

# Construyendo casas y derrumbando sueños: la movilidad de familias jóvenes y la construcción de viviendas de interés social en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco

SANDRA GONZÁLEZ VILLA<sup>1</sup>  
ALICIA TORRES RODRÍGUEZ<sup>2</sup>  
FRANCISCO MORÁN MARTÍNEZ<sup>3</sup>

## Resumen

En este documento se desarrolla un análisis relacionado con la problemática de la expansión de la zona metropolitana de Guadalajara (ZMG) hacia los municipios que la circundan. En éste se integran los conceptos y políticas de desarrollo urbano. Este trabajo centra su análisis en el caso del fraccionamiento Paseo de los Agaves, anteriormente conocido como Casas GEO Villas o Villa Luna 11<sup>a</sup> etapa, ubicado en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. El artículo se fundamentó en los resultados del proyecto de investigación “Construyendo casas y derrumbando sueños: la movilidad

---

Fecha de recepción: 13 de febrero de 2024. Fecha de aceptación: 17 de abril de 2024.

Doi: <https://doi.org/10.32870/eera.vi53.1179>.

- 1 Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial; asistente de Investigación Posnri, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: [glezz\\_villa@hotmail.com](mailto:glezz_villa@hotmail.com). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1957-5504>.
- 2 Doctorado en Ciencias Sociales; miembro del SNI nivel II. Profesora-investigadora en el Departamento de Estudios Socio-Urbanos, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: [atorres59@gmail.com](mailto:atorres59@gmail.com). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2267-4626>.
- 3 Doctorado en Desarrollo de Competencias Educativas; Maestría en Evaluación Social de Proyectos. Profesor-investigador en el Departamento de Economía del Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas de la Universidad de Guadalajara. Perfil Prodep. Correo electrónico: [fmoranmtez@hotmail.com](mailto:fmoranmtez@hotmail.com). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9252-9259>.

de familias jóvenes y la construcción de vivienda de interés social en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco”. En este artículo se integran los resultados de la primera etapa del estudio, que abarcó el periodo de 2000 a 2012, cuando se registró un mayor crecimiento urbano-poblacional en este municipio. La segunda etapa de esta investigación comprenderá el periodo del año 2013 a 2023.

*Palabras clave:* desarrollo urbano, concentración poblacional, indicadores socioeconómicos, equipamiento urbano.

*Códigos JEL:* I18, I31.

BUILDING HOUSES AND COLLAPSING DREAMS: THE MOBILITY OF YOUNG  
FAMILIES AND THE CONSTRUCTION OF SOCIAL HOUSING IN TLAJOMULCO  
DE ZÚÑIGA, JALISCO

### **Abstract**

This document develops an analysis related to the problem of the expansion of the Guadalajara Metropolitan Zone (ZMG) towards the municipalities that surround it. This integrates the concepts and policies of urban development. This work focuses its analysis on the case of the Paseo de los Agaves subdivision, previously known as Casas GEO, Villas or Villa Luna 11ª Etapa, located in the municipality of Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. The article was based on the results of the research project “Building houses and destroying dreams: The mobility of young families and the construction of social housing in Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco”. This article integrates the results of the first stage of the study that covered the period from 2000 to 2012, in which greater urban-population growth occurred in this municipality. The second stage of this research will cover the period from 2013 to 2023.

*Keywords:* urban development, population concentration, socioeconomic indicators, urban equipment.

*JEL Codes:* I18, I131.

### **1. Introducción**

Este artículo se encuentra estructurado en tres apartados. En el primero se hace la revisión de los conceptos y políticas de desarrollo urbano, conurbación y el crecimiento urbano-poblacional de la ZMG; en el segundo se presenta el caso del fraccionamiento Paseo de los Agaves, y el último apartado corresponde a las conclusiones y reflexiones finales.

## **2. Objetivo**

El objetivo de este trabajo es analizar los impactos socioeconómicos en familias de bajos ingresos económicos que vieron como una oportunidad hacerse de un patrimonio a través de comprar casa en los nuevos fraccionamientos construidos en la periferia de la zona metropolitana de Guadalajara (ZMG), específicamente en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga. En este documento se incluyen los resultados de una primera etapa de investigación relacionada con un caso de estudio, donde se analizan algunos efectos en familias de bajos ingresos económicos que compraron casa en los nuevos fraccionamientos en las zonas conurbadas de la ZMG.

## **3. Políticas de desarrollo urbano y conurbano de la ZMG**

### *3.1. Desarrollo urbano*

En los siglos XIX al XX se acuñaron modificaciones importantes en la idea de la ciudad y en la forma que el urbanismo, como una disciplina destinada a ordenar las ciudades, buscando su mayor eficiencia y sincronía con las nuevas tecnologías y medios de comunicación (Tena, 2007). Por lo que

[...] los movimientos y concentraciones de población, en diversas partes del territorio nacional, sólo pueden explicarse en función de la dinámica productiva como un todo. La concentración en las ciudades es parte de la organización que sobre el territorio nacional determina la estructura productiva (Arguello, 1990: 57).

Ésta ha sido la postura de varias administraciones gubernamentales, al otorgar permisos de construcción sin ser sustentados en la instrumentación de estrategias de sistemas de planeación para el desarrollo de zonas conurbadas.

David Harvey (1995) afirma: “el proceso de urbanización ha de ser entendido no en términos de una entidad socio-organizativa llamada “la ciudad” [...] sino como la producción de formaciones espacio-temporales específicas y muy heterogéneas imbricadas dentro de distintos tipos de acción social” (pp. 52 y 53). Por lo que, al hablar de urbanismo se tiene que hablar de un desarrollo urbano, que si hay un proceso de urbanización es porque se está dando un cambio en la sociedad a través del desarrollo. El desarrollo es, por lo tanto, un proceso que trata de transformar las vidas de las personas y las sociedades. En el caso los desarrollos de fraccionamiento dentro el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, no han generado un desarrollo socioeconómico, debido a que éste se ha visto limitado por la falta de servicios públicos.

A su vez, Obregón (2008) señala que el desarrollo urbano debe ser utilizado como instrumento de la planeación territorial, por lo que analiza los principales instrumentos de planeación territorial y desarrollo utilizados en Jalisco; hace también una revisión de los marcos normativos de la planeación, comenzando con un análisis comparativo de los principales indicadores socioeconómicos, políticos y administrativos como marco de referencia a los instrumentos de planeación. Por otra parte, este autor

argumenta que el principal problema de los planes y de la planeación en México es que no están diseñados para que sean instrumentos de políticas que guíen la acción de los gobiernos. Cabe señalar que la política social argumentada por este autor en el caso de la construcción de viviendas en Tlajomulco de Zúñiga, quedó limitada por no considerar las necesidades básicas como son los servicios públicos, dado que el proyecto ejecutivo para la construcción del fraccionamiento no consideró ningún instrumento de planeación territorial, dejando esta estrategia como una responsabilidad del Estado, lo que ocasionó graves problemas socioeconómicos.

Tomando como ejemplo el funcionamiento en otros países, Costa Rica cuenta con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (1982),<sup>4</sup> que establece que el desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será autorizado siempre y cuando las

[...] características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio; que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona; cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.

En el caso del estado de Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano (2002) especifica que el desarrollo urbano es

[...] el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos.

En este mismo documento se argumenta que la urbanización es “el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento”. Para lo cual en la Ley General de Asentamientos Humanos de Jalisco (1994) se estableció que

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, deberá tender a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante: la estructuración interna de los centros de población y dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.<sup>5</sup>

---

4 Actualizado el 06/08/2003.

5 Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas. Infraestructura urbana: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población. Servicios urbanos: las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

Por su parte, el Reglamento Estatal de Zonificación (2001) define conurbación como el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana. Este fenómeno, en el caso de la zona metropolitana de Guadalajara (ZMG)<sup>6</sup> se dio en el año 2000 con la creación de nuevos fraccionamientos en los municipios conurbados de la ZMG (El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos). Aprovechándose los corredores conurbados con la construcción de viviendas y plazas. Se dio así, entre estos municipios, una movilidad de empleo, comercial, estudiantil y socioeconómica.

Sin embargo, estos municipios conurbados han crecido en población y número de viviendas, ocasionando una mayor demanda de servicios públicos, mismos que no son otorgados de manera suficiente y adecuada, convirtiéndose entonces en un problema severo para los nuevos y antiguos habitantes de estos centros habitacionales. Por lo que se considera que con la movilidad de las familias jóvenes que se da entre las áreas urbanas y zonas periurbanas y/o semirurales, no logran necesariamente un cambio favorable, ya que no crece al mismo ritmo de la demanda de servicios la cobertura de las necesidades básicas, como son las escuelas, centros de salud, seguridad, transporte, etcétera.

### *3.2. La conurbación de la ZMG*

Se puede decir que la conurbación de la ciudad de Guadalajara se da en dos grandes etapas: la primera se genera a partir del crecimiento urbano-poblacional a finales de la década de 1970, propiciando con ello la movilidad de familias jóvenes que buscan una vivienda propia, por lo que se da el cambio de residencia de Guadalajara a otros municipios como son Zapopan, Tonalá, Tlaquepaque en su primera etapa. La segunda etapa surge a partir de 1990, y se dan los cambios de residencia hacia los municipios de El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga y en menor medida a Ixtlahuacán de los Membrillos, haciendo con esto que los municipios incrementen su población de manera considerable, y con ello la demanda de servicios públicos. Arguello (1990: 62) considera que los movimientos no se dan al azar, sino que siguen la dirección que marca el precio de los terrenos, así como los ingresos de las familias. Si se considera este criterio económico como lo es el ingreso familiar, lo único que originó fue un incremento insostenible en el precio de las viviendas en estas zonas.

A su vez, Román, Flores y Govela (2004) mencionan que los problemas de asentamientos urbanos que enfrentan la propiedad ejidal se relacionan con el ordenamiento del uso del suelo, por lo que creen que es necesaria una política social urbana para evitar conflictos. Cabe señalar que la mitad del crecimiento urbano en la ZMG se relaciona con este tipo de problemática, ya sea por falta de políticas apropiadas para vivienda popular o por y/o los altos costos económicos, ambientales, sociales y políticos. Liliana Rúelas (2007) señaló en este año de referencia que se requieren más de 20 mil nuevas viviendas anuales, pero las condiciones económicas limitaban la oferta habitacional, propiciando con ello el asentamiento irregular. Como resultados de estas

---

6 Integrada originalmente por los municipios de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan.

estrategias, los desarrolladores inmobiliarios de vivienda encontraron su mina de oro en los municipios de El Salto y en Tlajomulco de Zúñiga, ya que el costo de la vivienda era bajo, permitiéndoles ofrecer viviendas a un precio accesible pero de muy baja calidad. Además, los fraccionadores de vivienda se encontraban asociados con instituciones de crédito como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), así como con funcionarios públicos que permitían la construcción de nuevos fraccionamientos, mismos que estaban construidos en tierras no planeadas para vivienda.

Tlajomulco de Zúñiga en los últimos 20 años mostró un gran crecimiento poblacional y de vivienda, comparado con otros municipios. Éste tiene una superficie territorial de 63,693 hectáreas, de las cuales 1,240 son suelo urbano y el resto rural. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda el municipio contaba con 105,973 viviendas y alrededor de 416,626 habitantes, de quienes 206,958 son hombres y 209,668 mujeres.

*Cuadro 1*  
Población total y tasas de crecimiento poblacional de la zona metropolitana de Guadalajara, 1990-2010

<i>Municipios</i>	<i>Censo 1990</i>	<i>Censo 2000</i>	<i>Censo 2010</i>	<i>Tasa de crecimiento poblacional</i>		
	<i>Total</i>	<i>Total</i>	<i>Total</i>	<i>1990-2000</i>	<i>2000-2010</i>	<i>1990-2010</i>
Guadalajara	1'650,205	1'646,319	1'495,189	-0.02	-0.93	-0.49
Zapopan	712,008	1'001,021	1'243,756	3.17	2.12	2.79
Tlaquepaque	339,649	474,178	608,114	3.10	2.44	2.92
Tonalá	168,555	337,149	478,689	6.55	3.45	5.29
Salto, El	38,281	83,453	138,226	7.39	5.01	6.55
Juanacatlán	10,068	11,792	13,218	1.46	1.11	1.35
Tlajomulco de Zúñiga	68,428	123,619	416,626	5.56	12.49	9.33
Ixtlahuacán de los Membrillos	16,674	21,605	41,060	2.40	6.42	4.55

Fuente: INEGI, 2010; Consejo Estatal de Población (Coepo) con datos de Censos de Población varios años.

La ZMG tuvo un crecimiento poblacional agigantado a partir de la década de 1970, año cuando se incrementa la instalación de la industria como parte de las políticas de descentralización del país, pues pasa de 1'480,502 a 2'244,715 habitantes en 1980, lo que significó un incremento de casi 100%, aunque los municipios que integraban la ZMG crecieron de manera diferenciada, con una mayor tasa de crecimiento en 1990 los municipios de Tonalá, Zapopan y Tlaquepaque, mismos que circundaban a la ciudad de Guadalajara. Esta ciudad registró un decremento en sus tasas de crecimiento en el año 2000 de -0.02 y en 2010 de -0.93, es decir va disminuyendo el número de habitantes de esta ciudad capital como parte de su transformación de zona habitacional a zona comercial.

En la década de los noventa, cuando se da la segunda etapa de crecimiento de la ZMG se suman los municipios que conurban la ciudad: El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos. El municipio de Tlajomulco de Zúñiga es el que presenta una mayor tasa de crecimiento poblacional, pues de 5.56 (1990-2000) pasa a 12.49 (2000-2010).

En el caso de los municipios de El Salto y Juanacatlán, éstos presentaron una baja significativa (aunque aún es mayor que la presentada en los municipios de Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá), ya que pasan de 7.39 a 5.01 y de 1.46 a 1.11 respectivamente (mismo periodo anterior). Los municipios de Zapopan, Tonalá y Tlaquepaque también disminuyen su crecimiento acelerado, ya que pasan de: 3.17 a 2.12; 6.55 a 3.47; 3.10 a 2.44, respectivamente. Se puede pensar que en el caso de El Salto y de Juanacatlán, se debe a la problemática ambiental que presenta el río Santiago que corre a través de estos dos municipios, el cual ha impactado de manera severa el medio ambiente y sus recursos naturales, así como la salud de sus habitantes.

Respecto a la construcción de viviendas, nos encontramos una tendencia igual al crecimiento poblacional. El municipio de Tlajomulco de Zúñiga presentó desde el periodo 1990-2000 una tasa de crecimiento de 6.75 y durante el periodo 2000-2010 se duplica, llegando a ser ésta del 14.79. Por su parte, el municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos presenta también un crecimiento significativo, ya que de 3.43 (1990-2000) pasa a 8.22 (2000-2010); en los demás municipios también se incrementa la tasa de crecimiento por encima de la media nacional y estatal, pero en menor proporción.

En el caso de El Salto, el decremento de la tasa de crecimiento habitacional se comporta en forma similar a las tasas de crecimiento poblacional que van a la baja de manera significativa, ya que pasa de 8.44 (1990-2000) a 6.12 (2000-2010); no así de Juanacatlán, que se incrementa, aunque no de manera significativa pues pasa de 2.44 a 2.21 durante el mismo periodo señalado para El Salto, como se muestra en el cuadro 2.

### *Cuadro 2*

Total de viviendas y tasas de crecimiento habitacional de la ZMG, 1990-2010

<i>Municipio</i>	<i>Viviendas totales</i>			<i>Tasa de crecimiento promedio anual</i>		
	<i>1990</i>	<i>2000</i>	<i>2010</i>	<i>1990-2000</i>	<i>2000-2010</i>	<i>1990-2010</i>
<i>Guadalajara</i>	<i>331,485</i>	<i>369,894</i>	<i>379,624</i>	<i>1.01</i>	<i>0.25</i>	<i>0.67</i>
<i>Zapopan</i>	<i>146,507</i>	<i>226,338</i>	<i>317,419</i>	<i>4.06</i>	<i>3.33</i>	<i>3.89</i>
<i>Tlaquepaque</i>	<i>61,348</i>	<i>97,913</i>	<i>143,359</i>	<i>4.37</i>	<i>3.73</i>	<i>4.28</i>
<i>Tonalá</i>	<i>30,704</i>	<i>68,133</i>	<i>107,305</i>	<i>7.57</i>	<i>4.50</i>	<i>6.37</i>
<i>El Salto</i>	<i>7,203</i>	<i>17,452</i>	<i>32,233</i>	<i>8.44</i>	<i>6.12</i>	<i>7.68</i>
<i>Juanacatlán</i>	<i>1,981</i>	<i>2,578</i>	<i>3,232</i>	<i>2.44</i>	<i>2.21</i>	<i>2.45</i>
<i>Tlajomulco de Zúñiga</i>	<i>12,496</i>	<i>25,512</i>	<i>105,973</i>	<i>6.75</i>	<i>14.79</i>	<i>11.13</i>
<i>Ixtlahuacán de los Membrillos</i>	<i>3,210</i>	<i>4,642</i>	<i>10,493</i>	<i>3.43</i>	<i>8.22</i>	<i>6.02</i>

*Fuente:* elaboración propia con datos del INEGI, 2010, *Censos de Población*, varios años.

Dado que la Ley General de Asentamientos Humanos (1994) estableció que el ordenamiento territorial deberá tender a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, cuando se comienza la planificación o construcción de nuevos fraccionamiento se considera que cualquier nuevo asentamiento humano deberá contar con la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos —escuelas, áreas recreativas, agua potable, alcantarillado, seguridad, transporte, etcétera—, antes de que la población pueda habitar las viviendas. Pero en muchos de los casos se autoriza a la población habitar las viviendas, aun cuando no cuentan con todos los servicios e infraestructura urbana; tal ha sido el caso para la mayoría de los fraccionamientos ubicados en estos municipios, en donde las familias jóvenes buscaban tener un patrimonio y que se trasladan con la esperanza de tener un cambio de vida; en el corto plazo se dieron cuenta y se quejaron de la falta de servicios que les habían prometido las empresas inmobiliarias, como en el caso del fraccionamiento Paseo de los Agaves, ubicado en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, lugar donde se centró la primera etapa de esta investigación.

#### **4. Construyendo casas, derrumbando sueños: el caso del fraccionamiento Paseos de los Agaves**

##### *4.1. Problemática y descripción del área de estudio*

Construyendo casas y derrumbando sueños es lo que han hecho últimamente las constructoras de viviendas de interés social. Promesas no cumplidas por parte de grandes y “formales” empresas constructoras, las cuales bombardean a la población con grandes campañas publicitarias, instalando espectaculares en las avenidas de más concurrencia en la zona conurbada de Guadalajara. Promocionando sus “*inigualables, seguros y cómodos fraccionamientos de la más alta calidad*”, por citar algunos; “Una vivienda digna y justa”, tal es el eslogan de Casas GEO,<sup>7</sup> en el cual se dice “El mejor lugar para vivir”, “Casas GEO te cambia la vida”, ciertamente, pero sin indicar si para bien o para mal.

El fraccionamiento de Paseo de los Agaves o Geovillas Villa Luna 11<sup>a</sup> <sup>8</sup> Etapa, como en un principio se llamaba, se encuentra localizado en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, rodeado por el canal de las Pintas y otros canales de riego que son utilizados como canal de drenaje, vertiendo en ellos los desechos que genera dicho fraccionamiento y la industria ubicada en el sur de Zapopan y Guadalajara.

Este fraccionamiento se localiza en el kilómetro 19½ de la carretera a Chapala, el cual cuenta con una superficie de 108’749,130 metros cuadrados, y para el año 2012 tenía un total de 7,382 viviendas, de las cuales 2,321 estaban habitadas y 5,061 se encontraban deshabitadas.

---

7 En la página de Internet donde se publicita dicha inmobiliaria, se señala como un “Empresa socialmente responsable, Corporación Geo, la desarrolladora de vivienda líder en México y Latinoamérica, desde hace ya 32 años desarrolla conjuntos habitacionales con equipamiento urbano completo (Global Environment Outlook)”, y ganadora de varios premios a nivel nacional e internacional.

8 Tlajomulco, Gobierno Municipal, 2010.

*Cuadro 3*  
Viviendas del fraccionamiento Paseos de los Agaves, 2012

<i>AGEBS</i>	<i>Condominios</i>	<i>Total</i>	<i>Habitadas</i>	<i>Deshabitadas</i>
1409700092810	10	715	241	474
1409700092825	8	761	191	570
140970009283A	6	865	401	464
1409700092844	7	1,216	464	752
1409700092859	2	653	110	543
1409700092863	7	787	75	712
1409700092878	4	756	197	559
1409700092882	5	1,034	437	597
1409700092897	3	595	205	390
Total	52	7,382	2,321	5,061

*Fuente:* elaboración propia con datos del INEGI, 2012, SCINCE.

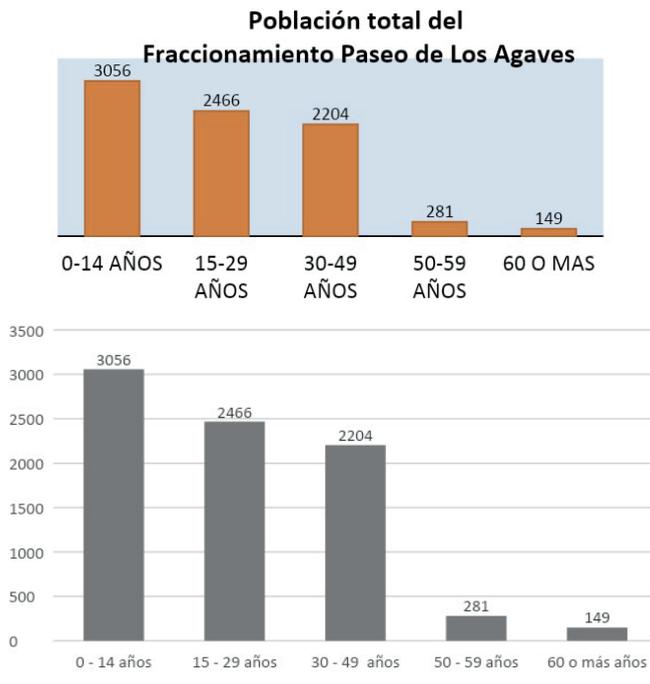
De acuerdo con el INEGI y el Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, el fraccionamiento Paseo de los Agaves contaba con nueve secciones o AGEBS,<sup>9</sup> mismos que se encontraban divididos interiormente en 52 cotos, variando el número de viviendas en cada uno de ellos, que puede ser de 60 viviendas, hasta más de 400 por condominio.

#### *4.2. Característica poblacional del fraccionamiento*

El fraccionamiento albergaba en el año 2010, 8,156 habitantes, con un promedio de 3.47 habitantes por vivienda. La población masculina suma 4,101 personas y la femenina 4,055. La población se encuentra conformada en su mayoría por personas jóvenes, el 57% tienen una edad entre los 15 y 49 años. Sólo un 5% son mayores de 50 años y más. El 38% de la población es de 0 a 14 años de edad. La población económicamente activa es el 41% (3,446) de la población total de Paseo de los Agaves.

9 AGEBS: área geoestadística básica establecida por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) y representa el área geográfica que corresponde a la subdivisión de las áreas geoestadística municipales, cuyos límites son trazados con base en rasgos físicos naturales (ríos, lagos, arroyos, cerros, etc.) o culturales (calles, brechas, carreteras, líneas telegráficas, etc.) para su fácil identificación en campo.

Gráfica 1  
Población total del Fraccionamiento Paseo de los Agaves



Fuente: elaboración propia con datos del *Censo de Población y Vivienda 2010*, INEGI.

#### 4.3. Características de las viviendas y promesas no cumplidas

El costo de las viviendas depende de los metros del terreno, metros construidos y acabados. La empresa Geo ofreció en este fraccionamiento tres tipos de modelos de casas y los acabados de los tres modelos son los mismos: se entregaron en obra blanca, piso de cemento pulido, azulejo en regadera, tarja en cocina, muebles de baño, lavadero en patio y calentador automático.

Dos de las personas entrevistadas<sup>10</sup> mencionaron que no recibieron las casas como se las habían prometido, más aún, no era la casa como la que ellos habían visto —ya que se les mostró una casa modelo—, además de que nunca los invitaron a conocer el fraccionamiento, sino hasta que compraron la casa fue que entraron para conocerla.

10 Janet Noemí Cervantes Munguía y Luz María Córdoba, entrevistadas en noviembre 17 de 2011.

De acuerdo con el contrato de compra-venta, las casas cuentan con un año de garantía, con la finalidad de detectar si existen problemas en su construcción, pasado este tiempo la constructora ya no se hacía responsable. En el caso de problemas de electricidad, fontanería y todo lo demás, se les otorgaban tres meses de garantía. Si después de los tiempos de garantía estipulados se presentara algún problema en su construcción, la inmobiliaria ya no se hacía responsable de esto.

En el artículo 51 Bis 6 del reglamento del Infonavit (2012) para la entrega de financiamiento a las inmobiliarias, señala que: “Los contratistas financiados por el Instituto responderán ante los adquirentes de los defectos que resultaren en las mismas, de los vicios ocultos y de cualesquiera otras responsabilidades en que hubieren incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables”, por lo que se hace necesario revisar cuáles han sido las acciones efectuadas por este organismo.

Por otra parte, si se considera que dicho patrimonio debe tener un periodo de vida más larga, pues la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco y sus Municipios (2000) establece en su artículo 4º: “Todos los ciudadanos del estado de Jalisco tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción [...]”. Además, considerando que el crédito que otorga el Infonavit u otras instituciones crediticias es de entre 20 a 30 años, lo cual resulta económica y socialmente irracional que estas casas no tengan un seguro con una cobertura más amplia para atender la reparación de cualquier tipo de imperfección, o ¿será que el tipo de construcción no tiene esa durabilidad?

Por lo que resulta necesario revisar las acciones del Gobierno ante este tipo de problemas, dado que existe la Procuraduría del Desarrollo Urbano a nivel estatal; además es una atribución de los peritos en supervisión municipal, que son los responsables de vigilar que se ejecuten estrictamente los proyectos presentados por las fraccionadoras y que fueron autorizados por la autoridad competente.

De acuerdo con las entrevistas realizadas a los habitantes de este fraccionamiento, señalan éstos que fueron engañados, porque la constructora GEO les ofreció el “cielo, la luna y las estrellas, pues les mostraban una vivienda digna, barata y con todos los servicios”, y resulta que el sueño se convirtió en pesadilla, y en un gasto oneroso, ya que las viviendas no las adquirieron por menos de 200 mil pesos. Según reporta alguno de los entrevistados: “[...] como te lo manejara el vendedor, porque nosotros platicamos entre vecinos y hay a quien le costó 250 y hay a quien nos costó menos [...]”<sup>11</sup>

El fraccionamiento Paseo de los Agaves es un claro ejemplo a tomar como una sociedad con solidaridad orgánica,<sup>12</sup> el cual por su alta densidad poblacional y los pro-

---

11 Entrevista realizada el 17 de noviembre de 2012 a la señora Janet Noemí Cervantes Munguía.

12 Entre las características de las sociedades complejas, encontramos: la posesión de grandes territorios densamente poblados están internamente integradas, ya que sus partes dependen entre sí de apoyo mutuo, los acuerdos institucionales están especializados de tal modo de que cada tipo de institución esté diferenciada, que generan roles —por ejemplo, la institución política requiere a alguien que cumpla el rol de presidente—, las sanciones son restituidas, que tienen la función de restablecer las situaciones que resultaron antes de darse el error, la solidaridad es orgánica —un todo constituido por partes diferentes— y se da por la interdependencia de los integrantes. La principal causa de la transformación de las sociedades simples a complejas es la proporción entre población y territorio (densidad de

blemas que se han presentado en este fraccionamiento desde que se empezó la construcción hasta la entrega y ocupación de dichos inmuebles, los habitantes se mantienen relacionados por un consenso formado, “queriendo y no queriendo por GEO”.<sup>13</sup>

El fraccionamiento se estableció bajo un régimen de condominio, que se refiere a conjuntos habitacionales donde sus colonos se hacen cargo de sus propios servicios, pago de alumbrado, mantenimiento, recolección de basura, etc. Cada condominio cuenta con un representante o presidente de colono, quien es responsable de hacer los pagos de dicho condominio, pero debido a malos entendidos, indiferencia o irresponsabilidad de algunos residentes, dando como resultado que no se disponga de suficientes recursos económicos para sufragar los gastos de sus condominios y al faltar mantenimiento, éstos se encuentren en pésimas condiciones.

Por otra parte, la constructora GEO no entregó el fraccionamiento al Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, por lo que poco o nada se ha podido hacer por parte de las autoridades municipales, ya que los habitantes de dichos fraccionamientos no tienen derecho a ninguno de los servicios públicos que pudiera ofrecer el municipio. Según el señor Miguel Ángel Salas, representante del coto Magueyes —uno de los cotos del fraccionamiento de Paseos de los Agaves—, asegura que muchos de los colonos al momento de adquirir sus viviendas no fueron enterados de las responsabilidades que tenían al pertenecer a un coto, es por eso que se dieron los desacuerdos entre los colonos.

Aunado a la problemática de las condiciones en que fueron entregadas las casas habitación, se suma la falta de servicios públicos, mismos que han presentado una serie de dificultades y deficiencias, como ya se mencionó en el párrafo anterior, mientras la constructora no haga entrega del fraccionamiento a la administración municipal, éste poco puede hacer para solventar dichos problemas.

De acuerdo con las diferentes leyes sobre desarrollo urbano, asentamientos, zonificación y vivienda, tanto a nivel federal como estatal y municipal que norman la construcción de nuevos fraccionamientos, las empresas fraccionadoras deberán observar las disposiciones que marca la normatividad en esta materia, a fin de mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, cuidando de los usos del suelo a los que estén designadas. Por otra parte, se puede señalar que la responsabilidad de los Ayuntamientos es vigilar que las disposiciones se cumplan tal y como lo señala la reglamentación y cuidando que toda familia jalisciense pueda disfrutar de una vida digna y decorosa, de acuerdo con la normativa. Sin embargo, muchas de ellas son letra muerta para las fraccionadoras o Ayuntamientos involucrados.

Es por ello que la falta de seguimiento de las leyes y normas que se marcan para la construcción de viviendas ha generado una serie de problemáticas para la población que busca mejorar su calidad de vida y contar con un patrimonio propio; pues en lugar de ascender en la escala social como es su aspiración, se ven inmersos en un declive ya

---

población) (véanse Cambell, Tom, 1988), *Siete teorías de la sociedad*, y Durkheim (1893), *La división del trabajo social*.

13 Entrevistas realizadas a dos de los presidentes de colonos del fraccionamiento Paseos de los Agaves, donde ellos mencionan que la constructora GEO asignó a modo presidentes de los cotos que forman este fraccionamiento, esto para deslindarse de problemas que podrían presentarse con los habitantes de los cotos de dicho fraccionamiento.

que involucran en líneas de créditos hasta por un plazo de 30 años, por un bien que en muchos de los casos se ven en la necesidad de abandonar por carecer de los servicios necesarios que les garanticen una mejor calidad de vida.

Por otra parte, en la Ley de Desarrollo Urbano (2002) se señala que las viviendas deben ser construidas en lugares seguros y cuidando el medio ambiente y, que a su vez, se garantice un medio sano para quienes la habitan; sin embargo, en el caso del fraccionamiento analizado, éste fue construido cerca de uno de los canales de conducción de aguas negras denominado canal de Las Pintas y también cercano al de El Ahogado, que reciben gran parte de los desechos urbanos del sur de la ZMG.

Por ello resulta que de acuerdo con el dicho popular: “lo barato sale caro”, ya que si se considera que el fraccionamiento se encuentra construido cerca de un cuerpo de agua altamente contaminado, que no cuenta con la infraestructura vial suficiente, la falta de transporte, escasez de agua potable —necesaria para las actividades domésticas— y la falta de un drenaje adecuado para el desecho de las aguas negras. Además, el espacio destinado para la vivienda es muy reducido para garantizar una vida digna y sana, dado el hacinamiento que presentan, ya que muchas de estas casas sólo cuentan con una habitación, en donde conviven los papás e hijos, y en algunos casos se suman otros familiares.

Asimismo, hay que considerar que muchos de los habitantes de estos fraccionamientos que fueron construidos en la periferia de la ZMG trabajan en algún punto del centro del área de la misma y, en muchas ocasiones, tienen a sus hijos en guarderías y escuelas cerca de su trabajo, lo que les implica salir temprano de su hogares y regresar hasta muy tarde al hogar, lo que representa un incremento en sus gastos por el transporte y compra de alimentos fuera de su casa, acrecentando los gastos del hogar, por lo que terminan convirtiéndose en casas-dormitorio. Con ello su expectativa de contar con casa propia se derrumba por lo incosteable y acaban dejando dichas viviendas, como es el caso del fraccionamiento Paseos de los Agaves, ya que aproximadamente una tercera parte de estas viviendas han sido abandonadas por razones como ésta.

#### *4.4. El Infonavit y Corporativo Casas GEO: la alianza perfecta*

El mercado de vivienda de interés social en la ZMG sigue estando caracterizado por un déficit importante de financiamiento hipotecario. La limitada disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Las viviendas de interés social generalmente se caracterizan por ser viviendas adquiridas por compradores con ingresos mensuales que oscilan entre dos y 11 salarios mínimos mensuales, con precios de venta al cierre de 2011 que oscilan entre \$232,000 y \$681,000 pesos.<sup>14</sup>

El contar con una vivienda propia es el anhelo de todos los trabajadores, pues ello significa estabilidad familiar, mejorar el nivel de vida y un estatus social mejor, por lo que muchos de los trabajadores buscan contar con un financiamiento. En el caso de

---

14 Corporativo Casas Geo: <http://www.corporaciongeo.com/perfil.aspx?menu=1&submenu=1&lenguaje=>

los trabajadores con escasos recursos, el Infonavit se convierte en esa posibilidad de hacer tangible ese anhelo: “una casa propia, en el mejor lugar, con espacios verdes, seguridad y compatible con el medio ambiente”.

El Infonavit en México es un organismo que coordina y financia programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores. Éste se puede coordinar con otros organismos públicos para la construcción de viviendas habitacionales, dándoles preferencia a los trabajadores de bajos salarios, en las diversas regiones o localidades del país (*Ley del Infonavit*, 2012, artículo 46).

Esta institución tiene como parte de sus atribuciones abrir convocatorias públicas, para lo cual cuenta con un registro de constructores, mismos que a través de subastas obtienen la licitación de construcción de conjuntos habitacionales de interés social, entregándole el financiamiento para la construcción de los mismos (artículo 51 bis), interviniendo en todo el proceso de adjudicación del financiamiento tanto las Secretarías de la Función Pública como la de Hacienda y Crédito Público.

En cuanto al Corporativo Casas GEO, fue la constructora de vivienda más grande de México orientada a los sectores de bajos ingresos; GEO estuvo presente en las ciudades más dinámicas de 22 estados del país. Empresa que fue apoyada por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como Infonavit y FOVISSSTE. La empresa Casas GEO fue fundada en la Ciudad de México en 1973, sus operaciones cubrían casi el 80% de la población mexicana de bajos recursos.

En 2011 logra el 91% de hipotecas provenientes de estos dos organismos de vivienda y participa en el mercado ante Infonavit con el 10.1%. Desde 1994 cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), forma parte del Índice de Precios y Cotizaciones (ipyc) de la BMV y en 2005 cotizó en euros en el Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros (Latibex), además contaba con los mejores conocimientos de administración corporativo en el mercado mexicano.

Casas GEO estaba involucrada en todas las actividades de adquisición, planificación, desarrollo, construcción, comercialización, distribución y entrega de terrenos en el ámbito de la vivienda de interés social y, en menor medida, en el segmento medio y residencial. También fue reconocida como empresa socialmente responsable y merecedora de varios reconocimientos nacionales e internacionales.

No obstante todo lo antes señalado, nos encontramos en varias entrevistas realizadas a diferentes habitantes de dicho fraccionamiento, así como en la revisión en Internet,<sup>15</sup> varias quejas por el incumplimiento por parte de la empresa Casas GEO, por lo que resultaron las preguntas: ¿si es sílo en este conjunto habitacional que no cumplieron lo prometido?, o ¿es una constante a lo largo del país y del estado de Jalisco? Entonces surgen otras preguntas: ¿por qué y cómo es que se le sigue dando contratos de construcción?

La empresa inmobiliaria prometía “el mejor lugar para vivir”, y ofrecía

---

15 [http://www.apestan.com/cases/casas-geo-paseo-de-los-agaves-tlajomulco-de-zuniga-jalisco-mexico\\_34758.html](http://www.apestan.com/cases/casas-geo-paseo-de-los-agaves-tlajomulco-de-zuniga-jalisco-mexico_34758.html)

[...] la mejor calidad de vida, porque en las comunidades GEO podrás disfrutar de un ambiente agradable y seguro con tu familia; además, todos los servicios y equipos necesarios para tus necesidades inmediatas están a tu disposición gracias a nuestros 10 Satisfactores de Bienestar.

También ofrecían plusvalía, ser transparentes y comprometidos con la comunidad, pero lo más importante era la garantía que ofrecía el Corporativo Casas GEO.

La empresa señalaba que el fraccionamiento contaría con acceso controlado, área comercial, áreas verdes, canchas deportivas, escuelas, juegos infantiles, áreas recreativas, centro de salud, transporte oportuno. En cambio, poco fue lo cumplido por la constructora GEO. Algo que cabe mencionar y es que del centro comercial prometido por la constructora, tan sólo se encuentra una tienda departamental (Bodega Aurrera), y está siendo a su vez la única manera formal de abastecerse de víveres y artículos cotidianos. Dentro del fraccionamiento se encuentra un sinnúmero de negocios informales que van desde puestos de comida, estéticas, farmacias, puntos de acceso a Internet, refaccionarias, panaderías, tiendas de abarrotes; sin embargo, de haberse construido el centro comercial, todos estos negocios estarían fácilmente localizados y ubicados en toda la avenida principal de acceso al fraccionamiento.

La mala información o la falta de información sobre los fraccionamientos y lo ocultado por parte de la constructora, han encadenado un sinnúmero de problemas que enfrentan los propietarios de dichas viviendas. Se han enfrentado a amenazas, golpes, demandas tan sólo por exigir su vivienda en el tiempo establecido por la constructora. Viviendas que fueron entregadas en varios de los casos sin terminar, viviendas que no eran las que habían visto, ya que se les mostró una casa modelo, un poco más amplia y con todos los servicios.

Se realizaron entrevistas para conocer los trámites que se tenían que hacer para la obtención de crédito, para lo cual se concretó una cita con los ejecutivos de venta de este fraccionamiento, en donde se informó que se debía ir al nuevo fraccionamiento Arvento (ubicado también en Tlajomulco de Zúñiga) para solicitar información relacionada con Paseos de los Agaves. Se acudió ahí y se encontró con que la promoción de dicho conjunto habitacional ofrecía los mismos servicios que en el anterior, es decir: kínder, primaria, secundaria, preparatoria y universidad, así como iglesia, centro de salud, establecimientos comerciales como Oxxo y Bodega Aurrera, parques con gimnasio a cielo abierto, áreas verdes, etc. Todo esto con el eslogan “Todo lo que necesitas al alcance de tu mano”, por supuesto que se referían sin tener que salir del fraccionamiento.

El ejecutivo de venta<sup>16</sup> se refirió a los créditos otorgados mediante Infonavit, los cuales constaban de créditos que iban de \$179,000 a \$430,00 pesos, a pagar en 30 años o dependiendo de la edad del comprador y sus ingresos. La otra forma de adquirir una vivienda era pagarla mediante un financiamiento externo al Infonavit, llamado “financiamiento plus”, el cual absorbía el importe total del inmueble a través de un financiamiento para comprar el inmueble, “de una manera segura y sencilla sin comprobación

---

16 Gustavo Gutiérrez, ejecutivo de ventas de Casas GEO, 12 de octubre de 2012.

de ingresos”, y “sin importar tu situación en el Buró de Crédito”, que constaba de dar un enganche del 20% del valor del inmueble y pagar mensualidades fijas, que al llegar a los 18 meses de abono y poder comprobar una fluidez económica hasta esa fecha, se le haría entrega del inmueble al cliente, después de una espera de casi dos años. Otras alternativas financieras eran FOVISSSTE, GEO Fácil, ISSFAM.

Como se mencionó anteriormente, Casas GEO, como constructora, tenía su registro en Infonavit; sin embargo, lo que comentó el ejecutivo entrevistado es que “por cada una de las ventas de casas de este fraccionamiento a personas de escasos recursos, el Gobierno entrega 60 mil pesos, y un tanto por ciento de dicha cantidad es para esta inmobiliaria”, la persona entrevistada terminó diciendo: “Infonavit tiene muy apapachado al Corporativo Casas GEO”.

## **5. Condiciones de los servicios públicos básicos**

### *5.1. Agua potable*

Uno de los principales problemas para este fraccionamiento es el servicio de agua potable para uso doméstico, ya que se prometió que abriría pozos profundos para el abastecimiento de agua potable que cubriría la demanda de este recurso. Pero de acuerdo con los entrevistados, los pozos sí están, sin embargo no abastecen a las casas de dicho fraccionamiento. También se señaló que éstos no fueron perforados a la distancia y profundidad adecuadas para el suministro de este recurso, por lo que la cisterna de agua potable es llenada con pipas de agua potable.

#### *Foto 1*

Cisterna de agua potable para el fraccionamiento Paseos de los Agaves



Fuente: fotografía de Eduardo Mejía y tomada en noviembre 2011.

Sin embargo, esta estrategia de suministro de agua no resulta suficiente, ya que varios de los cotos se quedan sin agua por algunos días. Otra alternativa ha sido el tandeo de este servicio: un día recibían agua unas secciones o AGEBS, y otro día otras secciones del fraccionamiento. Al parecer ésta tampoco ha sido la mejor solución al problema, la situación ha empeorado, pues duran hasta dos o tres días sin agua, esto según lo señalado en la última visita a este fraccionamiento (20 de julio de 2012).

## 5.2. Drenaje

Otra de las problemáticas presentadas en el fraccionamiento es la descarga de los desechos urbanos, mismos que son vertidos al canal de Las Pintas que atraviesa dicho fraccionamiento, que se encuentra a cielo abierto, lo cual ocasiona una serie de problemas en la salud de sus habitantes. Ya que este canal no sólo recibe aguas negras de esta zona habitacional, sino también son vertidos los desechos de varias industrias instaladas en el área de estudio.

Una característica de la construcción de estos fraccionamientos es la ubicación cerca de estos canales, tal es el caso del canal El Ahogado, que recibe también los desechos domésticos de varios fraccionamientos del sur de la ZMG, debido a que resulta más económico verter estos desechos en los canales —que construir ductos—, ya que los canales son conducidos por gravedad a la Presa de El Ahogado y de ahí al Río Santiago.

El fraccionamiento cuenta con una planta tratadora de aguas negras, que de acuerdo con los habitantes debería estar funcionando para tratar los desechos o residuos de todo el fraccionamiento. Originalmente el plan fue que, una vez tratada el agua sería usada para el riego de las áreas verdes del fraccionamiento. Sin embargo, en los diferentes recorridos que se realizaron —desde el 30 julio de 2011 al 5 de julio de 2012— sólo en una ocasión se vio la planta trabajando. No obstante, un trabajador de la planta hace mención de que él tenía seis meses laborando ahí y que la planta ponía a funcionar todos los días de las 8:00 a. m. a las 13:00 horas, apagándose siete horas diarias, vertiendo 34 litros por segundo.

*Foto 2*



*Foto 3*



*Foto 4*

Tuberías del drenaje del fraccionamiento Paseos de los Agaves que vierten sus desechos al canal de Las Pintas.



Fuente: fotografías de Eduardo Mejía, junio y octubre de 2012.

Como se puede apreciar en estas fotografías, el drenaje del fraccionamiento es vertido al citado canal, lo que se suma a los malos olores de las aguas que ya conduce y ocasiona problemas en la salud en los habitantes de este conjunto habitacional.

### 5.3. Seguridad

En cuanto a la seguridad, se tiene poco o nada de este servicio. El fraccionamiento sólo cuenta con un módulo o caseta de policía, la cual fue incendiada, de acuerdo con lo señalado por los habitantes del fraccionamiento. La falta de rondines policíacos y de personal de seguridad es obvia, reportan que sólo había una patrulla que transitaba por la avenida principal del fraccionamiento, no entran a los cotos debido a que aún no son reconocidos por el Ayuntamiento. De acuerdo con el señor Ramón Olague Jiménez, quien es representante de su condominio, “el módulo se puso —por estar como picahielo—, es decir, insistiendo al Ayuntamiento; que de hecho refiere que desgraciadamente no podía hacer mucho por el fraccionamiento el Municipio. De hecho, los vecinos refieren que no sienten tener el derecho a la seguridad, ni derecho a servicios de recolección de basura, a patrullas de vialidad y otros servicios.<sup>17</sup> Las casas no habitadas resultan ser un foco de inseguridad, ya que ahí se esconden o reúnen los “amantes de lo ajeno”. Son casas que han sido allanadas y saqueadas, muchas carecen de puertas, protecciones, instalación eléctrica y ventanas. Viviendas semidestruídas por vándalos, que por las noches acuden a robar. No sólo desvalijan estas casas, sino que las utilizan como hoteles de paso y dormitorios de indigentes.

*Foto 5*

Casas habitación abandonadas en el fraccionamiento Paseos de los Agaves.



Fuente: fotografía de Eduardo Mejía, octubre 2012.

---

17 Información derivada de la entrevista realizada el 21 de noviembre de 2011.

#### 5.4. Transporte

El transporte público en el área del fraccionamiento es muy escaso y tardado. Se prometió que este servicio lo darían los camiones de Chapala, mismos que entrarían al fraccionamiento cada 15 minutos; sin embargo, comentan los habitantes que los camiones entran cada media hora o hasta cada hora y media, pero no ingresan hasta el fondo del fraccionamiento, sólo llegan hasta la primera glorieta y se retornan. Los camiones que entran son de la ruta de Guadalajara a Chapala de segunda o los de Guadalajara a Cajititlán. Si quieren ir a Guadalajara, los habitantes tienen que salir hasta la carretera a Chapala.

La gente que vive hasta el final del fraccionamiento tiene que salir una hora u hora y media antes para alcanzar cupo en el camión. Para no salir tan temprano, lo mejor es tomar un carrito de servicio que los lleve a la carretera.<sup>18</sup>

*Foto 6*

Transporte interno del fraccionamiento Paseos de los Agaves



Fuente: fotografías de Eduardo Mejía, octubre 2012.

La falta de transporte interno ha sido solventada con los famosos carritos que ofrecen servicio de taxi. Estos carritos se pueden encontrar en Bodega Aurrera y a la entrada del fraccionamiento, ofreciendo sus servicios a los habitantes. De acuerdo con los colonos, estos carritos no son seguros, ya que son conducidos hasta por menores de edad, y transitan con puertas abiertas, ocasionado con ello varios accidentes.

---

18 En entrevista realizada el 16 de octubre de este año se señala que ya hay servicio de camiones que ingresan hasta el final del fraccionamiento, que la ruta es de Agaves a Guadalajara; aun así, el lapso entre un camión y otro es de media hora o más.

### 5.5. Recolección de basura

La constructora colocó unos contenedores para la basura, pero resultaron insuficientes, ya que según los entrevistados, se queda la basura tirada alrededor de ellos. Hasta llegaron a prenderles fuego. Los representantes de los cotos consiguieron que el Ayuntamiento los apoyara con la recolección de basura a través de un camión, mismo que transita por ahí cada tercer día o una vez por semana.

*Foto 7*

Tiradero de basura afuera de las casas del fraccionamiento



Fuente: fotografía de Eduardo Mejía, junio y octubre 2012.

### 5.6. Áreas verdes de recreación y centro de salud

Señaló la población entrevistada que se les prometió un parque, una casa club, canchas, área de comercio y de servicios médicos. Pero que hasta la fecha no les han cumplido nada de lo prometido. De acuerdo con las entrevistas, mencionan que se cuenta con áreas verdes debido a que varios presidentes de cotos se han reunido para pelear por ello. Hay canchas de fútbol; sin embargo, éstas se encuentran en malas condiciones, pues están abandonadas, llenas de basura y escombros. Al igual las canchas de basquetbol, éstas también están descuidadas, ya que se pueden ver los aros de las canastas en muy mal estado, incluso vencidas desde su base, haciéndolas parecer más un estorbo que un elemento de un área deportiva. Las áreas verdes parecen llanos, ya que están llenas de maleza y además hay muchas bolsas de basura.

No cuentan con las áreas de comercio adecuadas, las que existen están muy retiradas y no son puntos estratégicos de comercio para el total de la población que vive en el fraccionamiento; si requieren ir a la tienda, se tiene que caminar de 500 metros a un kilómetro, o quizá un poco más. Los locales para el comercio están ahí, pero no están terminados y muestran rasgos de vandalismo.

El fraccionamiento cuenta con un área donada para el centro de salud, pero hasta la fecha no se ha construido y en la situación en que está el fraccionamiento, no será pronto. Comentan los entrevistados que si un niño o un adulto se enferma, tienen que

ir a la Clínica 5, que está en El Salto, o a la 39 ubicada en el Álamo de Tlaquepaque, o a la Clínica 180 —hospital nuevo— de Tlajomulco.

### *5.7. Escuelas*

El fraccionamiento cuenta con kínder, primaria y secundaria. De acuerdo con una entrevista realizada a una de las habitantes, comenta que cuando ella llegó al fraccionamiento las escuelas aún no estaban terminadas, y tuvo que llevar a sus hijos a una escuela hasta el fraccionamiento Rancho Alegre. Cuando el fraccionamiento comenzó a tener mayor densidad poblacional, no había cupo suficiente en las escuelas que habían sido construidas. Ya que en las escuelas públicas se le da prioridad a los niños que ya vivían en el área, por lo que los niños recién llegados al fraccionamiento no alcanzaban lugar en dichas escuelas. Señala que sus hijos se quedaron mes y medio sin asistir a clases por falta de espacio. Se exigió otro turno, ya que en el kínder y en la primaria sólo contaban con el turno matutino. A la fecha, estas escuelas cuentan con dos turnos, el matutino y el vespertino. La secundaria aún no lo implementa, pero aseguran los habitantes del fraccionamiento que es necesario contar con ambos turnos, dada la gran demanda actual y la futura, en caso de que se logre habitar todo el fraccionamiento, además de los nuevos fraccionamientos que se tienen proyectados en las cercanías de éste.

## **6. Conclusiones**

En este caso se pudo tener como objeto de estudio s familias jóvenes de bajos ingresos económicos, que vieron como una oportunidad de hacerse de un patrimonio a través de comprar casa en los nuevos fraccionamientos que estaban en proceso de construcción en la periferia de la ZMG; debido a los bajos costos de inversión en las viviendas ofrecidas y financiadas con préstamos de Infonavit se visualizaba un gran futuro de “bienestar y estatus social”. Sin embargo, una de las fundamentales problemáticas fue lo que implica tener que salir de la zona metropolitana de Guadalajara y trasladarse a su zona periférica para vivir. Con ello vieron derrumbarse sus sueños y expectativas al no cumplirse, y en muchas personas su situación cambió de forma negativa.

El fraccionamiento Paseos de los Agaves no fue construido como se prometió, incumpliendo con varias de las normas establecidas por los diferentes organismos, leyes y normas que señalan cuáles son las características que las viviendas deben tener; así como de las políticas de desarrollo urbano mencionadas en los diferentes niveles de gobierno, tanto federal como estatal y municipal. Aunado a ello, habría que considerar ver que se les ha permitido construir más fraccionamientos bajo este mismo esquema en el mismo municipio, además en terrenos no planeados para la construcción de vivienda, dado que se encuentra en un área donde el uso del suelo está asignado para la industria.

Otro de los problemas de estos asentamientos es la ubicación cercana a canales, que en un inicio fueron construidos para el riego del área rural, después para la con-

ducción del agua del río Santiago para abastecer de agua potable a la ciudad de Guadalajara, mismos que han sido utilizados para verter los desechos del sur de la ZMG, a lo cual se le suman nuevos fraccionamientos ubicados en Tlajomulco de Zúñiga, afectando las condiciones de vida de los habitantes de los fraccionamientos aledaños a éste y en particular al fraccionamiento Los Agaves.

La falta de servicios públicos funcionales para la población incrementa los costos de vivir fuera de la ZMG, principalmente por los gastos que tienen que realizar para el traslado a su fuente de trabajo y de estudios, con lo que la Ciudad de México, las áreas periféricas a estas ciudades se convierten en casas dormitorio, por lo que no es rentable el cambio de vivienda a estos fraccionamientos periféricos.

Resulta lo que dice el refrán: “lo barato sale caro”. Además, el espacio destinado para la vivienda es muy reducido para garantizar una vida digna y sana, por el hacinamiento que presentan, ya que muchas de estas casas sólo cuentan con una habitación, en donde conviven tanto los padres como los hijos y en algunos casos otros familiares.

Es por ello que el anhelo de contar con casa propia, digna que contribuya a mejorar *las condiciones de vida, se derrumbó* por lo incosteable y han terminado abandonando las viviendas que fueron adquiridas, como es el caso del fraccionamiento Paseos de los Agaves, ya que aproximadamente una tercera parte de estas viviendas han sido abandonadas; sin embargo, la deuda para el pago de la vivienda continúa, ya que si buscan cancelarla pierden los pagos realizados y la oportunidad de otro crédito en mejores condiciones.

Ante tal situación se han presentado diversas inconformidades al Ayuntamiento y a la misma inmobiliaria Casas GEO, sin obtener respuestas a sus distintas quejas y su problemática. Al no tener una respuesta a sus demandas, algunos de los vecinos se han organizado para gestionar y solventar varios de los problemas que tienen por la falta de los servicios públicos en la comunidad, por lo cual han sido objeto de amenazas, golpes, demandas, etc., tan sólo por exigir que se cumpla con lo prometido. Por otra parte, se han generado también conflictos entre los vecinos de este fraccionamiento por el pago adicional, del cual no tenían conocimiento sus habitantes, pero también de aquellos que se suponía debió gestionar la empresa constructora; la falta de cooperación ha propiciado un ambiente de conflicto y poca armonía en dicho fraccionamiento, además de la inseguridad en que se vive día a día.

El poco interés que muestran las autoridades en resolver este tipo de problemas, deja entrever que puede haber intereses económicos y políticos de los grupos involucrados, de los organismos de crédito y financiamiento para la construcción de estos fraccionamientos, así como de los mismos fraccionadores y el gobierno que no hace cumplir las leyes y normas, dejando a la deriva a los grupos más vulnerables, y con ello incrementando la pobreza y marginación de estos grupos sociales.

Tal ha sido el caso del crecimiento urbano de la ZMG hacia su periferia. Con este modelo de desarrollo de fraccionamientos que también se han dado en las grandes ciudades del país, se ha desaprovechado la oportunidad de construir ciudades modernas y funcionales, en equilibrio con el medio ambiente; es decir, ciudades sustentables no sólo en el discurso de todas las instancias involucradas.

## 7. Referencias

- Argüello Rodríguez, Manuel. (1990). *Desarrollo urbano*. EUNED.
- Congreso de la Unión. (1982). *Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Actualizado en 2003*. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=nrtc&nvalor1=1&nvalor2=50877&nvalor3=79277&strtipm=tc](http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=nrtc&nvalor1=1&nvalor2=50877&nvalor3=79277&strtipm=tc)
- . (1994). *Ley General de Asentamientos Humanos*. México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- . (2012). *Ley del Infonavit*. (2012). México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- Corporación GEO. (2012). *Casas GEO*. <http://www.casasgeo.com/>
- Gobierno de Jalisco. (2000). *Ley de Vivienda del Estado de Jalisco y sus Municipios*. Gobierno de Jalisco.
- . (2001). *Reglamento Estatal de Zonificación*. Gobierno de Jalisco.
- . (2002). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*. Gobierno de Jalisco.
- Harvey, David. (1995). Cities or Urbanization? *City. Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, núm. 1-2, pp. 38-61.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2010). *Censo de Población y Vivienda*. México: INEGI.
- . (2012). *SCINCE*. <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>
- Obregón Davis, Sarah Alexandra. (2008). *Planeación para el desarrollo humano y bases metodológicas para su instrumentación: Análisis de las experiencias en Andalucía y Jalisco*. Centro de Estudios Andaluces.
- Román, Luis Ignacio, Flores, Rodrigo, y Govela, Roberto. (2004). *Planes, políticas y actores económicos en Jalisco: En marco de la liberación económica*. ITESO.
- Ruelas, Liliana. (2007). *Crecimiento urbano de la ZMG: Excelente planeación, pésima implementación*. [www.magazinemx.com/bj/bjfiles\\_archivo/viviendas/ar](http://www.magazinemx.com/bj/bjfiles_archivo/viviendas/ar)
- Tena Núñez, Ricardo A. (2007). *Ciudad, cultura y urbanización sociocultural: Conceptos y métodos de análisis urbano*. Plaza y Valdés.
- Tlajomulco, Gobierno Municipal. (2010). <http://www.tlajomulco.gob.mx/sites/default/files/transparencia/pleno/iacd/17fiicomodatoptemploenagaves7nov2011.pdf>