



**FONDO SECTORIAL DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO
PARA EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO
DE VIVIENDA Y EL CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL**

**GOBIERNO
FEDERAL**

**MÉXICO
2010**



Primer Encuentro Académico CONAVI-CONACYT



MÉXICO, D.F. 2 Y 3 DE FEBRERO 2010





FONDO SECTORIAL DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO
PARA EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO
DE VIVIENDA Y EL CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL



Dra. Martha Eugenia Chávez González

Universidad de Colima

**Producción de suelo urbano en Colima,
Villa de Álvarez**

CONAFOVI-2003-C01-016



Primer Encuentro Académico



Situación del suelo urbano en Colima y Villa de Álvarez

Dra. Martha E. Chávez González
aedium@yahoo.com



Dra. Reyna Valladares Anguiano
reynavalladares@hotmail.com



México, D.F. febrero 3, 2010

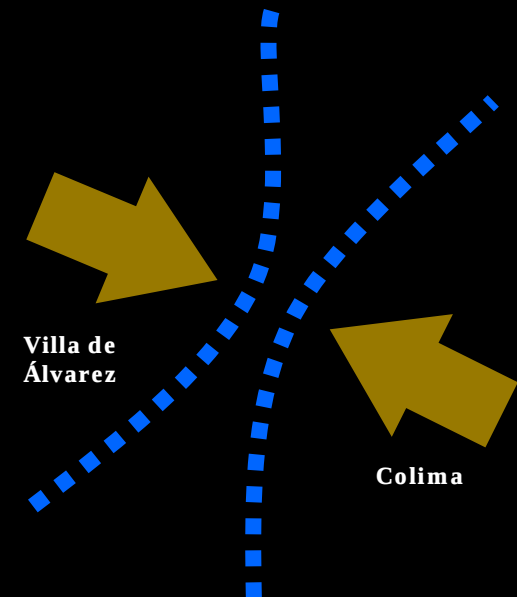
Punto de partida

- ¿Cuánto suelo urbano baldío existe en la ciudad?
- ¿A cuánto asciende el parque habitacional y cuántas viviendas están vacías?
- ¿En función de la situación actual cuánto suelo se requiere?
- Nuestra hipótesis es que en este momento suelo suficiente para las necesidades y ya no se requiere más vivienda sino ocupar la que ya existe, por lo tanto se puede reducir el consumo de suelo y, por ende, la expansión urbana

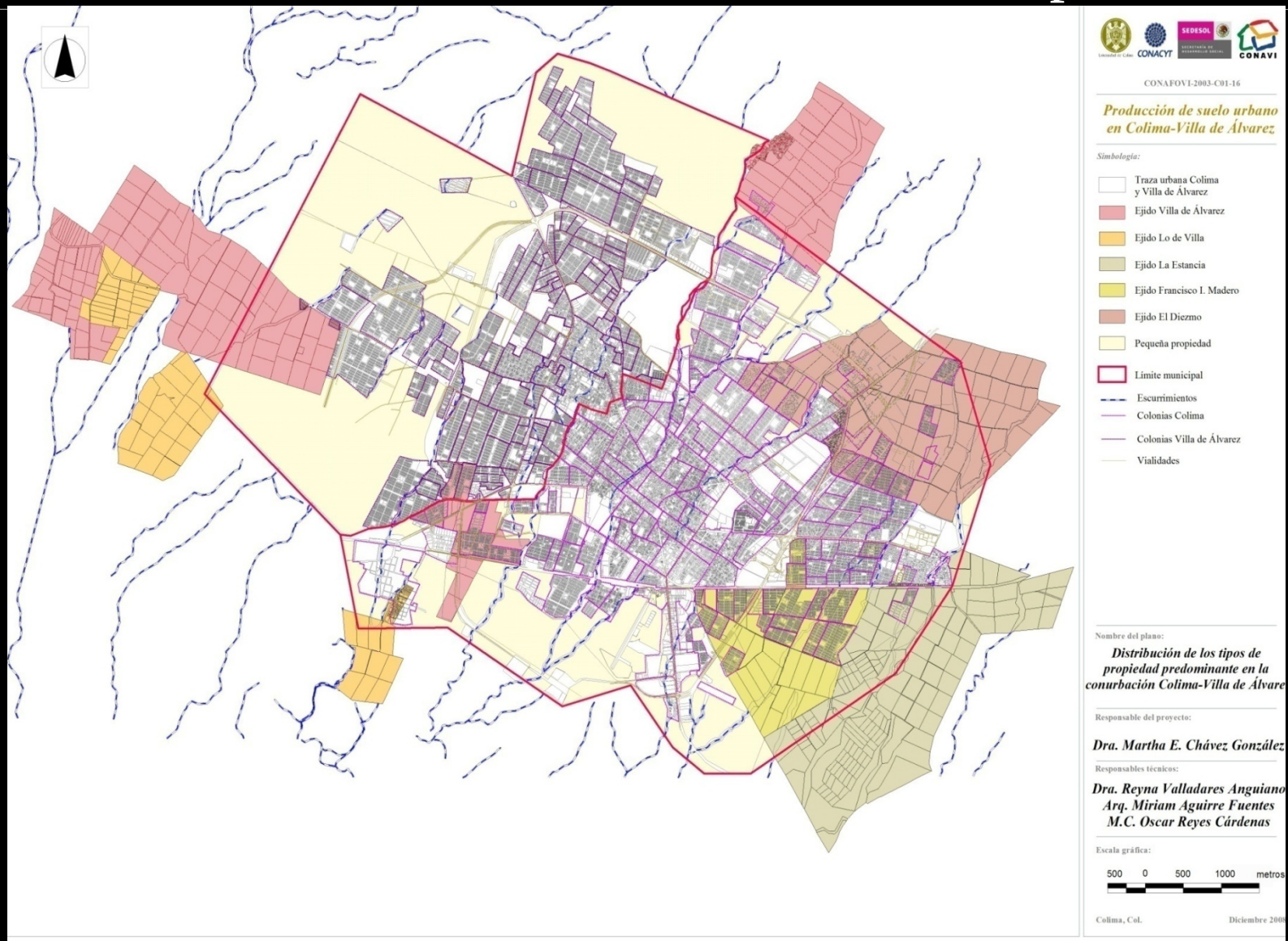
Localización del área de estudio



Tiene una superficie de 5.625 Km², el 0,3% del país



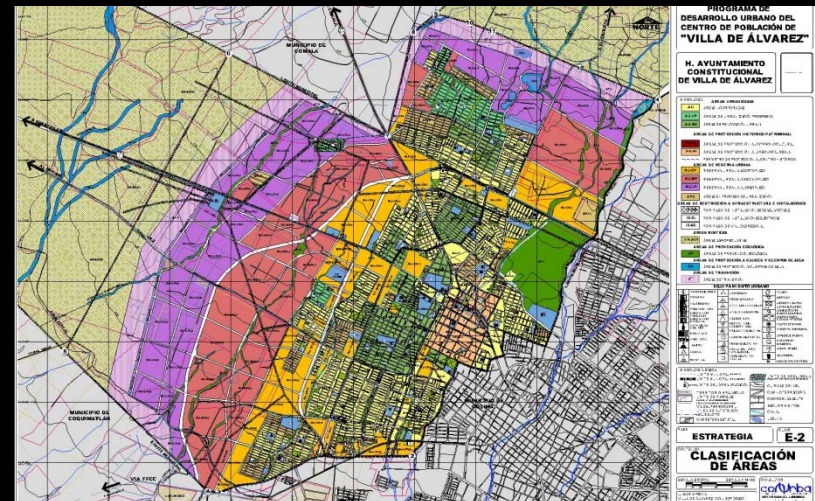
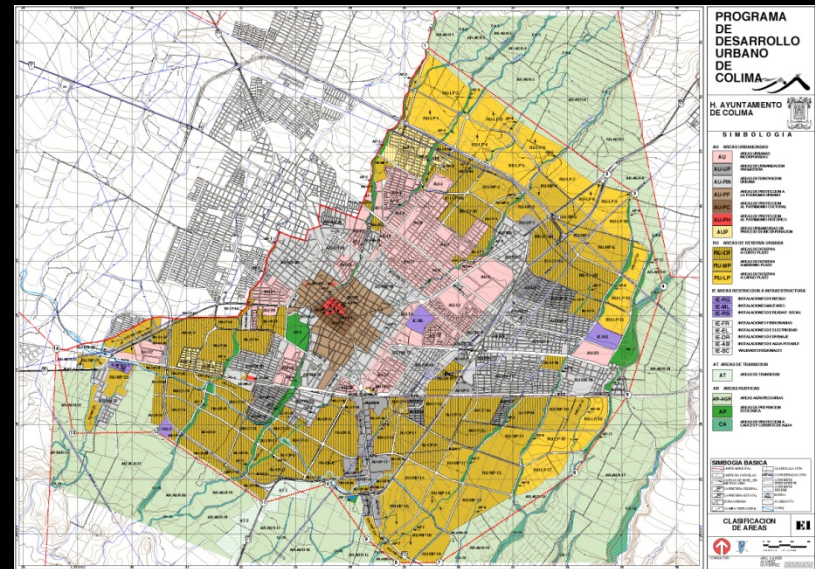
Tenencia de la tierra en el área de expansión



Los programas de desarrollo urbano

Están desfasados
respecto a su
actualización

-
- El PDU de la ciudad de Colima data del año 2000
- El PDU del centro de población Villa de Álvarez se actualizó en el año 2005



Proyecciones oficiales

- La Comisión Nacional de Vivienda en el documento ***Necesidades de Vivienda 2006-2012***, realizadas con base en la información del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática y las proyecciones demográficas del Consejo Nacional de Población, **estiman un requerimiento de 13 mil 886** casas para Villa de Álvarez
- **85%** serán edificaciones **nuevas** y el resto necesitarán mejoramiento
- **Para el área urbana** se le han estimado **13 mil 605** casas

Necesidad de suelo para vivienda en Colima

Tipo	Corto plazo Hectáreas	%	Mediano plazo Hectáreas	%	Largo plazo Hectáreas	%
Campestre	3.66	0.84	0	0	0	0
Densidad baja	49.87	11.57	24.01	6.00	121.41	33.17
Densidad media	10.68	2.48	59.39	14.85	112.64	30.77
Densidad alta	366.65	85.10	316.56	79.15	131.99	36.06
Total	430.86	99.99	399.96	100	366.04	100

Fuente: elaboración propia con base en el PDU, 2000

Total de requerimiento de suelo: 1196.86 Has.

Necesidad de suelo para vivienda en V de A

Tipo	Corto plazo Hectáreas	%	Mediano plazo Hectáreas	%	Largo plazo Hectáreas	%
Campestre	0	0	0	0	0	0
Densidad baja	21.45	4.74	43.25	6.10	124.04	19.77
Densidad media	8.04	1.78	158.55	22.36	176.33	28.10
Densidad alta	423.28	93.49	507.34	71.54	327.08	52.13
Total	452.77	100.00	709.14	100.00	627.45	100.00

Fuente: elaboración propia con base en el PDU, 2005

Total de requerimiento de suelo: 1789.36 Has.

Lotes urbanizados en Colima y Villa de Álvarez

Periodo	1970-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2008	
Ciudad	Lotes	%	Lotes	%	Lotes	%	Lotes	%
Colima	6026	95.14	4211	46.64	8787	29.42	12,843	32.09
Villa de Álvarez	308	4.86	4818	53.36	21080	70.58	27,180	67.91
Total	6,334	100	9,029	100	29,867	100	40,023	100

Fuente: elaboración propia con base en el periódico oficial El Estado de Colima

Situación del suelo urbano producido

Periurbano

Tipo	Has.	%	No. de predios	%
Baldíos	196.84	4.33	6,684	28.28
Predios proyectados	381.09	8.39	16,876	71.40
Terrenos rústicos	3,963.07	87.27	75	0.32
Total	4,540.99	100	23,635	100

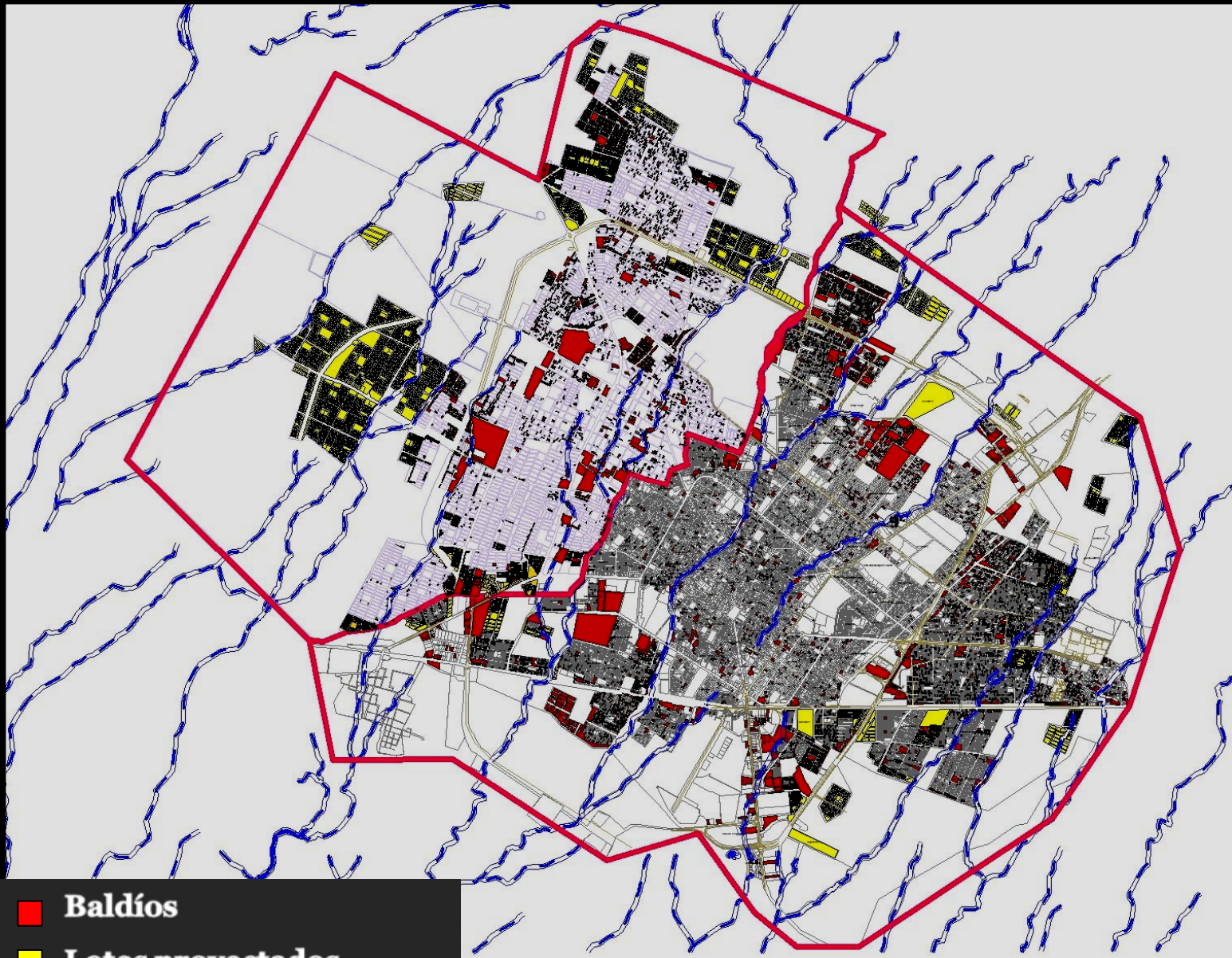
Intraurbano

Tipo	Has.	%	No. de predios	%
Baldíos	441.70	62.40	10,059	80.44
Predios proyectados	66.07	9.33	2,424	19.38
Terrenos rústicos	2,00.07	28.27	22	0.18
Total	707. 84	100	12,505	

Fuente: elaboración propia con base en levantamiento de campo

5248.83 Has. desocupadas en la conurbación

Suelo baldío en Colima y Villa de Álvarez



Desocupación de vivienda en Colima

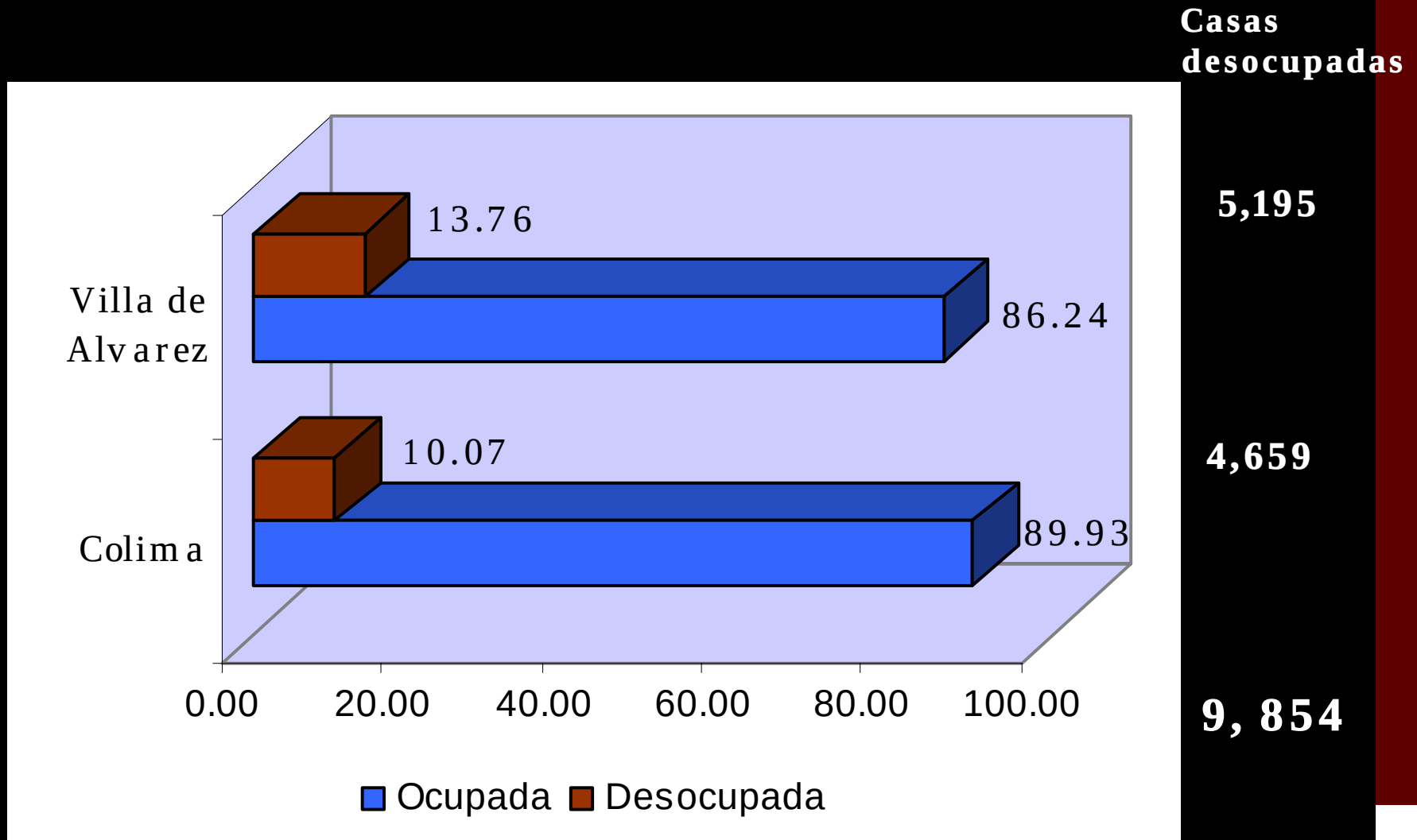
Tipo	Ocupada	%	Desocupada	%	Subtotal
Condominio horizontal	516	83.23	104	16.77	620
Condominio vertical	534	76.83	161	23.17	695
Mixto condominio vertical y servicios	4	100.00	0	0.00	4
Mixto vivienda y comercio	1,549	95.21	78	4.79	1,627
Mixto vivienda y equipamiento	3	100.00	0	0.00	3
Mixto vivienda e industria	6	100.00	0	0.00	6
Mixto vivienda y servicios	156	99.36	1	0.64	157
Mixto vivienda y taller	42	84.00	8	16.00	50
Vecindad	270	85.44	46	14.56	316
Vivienda independiente	38,513	90.04	4,261	9.96	42,774
Total	41,593		4,659		46,252

Desocupación de vivienda en V de Álvarez

Tipo	Ocupada	%	Desocupada	%	Subtotal
Condominio duplex	81	72.32	31	27.68	112
Condominio horizontal	26	86.67	4	13.33	30
Condominio vertical	33	44.59	41	55.41	74
Vivienda independiente con local	134	100.00	0	0.00	134
Vivienda independiente	32,293	86.32	5,119	13.68	37,412
Mixto vivienda con taller	2	100.00	0	0.00	2
	32,569		5,195		37,764

Fuente: elaboración propia con base en levantamiento de campo

Total de desocupación de vivienda en C-V de Á



Aprovechamiento de vivienda

- El parque habitacional de vivienda en Villa de Álvarez es actualmente de **45,030 unidades**
- 40,948 (casi el 91%) están completamente terminadas
- El resto (4,082) se encuentra en alguna fase del proceso de construcción

Conclusiones

- El desarrollo del mercado habitacional no necesariamente se refleja en que cada familia tenga ya una vivienda
- De acuerdo a datos censales de 1960 a 1990 muestra una mejoría en este aspecto,
- En los últimos años del siglo XX, se observa un retroceso, en el último censo (2000) registró que ese porcentaje casi se duplicó.

Disponibilidad de suelo

- Los terrenos desocupados en la zona conurbada ascienden a 5 mil 248.83 Has.
- Las reservas necesarias para la ciudad, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano vigentes, son de 4 mil 648.81 Has.
- Según nuestros datos hay 12.91% suelo disponible para cubrir las necesidades de la ciudad sin crear nuevas reservas.

Suelo para vivienda en Colima

Todos los baldíos suman 251.94 Has. y las reservas planeadas para vivienda para los tres horizontes en el actual PDU son de 1,196.86 Has.

Sumando el suelo potencial para uso habitacional en áreas de usos mixtos (46.24 Has.), hay una cantidad de **298.18 Has.**

Utilizando los baldíos con uso habitacional se reduciría en **20.26% la apertura de nuevo suelo**



Suelo para vivienda en Villa de Álvarez

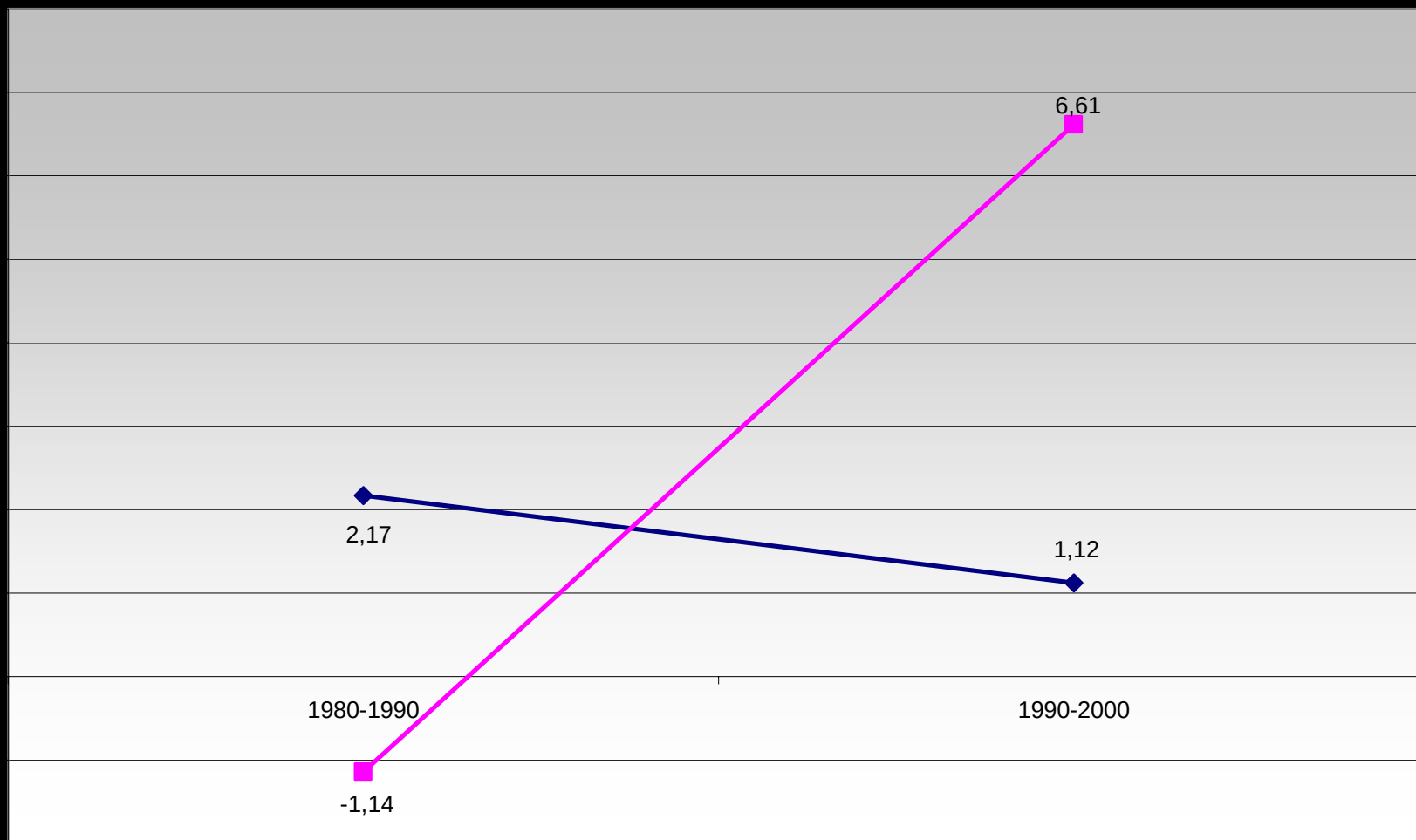
Todos los baldíos suman 251.94 Has. y las reservas planeadas para vivienda en el corto plazo (2010) en el actual PDU son de 452.77 Has.

Sumando el suelo potencial para uso habitacional en áreas de usos mixtos (46.24 Has.), hay una cantidad de **298.18 Has.**

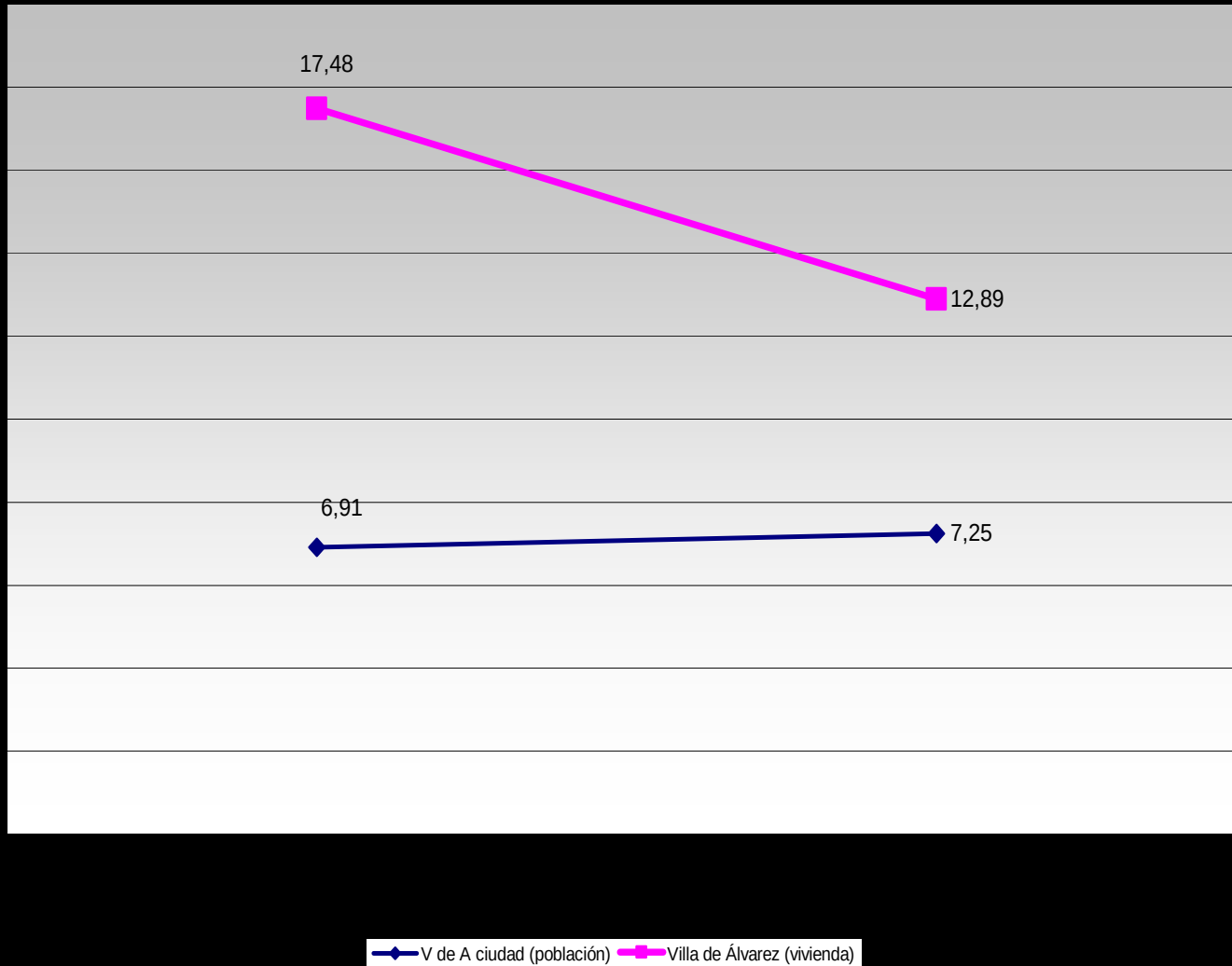
Utilizando ese suelo se tendría un **ahorro del 65.86% de suelo** y se contendría la expansión urbana



Tasa demográfica y de vivienda en Colima



Tasa demográfica y de vivienda en V de A



Problemas por el excedente de suelo y vivienda



- Sobreoferta de vivienda
- Tardará más en venderse
- Reducción de demanda por las tasas de interés
- Impago de créditos hipotecarios
- Incremento en costos de infraestructura
- Riesgo de fraccionadores irregulares

Panorama actual

- A pesar de que el parque habitacional de la zona conurbada no está ocupado al 100% siguen autorizándose fraccionamientos habitacionales
- Por ejemplo, Villa de Álvarez pasó de 37 mil 764 unidades de vivienda en 2008 a un aproximado de 45,030 en el primer semestre de 2009
- Si las proyecciones al 2012 señalan que se necesitan **13 mil 605 viviendas** para el 2012 en la conurbación, sólo **utilizando las vacías nos faltarían 3 mil 751** y sumando los baldíos, ya no se necesitaría más suelo ni vivienda

En resumen

- Considerando las tendencias de crecimiento poblacional, aun cuando en Villa de Álvarez son altas, con el suelo urbanizado existente se cubren las necesidades.
- Y si a eso sumamos el suelo rústico señalado por el programa de desarrollo urbano como reserva, todavía se puede resolver la demanda a corto y mediano plazo
- En el caso de la ciudad de Colima las tendencias demográficas están alrededor de la unidad, los baldíos urbanos y el suelo urbanizado es más que suficiente para las necesidades hasta para el año 2030

Algunas propuestas

- Limitar la autorización de fraccionamientos
- Alentar la consolidación de los que ya están en proceso
- Fomentar los apoyos al mejoramiento y conclusión de la vivienda en proceso
- Aprovechar los esquemas de financiamiento para la producción social de la vivienda