se considera un actor importante que agrupa a algunas empresas desarrolladoras de vivienda.

- Corporación GEO
- Desarrolladora Homex
- Urbi
- Promocasa
- RUBA
- CADENA

Desde hace varios años la tendencia del estado mexicano ha sido invertir en la construcción de vivienda, con la idea de que al construirlas en gran escala logrará abatir el rezago habitacional que tiene el país (Cedeño Valdiviezo, 2006). Pero cabe señalar que estas acciones se ha propiciado que las viviendas estén siendo deshabitadas a gran escala.

Los organismos que tienen mayor impacto en el fenómeno de la vivienda deshabitada son las grandes cadenas constructoras de vivienda de interés social como Urbi y casas GEO ya que la mayoría de la vivienda de interés social es construida por dichas constructoras. Por su parte en el



sector público es INFONAVIT el organismo que cuenta con la mayor participación en el mercado de vivienda (50%) y por consecuencia la mayoría de la vivienda deshabitada, debido a esto, ya ha implementado estudios respecto a sus causas y programas de recuperación.

2.1.2 Clasificación de la Vivienda

La clasificación o segmentación de la vivienda obedece a que los actores que participan en el mercado de su producción en México la segmentan de acuerdo con algunas de sus características, como puede ser el precio de venta, metros cuadrados de terreno y construcción, el segmento de la población a quien está destinada, entre otros.

En el cuadro 2.2 y 2.3 se presentan un par de ejemplos de la segmentación de vivienda, obtenidos del reporte del Estado actual de la vivienda en México 2009 (Fundación Cidoc; Sociedad Hipotecaria Federal, 2009) en donde se pueden apreciar algunas de las características en las que se basan, que van desde superficie de construcción, costo promedio hasta el número de cuartos con los que cuenta la vivienda. El mercado de vivienda que es de interés para este estudio, es el de nivel social que cuenta con 45m² de construcción con un costo promedio de 180 VSM, 5 cuartos (baño, cocina, estancia, comedor y 1 recámara) y una superficie de construcción de 90m².

Cuadro 2.2. Segmentación de la vivienda según costo promedio, 2007.

Promedios	V1	V2		V3	
	Económica	Social	Popular	Media	Residencial
Superficie construida (m ²)	30	45	50	100	200
Costo (VSM)*	117	180	300	780	780
Número de Cuartos	3	5	6	7	Más de 7
Tipo de cuartos	Baño** Cocina Usos múltiples	Baño Cocina Estancia Comedor 1 Recámara	Baño Cocina Estancia Comedor 2 Recámara	Baño Cocina Estancia Comedor 3 Recámara	Baño Cocina Estancia Comedor Más de 3 Recámara

Fuente: (CONAVI, 2007) *VSM-Veces Salarios Mínimos **El baño es considerado un cuarto.



Cuadro 2.3. Clasificación de viviendas según superficie del lote.

Tipo de conjunto habitacional	Superficie del lote (m ²)
Residencial	150-360
Interés medio	120-176
Popular	90
Interés social o social progresivo	60-90

Fuente: (CONAVI, 2007)

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.

2.2 Caracterización de la vivienda de interés social

La vivienda de interés social, es aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos, familias e individuos más desposeídos de nuestra sociedad, ya sea en un contexto urbano, rural u otro (Haramoto, 1995).

La Vivienda de Interés Social se define en el apartado de Glosario de Términos del CEV como:

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. La Alianza para la Vivienda 1995 - 2000 actualizó esta definición ampliando su rango a quince salarios mínimos elevados al año. Sin embargo esta vivienda se clasifica en económica, popular y tradicional ver cuadro 2.4. (CONAVI, 2010)

Cuadro 2.4 Características de la vivienda según tipo.

Tipo de vivienda	Superficie construida	Costo promedio (VSMMDF)	Cuartos
Económica	30.0m ²	Hasta 118	Baño, cocina y área de usos múltiple.
Popular	42.5m ²	De 118.1 a 200	Baño, cocina, estancia-comedor, de 1 a 2 recámaras.
Tradicional	62.5m ²	De 200.1 a 350	Baño, cocina, estancia-comedor, de 2 a 3 recámaras.

Fuente: (CONAVI, 2010).



La producción industrial ha homogenizando cada vez más la vivienda de interés social, con la intención de reducir costos y tiempos de producción, para poder hacer frente a la demanda y bajo precio de venta, además de mantener su porcentaje de ganancias. Esta situación ha llevado a reproducir, mientras sea posible, los mismos prototipos de vivienda en diferentes ciudades, sin que sean adaptados a las características de las diversas regiones, atendiendo a topografía, clima etc.

2.3 La masificación de la vivienda de interés social y su evolución

En base a Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de vivienda 2013 - 2018 en los últimos años las ciudades crecieron de manera horizontal y anárquica, con nuevos desarrollos ubicados en zonas cada vez más alejadas de los centros de trabajo y de servicios, sin contemplar una densidad habitacional adecuada que permitiera proveer los servicios básicos y de forma eficiente, sin vías de comunicación u opciones de transporte suficientes. Este patrón de crecimiento no sólo ha dado lugar a comunidades dispersas y ha contribuido al debilitamiento del tejido social, sino que también ha tenido importantes costos económicos asociados a la baja productividad de las ciudades expandidas, manifestándose con el fenómeno de la vivienda deshabitada.

De acuerdo con el informe de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado (SIDUE) los permisos otorgados para nuevos fraccionamientos fueron; en 2005 se entregaron permisos para la construcción de 17 fraccionamientos, y fue en incrementando, tanto que en 2006 aumento a 34 permisos y en 2007 a 54 permisos, no se cuenta con la información del año 2008 pero es entre este año y el 2009 en donde se desaceleró la construcción de vivienda debido a la crisis económica y en el 2009 solo se entregaron 5 permisos en 2010 hubo un pequeño aumento con 11 permisos entregados y en 2011 se redujo a 3 permisos entregados¹.

La problemática de la sobre oferta empezó, de acuerdo con el estudio relazado por IMIP 2013 en 1990 en el primer periodo de 1990 a 1995 la población creció en 2.42% comparado con un 3.44% de incremento en la oferta de casas; en el periodo de 1995 a 2000 la población se mantuvo con el crecimiento de 2.42% al igual que la oferta de 3.44% pero en el periodo del 2000 a 2005

¹ Información obtenida de archivos de SIDUE en 2012



el crecimiento de la población se redujo de 2.26 y la oferta creció a 3.81% y en el periodo del 2005 a 2010 la población creció por debajo de la media con un 1.85% pero la oferta de vivienda se disparó a un 8.22%. En total se construyen más de 15 mil casas desde 2003.

2.3.1 Desocupación de la vivienda de interés social

Establecido ya el concepto de vivienda, es necesaria una aproximación de las causas que hacen que una vivienda se desocupe y se deteriore hasta el abandono. Las principales razones de desocupación que se nos vienen a la mente en primera estancia son que aún no se venden, están para renta, los dueños tienen otra vivienda, o la mala economía que no permite terminar el pago.

De acuerdo con el estudio del Estado actual de la vivienda (2011). Las principales causas que explican la no ocupación de una vivienda tienen que ver con su ubicación (lejos del trabajo o escuela) y la falta de acondicionamiento (muebles, instalación eléctrica y de agua). Por último, hay que destacar también que la vivienda no se ocupa de forma inmediata: en el primer año de haberse adquirido el crédito, el 30% de las viviendas están deshabitadas, en el segundo 18% y en el tercero 16%, permaneciendo 10% abandonada. Es decir que, la vivienda deshabitada no es un fenómeno estático sino dinámico (CIDOC, SHF, 2011).

Con base en el estudio realizado por García Ortega (2013) Se considera que algunas de las razones por las que las viviendas están deshabitadas, son: el hecho de que los créditos son impagables por sus altos costos financieros para las familias; los asentamientos se construyen en zonas de alto riesgo ambiental; existe una mala planificación de obras porque faltan servicios, existe inseguridad, exceso incontrolado de oferta entre otras.

Un informe de INFONAVIT sobre la vivienda abandonada plantea como principales causas de deshabitación, la falta de necesidad y mala ubicación de la vivienda, porque la compraron solo para rentarla, solo para usar el crédito, porque los acreditados no ofrecen información veraz al momento de la compra (mienten sobre sus ingresos) y porque se sienten engañados por el desarrollador o vendedor de vivienda (que no cumplieron con lo acordado en el proyecto del fraccionamiento) (INFONAVIT, 2012).



2.3.2 Problemas asociados con la vivienda deshabitada

Con base en el estudio de INFONAVIT de la *vivienda abandonada* (2012), las causas que hacen que una vivienda sea deshabitada, con las consiguientes pérdidas de aprovechamiento son: inseguridad, lejanía de la familia y centros de trabajo, medios de transportes y accesos, escuelas cercanas, centros comerciales, ausencia de parques y áreas verdes, dimensiones de las casas, Construcciones deficientes, Recolección de residuos y los vecinos.

La vivienda deshabitada está íntimamente ligada al deterioro de la misma, y ya entendido lo que es vivienda podemos definir lo que es el deterioro de la vivienda como lo que carece de valor o de utilidad para el objetivo humano. Es una reducción de algo sin un resultado aparentemente útil: es pedida y abandono, decadencia separación y muerte. (Lynch, 2005) Se considera el deterioro como el fin de algo o alguien, en el caso de la vivienda sería la demolición del lugar. Si un arrendador o propietario invierte y los vecinos no lo hacen, va a perder dinero debido a la decadencia general de la zona, se reducirá el valor de su propiedad y va a hacer que su inversión sea no rentable. (Hans, 2003)

Con base en los estudios realizados por algunos autores (Vinuesa, de la Riva, & Palacios, 2011; García Moreno, 2011 y Velázquez Vargas, Martínez Toyos, & Castillo Viveros, 2010) las viviendas deshabitadas entre otras cosas abona al ambiente de inseguridad, ya que fomentan espacios para el vandalismo y lugares propicios para generar algún tipo de delito.

Por otro lado otros autores (Accordino & Johnson, 2000; Lynch, 2005; Metzger, 2000; Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, 2004 y Schiappacasse & Müller, 2008), concuerdan que la vivienda abandonada es el reflejo de un deterioro urbano y este genera diferentes problemáticas económicas, sociales y ambientales que constituyen una amenaza para la cohesión social, siendo la disminución del valor de suelo, la contaminación y la inseguridad los principales indicadores que manejan. Si bien existen algunos modelos como el de invasión sucesión o el de la teoría del ciclo de vida, que se puede aplicar para estudiar el abandono y posterior deterioro estos no se pueden aplicar en su totalidad a la problemática de la vivienda



deshabitada, que generalmente se ve con mayor frecuencia en zonas de bajos recursos (Schiappacasse & Müller, 2008)

Anthony Downs vio el abandono de la vivienda como resultado macroeconómico de la nueva construcción de viviendas suburbanas que superó la demanda (formación de nuevos hogares) en las zonas metropolitanas y desencadenó un proceso de filtrado ineficiente o trickle-down por lo cual algunos hogares en las zonas urbanas pobres se trasladó a los barrios bajos, dejando tras de viviendas deterioradas y abandonadas vacante en el núcleo urbano (Metzger, 2000) si bien El abandono produce deterioro (Lynch, 2005) cabe recordar que el objetivo del estudio son las zonas de reciente creación que también está desarrollando el mismo fenómeno de vivienda abandonada y es posible que el abandono esté produciendo deterioro en la ciudad.

Abandono

La real academia española lo define el abandono como: (Del fr. *abandonner*, y este del germ. **banna* 'orden'). Dejar un lugar, apartarse de él. Descuidar los intereses o las obligaciones (Real Academia Española, 2010).

Está claro que el abandono produce deterioro pero el abandono esporádico tiene lugar en zonas interiores relativamente sanas a medida que los costos de explotación se incrementan debido a las viviendas desocupadas, atrasos en los pagos, seguros, costos de los servicios públicos y el poco o la mala gestión. El rendimiento del capital cae por debajo del interés de los ahorros bancarios, incluso hasta saldos negativos. El vandalismo o un accidente pueden arrancar el proceso. Temerosos y confundidos los propietarios se niegan a invertir en rehabilitación aun cuando pudiera ser rentable. (Lynch, 2005)

Otro punto de vista es que la oferta y la demanda de la vivienda se deben a un alto sentido del consumismo debido a que los marxistas dicen que el capitalismo necesita una constante aceleración del deterioro. Las modas, la publicidad y las innovaciones tecnológicas inflan el consumo y el gasto, en un crescendo del consumo. (Lynch, 2005) Las clases sociales no están peleadas con el consumismo ya que para todas las clases sociales existe una oferta acelerada. El capitalismo, una vez conectado al mercado en masas, está orientado a aumentar el consumo. (Lynch, 2005)



Los vecindarios tienden a disminuir el atractivo durante un período sustancial de tiempo, ya que los habitantes originales son sucedidos por otros de menor nivel económico. La transición, por lo tanto, poco a poco se traduce en más pobre mantenimiento de propiedades e inferior apelación propietario ocupación (Metzger, 2000). Las propiedades caen hasta el valor cero, las familias con problemas, rechazadas en otras partes, recalán en esas áreas desfavorecidas y los inquilinos responsables se mudan si pueden. Un bloque de viviendas en esencia sano, susceptible de una reparación modesta, se ve reducido a una serie de carcasas hechas pedazos. (Lynch, 2005)

Por convención para realizar el estudio del la vivienda abandonada (INFONAVIT, 2011) analiza el problema bajo un marco conceptual de vivienda no ocupada que a su vez se subdivide en:

1. **Vivienda deshabitada:** vivienda terminada + no ocupada (que aunque es habitable no se ocupa primariamente).

Vivienda particular que en el momento del levantamiento no tiene residentes habituales, no es utilizada como local con actividad económica y no se usa de manera temporal y está totalmente construida y disponible para ser habitada (INEGI, 2010).

Con vivienda particular se refiere a toda construcción o lugar dentro de una propiedad o edificio, destinado total o parcialmente a la habitación permanente o temporal de personas, sin importar cuál sea su estructura o los materiales empleados en su construcción.

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, la vivienda deshabitada es la que a simple vista se observa vacía por no tener buen mantenimiento, puede o no tener cortinas o ventanas tapadas pero en su caso las condiciones son notablemente provisionales, vegetación crecida, acumulación de recibos o folletos, luz cortada, etc.

2. **Vivienda abandonada:** no ocupada + franco deterioro

Edificación cuyo alto grado de deterioro no permite la habitación ni la realización de otra actividad y que al momento del levantamiento no tiene residentes habituales ni es utilizada para actividades económicas (INEGI, 2010).



La Vivienda Abandonada, además de las condiciones de la vivienda deshabitada muestra claramente que ha sido banalizada; vidrios rotos, rejas cortadas, robo de cables, robo de puertas, grafiti, etc.”. (PED, 2008).

De acuerdo con INFONAVIT (2011) El fenómeno de la vivienda deshabitada sigue vigente y representa un foco especial de atención, sobretodo en el aspecto de indagar cuáles son sus causas.

El XX Ayuntamiento y el Infonavit ya trabajan en conjunto con el “Programa de Recuperación de Vivienda” que consiste en que el XX Ayuntamiento adquirirá un grupo de ciertas casas que se encuentren en estado de abandono y libres de procesos legales, para poder ofertarlas a familias de escasos recursos.

Una vez que las viviendas sean evaluadas y aceptadas por el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), serán asignadas a familias con necesidad de una casa y que se encuentren en las listas de espera que maneja la dependencia municipal. Un requisito indispensable para las familias que serán beneficiadas con el “Programa de Recuperación de Vivienda”, es que ninguno de los elementos que la conforman posea alguna vivienda en el Registro Público de la Propiedad.

La gestión de la vivienda de interés social según lo expuesto trajo como consecuencia la masificación de la vivienda caracterizada por una sobre oferta del mercado de este bien, lo que asociado a una problemática económica donde la insuficiencia de recursos para su pago por parte de los propietarios, en este caso población de bajos ingresos, derivó en su desocupación y/o abandono en gran cantidad por lo que dicho fenómeno ha traído como consecuencia una serie de problemáticas en materia ambiental, económica y social las cuales serán abordadas en este trabajo.



3. MARCO METODOLÓGICO

La vivienda deshabitada es un fenómeno que se presenta con gran frecuencia en el ciudad de Mexicali y al ser ésta un indicador del deterioro urbano, resulta pertinente preguntarse ¿Qué problemas sociales, ambientales y económicos, generan en los hogares las viviendas deshabitadas del fraccionamiento Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C.?

Para dar respuesta a la pregunta anterior fue necesario, en primer lugar, identificar las zonas con mayor concentración de viviendas deshabitadas y dentro de éstas cuáles presentaban un deterioro evidente en la ciudad de Mexicali; y en segundo lugar, conocer cuál es la opinión de los habitantes del fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali sobre cómo los problemas que generan las viviendas deshabitadas afectan su seguridad.

3.1 Metodología

En esta sección, se identifica la presencia de viviendas deshabitadas en la ciudad de Mexicali, para posteriormente detectar, mediante recorrido en campo, aquellas viviendas que se encuentran en calidad de abandono.

Para la identificación de viviendas deshabitadas en la ciudad de Mexicali se utilizó la información disponible a nivel de Área Geoestadística Básica (AGEB) correspondiente al Censo General de Población y Vivienda de 2010, de acuerdo con la cual las viviendas deshabitadas en la ciudad representan el 20% del total (INEGI, 2010) en conjunto con el programa MapInfo para su estudio.

El programa MapInfo es una herramienta de creación de mapas. Las soluciones que proporciona la creación de mapas por PC están a su alcance que permite llevar a cabo análisis geográficos sencillos y complejos, acceso a datos remotos, creación de mapas temáticos que revelen patrones en los datos. Pueden visualizar los datos como puntos, como regiones zonificadas temáticamente, como gráficos de tarta o de barras etc. Pueden llevar a cabo operaciones de zonificación,



que considera esta proporción de vivienda deshabitada como “normal” (Botello Valle, 2012); en este rango se encuentran 130 AGEBS de Mexicali que representan el 39.6 % del total de la ciudad. Sin embargo, debido a que el porcentaje de vivienda deshabitada alcanza en algunos AGEBS hasta el 95%, se optó por agregar dos rangos más.

- b) En el segundo rango de 16-50% de vivienda deshabitada, se encuentran 173 AGEBS equivalentes al 52.7% del total.
- c) Y por último, en el tercer rango de más 50% de vivienda deshabitada se identificaron a 25 AGEBS, equivalentes a 7.7% restante.

En la imagen 3.1, se observa por una parte, que en las AGEBS del centro de la ciudad la proporción de viviendas deshabitadas fluctúa entre 16% y 29%; y por otra parte, se muestra que es en las AGEBS de la periferia en donde se registran los mayores porcentajes de vivienda deshabitada alcanzando niveles de hasta 95% y corresponden a zonas habitacionales de reciente creación.

Una vez identificadas las AGEBS con mayor porcentaje de viviendas deshabitadas, se procedió a seleccionar la zona de estudio para la presente investigación con base en los siguientes criterios:

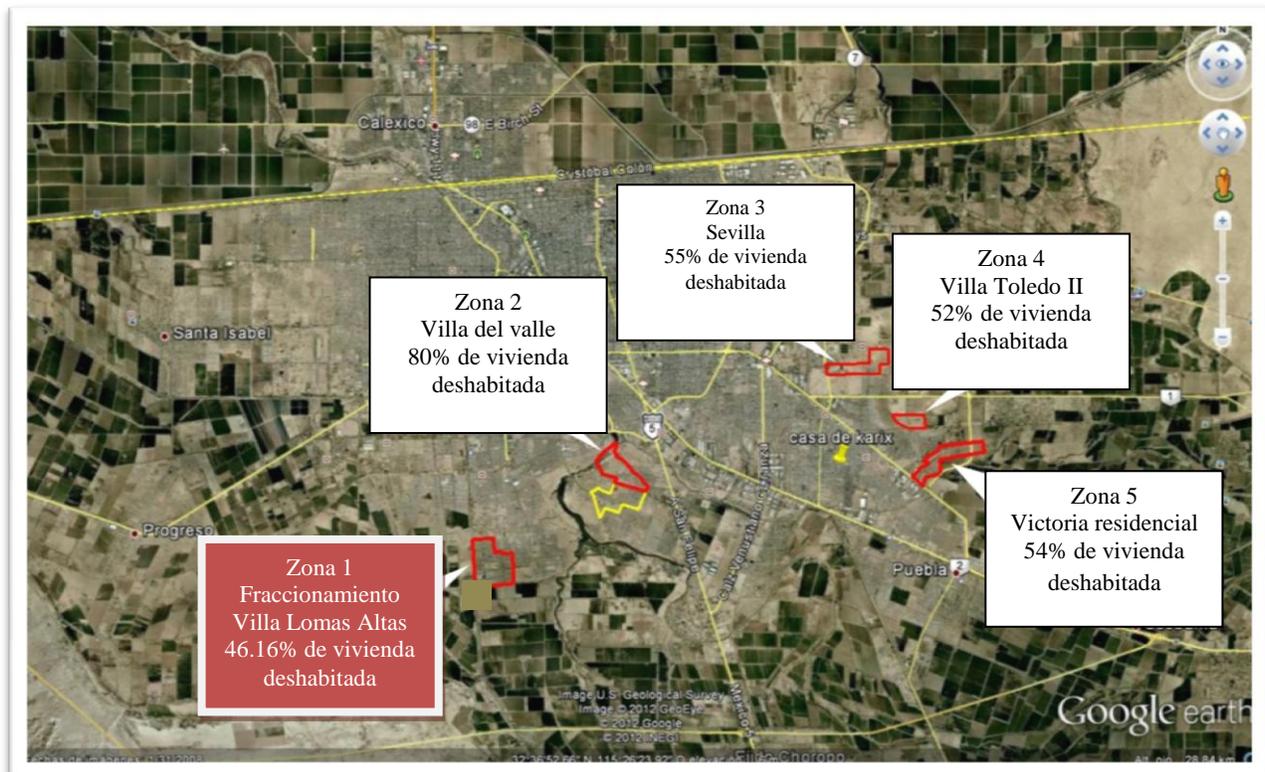
- 1) Presentar porcentajes de vivienda deshabitada superior al 50%.
- 2) Ser un asentamiento con antigüedad menor a 10 años.

Para cumplir con los criterios anteriores se procedió a identificar grupos de AGEBS contiguos que representen zonas con alta concentración de viviendas deshabitadas, y por lo tanto, representen un impacto mayor al deterioro urbano de la ciudad. De acuerdo con lo anterior se identificaron 5 zonas (ver imagen 3.2) todas localizadas en la periferia; sin embargo, existen diferencias en el número de viviendas, por lo cual se optó por seleccionar aquella zona donde el número total de viviendas es mayor, siendo el caso de la zona 1 la cual se integra por las AGEBS 7302, 7088 y 7073 (ver imagen 3.2) correspondientes a la colonia, Villa Lomas Altas, localizada al suroeste de la ciudad de Mexicali. Esta zona fue seleccionada considerando que cumple con un porcentaje de vivienda deshabitada fuera del rango establecido por la ONU y con más de 5000 viviendas.



La dificultad para establecer la diferencia entre la vivienda deshabitada y vivienda abandonada se debió a que no existe información suficiente sobre la vivienda abandonada, por ejemplo INEGI no cuenta con un registro de la vivienda en calidad de abandono, solo de la vivienda deshabitada, y la escala que maneja solo es a nivel manzana y lo que se requería para este estudio era a nivel lote. Otro problema fue la falta de un registro de vivienda deshabitada anterior al año 2010, lo que no permitió analizar históricamente dicho fenómeno.

Imagen 3.2 Localización zonas con alta concentración de viviendas deshabitadas, Mexicali 2010.



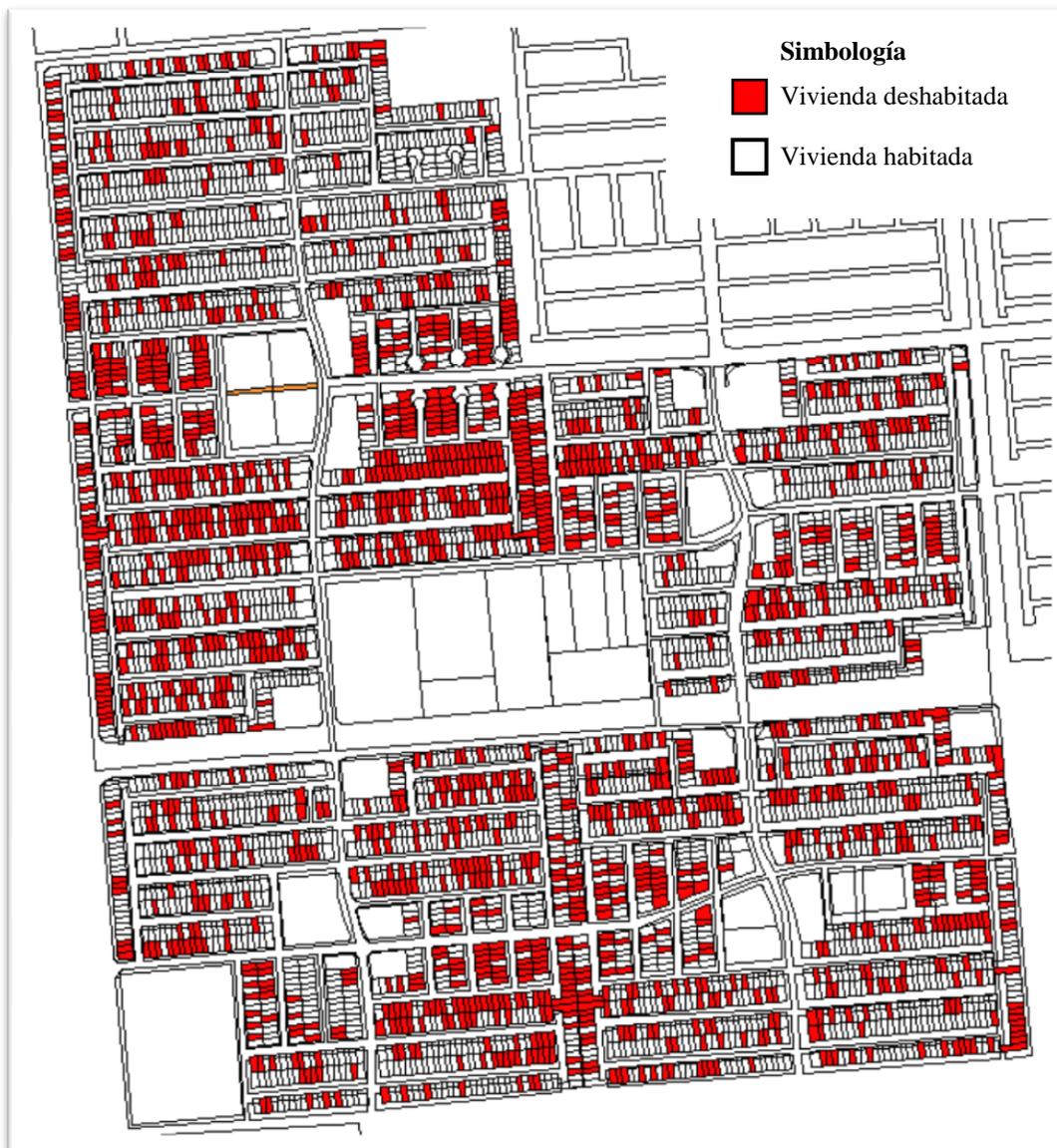
Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, 2010 y Google earth (2008).

La información obtenida de la base de datos de INEGI solo permitió conocer el número de viviendas deshabitadas por manzana y para este estudio se requería su ubicación específica por lo que y se procedió a realizar un recorrido en todo el fraccionamiento, calle por calle, esto con el objetivo de registrar el número de viviendas deshabitadas y las condiciones de su entorno físico y social inmediato. Este registro se realizó en días no laborales con el propósito de observar las dinámicas económicas y sociales que se desarrollan en el fraccionamiento a partir de la presencia de la mayoría de sus habitantes.



Los datos obtenidos en el recorrido se procesaron en el programa MapInfo en donde se obtuvo como resultado un mapa temático con la localización de las viviendas habitadas (ver imagen 3.3) el cual fue utilizado para elaborar el marco muestral para el muestreo aleatorio simple, esto se utilizó para seleccionar las viviendas en las cuales se aplicó un cuestionario (ver Anexo 1) que fue diseñado para conocer la opinión de los habitantes del fraccionamiento de interés social Villas Lomas Altas de la ciudad de Mexicali sobre cómo afectan su seguridad los problemas que generan las viviendas deshabitadas.

Imagen 3.3 Concentración de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2010



Como resultado de los recorridos de campo se registraron un total de 2757 viviendas habitadas, con base en las cuales se hizo el cálculo para la menor muestra posible simple, con probabilidades de éxito y fracaso de 0.5 respectivamente (ya que no se cuenta con estudios previos), con confianza de 95% y tasa de no respuesta de 15% de la siguiente manera:

$$n = \frac{Npq}{\left[(N + 1) \frac{E^2}{Z^2} \right] + pq} + (n * TNR)$$

En donde:

n= al tamaño de la muestra

N= tamaño de la población (2757 viviendas habitadas)

p= probabilidad de éxito (0.5)

q= probabilidad de fracaso (0.5)

E= error de estimación

Z= 1.96 (95% de confianza)

TNR= tasa de no respuesta 15%

Para obtener la muestra más reducida posible se optó por un ajuste de muestra con la siguiente fórmula:

si $N < n(n - 1)$ ajustar

$$n' = \frac{n}{1 + \frac{n}{N}} = 103$$

Obteniendo un tamaño de muestra de 103 viviendas y durante la encuesta se decidió agregar una vivienda más para encuestar dando un total de 104 viviendas encuestadas.

El cuestionario que se aplicó está basado en los indicadores del deterioro urbano (ver cuadro 1.3) y se pretende conocer la opinión de los habitantes frente a cada fenómeno. Las variables utilizadas para determinar si los habitantes del fraccionamiento consideran que la vivienda deshabitada genera un deterioro urbano se describen a continuación.

Datos de identificación de la vivienda. Primeramente se procedió a identificar la existencia de vivienda deshabitada contigua a la vivienda encuestada, esto para ver si la ubicación y la distancia tiene algún impacto en las respuestas de los residentes.



Residentes en la vivienda. El objetivo de esta sección fue obtener información más detallada de la estructura y distribución de los hogares encuestados, corroborar la forma de vida, escolaridad. En general, establecer cuál es el ambiente que lo rodea.

Viviendas deshabitadas. Esta sección de la encuesta fue para conocer la opinión que tienen los habitantes del fenómeno de la vivienda deshabitada y si se lo adjudican a alguna situación, en base a experiencias cercanas o simples rumores.

Deterioro social. Este se determina por indicadores como la pobreza, la insuficiencia de la infraestructura de transporte, individual y público, insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos como la calidad de escuelas, las existencia de áreas verdes y su mantenimiento, el servicio de recolección de basura, la vigilancia policiaca, disminución de la participación cívica, falta de identidad y solidaridad, violencia e Inseguridad.

Deterioro ambiental. Los indicadores considerados son la deficiencia en zonas verdes haciendo énfasis en la existencia de las zonas y su mantenimiento, la basura, desechos y contaminación como polvo en el aire o perros callejeros. Estos indicadores se considerarán de acuerdo con la opinión de los habitantes.

Deterioro económico. La desaceleración económica caracterizada por la disminución de establecimientos comerciales, disminución de la plusvalía o valor de la vivienda, incremento de las necesidades de transporte (cuanto gasto promedio se paga por transporte), incremento en las necesidades de seguridad privada como rejas, alarma y perros guardianes, entre otros.

Una vez obtenidas las respuestas de los encuestados se procesó la información con los programas *Statistical Program for Social Sciences* (SPSS) que es una potente herramienta de tratamiento de datos y análisis estadístico que se utilizó para realizar los cuadros de frecuencias que permitan una aproximación descriptiva al fenómeno estudiado.

Durante los recorridos se pudo constatar que la seguridad es uno de los problemas más evidentes que afectan a las personas que viven en dicho fraccionamiento ya que se pudieron observar



algunos elementos como: las medidas de seguridad que toman los residentes, grafiti y la falta de vigilancia policiaca entre otras. Debido a la magnitud del problema se optó por profundizar en esta subdimensión del deterioro social es por ello que a continuación se hace una revisión más detallada de la inseguridad en sus dimensiones objetiva y subjetiva que serán utilizadas en el análisis de los resultados.

3.2 La inseguridad una consecuencia del deterioro urbano

Si bien en el interior de la vivienda los medios de seguridad y control que se utilizan involucran a los residentes de manera única y exclusiva, existe un segundo espacio en el que el habitante debe delegar algunos atributos y responsabilidades para que estén de acuerdo con la mayoría del grupo al cual pertenece (vecindario), representado normalmente en las diferentes instituciones oficiales designadas para la ejecución y preservación del orden y la justicia. Es por esto que cuando el individuo percibe que el proceder de estas instituciones no es acorde con los derechos y obligaciones otorgados, el espacio exterior es percibido como el lugar donde los rasgos dominantes son la ausencia de control e inseguridad (Castorina, 2008)

Para Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto, (2004) la seguridad es una necesidad básica del hombre y está ligada íntimamente a el deterioro ya que es producido cuando la ciudad no ofrece condiciones de sostenibilidad.

El sentido de inseguridad física y la incertidumbre son los mayores desincentivos para los actores económicos. La percepción de inseguridad puede conducir a la estigmatización de determinados sectores de la ciudad, y es un proceso difícil de revertir (Schiappacasse & Müller, 2008).

3.1.1 Inseguridad

Para comprender lo que es Inseguridad antes tenemos que establecer el concepto de seguridad y de acuerdo con la real academia española Seguridad (Del lat. *securitas*, *-ātis*) es cualidad de seguro. Entendiendo el término seguro como libre y exento de todo peligro, daño o riesgo. Desde



el término jurídico es la cualidad de ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación. (Real Academia Española, 2010).

La seguridad pública es una de las necesidades más importantes de los ciudadanos y se le tiene que poner especial atención y atender de manera eficiente por las autoridades correspondientes. “El término de seguridad pública se refiere al derecho de toda persona, sin importar género, condición o edad, a desplazarse de manera libre y sin miedo de cualquier tipo para disfrutar de la ciudad” (García Moreno, 2011). La seguridad forma parte fundamental de la salud de una sociedad. (Peñaloza & Garza Salinas, 2002) Destaca que realizar las actividades cotidianas con la certeza de que su vida, sus pertenencias y otros bienes estén exentos de todo peligro, daño o riesgo son generadas por un estado de derecho.

La seguridad también tiene dos aspectos muy importantes que se tienen que abordar que son el subjetivo y objetivo; donde el subjetivo se refiere al sentir de las personas, a la sensación de miedo y el objetivo es la presencia real de delitos.

a) Seguridad subjetiva

El sentimiento de inseguridad pública no tiene relación de manera directa con la incidencia delictiva, es el resultado de la percepción del entorno, las amenazas, riesgos que se puedan sentir según sus experiencias personales.

La seguridad subjetiva es la estimación que cada quien hace sobre el grado de riesgo al que está expuesto. Esta estimación puede estar basada en la incidencia delictiva, puede coincidir con la estadística de delitos. Sin embargo, la (in)seguridad subjetiva es una sensación influida por múltiples factores conscientes e inconscientes, racionales e irracionales, entre los cuales cabe mencionar la experiencia, los prejuicios, la información “objetiva” y las opiniones de los demás.

El uso de violencia incrementa la sensación de inseguridad, generando severas consecuencias en la sicología y el comportamiento de quienes lo sufren: 1) sensación de pérdida de derechos; 2) incremento en los gastos públicos y privados en materia de seguridad 3) disposición creciente a portar armas; 4) creciente apoyo a la pena de muerte



y/o a procurarse “justicia” por mano propia; 5) incremento en el apoyo a actividades violentas y o ilegales por parte de la policía. (Mascott Sánchez, 2002)

Los habitantes de las zonas populares son los que más inseguros se sienten debido a las condiciones de pobreza, la ineficiencia de las instituciones y de la impartición de justicia (García Moreno, 2011).

b) Seguridad objetiva

La dimensión objetiva del fenómeno de la inseguridad ciudadana se basa en la probabilidad estadística que tienen las personas de ser víctima de alguno o varios tipos de delito, es decir en el riesgo real. De manera que puede hablarse, en puridad, de la existencia de una vulnerabilidad –es decir una exposición al peligro– que no siempre ni necesariamente se corresponde con nuestro temor a la delincuencia.



4. PROBLEMAS SOCIALES, AMBIENTALES Y ECONÓMICOS QUE GENERAN LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EN EL FRACCIONAMIENTO VILLAS LOMAS ALTAS

En el capítulo 1 podemos observar algunos indicadores del deterioro urbano que en general se caracteriza por la inseguridad, basura y desechos, insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos, disminución de la participación cívica y abandono. En este capítulo describiremos las características del sitio, identificando el equipamiento con el que cuenta y sus deficiencias. Así como presentar los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas en el área de estudio. Se inicia por hacer un recuento de los datos preliminares consignados en las viviendas, elaborado con la información registrada en campo.

4.1 Características del sitio

- La zona de estudio comprende un polígono de 112.3 hectáreas con una densidad promedio de 36.6 viviendas por hectárea denominado Fraccionamiento Villas Lomas Altas.
- De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, el fraccionamiento cuenta con 4,740 viviendas que albergan a una población total 8,221 habitantes.
- Del total de viviendas particulares, 2350 (49.5%) se encuentran habitadas y 2390 (50.5%) deshabitadas² en total cuenta con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda (INEGI, 2010).
- Fue construido en el periodo 2005-2008 por la constructora Urbi.
- Es un fraccionamiento abierto que cuentan con dos tipos de viviendas: a) viviendas de un nivel con 35.00m² de construcción y 120.00 m² de terreno, y b) viviendas de dos niveles con una superficie de 58.00 m² de construcción y 120.00 m² de terreno (ver imagen 4,1).

² En los recorridos de campo se tuvo conocimiento de que algunas de las viviendas deshabitadas han sido rehabilitadas a través de programas de recuperación de vivienda a cargo de Infonavit y algunas fraccionadoras; sin embargo, ésta información no pudo ser validada debido a que no cuentan con información disponible quienes llevan a cabo dicho proceso de recuperación.



Cuadro 4.1. Cobertura de equipamiento en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas.

Subsistema	Elemento	Cobertura	Déficit
Educación	Jardín de niños	X	
	Escuela primaria	X	
	Escuela secundaria	X	
	Escuelas de educación media superior	X	
	Bachillerato	X	
	Capacitación para el trabajo		X
Cultura	Auditorio		X
	Biblioteca		X
	Escuela de arte		X
	Teatro		X
	Museo		X
	Galería		X
	Centro de Desarrollo Humano Integral		X
	Auditorio		X
	Centro de informática		X
Salud y asistencia social	Unidad médica familiar		X
	Cruz roja	X	
	Centro de salud urbano		X
	Dispensario médico		X
	Guardería		X
Comercio y abasto	Mercado sobreruedas	X	
	Tianguis en plaza		X
Comunicaciones	Correo	X	
	Telefonía fija	X	
Transporte	Rutas de camiones	X	
Recreación	Parque	X	
	Juegos infantiles	X	
	Parque de barrio	X	
	Jardín vecinal		X
	Cines		X
Deporte	Módulo deportivo	X	
	Unidad deportiva	X	
	Gimnasio deportivo		X
	Alberca deportiva		X
	Salón deportivo		X
Administración y servicios urbanos	Estación de bomberos		X
	Estación de policía	X	
	Estación de gasolina	X	

Fuente: XVIII Ayuntamiento de Mexicali-IMIP (2007).

En materia de equipamiento urbano, con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL (1999) en la zona de estudio existen las coberturas en los subsistemas que se presentan de la siguiente manera:



- a) Educación. Este subsistema cuenta con 6 elementos y está cubierto en 86%, ya que se cuenta con un centro integral educativo donde se brinda educación en los niveles de preescolar, primaria, secundaria y un CECYTE a nivel de bachillerato. Tomando en cuenta que el radio de servicio regional recomendable para jardín de niños es de 1.5 kilómetros, para educación primaria 500 metros, para secundaria es de 1 kilómetro y para preparatoria es de entre 25 y 30 kilómetros. El único elemento que no existe en la zona es el de la capacitación para el trabajo (ver cuadro 4.1).
- b) Cultura. Existe un déficit en el subsistema de cultura debido a que no cuenta con ningún elemento (ver cuadro 4.1)
- c) Salud y Asistencia Social. De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali, B.C 2025 la zona de estudio cuenta solo con cobertura de la Cruz Roja, presentando un 80% de déficit en equipamiento en materia de salud y asistencia social, ya que carece de unidad médica familiar, centro de salud urbano, dispensario médico y guardería.
- d) Comercio y Abasto. Este subsistema presenta un déficit del 50 % por no disponer de un tianguis en plaza, pero si cuenta con un mercado sobre ruedas localizado en la calzada Anáhuac, dos supermercados (Soriana, Calimax), una tienda de conveniencia (OXXO), así como farmacias.
- e) Comunicaciones. La zona cuenta con la cobertura de correos administración Centro Cívico y telefonía fija cubriendo al 100% las necesidades de comunicaciones.
- f) Transporte. No existe déficit en este subsistema ya que existen 3 rutas de transporte público que conectan la zona con el centro de la ciudad.
- g) Recreación y Deporte. Presenta cobertura del 40% ya que cuenta con módulos y unidades deportivas; además cuenta con área de juegos infantiles en los 4 parques con que cuenta el fraccionamiento.
- h) Administración y servicios urbanos. Este subsistema presenta cobertura del 60% al contar con estación de policía y estación de gasolina. El único elemento que hace falta es una estación de bomberos.

El subsistema que presenta mayor cobertura es el de comunicación y transporte al cubrir al 100% las necesidades de los habitantes del fraccionamiento Villa Lomas Altas con una inversión



pública y privada, seguido de éste tenemos a la educación que es un subsistema que está en su mayoría cubierto por educación pública. Por otra parte podemos observar que el que presenta mayor déficit es el subsistema de cultura, salud y asistencia social tomando en cuenta que es un fraccionamiento joven se espera que esos huecos sean pronto cubiertos.

Una primera aproximación al análisis del fenómeno de la vivienda deshabitada en la ciudad de Mexicali, se dio a partir del estudio de su distribución en la ciudad, lo anterior permitió identificar las zonas periféricas, donde se localizan los nuevos desarrollos residenciales, así como a las áreas deterioradas del centro histórico de la ciudad, los mayores porcentajes de viviendas deshabitadas se encontraron ahí, esto último coincide con lo establecido por Carrión, (2012) que mencionan que los centros de la ciudad se fueron quedando vacíos debido al desplazamiento de los sectores de ingresos altos hacia otras zonas urbanas por su parte Fernández Águeda, (2008) menciona que fueron las empresas las que decidieron trasladarse a las periferias debido a la importancia y la capacidad que el transporte público adquirió, y por consecuencia la vivienda se traslado también hacia las periferias para cubrir las necesidades de los trabajadores.

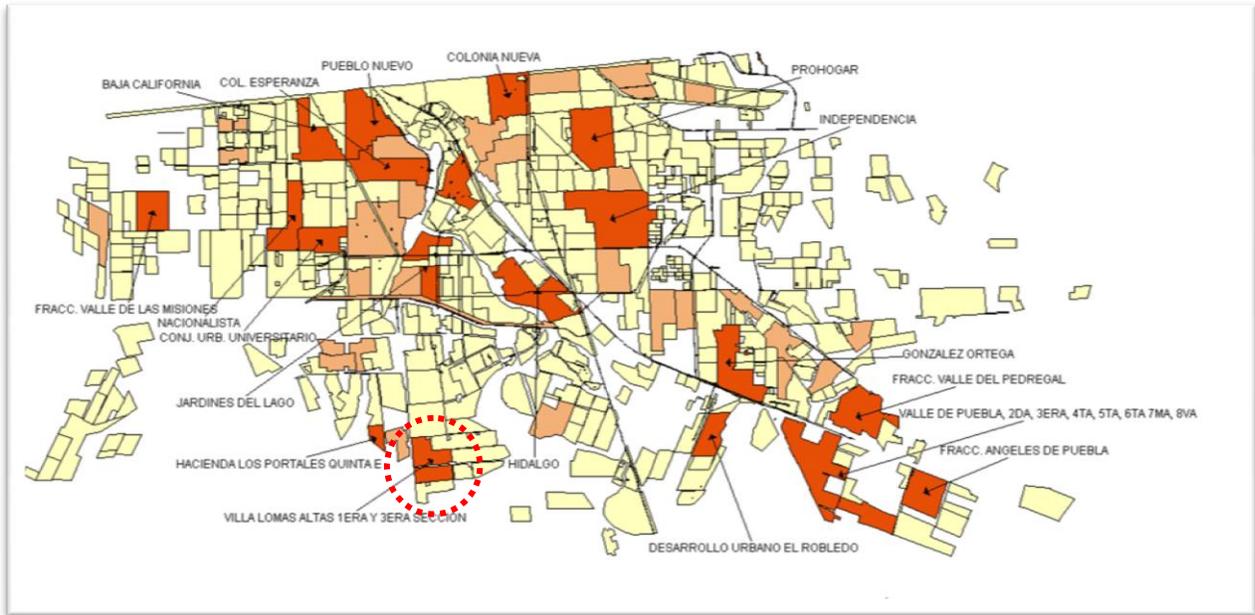
4.1.2 Seguridad

En materia de seguridad podemos observar en la imagen 4.2 los resultados de un estudio que realizó el XX Ayuntamiento de Mexicali (2011) en donde se pueden observar 3 rangos de incidencia delictiva en donde el color amarillo indica baja incidencia, el color naranja claro indica incidencia media y el color naranja intenso indica alta incidencia delictiva. Aquí aparece el fraccionamiento Villa Lomas Altas entre las colonias con mayor incidencia delictiva, en este imagen podemos observar que alrededor de dicho fraccionamiento la incidencia delictiva es baja.

El cuadro 4.2 permite apreciar esta situación, ya que los valores que presenta la colonia villa lomas altas es de 1639 con un porcentaje de 4.2% de los delitos cometidos encontrándose en el lugar 14 justo por debajo de la colonia Jardines de Lago. El cuadro 4.3 indica que los principales delitos cometidos son: individuos sospechosos, persona agresiva, pandillerismo y vagos como los delitos más frecuentes en la zona.



Imagen 4.2 Colonias según incidencia delictiva y conductas antisociales, Mexicali 2010.



Fuente: XX Ayuntamiento de Mexicali (2011) *Diagnostico Municipal. Identificacion de espacios publicos susceptibles a Intervencion Municipal.*

Cuadro 4.2 Colonias con mayor incidencia delictiva y conductas antisociales, Mexicali 2010.

Colonia	Delitos			
	Total	Porcentaje	Mensual	Diario
Valle De Puebla	4261	10.8	355	12
Pueblo Nuevo	2682	6.8	224	7
Hacienda Los Portales	2656	6.7	221	7
Independencia	2601	6.6	217	7
Centro Cívico	2526	6.4	211	7
Hidalgo	2498	6.3	208	7
González Ortega	2495	6.3	208	7
Ángeles de Puebla	2138	5.4	178	6
Nacionalista	1959	5.0	163	5
Conjunto Urbano Universitario	1949	4.9	162	5
Baja California	1727	4.4	144	5
Colonia Nueva	1726	4.4	144	5
Jardines Del Lago	1650	4.2	138	5
Villa Lomas Altas 1 Y 3	1639	4.1	137	5
Valle del Pedregal	1532	3.9	128	4
El Robledo	1455	3.7	121	4
Prohogar	1401	3.5	117	4
Esperanza	1345	3.4	112	4
Valle De Las Misiones	1275	3.2	106	4
Total	39515	100	3293	110

Fuente: XX Ayuntamiento de Mexicali (2011) *Diagnostico Municipal. Identificacion de espacios publicos susceptibles a Intervencion Municipal.*



Con base en la información presentada hasta el momento, el fraccionamiento Villa Lomas Altas presenta cierto grado de deterioro, particularmente en materia social y ambiental ya que podemos identificar algunos delitos en el cuadro 4.3 que son indicadores del deterioro urbano como el pandillerismo, drogas, grafiti, incendios entre otros.

Cuadro 4.3 Principales delitos registrados en Villa Lomas Altas durante 2010.

Incidente	Total
Individuo sospechoso	444
Persona agresiva	227
Pandillerismo	204
Vagos	162
Incendios (residencial, vehículo, basura)	120
Drogadicto en vía pública	97
Daños a la ecología	60
Grafiti	44
Vehículo abandonado	33
Persona con arma blanca	18
Persona inmoral	16
Persona golpeada	11
Pelea de perros	5
Indigente	4
Total	1445

Fuente: XX Ayuntamiento de Mexicali (2011) *Diagnostico Municipal. Identificacion de espacios publicos susceptibles a Intervencion Municipal*

El fraccionamiento villa lomas altas en un fraccionamiento joven que se ha caracterizado por ser inseguro y tener gran cantidad de vivienda deshabitada que son utilizadas para actividades delictivas ya mencionadas, podría pensarse que la lejanía con el centro de la ciudad es motivo para que las viviendas se estén desocupando masivamente, pero el fraccionamiento cuenta con los servicios básicos cubiertos como el transporte, educación y comercio por mencionar algunos. Sin embargo la seguridad si es un efecto colateral de la gran cantidad de vivienda vacía ya que la mayoría de los delitos se relaciona con ese fenómeno, en el siguiente capítulo observaremos la visión que tienen algunos residentes de esta problemática y si en verdad están consientes de ella.



4.2 Resultados

La encuesta está estructurada de la siguiente manera: primeramente se obtuvieron los datos generales de la vivienda, el lugar en donde se localizan las viviendas deshabitadas y la caracterización socio demográfica de la vivienda. Seguido de esto se realizó un cuestionario con base en los 3 tipos del deterioro que son: deterioro social, económico y ambiental (ver anexo 1).

4.2.1 Características de la vivienda

La principal característica que se tiene que analizar en el fraccionamiento Villas Lomas Altas, es la presencia de vivienda deshabitada contigua como se muestra en la cuadro 4.4 donde 9 de cada 10 viviendas de los hogares entrevistados (90.4%) presentan alguna vivienda deshabitada contigua, de éstos 3 de cada 10 (29.8%) de dichas viviendas reportan que es en todos sus lados (al frente, atrás y ambos lados).

Cuadro 4.4 Vivienda deshabitada contigua.

	Frecuencia	Porcentaje
<i>a) Vivienda Deshabitada Contigua</i>		
Sí	94	90.40%
No	10	9.60%
Total	104	100.00%
<i>b) Ubicación de Vivienda Deshabitada</i>		
A un lado	19	20.20%
Ambos lados	18	19.10%
Al frente	14	14.90%
Atrás	15	16.00%
Todos los anteriores	28	29.80%
Total	94	100.00%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Lo anterior nos permitirá ver si existe una relación entre las respuestas de las viviendas que tienen vivienda deshabitadas contigua y las que no, ya que las viviendas con mas cercanía a estas podrían tener una opinión diferente porque no les afecta el fenómeno directamente.



4.2.2 Características sociodemográfica de los hogares entrevistados

Con base en las encuestas más de la mitad de los hogares (63.5%) tiene menos de 5 años residiendo en ese fraccionamiento y el 36.5% tiene más de 5 años siendo el máximo de 10 años. Otra característica importante que nos muestra el cuadro 4.5 para el estudio de la vivienda deshabitada es que el 69.2% de las viviendas encuestadas es vivienda propia y el 25% rentada, esto hace suponer que es más difícil dejar una vivienda propia que una rentada ya que de acuerdo con el cuadro 4.6 el tiempo de ocupación de la vivienda está fuertemente ligado a la condición de ocupación porque el 97.4% de los encuestados que tienen casa propia tienen más de 5 años de residencia, contrario a lo que se observa con los que tienen menos de 5 años que tan solo la mitad (53%) son propietarios y el resto es entre rentada (37.9) y prestada (7.6).

4.5 Características sociodemográficas.

Característica	Frecuencia	Porcentaje
a) Años viviendo en el fraccionamiento		
Menos de 5 años	66	63.5
Más de 5 años	38	36.5
Total	104	100
b) Tipos de tenencia de la vivienda		
Propia	72	69.2
Rentada	26	25.0
Prestada	5	4.8
Otro	1	1.0
Total	104	100

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

4.6 Condición de ocupación de la vivienda según tiempo de residencia.

	La vivienda es...				Total
	Propia	Rentada	Prestada	Otro	
Menos de 5 años	53.0%	37.9%	7.6%	1.5%	100.0%
Más de 5 años	97.4%	2.6%	0.0	0.0	100.0%
Total	69.2%	25.0%	4.8%	1.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013..



4.2.2.1 Características del jefe del hogar

Al analizar los hogares por número de ocupantes por vivienda el cuadro 4.7 nos muestra que el 8.75% son hogares unipersonales y que son en su mayoría de entre 2 y 4 habitantes (79.8%), con un máximo de 6 ocupantes por vivienda, teniendo un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda un poco más bajo que el que maneja INEGI para Baja California que es de 3.6 habitantes por vivienda y Mexicali de 3.47 habitantes por vivienda (INEGI, 2013), el 86.5% del total de las viviendas tiene jefatura masculina y solo un 13.5% de jefatura femenina (ver cuadro 4.8). La edad que predomina es entre 25 y 40 con un 55% siendo este grupo en el que se encuentra la edad promedio de la población económicamente activa con base en datos de INEGI, seguido de las personas de entre 41 a 59 años con un 37.5% como lo indica el cuadro 4.8.

Cuadro 4.7 Número de personas que habitan la vivienda.

Número de Personas	Frecuencia	Porcentaje
1	9	8.75
2 a 4	83	79.8
Más de 4	12	11.5
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La escolaridad de los jefes del hogar es un indicador que está asociado al ingreso de los hogares y éste al tipo de vivienda de interés social que predomina en la zona de la zona y analizando el cuadro 4.8 en la zona predomina la educación básica con un 42.3% y preparatoria con 32.7%. Con base en el cuadro 4.8 la mayoría de los jefes de hogar (96.2%) se encuentra trabajando ya que como se mencionó en las características en su mayoría está financiado y se requiere un trabajo fijo para poder adquirir el crédito, por otra parte en cuanto a la condición de ocupación de la cónyuge de acuerdo con el cuadro 4.9 poco más de la mitad (52.1%) también se encuentran trabajando teniendo 2 ingresos para el hogar.



Cuadro 4.8 Características del jefe de hogar.

Característica	Variable	Frecuencia	Porcentaje
Sexo	Masculino	90	86.50
	Femenino	14	13.50
	Total	104	100.00
Edad	Menos de 25 años	2	1.90
	25 a 40 años	58	55.80
	41 A 59 años	39	37.50
	60 y más años	5	4.80
	Total	104	100.00
Escolaridad	Primaria	12	11.50
	Secundaria	44	42.30
	Preparatoria	34	32.70
	Técnica/comercial	8	7.70
	Profesional	6	5.80
	Total	104	100.00
Ocupación	Trabaja	100	96.20
	Quehaceres del hogar	1	1.00
	Jubilado/pensionado	1	1.00
	No trabaja	2	1.90
	Total	104	100.00

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro 4.9 Condición de ocupación del cónyuge.

Ocupación	Frecuencia	Porcentaje
Trabaja	37	52.1
Estudiante	1	1.4
Quehaceres del hogar	33	46.5
Total	71	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



4.2.3. Vivienda deshabitada y deterioro urbano

La vivienda tiene una conexión entre el hogar³ y el entorno construido, proporciona abrigo y resguardo (Botello Valle, 2012). Una de las metas del desarrollo sostenible en lo que respecta a la vivienda es que todos tengan un ambiente seguro y protegido. Pero cuando no se cumplen con esas características se genera un claro deterioro y un sentimiento de inseguridad aunado a diferentes factores.

En el fraccionamiento Villa Lomas Altas la mayoría de las personas encuestadas (84.6%) consideran que existe una gran cantidad de vivienda deshabitada, y a pesar de lo que podría pensarse debido a la gran cantidad de dicha vivienda, el resto, un 15.4% piensan que es normal la cantidad de vivienda (ver cuadro 4.10), lo que se tendría que analizar es a que se refieren con “normal” porque podría ser que se les hizo costumbre gran cantidad de vivienda sola o que en verdad no se percatan del fenómeno que los rodea, teniendo en alguno de los casos vivienda contigua en todos los lados de la vivienda.

Cuadro 4.10 Como se considera la cantidad de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento.

Cantidad de viviendas	Frecuencia	Porcentaje
Alta	88	84.6
Normal	16	15.4
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Imagen 4.3 Vistas de viviendas deshabitadas del fraccionamiento Villa Lomas Altas.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

³ La definición de hogar de INEGI se basa en las disposiciones adoptadas por las personas (individual o colectivamente) para satisfacer sus necesidades de alimentos o de otros artículos esenciales para vivir.



Con base en el cuadro 4.11 la mayoría (90%) de las personas que no tienen vivienda deshabitada anexa consideran que la cantidad de vivienda deshabitada es alto, sin embargo a pesar de que predominan las personas que consideran alto la cantidad de vivienda deshabitada (84%) aún queda un 16% que a pesar de tener enseguida de su casa una casa deshabitada, considera normal el número de vivienda, demostrando que no les afecta este fenómeno.

Cuadro 4.11 Problemática de la vivienda abandonada según proximidad a una de ellas.

Vivienda deshabitada contigua	Nivel de viviendas deshabitadas		Total
	Alto	Normal	
Si	84.0%	16.0%	100.0%
No	90.0%	10.0%	100.0%
Total	84.6%	15.4%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Ya que no se podían conocer las causas reales de la deshabitación de las viviendas se abordó la problemática desde la óptica de quienes la han experimentado de primera mano. La muestra realizada nos indica que las personas que aún viven en el fraccionamiento consideran que los motivos principales por los que fueron deshabitadas las viviendas son en primer lugar la falta de recursos económico para seguir pagando la vivienda (ver imagen 4.4) con un 58.7% y en segundo lugar, la inseguridad con 34.6%, otros de los motivos que fueron mencionados son la lejanía a los centros de trabajo, sin embargo, cabe señalar que el fraccionamiento estudiado cuenta con rutas de transporte que lo comunican con importantes puntos de la ciudad, por lo cual es de suponer que el impacto que tiene dicha lejanía impacta mayormente a las finanzas de los hogares⁴ ligándolo de nuevo a la falta de recursos económicos (ver cuadro 4.12).

Cuadro 4.12 Motivos por los que los habitantes consideran que fueron deshabitadas las viviendas.

Motivos	Frecuencia	Porcentaje
Lejanía de los centros de trabajo	2	1.9
Falta de recursos económicos	61	58.7
Se mudaron a una mejor vivienda	5	4.8
Inseguridad	36	34.6
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013..

⁴ La tarifa del pasaje en camión en la ciudad de Mexicali B.C. en diciembre de 2013 es de 11:00 pesos, Fuente: Fideicomiso para la promoción Turística de Mexicali.



Imagen 4.4 Vivienda deshabitada sujeta a embargo.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

4.2.3.1 Deterioro social

La exposición de los resultados se presenta con base en los tres tipos de deterioro iniciando con el deterioro social, en el cual se tomaron en cuenta los siguientes indicadores: infraestructura de servicios públicos (parques, escuelas); infraestructura de transporte; disminución de la participación cívica; inseguridad y abandono.

Algunos autores como Rodríguez Silva, Francois Jolly, & Niño Soto (2004) , Schiappacasse & Müller (2008), Lynch (2005), Vinuesa, de la Riva, & Palacios (2011), Metzger (2000) y Accordino & Johnson (2000) concuerdan con los indicadores que definen el deterioro social son la insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos, la pobreza, el difícil acceso, falta de transporte público, disminución de la participación cívica, falta de identidad y solidaridad, inseguridad, segregación, y violencia, y en este apartado se analizará lo que la gente opinó en la muestra respecto a algunos de estos factores.

El 59.6% de las personas encuestadas consideran a las escuelas que se encuentra en la zona de estudio de buena calidad y el 39.4% las consideran regulares pero no por la falta de infraestructura, sino por problemáticas internas de la escuela como problemas con maestros, falta de cupo, etc. (ver cuadro 4.13). El 86% de los hogares con hijos asisten a las escuelas localizadas en la zona y el 13% asiste a las escuelas en otro lugar.



Cuadro 4.13 Como considera la calidad de las escuelas que se localizan en su fraccionamiento.

Calidad	Frecuencia	Porcentaje
Buena	62	59.6
Regular	41	39.4
Mala	1	1.0
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013..

Imagen 4.5 Aspecto de la zona escolar del Fraccionamiento Villa Lomas Altas.

Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

Sin embargo, no es la calidad de las escuelas de la zona lo que preocupa a los residentes ya que como se puede observar en la imagen 4.5 la escuela se encuentra en buen estado, lo que es preocupante es el trayecto que se tiene que recorrer para llegar a ellas, ya que como lo muestra la imagen 4.6 la zona escolar se encuentra en el punto de más concentración de vivienda deshabitada, y esto es lo que provoca un sentimiento de inseguridad para los padres de familia.



Imagen 4.6 Mapa de la zona escolar donde las viviendas marcadas en rojo están deshabitadas.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

El estado de conservación de los parques del fraccionamiento Villa Lomas Altas es uno de los temas que llamo la atención en esta encuesta porque a pesar de la gran cantidad de vivienda deshabitada, y la mayoría en estado de abandono, los parques se encuentran en buenas condiciones, ya que a partir del recorrido de campo se pudo observar que se encontraban limpios y sin maleza; sin embargo, el cuadro 4.14 indica que el 55.8% de los habitantes piensan que es regular el estado de conservación, 27.9% piensan que está en buen estado y el 16.3% piensa que se encuentra en mal estado, cabe señalar que la razones por las que piensan que está en mal estado es por la insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos (alumbrado, vigilancia policiaca por la noches), convirtiéndolo en un lugar apto solo para visitas diurnas o con luz natural, porque después de esto es tomado por las pandillas y vagos.



Cuadro 4.14 Estado de conservación de los parques del fraccionamiento.

Estado de conservación	Frecuencia	Porcentaje
Bueno	29	27.9
Regular	58	55.8
Malo	17	16.3
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La mayoría (68.3%) de las personas encuestadas no sabe si existe alguien que se encargue de los parques. El 19.2% cree que nadie se encarga de los parques y sólo el 12.5 sabe quién se encarga de los parques que con base en las encuestas son los vecinos los que le dan el servicio y lo que no pueden lo consiguen con el ayuntamiento.

El uso que se le da a los parques es poco frecuente debido a la falta de servicios y lo mencionado anteriormente, el cuadro 4.15 muestra que solo el 10.7% hace uso frecuente de los parques, 57.3% lo utiliza pocas veces y el 32% nunca lo utiliza.

Cuadro 4.15 Frecuencia del uso de los parques del fraccionamiento por las familias.

Frecuencia de uso	Frecuencia	Porcentaje
Frecuentemente	11	10.6
Pocas veces	60	57.7
Nunca	33	31.7
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Poco más de la mitad de los entrevistados nunca hace uso del transporte público (53.8%, ver cuadro 4.16) pero el resto de la población encuestada hacen uso ocasional (33.7%) o frecuente (12.5%) y con base en sus respuestas, el servicio de transporte público si cubre las necesidades requeridas (ver cuadro 4.17) respecto a las rutas en camiones y también cuenta con taxis de ruta que son los que prefieren utilizar las familias con muchos miembros ya que el costo de camión por persona es de 11.00 pesos y si la familia es de 5 personas conviene más pagar un taxi que los pasajes individuales de todos ellos, esto con base en los comentarios realizados por los encuestados.



Cuadro 4.16 Uso del transporte público.

Frecuencia de uso	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	13	12.5
Ocasionalmente	35	33.7
Nunca	56	53.8
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro 4.17 Frecuencia de uso del transporte público según satisfacción de la necesidad.

Frecuencia de uso	Cubre sus necesidades		Total
	Si	No	
Siempre	92.3%	7.7%	100.0%
Ocasionalmente	94.3%	5.7%	100.0%
Total	93.8%	6.3%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Podría pensarse que a mayor cantidad de vivienda deshabitada menor relación existe entre los vecinos; sin embargo, la mayoría de los encuestados (74%, ver cuadro 4.18) tiene una buena relación con los vecinos y sólo el 23.1% no tiene relación alguna. La falta de relación vecinal puede atribuirse en parte al poco tiempo que tienen viviendo en el fraccionamiento ya que la mayoría tiene menos de 5 años de residencia en él (ver cuadro 4.6).

Cuadro 4.18 Relación vecinal.

Tipo de relación	Frecuencia	Porcentaje
Buena	77	74.0
Mala	3	2.9
No tiene relación	24	23.1
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Sobre si existe un comité de vecinos, el 66.3% de la población declaró que no existe, el 30.8% dijo que sí y el restante 2.9% no sabe. La existencia del comité vecinal es más conocida por las personas que viven cerca de los parques, ya que se observan que dicho comité se encarga del mantenimiento de estos espacios públicos (ver cuadro 4.19). Con base en la pregunta anterior, se les cuestionó sobre si conocían a los integrantes de dicho comité pero del 30.8% que contestó que sabían de su existencia pero desconocían quienes eran sus integrantes ni cómo organizaban. Uno de los entrevistados comentó que en realidad se les asigna la tarea del mantenimiento de los



parques a los vecinos más cercanos pero están dejando de atenderlo por la falta de interés del resto de los integrantes de la comunidad en esta tarea.

Cuadro 4.19 Presencia de comités o asociaciones de vecinos.

Existe comité o asociación de vecinos	Frecuencia	Porcentaje
Si	32	30.8
No	69	66.3
No sabe	3	2.9
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

4.2.3.1.1 Inseguridad

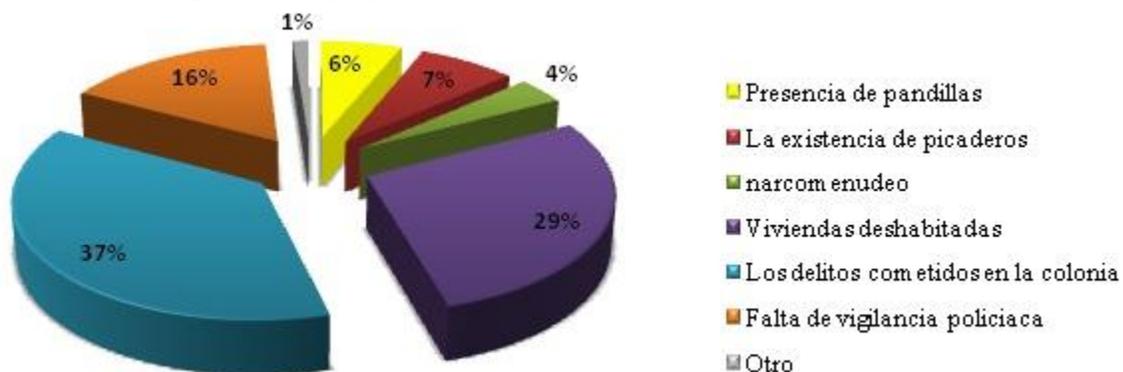
La inseguridad es uno de los principales indicadores del deterioro urbano y de la vivienda deshabitada, en el cuadro 4.20 se puede observar que la mayoría de las personas (71.2%) consideran al fraccionamiento Villa Lomas Altas un lugar inseguro (ver cuadro 4.20) y con base en el gráfica 4.1 los principales motivos son los delitos cometidos en la colonia (37%), las viviendas deshabitadas (28.4%) y la falta de vigilancia policiaca (16%), esta última a pesar de ocupar el tercer lugar resulta de gran importancia ya que en cierta medida da origen a las dos anteriores.

Cuadro 4.20 Considera que vivir en este fraccionamiento es

	Frecuencia	Porcentaje
Seguro	30	28.8
Inseguro	74	71.2
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Gráfica 4.1 principal motivo que genera sentimiento de inseguridad en su colonia



Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



La relación que existe entre la presencia de vivienda deshabitada contigua y el sentimiento de seguridad nos muestra de las personas que tienen vivienda deshabitada contigua el 70.2% considera que vivir en ese lugar es inseguro. Sin embargo, es mayor el porcentaje de población que sin tener una vivienda deshabitada contigua siente que vivir en el fraccionamiento es inseguro (80.0%, ver cuadro 4.21).

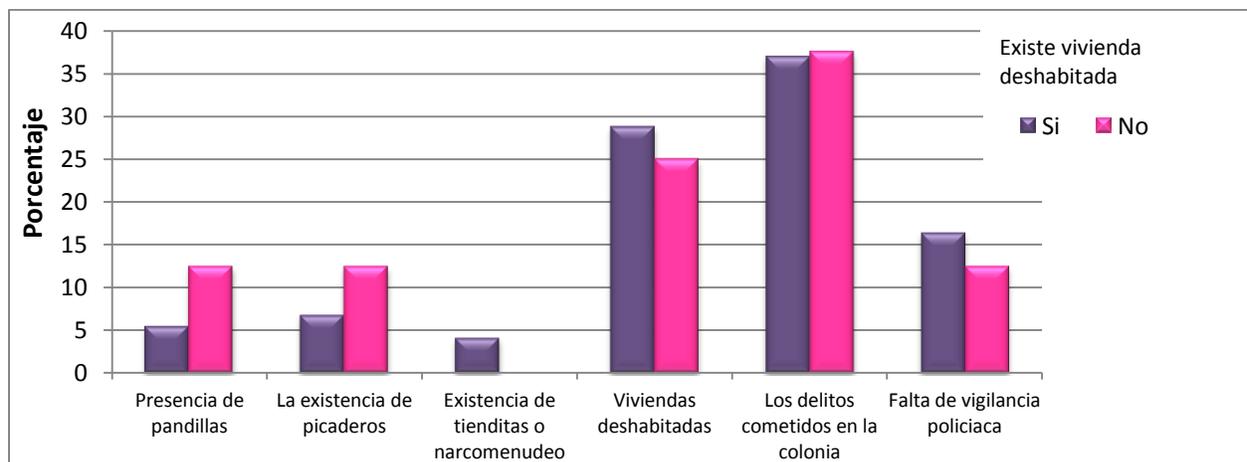
Cuadro 4.21 Cercanía a la vivienda deshabitada sentimiento de inseguridad.

		Vivir en este fraccionamiento es...		Total
		Seguro	Inseguro	
Existe vivienda deshabitada contigua a la vivienda'	Si	29.8%	70.2%	100.0%
	No	20.0%	80.0%	100.0%
Total		28.8%	71.2%	100.0%

Fuente: Elaboración propia con base en las encuesta aplicada.

Relacionando nuevamente la cercanía de la vivienda deshabitada con los motivos de inseguridad, son nuevamente los delitos cometidos el principal motivo de sentimiento de inseguridad con un porcentaje similar entre los que tienen o no vivienda contigua, seguido por las viviendas deshabitadas que tampoco presentaron gran variación entre los que tiene vivienda deshabitada contigua o no, esto demuestra que tener vivienda deshabitada contigua no afecta de manera relevante al sentimiento de inseguridad (ver gráfica 4.2). Un detalle a destacar es que en las viviendas que no tienen vivienda deshabitada contigua no se percatan del problema de narcomenudeo.

Gráfica 4.2 Cercanía a la vivienda deshabitada con principal causa de la inseguridad



Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



Durante el 2012 el 29.8% (cuadro 4.22) de las personas encuestadas fueron víctimas de algún delito cometido en el fraccionamiento Villa Lomas Altas, en su mayoría robo a casa habitación, porcentaje relativamente bajo para la fama que tiene el lugar; sin embargo, cada persona encuestada contaba una o más historias de personas que habían sido víctimas de algún delito en la zona. Al respecto, el cuadro 4.23 muestra que el 46.2% conoce de una a cinco personas que han sido afectadas, existiendo un 9% que conoce a más de 5 personas, registrándose un caso donde se declaró conocer a 12 personas afectadas por la delincuencia en el fraccionamiento.

Cuadro 4.22 Personas que fueron víctimas de algún delito en este fraccionamiento durante el último año que viva o vivía en esta casa.

	Frecuencia	Porcentaje
Si	31	29.8
No	73	70.2
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro 4.23 Personas que conoce han sido víctimas de algún delito en el fraccionamiento.

Número de personas	Frecuencia	Porcentaje
0	46	44.2
1	22	21.2
2 a 5	26	25.0
Más de 5	10	9.6
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La relación que existe entre la presencia de vivienda deshabitada contigua y los delitos cometidos señala que del 29.8% de las personas que han sido víctimas de algún delito en el fraccionamiento, el porcentaje más alto corresponde a quienes habitan viviendas que si tienen vivienda deshabitada contigua con un 83.9% (ver cuadro 4.24). Pero cabe destacar que el porcentaje de las viviendas en las que no se han presentado delitos es mucho más alto con 70.2% (ver cuadro 4.22) y en la mayoría de éstas (93.2%) si existe vivienda deshabitada contigua.



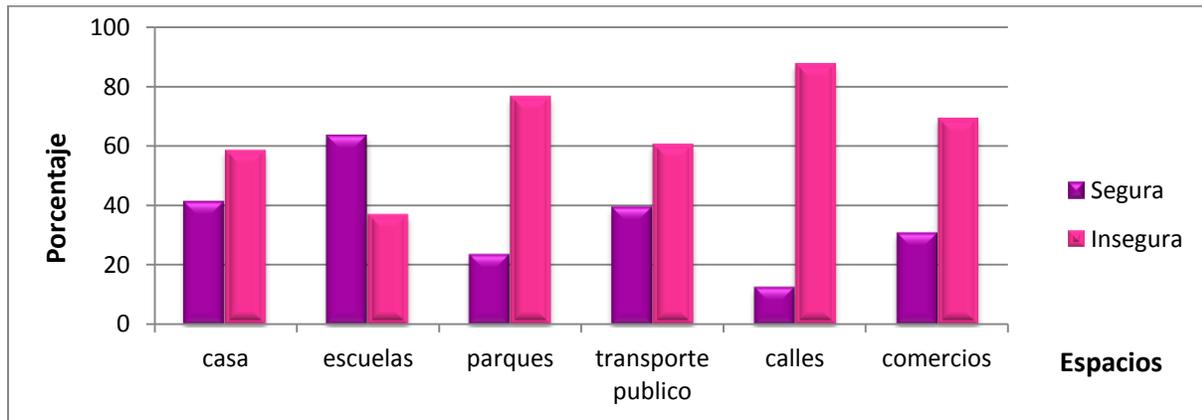
Cuadro 4.24 Víctimas de delitos con relación a la vivienda deshabitada contigua.

Existe vivienda deshabitada contigua	¿Durante el último año alguna persona que vivía o vive en esta casa fue víctima de algún delito en este fraccionamiento?		Total
	Si	No	
Si	83.9%	93.2%	90.4%
No	16.1%	6.8%	9.6%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La gráfica 4.3 muestra en su mayoría, el sentimiento de los habitantes es de inseguridad en los lugares básicos del fraccionamiento, sobre todo las calles (87.3%), parques (76.4) y comercios (69.2%); por otro lado, los lugares menos inseguros según los encuestados son la vivienda que habitan (58.4%) y el transporte público (60.5%). La mayoría de las personas encuestadas (63.4%) que hacen uso de las escuelas las consideran seguras siendo este el único lugar que es considerado de esta manera, cabe mencionar que de acuerdo con los comentarios por los encuestados, es el camino hacia la escuela el que es considerado inseguro debido a la gran cantidad de vivienda deshabitada que se encuentra en los alrededores de las mismas.

Gráfica 4.3 Sentimientos de seguridad de espacios del fraccionamiento.



Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La sensación de seguridad que presentan los habitantes del fraccionamiento Villas Lomas Altas es relativa y no tiene relación con los delitos cometidos en las viviendas, habiendo dicho ya que el porcentaje más alto (70.2%) es de las viviendas que no han sido víctimas de algún delito, sin



embargo la mayoría de estas personas son las que tienen sentimiento de inseguridad con 67.1% esto se le puede atribuir a los comentarios recibidos por los mismos vecinos ya que 55.8% (cuadro 4.23) de las personas encuestadas conocen a una o más personas que si han sido víctimas de delitos en el fraccionamiento. También es interesante observar que a pesar de haber sufrido delitos en la vivienda el cuadro 4.25 nos muestra que el 19.4% de los hogares se sienten seguros minimizando la problemática sufrida y con base en el cuadro 4.26 el 40.4% considera su casa segura a pesar de la existencia de viviendas deshabitadas contiguas. En este cuadro (4.26) indica que de acuerdo con el concepto de deterioro los habitantes se sienten mayormente inseguros con la presencia de vivienda deshabitada (59.6%) y aunque no exista vivienda contigua la mitad de las personas encuestadas sigue considerando su vivienda como insegura.

Cuadro 4.25 Seguridad del fraccionamiento con respecto a la victimización de delitos en el último año.

		¿Durante el último año alguna persona que vivía o vive en esta casa fue víctima de algún delito en este fraccionamiento?		Total
		Si	No	
Considera que vivir en este fraccionamiento es...	Seguro	19.4%	32.9%	28.8%
	Inseguro	80.6%	67.1%	71.2%
Total		100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro 4.26 Vivienda deshabitada contigua y sentimiento de seguridad.

Como considera su casa		Existe vivienda deshabitada contigua a la vivienda		Total
		Si	No	
seguro		40.4%	50.0%	41.3%
inseguro		59.6%	50.0%	58.7%
total		100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Sin embargo, a pesar de las medidas tomadas para protegerse de la inseguridad el cuadro 4.27 nos indica que es poco lo que se ha modificado el estilo de vida de la mayoría de la población encuestada (49%), el 15.4% no han cambiado sus actividades por tales motivos. Por el contrario,



el 34.6% declaran que su estilo de vida se ha modificado por completo al grado de no salir de su casa más que para las actividades esenciales.

Cuadro 4.27 Que tanto se han modificadas las actividades de los habitantes del fraccionamiento por causa de la inseguridad en el fraccionamiento.

	Frecuencia	Porcentaje
Mucho	36	34.6
Poco	51	49.0
Nada	16	15.4
No sabe	1	1.0
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

4.2.3.2 Deterioro Económico

La vivienda deshabitada genera un deterioro económico que si bien no se refleja a simple vista, es de gran impacto para los residentes ya que la inversión en la vivienda en acciones para protegerse de la delincuencia es muy alta de acuerdo con el nivel económico de la zona. Se puede observar en el cuadro 4.28 que la mayoría de las personas encuestadas (31.5%) gastó entre 5,000 y 10,000 pesos anuales en la seguridad. (Que equivalen a 74.3 a 148.6 salarios mínimos⁵)

Cuadro 4.28 Gasto anual en acciones para protección contra la delincuencia.

Gasto anual (pesos)	Frecuencia	Porcentaje
menos de 1,000	3	3.40
de 1,000 a 3,000	23	25.80
de 3,001 a 5,000	21	23.60
5001 a 10,000	28	31.50
más de 10,000	14	15.70

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Para protegerse contra la delincuencia los residentes del fraccionamiento Villas Lomas Altas optan por diferentes medidas, desde simple organización vecinal hasta alarmas contra robo. El

⁵ El salario mínimo vigente durante 2013 para la ciudad de Mexicali, corresponde al establecido para la zona A del país es de 64.76 pesos Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social.



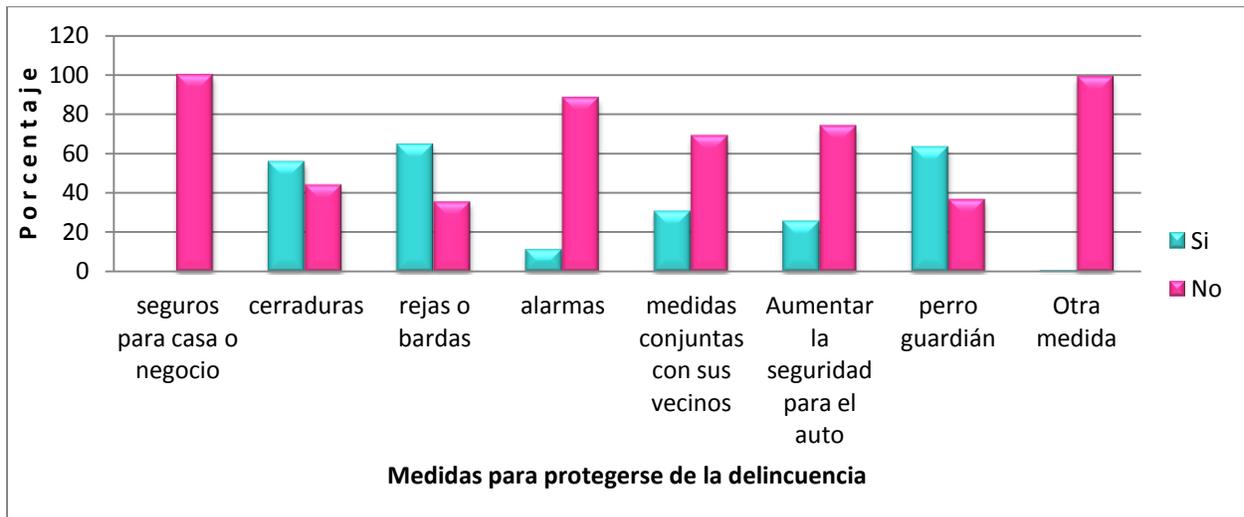
interés de identificar en este estudio cuáles son dichas acciones radica en el impacto económico que éstas generan en la economía de quienes las aplican. En la gráfica 4.4 se puede observar que la acción que predomina para protegerse de la delincuencia es la instalación de rejas en ventanas y puertas y la construcción de bardas (ver imagen 4.7) con 64.4%; en segundo lugar el contar con perros guardianes con 63.1%; y en tercer lugar, la instalación de cerraduras con 55.8%, y de acuerdo con el cuadro 4.26 el gasto anual en acciones para protección contra la delincuencia oscila mayormente (31.5%) es de entre 5,001.00 a 10,000.00 pesos.

Imagen 4.7 Vivienda habitada con excesiva seguridad y con vivienda deshabitada contigua.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

Gráfica 4.4 Medidas para protección de delincuencia



Fuente: Elaboración propia con base en las encuesta aplicada.



El gasto en el transporte público si bien no es un tema exclusivo del deterioro o de la vivienda deshabitada, también genera un impacto relevante a quienes hacen uso de él, de acuerdo con el cuadro 4.16 el 46.2% utilizan el transporte público (camión o taxi de ruta) frecuente u ocasionalmente. En un día hábil normal el gasto promedio es de 52.02 pesos en transporte público por persona esto sería equivalente a 2 pasajes de ida y 2 de vuelta, en el cuadro 4.29 se puede observar que el 25% de las personas gastan menos de medio salario mínimo⁶, que más de la mitad (56.25%) gasta entre 0.6 y 1 salario mínimo diario en transporte público y por último el 18.8% gasta más de 1 salario mínimo. Con un gasto mínimo de 15.00 pesos y un máximo de 120.00 pesos.

Cuadro 4.29 Gasto diario en transporte público por hogar.

Gasto (Salario Mínimo)	hogares	
	Porcentaje	Hogares
Menos 0.5	25	12
0.6 a 1	56.25	27
más de 1	18.80	9
Total	100	48

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

4.2.3.3 Deterioro Ambiental

Como ya se mencionó el deterioro ambiental se identifica a través de indicadores como la presencia de basura, desechos y contaminación (ver imagen 4.8) y el fraccionamiento Villa Lomas Altas no es la excepción, lo que es de interés para este estudio es si se puede atribuir a la vivienda deshabitada ya que 9 de cada 10 de las personas encuestadas (90.4%, ver cuadro 4.30) considera que existe contaminación en el fraccionamiento y con base en la Gráfica 4.5 las tres principales causas a lo que se le atribuye son en primer lugar a los perros callejeros (31.9%), en segundo lugar a la basura en calles (24.5%) y en tercer lugar al polvo en el aire (22.3%); algunos comentarios de los encuestados le atribuyen los perros callejeros a las viviendas deshabitadas ya

⁶ El salario mínimo vigente durante 2013 para la ciudad de Mexicali, corresponde al establecido para la zona A del país es de 64.76 pesos. Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social.



que el servicio de perrera pasa constantemente pero al tener gran cantidad de lugares vacios en donde esconderse nunca se acaba el problema.

Imagen 4.8 Vista de viviendas con basura y desechos.



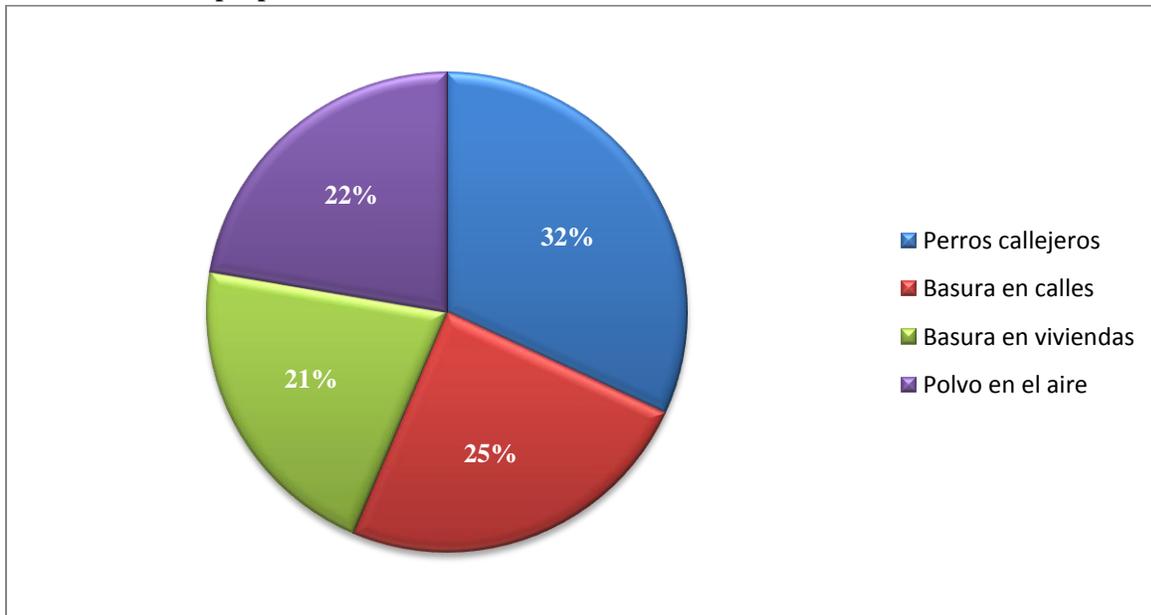
Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

Cuadro 4.30 Contaminación en el fraccionamiento Villa Lomas Altas

¿Considera que existe contaminación en su fraccionamiento?	Frecuencia	Porcentaje
Si	94	90.4
No	10	9.6
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Gráfica 4.5 Principal problemática de contaminación en el fraccionamiento



Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



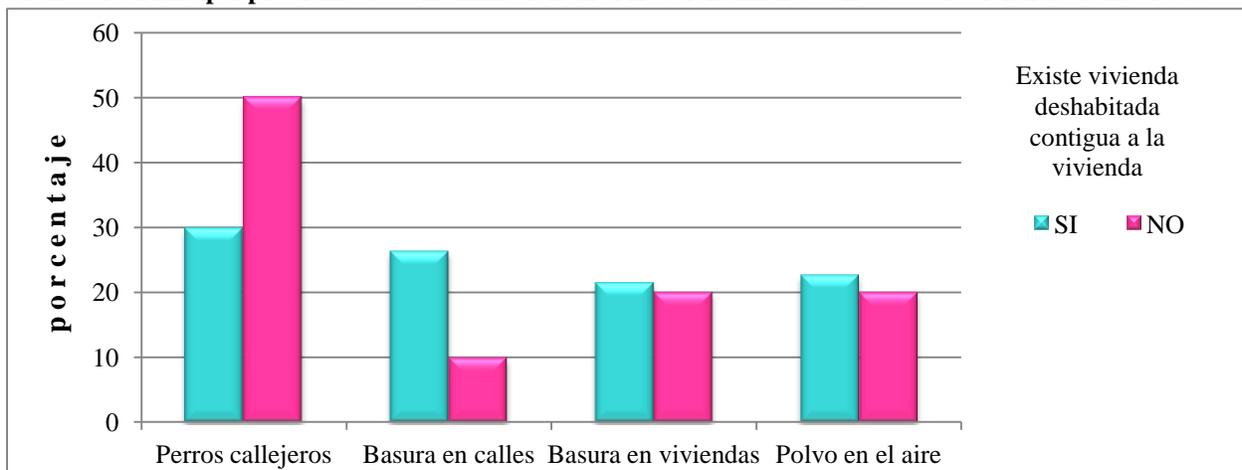
Otra situación que se buscó conocer era si la presencia de vivienda deshabitada contigua representa un factor que influye en la manera cómo las personas perciben la contaminación en el fraccionamiento Villa Lomas Altas, lo cual fue descartado ya que de quienes tienen una vivienda deshabitada contigua, el 89.4% considera que si existe contaminación en términos generales mientras que la totalidad de quienes no la tienen consideran que si existen dichos problemas, por lo tanto, la contigüidad no es un factor determinante para esta apreciación (ver cuadro 4.31). Sin embargo hay preguntar específicamente sobre cuáles son los principales problemas de contaminación destaca el caso de los perros callejeros (29.8%) siendo mayor el problema donde no existe vivienda deshabitada contigua (ver gráfica 4.6), ya que la basura que atrae a los perros es principalmente de origen doméstico. Otros de los problemas que se identificaron casi en igual proporción en ambos casos fueron basura en viviendas y polvo.

Cuadro 4.31 Vivienda deshabitada contigua y presencia de contaminación en el fraccionamiento.

		Existe vivienda deshabitada contigua a la vivienda		Total
		Si	No	
¿Considera que existe contaminación en su fraccionamiento?	Si	89.4%	100.0%	90.4%
	No	10.6%	0.0	9.6%
Total		100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Gráfica 4.6 Principal problema de contaminación en el fraccionamiento con base a la vivienda deshabitada.



Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



4.2.4 Problemas que genera la vivienda deshabitada según sus habitantes

En los cuadros siguientes se pueden observar algunas características que se han visto afectadas a raíz de la existencia de gran cantidad de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento Villa Lomas Altas.

4.2.4.1 Problemas sociales

En materia del deterioro social se pueden observar deficiencias en el funcionamiento de la infraestructura de servicios públicos asociadas a la alta concentración de viviendas deshabitadas, tal es el caso de la vigilancia policiaca la cual se redujo según la opinión del 31.7% de los encuestados a partir de la intensificación de la desocupación (ver cuadro 4.32), esto también se pudo observar durante los recorridos realizados ya que sólo se observaron patrullas en las vialidades principales.

Imagen 4.9 vista de parque rodeado con gran cantidad de vivienda deshabitada.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

Respecto al estado de conservación de los parques, pese a que la mayoría de las personas dijeron hacer poco uso de ellos, debido a la falta de alumbrado y seguridad, su estado de conservación



tuvo respuestas positivas donde el 43% consideró que el estado de los parques se ha mantenido igual desde su creación, el 40% opinó que ha mejorado ya que ahora cuenta con áreas verdes cuando en un principio era pura terracería. A simple vista los parques del fraccionamiento se ven en buen estado, los vecinos más cercanos se encargan de darle mantenimiento y aunque no cuenta con alumbrado para su uso nocturno, por el día son áreas utilizadas aunque en forma escasa por la comunidad.

Durante los recorridos realizados se pudo observar que el estado de conservación de los parques cambia de una zona a otra ya que se encontraron diferencias importantes entre un parque que está rodeado en su mayoría de vivienda deshabitada (ver imagen 4.9) y otro donde no se presenta esta situación (ver imagen 4.10) lo que favorece la conservación casi en su totalidad de las áreas verdes y los juegos infantiles.

Imagen 4.10 vista de parque rodeado en su mayoría de viviendas habitadas



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.



Las líneas de transporte se han mantenido igual, el 66% de las personas encuestadas, incluso el 31.7% creen que éstas mejoraron, ya que aparte de los camiones cuentan con taxis de ruta y cubren con las necesidades de las personas que lo utilizan, tan solo el 1.9% piensa que se redujo pero sus quejas eran respecto al costo de la tarifa.

La recolección de basura es uno de los servicios que en verdad ha mejorado de acuerdo con el 59.6% ya que todos comentaron que aumentó un día de recolección pasando de solo un día a la semana a 2 días y llevándose de vez en cuando la basura de los frentes de las viviendas deshabitadas, sin embargo no se puede hacer nada con la basura que está dentro de la vivienda deshabitada, esto está a merced de la comunidad vecinal que de acuerdo con el cuadro 4.32 ha mejorado un 21.20% , los vecinos ha intentado remediar el problema con limpieza general del fraccionamiento pero no se dan abasto con la cantidad de vivienda vacía ya que en algunas secciones son cuadras con tan solo 2 viviendas ocupadas.

La problemática que se genera en estos dos servicios (líneas de transporte y recolección de basura) afecta a la economía de la ciudad, ya que las distancias recorridas a través de áreas con gran cantidad de vivienda deshabitada por los camiones de ruta, y los camiones de basura genera gastos excesivos, en la imagen 4.11 podemos observar a un camión de ruta en una zona totalmente deshabitada.

Imagen 4.11 Vista de camión transitando por zona de vivienda deshabitada.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

En materia de seguridad un porcentaje considerable (28.8%) opina que los robos se han incrementado atribuyéndole esto al aumento de vivienda vacía, los que opinan que se ha



mantenido igual (67.3%) es porque tienen poco tiempo viviendo ahí y al decir que se mantiene igual se refieren que cuando ellos llegaron ya los robos ya representaban un gran problema.

La presencia de picaderos no es evidente para muchas personas como podemos observar en la cuadro 4.32 que nos dice que tan solo el 22.3% indica que también los picaderos aumentaron, en la misma situación se encuentran los ataques sexuales, los homicidios y la venta de droga en donde la mayoría de las personas creen que se ha mantenido igual.

Imagen 4.12 Viviendas vandalizadas con presencia de grafiti.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

El porcentaje de personas que creen que el grafiti ha amentado a partir de la presencia de vivienda deshabitada es alto (41.3%) considerando que el porcentaje de personas que opinaron que se mantenía igual (48.1%) es porque tienen poco tiempo de vivir en el fraccionamiento y ya representaba una característica propia del fraccionamiento (ver imagen 4.12).



La mayoría de las personas encuestadas (59.6%) opinan que la convivencia entre vecinos se ha mantenido igual, y que las viviendas deshabitadas no representa nada relevante para interrelacionarse, pero un porcentaje considerable (27.9%) piensa que este fenómeno ha fomentado la convivencia vecinal al mantenerse alerta entre vecinos creando un grupo llamado “vecinos vigilantes” y en cada frente de casa se puede observar una lona con esa leyenda. Lo anterior también se aplica para la organización vecinal que cuenta con porcentajes similares al de la convivencia entre vecinos con un 67.3% que creen que la organización vecinal se ha mantenido igual y un 21.2% que piensa que ha mejorado.

Cuadro 4.32 Comportamiento de condiciones sociales a partir de la vivienda deshabitada.

Condición		Aumentó/mejoró	Se mantiene igual	Se redujo	Total
Estado de conservación de los parques	frecuencia	42	45	17	104
	porcentaje	40.40	43.30	16.30	100.00
Líneas de transporte	frecuencia	33	69	2	104
	porcentaje	31.70	66.40	1.90	100.00
Recolección de basura	frecuencia	36	62	6	104
	porcentaje	34.60	59.60	5.80	100.00
Vigilancia policiaca	frecuencia	21	50	33	104
	porcentaje	20.20	48.10	31.70	100.00
Robos	frecuencia	30	70	4	104
	porcentaje	28.80	67.30	3.90	100.00
Venta de drogas	frecuencia	15	87	2	104
	porcentaje	14.40	83.70	1.90	100.00
Picaderos	frecuencia	23	76	4	103
	porcentaje	22.30	73.80	3.90	100.00
Homicidios	frecuencia	13	82	9	104
	porcentaje	12.50	78.80	8.70	100.00
Grafiti	frecuencia	43	50	11	104
	porcentaje	41.30	48.10	10.60	100.00
Ataques sexuales	frecuencia	9	80	15	104
	porcentaje	8.70	76.90	14.40	100.00
Convivencia entre vecinos	frecuencia	29	62	13	104
	porcentaje	27.90	59.60	12.50	100.00
Organización vecinal	frecuencia	22	70	12	104
	porcentaje	21.20	67.30	11.50	100.00

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



A pesar de que la mayoría de los habitantes concuerda que todas las condiciones sociales se han mantenido igual ya sea por el poco tiempo viviendo ahí, existen cambios relevantes que se tienen que destacar ya que los principales impactos que se han visto afectados a partir de la vivienda deshabitada de acuerdo con sus habitantes han sido el aumento del grafiti, el aumento considerable de robos y picaderos y la disminución de la vigilancia policiaca. Por otra parte también cabe destacar que el estado de conservación de los parques, el transporte y la recolección de basura ha mejorado según los habitantes de la Fraccionamiento Villa Lomas Altas.

4.2.4.2 Problemas ambientales

Las condiciones ambientales son muy cambiantes y dependen de factores externos, como se pudo observar en los recorridos, algunos días los parques se veían limpios a simple vista y otros con mucha basura (ver imágenes 4.13 y 4.14). En el cuadro 4.33 se puede observar que el 40.4% de las personas encuestadas piensan que ha aumentado la presencia de basura en calles y la mayoría (51%) ha contestado que se mantiene igual pero destacando. Estos porcentajes son similares para el caso de la basura en viviendas ya que el 38.4% piensa que ha aumentado y 55.8% que se mantiene igual.

Imagen 4.13 Vista del parque en noviembre 2013, en donde se muestra la presencia



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.



Imagen 4.14 Vista de junio 2014 en donde se muestra el parque limpio.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

La basura y la deficiencia de las áreas verdes son de las problemáticas que coinciden con la teoría del deterioro, pero nos encontramos con una situación no prevista que es la de los perros callejeros que utilizan las viviendas deshabitadas como refugio y esta problemática ha ido en aumento de acuerdo con el 39.4% de las personas, siendo esta la principal problemática de contaminación de acuerdo con la gráfica 4.5 con un 31.9%.

Como ya se mencionó anteriormente si bien la vivienda deshabitada no es lo que define al fraccionamiento en cuanto a la imagen general, si ha influido notablemente ya que un 27.9% de la población encuestada consideran que las áreas verdes se deterioraron conforme se iban deshabitando las viviendas, el 33.7% opina también que la imagen general del fraccionamiento decayó a raíz de tanta vivienda deshabitada a pesar que el fraccionamiento es joven, son muy marcados los cambios que sufrió cuando fue entregado a la situación en la que se encuentra actualmente; la basura en la vivienda es una problemática diferente (ver imagen 4.15) ya que no tiene responsable directo para darle mantenimiento a esas casas, un 38.4% considera que aumentó la basura en viviendas y 55.8% piensa que se ha mantenido igual.



Imagen 4.15 vista de viviendas deshabitada con presencia de basura.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.

Cuadro 4.33 Comportamiento de condiciones ambientales a partir de la vivienda deshabitada.

Condiciones		Aumentó/mejóro	Se mantiene igual	Se redujo	Total
Áreas verdes	frecuencia	15	60	29	104
	porcentaje	14.40	57.70	27.90	100.00
Basura en calles	frecuencia	42	53	9	104
	porcentaje	40.40	51.00	8.60	100.00
Basura en viviendas	frecuencia	40	58	6	104
	porcentaje	38.40	55.80	5.80	100.00
Perros callejeros	frecuencia	41	52	11	104
	porcentaje	39.40	50.00	10.60	100.00
Imagen en general del fraccionamiento	frecuencia	13	56	35	104
	porcentaje	12.50	53.80	33.70	100.00

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

El comportamiento de las condiciones ambientales ha sufrido cambios considerables como el aumento de basura en calles, basura en vivienda y los perros callejeros, por otro lado también se ha presentado la reducción de las áreas verdes y de la imagen general de los parques esto de acuerdo con la percepción de los habitantes del fraccionamiento Villa Lomas Altas.



4.2.4.3 Problemas económicos

Si bien las condiciones económicas son las que se esperaría salieran más afectadas debido a la vivienda deshabitada el cuadro 4.34 indica lo contrario ya que como se puede observar la mayoría de las personas cree que las condiciones económicas de la población, el valor de la vivienda y los establecimientos comerciales se han mantenido igual durante su estadía en él, sin embargo existe un grupo pequeño (el 14.4% ver cuadro 4.34) que es el de nuestro interés que opina que los establecimientos comerciales se redujeron (ver imagen 4.16) ya que los abarrotes que se encontraban en la zona se vieron forzados a cerrar por diferentes causas. Respecto al valor de la vivienda existe una disyuntiva entre sí aumento (17.3%) o se devaluó (15.4%) ya que algunos lo ven desde el enfoque de las hipotecarias ya que se paga una mensualidad que aumenta cada año por otro lado a la hora de querer vender o traspasar la casa pierde valor debido a la situación de abandono de la zona.

Imagen 4.16 Vista de algunos comercios de la zona de estudio que fueron cerrados.



Fuente: Everth Salgado Calderón, 2014.



Cuadro 4.34 Comportamiento de condiciones económicas a partir de la vivienda deshabitada.

		Aumentó/mejóro	Se mantiene igual	Se redujo	Total
Establecimientos comerciales	frecuencia	18	71	15	104
	porcentaje	17.30	68.30	14.40	100.00
Valor de las viviendas	frecuencia	18	70	16	104
	porcentaje	17.30	67.30	15.40	100.00
Condiciones económicas de la población	frecuencia	10	80	14	104
	porcentaje	9.60	76.90	13.50	100.00

Fuente: Encuesta aplicada en el fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Si bien el mayor porcentaje de los habitantes considera que se han mantenido igual el comportamiento de las condiciones económicas a partir de la vivienda deshabitada se tiene que poner atención a las personas que consideran que se ha reducido ya que es evidente esta situación durante los recorridos, mas se desconoce por qué no se le presta atención.

De acuerdo con los cuadros de comportamiento fueron las condiciones ambientales las que se vieron mayormente afectadas debido a la desocupación de la vivienda ya que todas las condiciones se vieron afectadas considerablemente basura en calles, basura en viviendas, la imagen en general, las áreas verdes y los perros callejeros. Por otro lado cabe señalar las condiciones que también se vieron notablemente afectadas como el estado de conservación de los parques, la vigilancia policiaca, los robos, los picaderos y grafiti, que son condiciones sociales.

Con base en la información recabada en este capítulo la vivienda deshabitada es un fenómeno que requiere atención ya que como lo indica la teoría genera un deterioro social, ambiental y económico que afecta directa o indirectamente a la población que sigue residiendo ahí.

Los indicadores que describen el deterioro social generalmente son la inseguridad, abandono y la disminución de la participación cívica, y fueron estos indicadores los que se utilizaron para cerrar la encuesta, ya que la disposición para participar en actividades de mejora fue una característica que se observó y de acuerdo con el cuadro 4.35 poco más de la mitad no están dispuestos a participar en nada que tenga que ver para la mejora del fraccionamiento.



Cuadro 4.35 Disposición a participar en actividades para mejorar su fraccionamiento.

Participación en actividades para mejora del fraccionamiento	Frecuencia	Porcentaje
Sí	51	49.0
No	53	51.0
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

A pesar de lo anterior las personas no están dispuestas a cambiar de domicilio ya sea que se enfrentan a factores económicos que no se los permiten o simplemente la vivienda deshabitada no les afecta a tal grado (ver cuadro 4.36).

Cuadro 4.36 Disposición a cambiar de domicilio.

¿Ha tenido intención de cambiar de domicilio?	Frecuencia	Porcentaje
Si	19	18.3
No	85	81.7
Total	104	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

La vivienda deshabitada a pesar de no representar un motivo para cambiar de domicilio es un fenómeno que perturba a la población si no a todos a la mayoría ya que los mantiene con una continua preocupación por diversos factores, la seguridad es la que se ve afectada directa o indirectamente en cada una de las condiciones y todas se pueden atribuir a la desocupación de la vivienda.



4.3 Conclusión al capítulo

La problemática que genera la vivienda deshabitada se puede agrupar en las tres vertientes de la sustentabilidad, económica, social y ambiental, cuyo impacto tanto en el deterioro de la zona como en la percepción de la seguridad de la población es distinto.

Problemática económica

- A partir de los resultados presentados sobre el fraccionamiento Villas Lomas Altas se puede señalar que la problemática económica que genera la vivienda deshabitada en esta zona se presenta de distintas maneras, la que es más evidente es el deterioro de la vivienda ya que la inversión que se tiene que hacer para rehabilitarlas es casi igual que construir una nueva, ya que como se pudo observar en el recorrido, la mayoría de la vivienda deshabitada se ha abandonado y no cuenta con ventanas, puertas, cableado eléctrico, tubería hidráulica, incluso en algunos casos se pudo observar la falta de algunos materiales primarios de construcción (block) o se ha incendiado.
- La depreciación del valor de la vivienda es algo que parecería lógico al ver las condiciones en las que se encuentra el fraccionamiento, pero contrario a esto los valores de las viviendas se mantienen igual y en algunos casos como ya se mencionó se trata de vivienda recuperada, que como ya se le ha invertido gran cantidad de dinero, sale incluso más cara que una nueva dando la opción a los clientes de irse a otra colonia mejor por el mismo precio.
- Otra de las problemáticas económicas que se identificaron fue el cierre de los comercios locales, ya que se identificaron varias viviendas que se habían convertido en abarrotes o tiendas de diversos artículos cerradas y peor aún como parte de la estadística de vivienda abandonada, las causas del cierre de estos comercios no se han identificado pero puede estar asociado con las causas de la desocupación, como la inseguridad y la falta de recursos económicos.



- De igual manera las medidas que los habitantes del fraccionamiento toman para protegerse de la delincuencia también representan una problemática económica ya que es una zona de bajos recursos, y a pesar de ello las personas gastan grandes cantidades de dinero mensual para protegerse, las medidas van desde el mantenimiento de los perros guardianes, bardas y alarmas.
- Por otro lado, debido que el 50.5% % de las viviendas se encuentran deshabitadas se dejan de percibir en igual proporción las cuotas por concepto de mantenimiento lo que afecta el estado de conservación de parques y áreas verdes.
- Uno de los hallazgos de esta investigación que se pudo observar en las visitas de campo es la presencia de “paracaidistas”, es decir, personas que de manera ilegal ocupan para habitar viviendas que fueron abandonadas. Asimismo, se pudo observar que los residentes del fraccionamiento hacen uso de las viviendas deshabitadas ya sea como estacionamiento para sus vehículos, patio de servicio, basurero, y en uno de los casos se identificó el uso de las viviendas contiguas deshabitadas como parte de un taller mecánico. Por lo anterior resulta pertinente indagar si dicha utilización de la vivienda deshabitada para un beneficio personal influye en la percepción que los habitantes tienen de la problemática de la vivienda deshabitada.
- La gran concentración de vivienda deshabitada o vacía en el fraccionamiento impacta en la relación costo-beneficio asociada con la prestación de los servicios públicos municipales que se brindan como son recolección de basura, alumbrado público y vigilancia policiaca, ya que el costo de operación de dichos servicios no guarda proporción con la cantidad de población beneficiada, ya que por ejemplo en el recorrido que realiza el camión recolector de basura la mitad de las viviendas están vacías.
- Por otro lado, de las viviendas deshabitadas el gobierno municipal deja de percibir el pago del impuesto predial, lo que impacta en el presupuesto del municipio; sin embargo, se deben ofrecer los servicios públicos y atender las necesidades de dicho fraccionamiento como es el mantenimiento de calles, lo que afecta la calidad de los mismos.



La percepción que tienen los habitantes de la actual situación económica que se vive en el fraccionamiento Villa Lomas Altas no está ligado a la presencia de vivienda deshabitada ya que la mayoría de las personas encuestadas comenta que características como los establecimientos comerciales, el valor de las viviendas y la condición económica general se han mantenido igual a partir de la presencia de la gran concentración de vivienda deshabitada.

Problemática ambiental

El medio ambiente también sufre un impacto debido a la vivienda deshabitada, como lo son: la falta de áreas verdes, la basura y los perros callejeros que a pesar de no encontrarse éstos últimos en la literatura como un indicador del deterioro, fue una de las problemáticas que más se presentó en el estudio del fraccionamiento, vinculado directamente con la basura.

- De acuerdo con la opinión de los residentes entrevistados, la presencia de perros en las calles es el principal problema en materia ambiental ya que por una parte, contribuyen a la presencia de basura en las calles ya que aunque los vecinos hagan limpieza eventual, la basura que es colocada en los contenedores es sacada y esparcida por toda la calle por los perros generando con ello un foco de contaminación. Por otra parte, los perros callejeros representan una amenaza para el libre tránsito, ya sea a pie, bicicleta o moto, debido a que atacan a la población. Finalmente, la relación que tienen éstos con la vivienda deshabitada se observa porque que la toman como guarida y cuando la perrera da sus recorridos no son detectados.
- Otro de los indicadores del impacto de la vivienda deshabitada en el medio ambiente es la presencia de basura al interior de estas. Los entrevistados manifestaron que las viviendas deshabitadas representan focos de infección por basura que no son atendidos por las autoridades encargadas de limpiar. En este sentido, algunos de los residentes declararon haber participado en actividades de limpieza exclusivamente en casas contiguas a su propiedad, limitando dicha actividad sólo al frente de éstas, sin embargo, al interior existe



basura acumulada que representa un riesgo de incendio tanto para éstas como para las viviendas contiguas.

- Los espacios de área verde del fraccionamiento no cuentan con el mantenimiento adecuado debido a la falta de organización vecinal producto de la desocupación de las viviendas. Esta situación afecta a los cuatro parques de la zona y los convierte en zonas inseguras en donde al no contar con los servicios de iluminación solo son utilizados de día ya que por las noches lo ocupan los vagos y pandillas.

Los habitantes del fraccionamiento consideran que la imagen del fraccionamiento se ha deteriorado a partir de la presencia de la vivienda deshabitada ya que aumentó la basura en las calles debido a que existen manzanas completas sin habitar y por lo tanto no hay quien le de mantenimiento a los frentes ni a las banquetas, aumento la basura dentro de las viviendas porque al encontrarse deshabitadas y sin protección son usadas muchas veces como basurero esto aunado a la vegetación crecida, la cantidad de perros callejeros ha aumentado y las áreas verdes se han reducido, aunque los parques se mantienen limpios hace falta vegetación.

Problemática social

Los resultados obtenidos indican que la problemática social de la vivienda deshabitada afecta a diversos factores como: la infraestructura, los servicios públicos, la participación cívica, la falta de solidaridad, la violencia, el abandono y la inseguridad.

- La deficiencia en la infraestructura se puede notar en los parques de la zona ya que son pocas veces usados por los habitantes del fraccionamiento debido a que presentan condiciones de deterioro marcadas, no cuenta con alumbrado eléctrico, no cuenta con mantenimiento por parte del municipio, y debido a estas características genera un sentimiento de inseguridad visitarlo por las tardes ya que al estar rodeado de vivienda vacía se convierte en la zona ideal para los delitos como drogadicción, asaltos, peleas de pandillas etc.



- La falta de participación cívica también afecta las áreas de recreación del fraccionamiento ya que son los vecinos los que se tienen que agrupar para el mantenimiento de los parques y del fraccionamiento en general pero debido a la falta de personas y/o a la continua rotación de vecinos ya nadie está a cargo de algún comité u organización vecinal, de vez en cuando las viviendas más cercanas a los parques se encargan de darle mantenimiento, claro que hacen solo lo que está a su alcance y esto se limita a la limpieza.
- Las escuelas de la zona como tal no tienen problemática directa con la vivienda deshabitada, más bien es el entorno cercano el que es alarmante ya que es ahí en donde se presenta una gran concentración de vivienda deshabitada, haciendo el camino hacia la escuela algo peligroso para los estudiantes.
- Los continuos asaltos a los comercios e inseguridad para ir a los mismos, han propiciado la alteración de la imagen urbana debido a las medidas de seguridad que se tuvieron que tomar para protegerse de la inseguridad y violencia de los delincuentes de la zona. Las rejas y candados más allá de brindar protección al residente, generan inseguridad a la vista ya que indica que ese lugar ha sido violentado más de una vez.
- Durante los recorridos realizados pudimos notar la falta de vigilancia policiaca que tiene el fraccionamiento villas lomas altas, ya que no se registraron rondines de patrullas adentrados al fraccionamiento solo en las afueras y en calles principales, aclarando que esto fue solo en el día, y de acuerdo con las respuestas de la encuesta los habitantes concuerdan que hace falta más vigilancia y que si se ha reducido la calidad del servicio policiaco a partir de que se empezaron a deshabitar las viviendas
- A simple vista el transporte público no representa una problemática para los habitantes del fraccionamiento debido a la vivienda deshabitada, ya que cuenta con suficientes rutas de camiones y taxis para llegar a cualquier parte de la ciudad, la problemática más bien es algo general como los elevados precios de la tarifa de transporte, ya que los resultados de la encuesta nos indican que la mayoría de los habitantes están gastando grandes



cantidades de dinero en este servicio. Por otro lado como es el sistema económico el que se ve afectado debido a los largos recorridos con vivienda vacía,

- El sentimiento de inseguridad que se vive en el fraccionamiento es constante, la mayoría de las personas respondió que vivir en su fraccionamiento era inseguro ya que la mayoría conocían a una o más personas que fueron víctimas de algún tipo de delito; sin embargo, cabe señalar que no todos relacionaron ese sentimiento de inseguridad con la vivienda deshabitada, más bien lo relaciona con la fama que tiene la colonia por los delitos cometido. La mayoría de las personas que no viven a un lado de viviendas vacías opinan que se sienten seguras, si la problemática no se presenta directamente, se hacen apáticos aun que tengan el fenómeno a solo una calle de distancia incluso en a unas cuantas viviendas.
- Si bien las viviendas deshabitadas no determinan el comportamiento, ni la rutina de vida de todos los habitantes del fraccionamiento, ya que la gran mayoría no ha pensado siquiera en cambiarse de domicilio, sí generan un sentimiento de inseguridad que en algunas ocasiones no los deja vivir tranquilos, y las causas principales son los robos, la falta de vigilancia policiaca, la presencia de picaderos y la apariencia vandalizada en general (grafiti). Por lo tanto, la relación que existe entre las problemáticas sociales, ambientales y económicas que se encuentran asociadas a la presencia de viviendas deshabitadas sí afectan la seguridad de sus habitantes tal y como se planteo en la pregunta general al inicio del estudio.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La presencia de viviendas deshabitadas en la ciudad de Mexicali es sólo el principio de un fenómeno que preocupa a la comunidad y a las autoridades encargadas del tema de la vivienda, ya que deriva en un problema todavía más complejo: las viviendas abandonadas, ya que a diferencia de las primeras éstas presentan características observables a simple vista como la presencia de basura, escombros, grafiti y un estado de deterioro en general ya que algunas se encuentran en ruinas.

Existe una dinámica de concentración de vivienda deshabitada localizada en la periferia de la ciudad con características socioeconómicas similares ya que todas las viviendas son de interés social, esto se pudo observar a partir de los resultados obtenidos de localización de vivienda abandonada por AGEB, Mexicali 2010. En base a la teoría del deterioro y a que es un fraccionamiento relativamente joven se puede observar una desocupación acelerada y la causa principal de acuerdo con los resultados en esta investigación es la falta de recursos económicos para seguir pagando la hipoteca.

Aunado a esto podemos observar que la oferta de vivienda de interés social ha superado la demanda de la población, en consecuencia la desocupación de la vivienda se convierte en un proceso esperado ante el cual las autoridades de Administración Pública Federal así como con las autoridades municipales, no han reaccionado limitando la producción de vivienda y siguen construyendo.

Como este estudio demostró, la concentración de viviendas deshabitadas en el fraccionamiento Villa Lomas Altas de la ciudad de Mexicali B.C., generan un impacto en el deterioro urbano afectando las tres vertientes de la sustentabilidad que son económica, ambiental y social ya que la vivienda deshabitada trae consigo una serie de fenómenos que afectan en diferentes escalas a los habitantes de la zona, estos fenómenos fueron observados en el recorrido de campo como inseguridad, vandalismo, robos, basura, albergue de vagos, perros callejeros, abandono de comercio local y picaderos por mencionar algunas, ya que los resultados obtenidos nos indican que las viviendas vacías generan un estado de deterioro en toda la zona restándole valor a las



viviendas contiguas, ya que nadie quiere vivir en un lugar con esas características y se genera un ambiente de inconformidad e inseguridad, no solo por la violencia, si no por el temor de quedarse solos en la colonia. Los habitantes del fraccionamiento viven con un continuo miedo ya que tienen que llegar a su casa de preferencia con la luz del sol debido a la soledad que hay en el camino y la falta de servicios como alumbrado y vigilancia.

Cabe señalar que los deterioros ambiental, social y económico están interconectados entre sí y que se ven inmersos en cadenas progresivas que no forzosamente es percibido por los habitantes, lo cual requiere de una forma integral de intervención. Además, el sentimiento de inseguridad es relativo, porque sí bien se cuenta en las viviendas con protecciones como rejas, alarma y/o perro guardián, sus habitantes se vuelven indiferentes a la problemática relacionada con el deterioro, generando así una apatía hacia el contexto en el que se desenvuelven; sin embargo, a pesar de la cercanía se encontraron cambios de actitud en cuanto a participación en asuntos de mejoras para el fraccionamiento, de una cuadra a otra.

Por último y a manera de recomendación

- Crear un registro por parte de INEGI en donde se clasifique la vivienda que se encuentra en estado de abandono y unificar los datos que ofrezcan las demás dependencias como CONAVI, SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE respecto a la vivienda deshabitada y vivienda abandonada para que en todas concuerde la información.
- Se debería exigir a las entidades de gestión de vivienda, que ofrezcan información sobre las viviendas existentes que se encuentran disponibles antes de ofrecer una vivienda nueva ya que su costo es más económico y permite así la recuperación de vivienda más eficiente.
- Regular los permisos a los fraccionadores para generar nuevos desarrollos o la elaboración de mas viviendas dentro del mismo desarrollo sin antes haber colocado más de la mitad de su cartera ya que a pesar de la problemática planteada en este documento se ven casos de fraccionamientos en donde la vivienda abandonada ya representa una preocupación y sin embargo, sigue la construcción de más viviendas iguales dentro de su perímetro.



- Para poder plantear acciones sólidas y duraderas, dirigidas a optimizar la utilización del parque residencial, hay que profundizar en el conocimiento de las características de las viviendas desocupadas, del porque de su desocupación, para no seguir repitiendo los mismo errores y seguir saturando la ciudad con malas decisiones.
- Reestructurar los costos de las viviendas que ya se encuentran abandonadas, haciéndolas más atractivas a la población, permitir que el comprador la rehabilite con la garantía o promesa de que su seguridad no se verá afectada por el vandalismo de la zona, reforzando la seguridad pública y así lograr rescatar esos espacios abandonadas.
- Una posible solución para el caso de la vivienda abandonada que no tienen un crédito, es que el municipio podrá expropiarla y ponerla a remate con habitantes que les interese la propiedad; también se podrían aprovechar algunas de ellas para derrumbe y generación de espacios públicos de recreación y deporte, o para rehabilitar y ofrecer algún servicio público que se demande en la zona.

3.8 Considera que vivir en este fraccionamiento es.....1. Seguro 2.Inseguro ()

3.8.1 Sólo si la respuesta anterior es 2 ¿cuál es el principal motivo por el que se siente inseguro en su colonia? ()

- | | |
|---|--|
| 1. La presencia de pandillas | 6. Los delitos cometidos en la colonia |
| 2. La existencia de picaderos | 7. La falta de alumbrado público |
| 3. Abundancia de grafiti | 8. La falta de vigilancia policiaca |
| 4. Existencia de “tienditas” o narcomenudeo | 9. Presencia de basura |
| 5. Viviendas deshabitadas | 10. Otro, |
- cual _____

3.9 ¿Durante el último año ¿alguna persona que vivía o vive en esta casa fue víctima de algún delito ()

1. Sí, ¿Cuál delito? _____ 2. No

3.10 ¿Cuántas personas que conoce han sufrido algún delito en este fraccionamiento? ()

3.11 dígame cómo considera los siguientes lugares de su fraccionamiento...

- 1.Seguro 2.Inseguro 3.No aplica

- 3.11.1 la casa..... ()
 3.11.2 las escuelas..... ()
 3.11.3 los parques..... ()
 3.11.4 el transporte público..... ()
 3.11.5 las calles..... ()
 3.11.6 los comercios..... ()

3.12 Para protegerse de la delincuencia, usted ha realizado algún tipo de medida como.....

1. Sí 2.No 3.No aplica

- 3.12.1 ¿Contratar seguros para casa o negocio?... ()
 3.12.2 ¿colocar cerraduras?..... ()
 3.12.3 ¿colocar rejas o bardas?..... ()
 3.12.4 ¿poner alarmas?..... ()
 3.12.5 medidas conjuntas con sus vecinos?..... ()
 3.12.6 ¿Aumentar la seguridad para el auto?..... ()
 3.12.7 ¿Tener perro guardián?..... ()
 3.12.8 ¿Otra medida? Cual..... ()

3.13 ¿Cuánto gastó en esas medidas? *Anote monto anualizado* _____

3.14 ¿Qué tanto considera que sus actividades se ha visto afectada por la inseguridad en su fraccionamiento.....()

1. Mucho 2.Poco 3.Nada 4. No sabe

3.15 ¿Como considera su la relación con sus vecinos?..... ()

1. Buena 2.Mala 3.No tiene relación

3.16 ¿En su fraccionamiento existe algún comité u organización de vecinos?..... ()

1. Si 2.No



ANEXO 2. CUADROS**Cuadro A4.1 principal motivo que genera sentimiento de inseguridad en su colonia.**

	Frecuencia	Porcentaje
Presencia de pandillas	5	6.2
La existencia de picaderos	6	7.4
Existencia de tienditas o narcomenudeo	3	3.7
Viviendas deshabitadas	23	28.4
Los delitos cometidos en la colonia	30	37.0
Falta de vigilancia policiaca	13	16.0
Otro	1	1.2
Total	81	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro A4.2 Cercanía a la vivienda deshabitada con principal causa de la inseguridad.

Causa	Existe vivienda deshabitada contigua a la vivienda'		Total
	Si	No	
Presencia de pandillas	5.5%	12.5%	6.2%
La existencia de picaderos	6.8%	12.5%	7.4%
Existencia de tienditas o narcomenudeo	4.1%		3.7%
Viviendas deshabitadas	28.8%	25.0%	28.4%
Los delitos cometidos en la colonia	37.0%	37.5%	37.0%
Falta de vigilancia policiaca	16.4%	12.5%	16.0%
Otro	1.4%		1.2%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



CuadroA4.3 sentimientos de seguridad de espacios del fraccionamiento.

cómo considera los siguientes lugares de su fraccionamiento		Segura	Insegura	Total
casa	frecuencia	43	61	104
	porcentaje	41.30	58.40	100
escuelas	frecuencia	45	26	71
	porcentaje	63.40	37	100
parques	frecuencia	20	65	85
	porcentaje	23.53	76.47	100
transporte publico	frecuencia	30	46	76
	porcentaje	39.47	60.52	100
calles	frecuencia	13	90	103
	porcentaje	12.62	87.37	100
comercios	frecuencia	32	72	104
	porcentaje	30.80	69.20	100

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro A4.4 Medidas para protección de delincuencia.

Para protegerse de la delincuencia, usted ha realizado algún tipo de medida como.....		Si	No	Total
seguros para casa o negocio	frecuencia	0.0	104	104
	porcentaje	0.0	100.00	100
cerraduras	frecuencia	58	46	104
	porcentaje	55.80	44.20	100
rejas o bardas	frecuencia	67	37	104
	porcentaje	64.40	35.60	100
alarmas	frecuencia	12	92	104
	porcentaje	11.50	88.50	100
medidas conjuntas con sus vecinos	frecuencia	32	72	104
	porcentaje	30.80	69.20	100
Aumentar la seguridad para el auto	frecuencia	26	75	101
	porcentaje	25.74	74.26	100
perro guardián	frecuencia	65	38	103
	porcentaje	63.10	36.90	100
Otra medida	frecuencia	1	103	104
	porcentaje	1.00	99.00	100

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



Cuadro A4.5 Principal problemática de contaminación en el fraccionamiento.

Problema de contaminación	Frecuencia	Porcentaje
Perros callejeros	30	31.9
Basura en calles	23	24.5
Basura en viviendas	20	21.3
Polvo en el aire	21	22.3
Total	94	100.0

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.

Cuadro A4.6 Principal problema de contaminación en el fraccionamiento con base a la vivienda deshabitada contigua.

		existe vivienda deshabitada contigua a la vivienda'		Total
		Sí	No	
¿Cual considera que es el principal problema de contaminación en su fraccionamiento?	Perros callejeros	29.8%	50.0%	31.9%
	Basura en calles	26.2%	10.0%	24.5%
	Basura en viviendas	21.4%	20.0%	21.3%
	Polvo en el aire	22.6%	20.0%	22.3%
Total		100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Encuesta aplicada en el Fraccionamiento Villas Lomas Altas, 2013.



BIBLIOGRAFÍA

- Accordino, J., & Johnson, G. T. (2000). Addressing the vacant and abandoned property problem. *Journal of Urban Affairs*, 22(3), 301-315.
- Ayala Ramos, L. (12 de 08 de 2011). *el portal de texcoco*. Recuperado el 05 de Marzo de 2012, de Casi 5 millones de casas abandonadas en el país:
<http://www.todotexcoco.com/noticias.php?NT=10281>
- Botello Valle, L. R. (2012). *Poder Legislativo del Estado de Baja California*. Obtenido de ENTORNO A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN BAJA CALIFORNIA:
<http://www.congresobc.gob.mx/iel/archivos/en%20torno%20a%20la%20problematica%20de%20la%20vivienda%20en%20bc%20parte%20I.pdf>
- Carrión, F. (5 de Junio de 2012). *Centros Historicos y Pobreza en America Latina*. Recuperado el 14 de Noviembre de 2012, de FLASO ECUADOR:
http://www.flasco.org.ec/docs/fc_centrohisto.pdf
- Castorina, J. A. (2008). Las contribuciones de la teoria social de Elias para el estudio de las violencias en la escuela: Un enfoque epistemologico. *XI Simposio Internacional Proceso Civilizador*, (págs. 84-94). Buenos Aires.
- Cedeño Valdiviezo, A. (2006). La rehabilitación urbana en México. *Diseño en Síntesis: Reflexiones sobre la cultura del diseño*, 14-35.
- CIDOC, SHF. (2011). *Estado actual de la vivienda en Mexico*. Mexico D.F.
- CONAVI. (2007). Código de Edificación de Vivienda (CEV) 2010. Mexicali: Comision Nacional de Vivienda.
- CONAVI. (2010). Código de Edificación de Vivienda (CEV) 2010. Mexicali: Comision Nacional de Vivienda.
- Cruz Serrano, N. (14 de Julio de 2011). *El Universal*. Recuperado el 16 de Marzo de 2012, de BBVA alerta sobre vivienda abandonada:
<http://www.eluniversal.com.mx/finanzas/87850.html>
- Diario el Universal. (13 de Julio de 2011). *El Universal*. Recuperado el 08 de Marzo de 2012, de <http://www.eluniversal.com.mx/notas/779118.html>
- Fernández Águeda, B. (5 de Diciembre de 2008). *La Reversibilidad De Los Procesos De Deterioro Urbano: Perspectivas Medioambientales*. Obtenido de Noveno congreso nacional del medioa ambiente. Cumbre del desarrollo sostenible :
http://oa.upm.es/5979/1/FernandezAgueda_ponencia_2008.pdf



- Fundación Cidoc; Sociedad Hipotecaria Federal. (Septiembre de 2009). Estado Actual de la Vivienda en Mexico, 2009. Mexico.
- García Moreno, G. (21 de Septiembre de 2011). El abandono de la vivienda como consecuencia de la delincuencia e inseguridad urbanas en Ciudad Juárez, Chih. en el periodo 2007-2010. *Maestria en Planificacion y Desarrollo Urbano*. Ciudad Juárez, Chihuahua, Mexico: Universidad Autonoma de Ciudad Juárez.
- García Ortega, O. G. (2013). Problemática de la vivienda en México. En F. d. Acatlan, *Ciudades y Regiones* (págs. 25-30). Santa Cruz Acatlan.
- Gobierno de la República. (2007). Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012. México: Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos. Recuperado de: http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/pdf/PND_2007-2012.pdf
- Gobierno de la Republica. (2013). Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda (PNDUyV) 2013 - 2018. México: Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos.
- Gobierno del Estado. (2008). Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2008-2013. Baja California. Recuperado de: http://www.bajacalifornia.gob.mx/bcfiscal/2012/transparencia_fiscal/marco_programatico/ped/ped.htm
- Hans, S. A. (2003). *Urban Sores: On the Interaction Between Segregation, Urban Decay, and deprived neighbourhoods*. Ashgate.
- Haramoto, E. (Mayo de 1995). Vivienda Social: un desafío para la sustentabilidad del desarrollo. *Boletín del Instituto de la Vivienda*(24).
- INEGI. (2010). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. Recuperado el 15 de Febrero de 2012, de <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/TabuladosBasicos/Default.aspx?c=27302&s=est>
- INEGI. (29 de diciembre de 2013). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. Obtenido de Poblacion, Hogares y Vivienda: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/temas/default.aspx?s=est&c=17484>
- INFONAVIT. (2011). *Plan financiero 2011 - 2015*. Recuperado el 12 de mayo de 2012, de Necesidad de vivienda nueva : <http://www.infonavitpublica.org.mx/?q=node/113>
- INFONAVIT. (Marzo de 2012). *Vivienda Abandonada*. Obtenido de CANADEVI Valle de Mexico: http://www.canadevivallemexico.com/documentos/Instituciones_Financieras/Infonavit/2012/cnmd_107/vivienda_abandonada.pdf



- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (2010). *XII CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA*. Recuperado el 2 de mayo de 2012, de Manual del supervisor de entrevistadores:
http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/metodologias/censos/cpv2010_man_supervisor_d.pdf
- Lynch, K. (2005). *Echar a perder, un análisis del deterioro*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Mascott Sánchez, M. d. (Diciembre de 2002). Seguridad Pública: Incidencia delictiva sensación de inseguridad. *Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública*.
- Maycotte Pansza, E., & Sánchez Flores, E. (25 de Octubre de 2010). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. *ACE: Architecture, City and Environment*, 5(13), 19-32.
- Metzger, J. T. (2000). Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy. *Housing Policy*, 11(1), 7-40.
- Peñaloza, P. J., & Garza Salinas, M. A. (2002). La Seguridad Pública en México. En J. A. González Fernández, *Los Desafíos de la Seguridad Pública* (págs. 125-135). D.F., México: Procuraduría Nacional Autónoma de México.
- Pérez Brambilia, J. (diciembre de 2009). Impactos Urbanos de los Fraccionamientos Abiertos. Tesis de maestría no publicada, UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA.
- Pezeu Massabuau, J. (1992). La vivienda como espacio social. México: Fondo de Cultura Económica.
- Real Academia Española. (2010). *DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA - Vigésima segunda edición*. Obtenido de <http://lema.rae.es/drae/?val=impacto>
- Rodríguez Silva, R., Francois Jolly, J., & Niño Soto, A. (2004). *Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Rodríguez Tourón, G. (junio de 2004). *Evaluación de Impacto Ambiental*. Recuperado el 12 de mayo de 2012, de Ecogénesis, Ambiente y Desarrollo Cultural:
<http://www.ecogenesis.com.ar/imprimir.php?sec=articulo.php&Codigo=11>
- Sandoval Alarcón, F. (8 de Febrero de 2012). *Vanguardia*. Recuperado el 1 de Marzo de 2012, de 2 millones de viviendas abandonadas por familias, por no poder pagarlas:
<http://www.vanguardia.com.mx/2millonesdeviviendasabandonadasporfamiliaspornopoderpagarlas-1213440.html>



- Schiappacasse, P., & Müller, B. (2008). EL DETERIORO URBANO EN GRANDES AREAS URBANAS EUROPEAS. APROXIMACIONES TEÓRICAS Y METODOLOGICAS. *Redalyc*, 11(18), 82-91.
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2010). *Estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del Cliente*. Recuperado de:
<http://www.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/Resultados%20de%20la%20Encuesta%20de%20Satisfacci%C3%B3n%20Residencial%202009.pdf>
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo I Educación y Cultura. Mexico: Sedesol.
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo II Salud y Asistencia. Mexico: Sedesol.
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo III Comercio y Abastos. Mexico: Sedesol.
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo IV Comunicaciones y Transportes. Mexico: Sedesol.
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo V Recreacion y Deporte. Mexico: Sedesol.
- SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo VI Administracion Publica y Servicios Urbanos. Mexico: Sedesol.
- Velázquez Vargas, M. d., Martínez Toyos, W., & Castillo Viveros, N. (2010). *Centro de Investigacion y Estudios en Seguridad*. Recuperado el 16 de octubre de 2012, de [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/17E9430342C3CAD2C12578B50058B3BB/\\$file/Viviendas+deshabitadas_JUAREZ.pdf](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/17E9430342C3CAD2C12578B50058B3BB/$file/Viviendas+deshabitadas_JUAREZ.pdf)
- Vinuesa, J., de la Riva, J. M., & Palacios, A. J. (2011). *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- XX Ayuntamiento de Mexicali (2011) *Diagnostico Municipal. Identificacion de espacios publicos susceptibles a Intervencion Municipal*

