



ABRIR TOMO I

TEPATITLAN DE MORELOS.

CATALOGO DE UNIDADES URBANAS.

**TOMO II DE LA TESIS DOCTORAL DE
LUIS FELIPE CABRALES BARAJAS.**

EL PROCESO DE URBANIZACION EN LOS ALTOS DE JALISCO: TEPATITLAN DE MORELOS Y LAGOS DE MORENO.

**REALIZADA BAJO LA DIRECCION DE LOS DRES. JOAQUIN BOSQUE MAUREL
Y MIGUEL ANGEL TROITIÑO VINUESA.**

**FACULTAD DE GEOGRAFIA E HISTORIA.
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA HUMANA.**

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID.

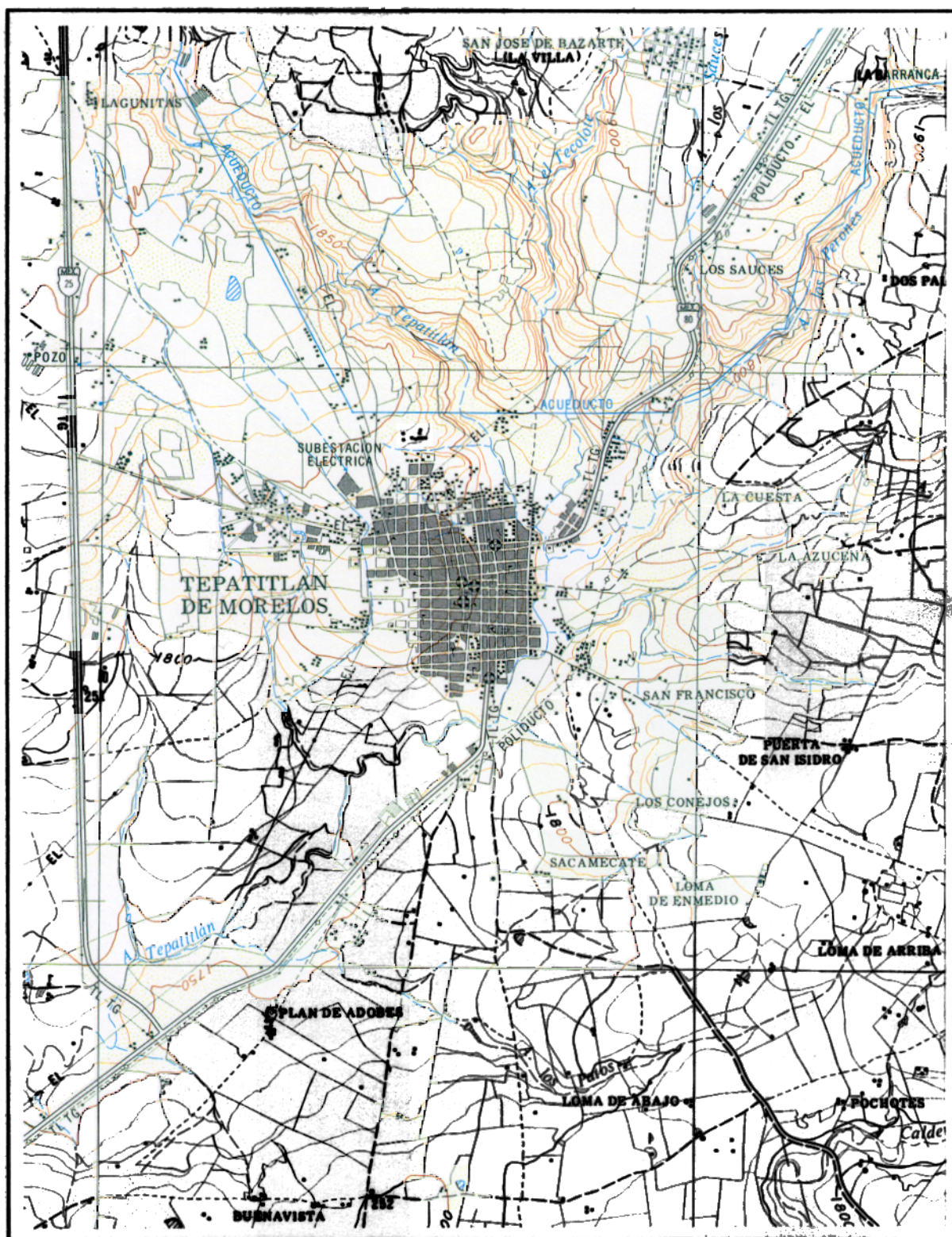
1994.



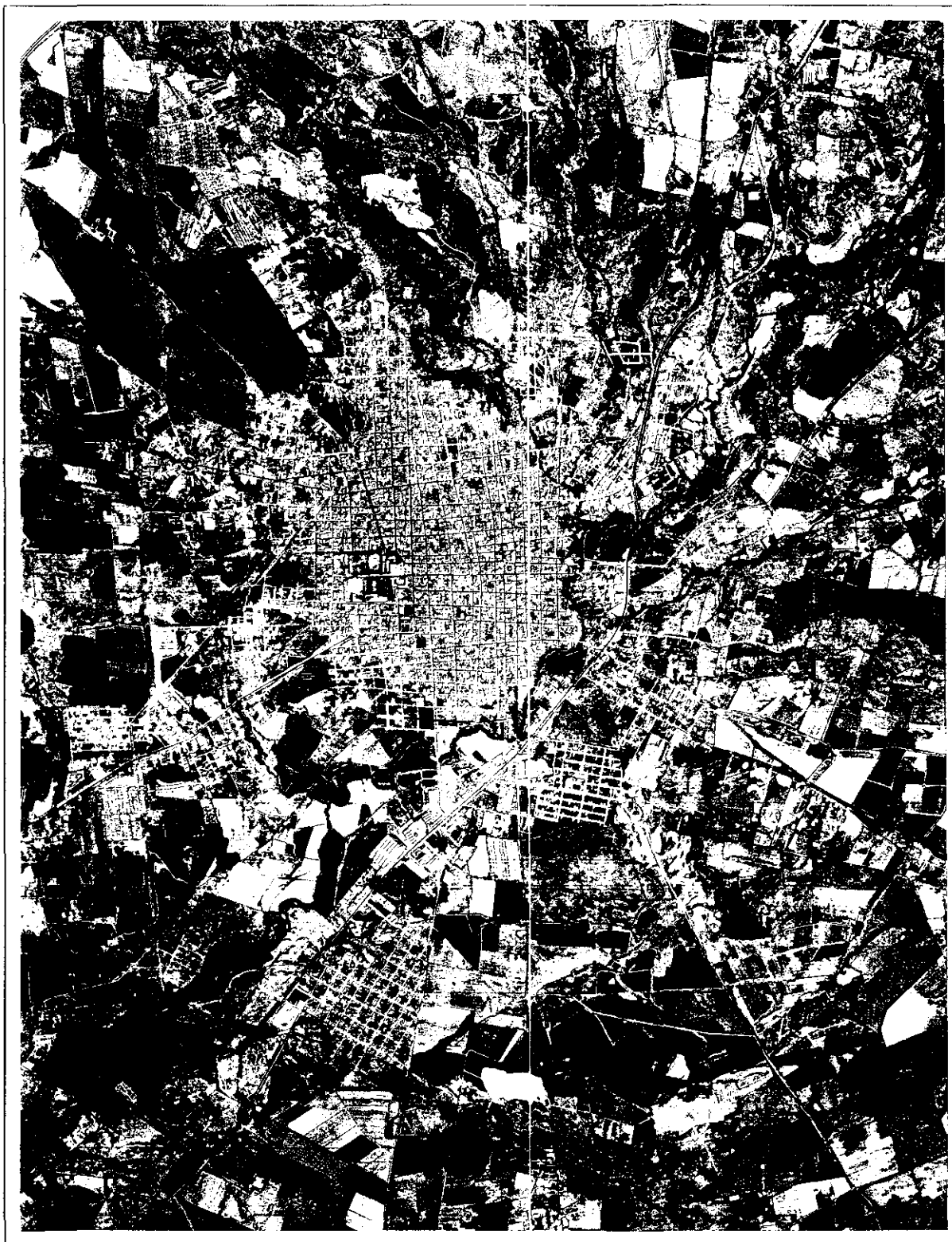
INDICE

Presentación	8
T-01 <i>Las Aguilas</i>	18
T-02 <i>Aguilillas</i>	28
T-03 <i>Alameda</i>	54
T-04 <i>Bosques del Lago</i>	66
T-05 <i>Calles de Alcalá</i>	76
T-06 <i>Calzada la Gloria</i>	84
T-07 <i>Campos Elíseos</i>	94
T-08 <i>El Carmen</i>	106
T-09 <i>El Cerrito de la Cruz</i>	120
T-10 <i>Club Residencial la Hacienda</i>	134
T-11 <i>Colonial Española</i>	150
T-12 <i>Comarcas Francesas</i>	160
T-13 <i>Condominio La Gloria</i>	172
T-14 <i>Cuatro Caminos</i>	180
T-15 <i>El Edén</i>	190
T-16 <i>Españita</i>	200
T-17 <i>Al Este</i>	212
T-18 <i>La Gloria</i>	222
T-19 <i>Granja Margarita</i>	234
T-20 <i>Hacienda la Gloria</i>	244
T-21 <i>La Hacienda</i>	256
T-22 <i>Las Hadas</i>	268
T-23 <i>Jardín Español</i>	282
T-24 <i>Jardineras</i>	292
T-25 <i>Jardines de Jesús María</i>	302

T-26	<i>Jardines de la Gloria</i>	.312
T-27	<i>Jardines de la Rivera</i>	.324
T-28	<i>Jardines de Tepa</i>	.338
T-29	<i>Jardines de Tepa II Sección</i>	.360
T-30	<i>Jardines del Rosal</i>	.370
T-31	<i>Loma Bonita</i>	.382
T-32	<i>Loma Linda</i>	.392
T-33	<i>Lomas de Tepatitlán</i>	.404
T-34	<i>La Loma</i>	.414
T-35	<i>El Mirador</i>	.422
T-36	<i>El Molino</i>	.430
T-37	<i>Noroeste de Tepa</i>	.440
T-38	<i>La Nueva Cruz</i>	.448
T-39	<i>Nueva Española</i>	.460
T-40	<i>Paseo de las Lomas</i>	.472
T-41	<i>El Pedregal</i>	.482
T-42	<i>El Pipón</i>	.494
T-43	<i>Pozo del Monte</i>	.508
T-44	<i>Residencial Guadalupe</i>	.526
T-45	<i>San Antonio El Alto</i>	.536
T-46	<i>San Francisco</i>	.552
T-47	<i>San Gabriel</i>	.562
T-48	<i>San Javier</i>	.580
T-49	<i>San Miguel</i>	.588
T-50	<i>Santa María</i>	.598
T-51	<i>Los Sauces</i>	.608
T-52	<i>Sierra Hermosa "B"</i>	.620
T-53	<i>Sierra Hermosa "C"</i>	.630
T-54	<i>El Tablón</i>	.640
T-55	<i>El Tecolote</i>	.654
T-56	<i>Vista Hermosa</i>	.666
T-57	<i>Los Viveros</i>	.676
T-58	<i>El Zapote</i>	.684
Anexo		.694



Tepatitlán de Morelos.
 Fragmento de la carta topográfica (F-13-D-57) escala
 1: 50.000. Edición 1974, tercera reimpresión, 1989. Centro de
 Estudios del Territorio Nacional. México.



Tepatitlán de Morelos.
Fotografía aérea, escala 1: 37.500 tomada en marzo de 1993.
Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática,
Sistema Nacional de Fotografía Aérea. México.

PRESENTACION.

El presente volumen contiene parte de la documentación que respalda el análisis urbano expuesto en el Tomo I de *El proceso de urbanización en los Altos de Jalisco: Tepatlán de Morelos y Lagos de Moreno*. Guarda complementariedad con el texto central (Tomo I), sin embargo, el Catálogo de Unidades Urbanas de Tepatlán de Morelos esta planteado como un documento monográfico independiente.

Una de las diferencias en el tratamiento se encuentra en la escala de análisis, mientras que el texto central se dedica al estudio de la ciudad, en el presente catálogo se trata sobre las piezas o unidades urbanas que conforman el universo estudiado, sin pretender aquí una visión de conjunto.

El contenido de este Tomo II abarca cuatro vertientes. La primera consta de un banco de datos organizados a manera de fichas que incluyen los aspectos básicos o características de la urbanización, la segunda es una valoración de las unidades urbanas realizada a partir de la información disponible sobre las gestiones para urbanizar. La tercera parte, denominada testimonios incluye historias familiares de los habitantes de cada unidad urbana, construidas a partir de encuestas. Finalmente incluimos un plano de referencia de unidades urbanas, escala 1:10.000 que facilita la comprensión de la dimensión espacial del fenómeno y permite seguir los textos más fácilmente.

Las fichas de características de la urbanización incorporan aspectos como la localización, agentes promotores, superficies, inventarios y evolución de las viviendas,

valores del suelo, tipología de producción de vivienda, servicios urbanos, equipamientos y un par de fotografías. Con las fotografías se intenta ayudar al lector a entender el fenómeno estudiado y dejar un registro visual de la urbanización.

Conviene aclarar que todas las variables incluidas en las fichas -excepto el dato de valor catastral del suelo-, constituyen información primaria, fueron investigadas directamente sobre el terreno ante la falta de datos públicos o publicados. La información se recogió mediante trabajo de campo y a través de análisis de los expedientes consultados en los organismos de gobierno involucrados y análisis de fotografías aéreas y cartografía.

En algunos casos se reproduce propaganda utilizada para la comercialización de suelo y/o vivienda extraída de diarios locales o folletos publicitarios.

En el capítulo de metodología del Tomo I se detallan las fuentes de información, técnicas utilizadas y limitaciones que ofrecen. Al final del presente volumen se incluye un anexo donde se definen algunas categorías, entre ellas las de clasificación urbanística, el grado de avance constructivo de las viviendas, la determinación de valores del suelo (catastral y comercial), las fuentes fotogramétricas y cartográficas, la estimación de población para 1991 y una tabla que permite convertir pesos corrientes de entre los años 1970 y 1993, a pesos constantes de 1970.

La valoración de unidades intenta seguir el proceso de gestiones para urbanizar y plantear un balance particular sobre el proceso de edificación, dotación de obras y servicios, y en general sobre la configuración de las nuevas piezas de la ciudad.

Cuando fue posible se incluyó información sobre las operaciones de compraventa del suelo, los aprovechamientos del suelo previos a la urbanización y la manera en que se van engarzando entre si las distintas unidades urbanas. La propia naturaleza del fenómeno, caracterizado por desenvolverse entre la legalidad y la ilegalidad, impone límites al momento de reconstruir las gestiones. Aún así, pensamos que es mejor documentar hasta donde sea posible, que renunciar por completo a esa vertiente puesto que las estrategias de los agentes involucrados explican en buena medida la configuración material de la ciudad, además de que las lagunas informativas se suplen parcialmente mediante el cruce de fuentes y el inventario material de las urbanizaciones.

Tanto en la valoración de unidades, como en el resto de la información se detecta la existencia de diferentes niveles de concreción, resultado inevitable derivado de las dificultades para documentar un proceso de urbanización tan complejo y variado.

Los datos de propietarios y promotores que aparecen en las fichas y en la valoración de unidades proceden de la consulta a los archivos del DPUEJ (Departamento de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco) como de los archivos de Obras Públicas del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, no obstante, es prudente aclarar que la información recogida en el presente catálogo carece de validez oficial, responde a un objetivo académico guiado en la búsqueda de documentación fiable.

La parte correspondiente a los testimonios fue especialmente útil para comprender el fenómeno estudiado. El diseño de la encuesta resultó difícil; no era posible aplicar las mismas preguntas en todas las unidades domésticas debido a la diversidad de tipologías de producción. Por tal razón se ideó un sistema de cuestionarios intercambiables que contenía algunos formularios comunes pero que requería la introducción de cuestionarios adicionales cuando aparecía algún migrante ausente e implicaba elegir un formulario distinto según la tipología de producción de la vivienda: autoconstrucción, por encargo, privada y promoción oficial, o en su defecto aplicar el cuestionario de "traspaso".

Las viviendas muestreadas fueron elegidas aleatoriamente dentro de cada unidad urbana, el único requisito consistió en que la familia fuera dueña de la vivienda, condición necesaria para garantizar la reconstrucción testimonial del proceso de apropiación del inmueble. Se detectó que en el universo estudiado en Tepatitlán de Morelos el 90 por ciento de las casas están habitadas por sus propietarios. En los fraccionamientos sin construcciones, la falta de interlocutores explica la ausencia de entrevistas.

A pesar de que la mayoría de preguntas fueron cerradas, el diseño permitió hacer la reconstrucción de las historias familiares que se presentan. El formulario funcionó adecuadamente, lo cual implicó hacer previamente algunas pruebas piloto para detectar las omisiones e incoherencias.

El trabajo de las entrevistas fue uno de los más arduos, desafortunadamente coincidió con un anormal e histórico período de lluvias (entre diciembre de 1991 y febrero

de 1992) que dificultaron las labores e incrementaron los costos. Pero también representa un original producto de investigación que permitió elaborar algunas estadísticas por unidad urbana. Fue el medio para sensibilizarnos sobre los procesos y problemas a escala humana. También se convirtió en el instrumento para documentar la riqueza y complejidad de un proceso de urbanización que muestra la vitalidad de los diversos grupos sociales para acceder a la vivienda. Encontramos entre la gente algunos rasgos generalizables, pero también gran diversidad de visiones a la hora de concebir la ciudad.

Sin lugar a dudas, los resultados modificaron en mucho la perspectiva que *a priori* teníamos respecto a las dimensiones sociales de la ciudad emergente; a partir de las encuestas las unidades urbanas se vieron provistas de mayores contenidos y significados.

Cada encuesta consumió 45 minutos en promedio. La información descrita en las historias familiares corresponde fielmente a las respuestas obtenidas, excepto los nombres de las personas, mismos que fueron modificados por el respeto que merece la intimidad familiar. En las historias familiares se anotan nombres y apellidos mezclados aleatoriamente, extraídos de los mismos formularios; en el caso de Tepatitlán se usan los de Lagos y viceversa. Como dato meramente anecdótico los apellidos más frecuentes en Tepatitlán resultaron ser Hernández, González, Martín, Sánchez, Díaz, Iñiguez y Gómez, en ese orden.

Somos conscientes de que incluir datos reales de unidad urbana, edades, sitios de nacimiento y lugares de trabajo puede dar fáciles pistas para identificar a los entrevistados. Deseamos que nuestra investigación no desate ninguna reacción contraria a la buena fe que la impulsó. Simplemente intentamos documentar y dar voz a la gente, el elemento vivo de la urbanización. Los nombres de promotores que algunos veces aparecen en los las historias familiares son reales, o en todo caso corresponden a la información aportada por los entrevistados.

Con el objeto de sistematizar los procesos descubiertos mediante las encuestas, convertidas después en historias familiares, se utilizan una serie de claves. Estos procesos incluyen dos aspectos básicos:

- a) Demográfico: referido exclusivamente a los lugares de origen de las personas

y en su caso se especifican las principales trayectorias migratorias en función de la jerarquía demográfica del lugar de nacimiento y/o residencia anterior. Es suficiente con que un integrante de la unidad doméstica haya experimentado el proceso en cuestión para considerarlo representado.

Las migraciones abarcan un período muy abierto, lo cual se convierte en un obstáculo metodológico para clasificar las localidades jerárquicamente; las hay muy recientes y de hace varias décadas. Por tal motivo la clasificación de "rancho" y "localidad semiurbana o urbana", no se refiere al momento de producirse la migración sino a la situación jerárquica del núcleo, basada en el censo de 1990.

Junto a los nombres de las poblaciones de origen, se anota entre paréntesis - siempre que la fuente lo permite-, el número de habitantes de las poblaciones de nacimiento. En todos los casos el dato corresponde al año 1990.

b) Movilidad residencial: aunque el tema anterior refleja la movilidad residencial entre las poblaciones, se incluye también la movilidad intraurbana en dos categorías simples; del centro a la periferia o de la periferia a la periferia.

Los aspectos vinculados a cuestiones económicas, como las actividades productivas, reclaman un tratamiento más complejo, por lo cual se resuelven a través de cuadros estadísticos presentados en el Tomo I.

El objetivo de enunciar los procesos es sistematizar la información y motivar una lectura de las entrevistas más analítica, que evite el enfoque meramente anecdótico o fenomenológico de la información recogida en campo.

Experiencia migratoria a Estados Unidos de América (USA). Cuando uno o más de los miembros del grupo familiar han viajado con motivos laborales a Estados Unidos de América, sin importar la duración de la experiencia.

Migración ranchera a la ciudad (MIR). Desplazamiento residencial de una pequeña comunidad rural hacia Tepatitlán de Morelos. La mayoría de ranchos identificados como sitios de origen tienen cargas de población que casi nunca superan los 300 habitantes, sin

embargo, por razones operativas dicha categoría se consideró hasta los 2.499 habitantes.

Migración interurbana regional (MIN). Desplazamiento desde alguna localidad alteña de jerarquía semiurbana (entre 2.500 y 14.999 habitantes) o urbana (de 15.000 habitantes o más) hacia Tepatitlán de Morelos.

Migración urbana-urbana (MUR). De cualquier ciudad (mayor de 15.000 habitantes) situada fuera de la región alteña, hacia Tepatitlán de Morelos.

Financiación de la vivienda a través de remesas de Estados Unidos de América (FEU). Cuando la experiencia migratoria ha permitido obtener el total o una parte de los recursos económicos requeridos para construir o comprar la casa. Se excluyen los casos en los que las aportaciones de remesas resultan marginales para la financiación de la vivienda o adquisición del terreno.

Combinación de usos habitacionales con productivos (HAP). Cuando la vivienda funciona como residencia y paralelamente cumple una función como espacio productivo, generalmente taller o tienda.

Presencia de economías rurales (PER). Cuando el entorno inmediato de la vivienda convive con actividades productivas del sector primario.

Movilidad residencial del centro a la periferia (CEP). Cuando se produce un desplazamiento residencial del centro o pericentro (zona históricamente consolidada) hacia alguna unidad urbana de creación reciente (últimos 25 años).

Movilidad residencial de la periferia a la periferia (PEP). Cuando se produce un desplazamiento residencial entre dos unidades urbanas de creación reciente (últimos 25 años).

Préstamo de casa (PCA). Cuando el grupo familiar habita una casa sin pagar alquiler al propietario, por mutuo acuerdo entre ambos.

El plano de referencia de unidades urbanas de Tepatitlán de Morelos se presenta con un sistema de cuadrícula. Las claves cartográficas de localización de cada unidad aparecen en la ficha respectiva. El plano incluye 57 de las 58 unidades inventariadas en el presente catálogo. El fraccionamiento Los Sauces quedó excluido debido a su emplazamiento en las afueras de la ciudad.

Respecto al lenguaje, se utiliza una redacción preparada para el lector español, lo cual requirió "traducir" algunos términos al castellano peninsular, aunque se estimó conveniente conservar algunas palabras de uso local por su valor testimonial. En esos casos las palabras aparecen en cursivas, tanto en las valoraciones de unidades urbanas como en las historias familiares. Al final presentamos un glosario donde se definen esos términos. A su vez se entrecomillan algunas palabras o frases de especial valor testimonial o semántico, textualmente expresadas por los entrevistados.

En lo que se refiere a las siglas de instituciones, se definen en los propios textos, excepto cuando aparecen en las fichas, la limitación de espacio obliga a remitirlas al anexo. En vista de que las siglas DPUEJ (Departamento de Planeación y Urbanización - del Gobierno de Jalisco-) e INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Fomento de Vivienda para los Trabajadores) aparecen reiteradamente, se consideró innecesario definir las.

Se procuró aplicar un tratamiento igualitario entre los catálogos de unidades urbanas de Tepatitlán de Morelos y Lagos de Moreno, no obstante, en el primer caso fue posible profundizar más gracias a la mejor organización y accesibilidad de la información.

Queremos expresar nuestro **agradecimiento** a las administraciones municipales 1989-1992 y 1992-1995 de Tepatitlán de Morelos. En la primera, el C.P.A. Rigoberto González Martínez, Alcalde de Tepatitlán, mostró una actitud de apoyo hacia nuestro trabajo, facilitando la consulta de los archivos municipales de Obras Públicas. En la siguiente administración, el Lic. Rodolfo Camarena Franco, Alcalde en turno, fue también

sensible a nuestra petición. Especial gratitud guardamos hacia el Arq. Alfredo Hernández Castellanos, funcionario del Departamento de Planeación y Urbanización del Ayuntamiento, quien durante ambas administraciones fue el encargado de proporcionarnos todos los materiales y responder a muchas de nuestras dudas, siempre con una actitud abierta y transparente.

En lo que respecta al Gobierno de Jalisco, el jefe del DPUEJ, Arq. Carlos Felipe Arias García, autorizó amablemente la consulta de los archivos existentes en Guadalajara, donde estuvimos trabajando durante varios meses. El apoyo e intermediación del subjefe del DPUEJ, Arq. Esteban Wario Hernández fue fundamental, siempre mostró especial interés hacia la presente investigación.

LAS AGUILAS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Las Aguilas (T-01).

CLAVE CARTOGRAFICA: G-9

LOCALIZACION Y ACCESO: Sur de la ciudad, a un costado de la Av. Jalisco (carretera a Guadalajara).

PROPIETARIO DEL SUELO: Gilberto Gutiérrez Martín.

PROMOTOR: Gilberto Gutiérrez Martín.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1984

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 21.221,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 5

NUMERO DE LOTES: 29 Tamaño más común: 10 x 50 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 14.545,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 3.537,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 3.139,00 m²

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA				EN OBRAS				OBRA PARADA			
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

1980 \$ 3,42 1992 \$ 131,57

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 19.

Las Aguilas (T-01)



**Foto 1. "Se venden lotes con servicios".
Inicio de las obras de urbanización (9-III-90).**



**Foto 2. 11 meses después.
Destaca la precariedad de las obras (8-XII-90)**

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 19-IX-84.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 26-IX-85.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 07-IX-88.

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	0
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				0

SERVICIOS URBANOS (1991).**RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:**

Existente	(I)
Inexistente	

Suministro:

Regular	(R)
Irregular	(I)
Inexistente	(N)

RED DE DRENAJE:

Completa	X
Incompleta	
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro: NO EXISTE

Total	X
Parcial	
Inexistente	

Alumbrado Público	
----------------------	--

Doméstico	
-----------	--

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐		
Empedrado	(B)	Calidad:	
Asfalto	☐	Buena	(B)
Hormigón	☐	Regular	(R)
Adoquín	☐	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	X

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☐
Inexistente	X

Cobertura:

Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

LAS AGUILAS:

URBANIZACION NO MATERIALIZADA.

Las Aguilas es un pequeño fraccionamiento que a la fecha no ha sido objeto de edificación de viviendas, a pesar de haber obtenido el dictamen definitivo en 1988. Las gestiones para la urbanización iniciaron en 1984 por el propietario del terreno, Gilberto Gutiérrez Martín.

Previo a la preparación del suelo urbano, el predio desarrolló funciones pecuarias, aprovechando los pastizales naturales y matorrales.

Aunque la documentación es confusa, se deduce que Gilberto Gutiérrez Martín (nacido el 5 de agosto de 1944) compró el terreno a través de tres operaciones realizadas con Benita Báez Fernández (nacida el 3 de abril de 1895). La primera transacción se efectuó el 4 de marzo de 1980 ante el notario público Cayetano Casillas y Casillas. Afectaba una superficie de 8.015 m², del predio rústico denominado "La Pista". La propietaria lo adquirió por herencia de su hermana María Mercedes, el 30 de junio de 1978, quien a su vez lo heredó de Manuel Báez Fernández, el 12 de enero de 1948.

El costo del predio fue de \$ 128.750, de acuerdo con un avalúo realizado por Banca Serfín S.A., el 21 de febrero de 1980. Según los documentos, el predio colindaba con propiedades de Efraín Báez y Norberto Báez, por lo que se deduce que se trata de una propiedad familiar fraccionada.

La segunda operación se realizó el 8 de abril de 1980. En esa ocasión se efectuó la compraventa de 5.409 m², a un precio de \$ 86.400. La operación final se llevó a cabo

el 9 de mayo de 1980. Comprendió 7.814 m², y tuvo un costo de \$ 130.700. De acuerdo con lo anterior, una vez unidos los tres predios abarcan una superficie de 21.238 m², y tuvieron un costo total de \$ 345.850, es decir a un promedio de \$ 16 m².

El 30 de agosto de 1984, Gilberto Gutiérrez solicita al DPUEJ el vocacionamiento, por lo que presenta plano de parcelación. En él se establece una superficie vendible de 15.975 m², 1.680 m² de área de donación y 3.696 m² de calles. Recibe una respuesta favorable (19 de septiembre de 1984) para uso habitacional popular con densidad de hasta 60 viviendas por hectárea y una porción para uso mixto, todo ello condicionado a:

1.- Respetar la franja de 30 metros a partir de la carretera para servidumbre federal, la cual estará libre de construcción y una segunda franja de 50 metros después de la servidumbre federal, en la cual se permitirán aquellas instalaciones que se consideren como de servicio a la carretera.

2.- Contemplar una sección mínima de calle de 13 metros.

3.- Recabar del Ayuntamiento la factibilidad de conexión de los servicios básicos de abasto y deshecho.

4.- Ajustarse a los estipulado por la Ley Estatal de Fraccionamientos en vigor.

5.- Considerar el área de donación del 15 por ciento de área neta.

El 14 de noviembre de 1984, recibe una respuesta positiva del Director de Obras Públicas y Servicios Municipales, sobre la posibilidad de dotación de agua potable y drenaje con las obras auxiliares correspondientes.

Entre el 28 de noviembre de 1984 y el 26 de septiembre de 1985, se realiza un proceso de gestión que concluye con la dictaminación preliminar favorable del fraccionamiento. El tema de mayor reiteración se refiere al área de donación, respecto a la cual existen algunas ambigüedades relacionadas con la superficie, aparentemente resueltas.

El 15 de agosto de 1986 se comunica por parte de la Junta Local de Agua Potable de Tepatitlán, la factibilidad condicionada para conectar el servicio de agua, siempre y cuando sean aprobados los proyectos y efectuados los pagos de conexión y fianzas. El 7 de septiembre de 1988, el Departamento de Planeación y Urbanización del Estado otorga

el dictamen definitivo al fraccionamiento.

En el predio se coloca un cartel ofertando "lotes con servicios". Durante 1990 se realizan algunas obras de urbanización, principalmente el empedrado de las calles. En noviembre de 1992 sigue sin materializarse la edificación de casas. Se ubica en un punto en que existen dos aspectos que pueden dificultar la consolidación de una urbanización de calidad: su contigüidad con la carretera y con Aguilillas, un fraccionamiento con valoración social "pobre". Se trata por tanto de dos factores de externalidad negativos.

En enero de 1993, el fraccionamiento era de los considerados como regularizados ante el Ayuntamiento de Tepatitlán. El Departamento de Obras Públicas de ese organismo, tienen registradas las siguientes gestiones:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Escrituras de áreas de donación.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.
- Dictamen definitivo.
- Factividad de conexión de agua potable y drenaje.
- Pago al ayuntamiento por concepto de urbanización, por cada lote, 1,5 por ciento por supervisión de obras, y fianzas.
- Convenio de colectores y centros escolares.
- Recepción por parte del ayuntamiento.
- Actas notariales, de catastro y del Registro Público de la Propiedad.

AGUILILLAS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Aguilillas (T-02).

CLAVE CARTOGRAFICA: G-10

LOCALIZACION Y ACCESO: Al sur de la ciudad, por la Av. Jalisco (carretera a Guadalajara). Se accede por la Av. Aguila, o bien por la calle Tucán donde se localiza la Planta Embotelladora de Los Altos (Coca-Cola).

PROPIETARIO DEL SUELO: Hermanos Flores Hernández.

PROMOTOR: Francisco Flores Hernández.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1979

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1970

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 450.875,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 54

NUMERO DE LOTES: 978 Tamaño más común: 10 x 35 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 313.290,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: Sin dato

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
348 91	19 11	6 17	36 12	2 2	37 2

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 13,08

C O M E R C I A L

Sin dato 1993 \$ 119,93

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 3.

Aguilillas (T-02)



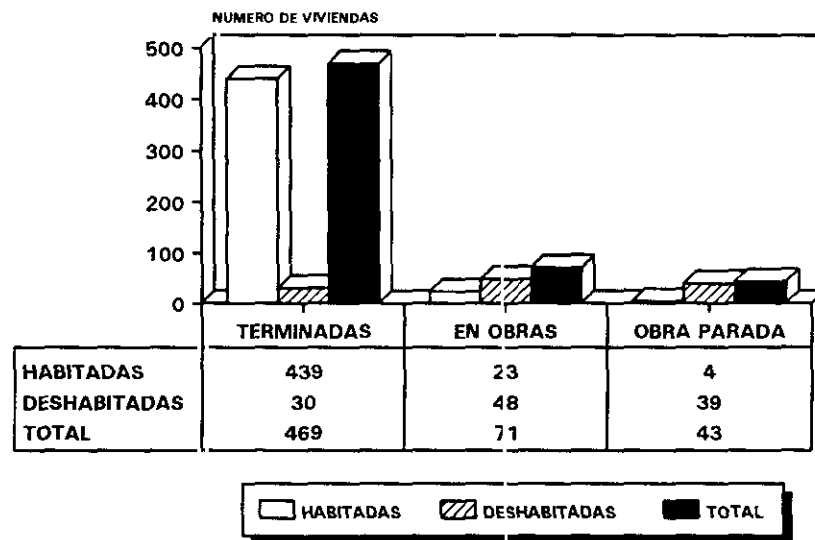
Foto 3. Las Aguilillas, un ejemplo de autoconstrucción y mala calidad de las infraestructuras y equipamientos (21-X-89).



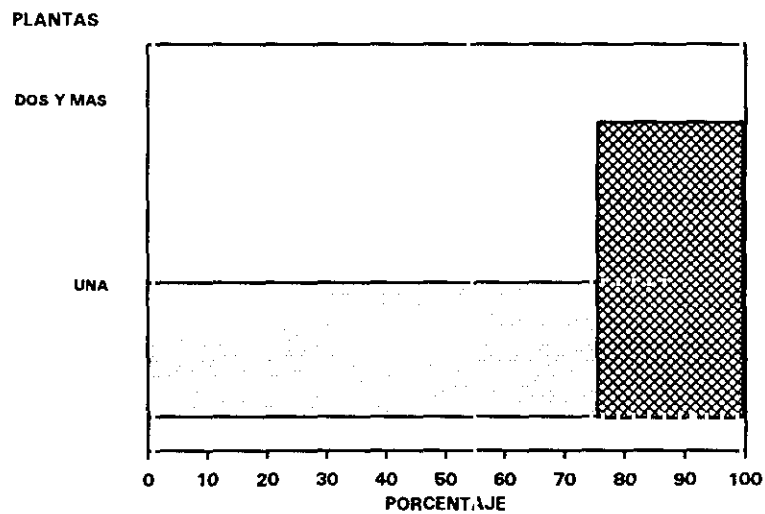
Foto 4. Poca evolución después de 22 meses (30-VIII-91)

AGUILILLAS

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 04-V-85 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año: 1970 1980 1985 1991

NUMERO DE CASAS

5	199	300	583
---	-----	-----	-----

NUMERO DE HABITANTES
(Estimación a 1991).

3.262

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

Incompleta

Inexistente

X

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

X

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☒	
Empedrado	☒	Calidad:
Asfalto	☒	Buena ☒
Hormigón	☐	Regular ☒
Adoquín	☐	Mala ☒

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☒
Inexistente	☐

TELEFONO:

Público	☐
Doméstico	☒

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☒
Inexistente	☐

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS:

Jardín Infant.	☒	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

AGUILILLAS: *EL GERMEN* *DE LA URBANIZACION POPULAR.*

Las Aguilillas es el fraccionamiento más grande de cuantos existen en Tepatitlán y a la vez representa el prototipo de la urbanización popular desarrollada básicamente por autoconstrucción. Es un asentamiento ocupado desde principios de los años setenta. Representa una de las primeras iniciativas de comercialización de suelo para usos habitacionales fuera del casco urbano, se inauguran así mecanismos de expansión espontánea de la ciudad. Además de su temprana aparición destaca su dimensión; sigue siendo el más grande de la ciudad.

El predio desarrolló usos ganaderos aprovechando los pastizales naturales, alternado con cultivos de temporal, principalmente maíz.

El contrato de compraventa del terreno data del 25 de agosto de 1969. En él se especifica que Abel de la Mora Gutiérrez vendió el predio denominado Plan de Adobes, a Francisco Flores Hernández, quien tiene domicilio en la ciudad de Guadalajara. La venta incluye seis potreros con superficie de 260 solares. El precio de cada solar fue de \$ 1.500, para liquidar en cuatro años, mediante ocho pagos semestrales a partir del 15 de enero de 1970, con anticipo de 20 pesos al firmar el contrato. Incluye la venta de cinco bueyes vivos, a cinco pesos el kilogramo.

La documentación existente refleja una serie de conflictos suscitados entre el fraccionador y los colonos. El 30 de mayo de 1979, el DPUEJ comunica al Sr. Francisco Flores Hernández el dictamen definitivo para regularizar el fraccionamiento.

El 22 de enero de 1985, el Comité Promejoras del Fraccionamiento Las Aguilillas dirige un oficio al DPUEJ, en el que denuncia el incumplimiento de la Ley de Fraccionamientos; argumentan la carencia obras elementales de urbanización y que no se ha hecho efectiva la donación de terrenos para destinarlos "a fines recreativos". El Comité es liderado por el Sr. Rafael Velázquez.

El DPUEJ contesta (6 de mayo de 1985). Afirmar que no existe documentación del fraccionamiento por lo que solicitan al Comité información respecto al mismo.

El 28 de octubre de 1986 se realiza en las oficinas de Obras Públicas y Servicios Municipales una reunión para intentar regularizar Las Aguilillas. Asisten funcionarios del DPUEJ, el Subdirector de Obras Públicas Municipales, el Presidente del Comité de Colonos y el fraccionador. Este último se compromete a entregar los requisitos exigidos por el DPUEJ.

En oficio número 249/91 de Obras Públicas Municipales, fechado el uno de junio de 1991 y dirigido al director del DPUEJ, se señala lo siguiente: "Uno de los objetivos del gobierno municipal es el de regularizar los fraccionamientos que lo requieren, entre ellos Las Aguilillas. El fraccionador entregó en estas oficinas copias del oficio número 1600 fechado el 30 de mayo de 1979, del cual se anexa copia. Se solicita ratificación del dictamen [...] de parte del Ayuntamiento no hay trabas para la regularización."

La anterior petición tiene respuesta en el oficio 07/897/91 del DPUEJ, fechado en el mes de julio y dirigido al Ayuntamiento de Tepatitlán. Se especifica que para emitir el dictamen definitivo para la regularización, se necesita:

1) Constancia o certificación de que el asentamiento cuenta con una antigüedad mínima de 10 años (expedida por notario público).

2) Constancia o certificación de que el porcentaje de ocupación es superior al 75 por ciento.

3) Levantamiento técnico del polígono a regularizar, con datos de calles, manzanas, lotes, etcétera.

4) Aprobación del cabildo a la regularización, donde:
- Se apruebe la regularización.

- Acepten áreas de donación municipal.
- Certifique la existencia de las redes y servicios públicos (drenaje, agua, electrificación, alumbrado, *banquetas*, *machuelos*, pavimentación, etc.), y de no existir alguno de ellos, se señalen las modalidades y/o convenios con los poseesionarios y/o propietarios.
- Se señalen los pagos por concepto de impuestos y derechos en la materia.

5) Convenio para colectores y centros escolares, así como la determinación del área de donación estatal ante el Departamento de Obras Públicas del Estado.

Para el mes de enero de 1993, el Departamento de Obras Públicas Municipales tenía registrados los siguientes documentos:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de legalización.
- Notificación de catastro.

En 1991, Las Aguilillas cuenta con un total de 583 casas. De ellas 469 habían concluido el proceso constructivo (80,45 por ciento), 71 estaban en construcción (12,18 por ciento) y las restantes 43 eran obras suspendidas (7,37 por ciento). En apariencia esas cifras reflejan un proceso de consolidación, sin embargo hay que considerar que en 1991 existe la mitad del suelo desocupado y que los servicios públicos siguen siendo precarios e incompletos.

El fraccionamiento es un fiel exponente de la arquitectura popular desarrollada por autoconstrucción. El 75 por ciento de las edificaciones son de una planta, en tanto la cuarta parte restante han desarrollado la construcción de dos niveles.

Las viviendas tienen un alto grado de hacinamiento, un promedio de siete habitantes por vivienda. Aunque los orígenes son diversos, la mayor parte de los adultos que tienen su hogar en Las Aguilillas vivían anteriormente en el casco central de Tepatitlán. Sin embargo, dicha ciudad no necesariamente es su lugar de nacimiento.

Destacan como sitios de nacimiento de la población adulta gran cantidad de ranchos: El Sabino, Las Calabazas, Piedra Herrada, Garabatos, Ramblas, El Refugio, Terrero Grande, El Tepetate, Lagunitas, La Aladilla, Coronillas, El Fraile, Mesa de la Vega. La mayoría de estos ranchos están enclavados en el término municipal tepatitlense,

lo cual significa que la ruta migratoria tradicional es de origen rural, con destino al casco de Tepatitlán y posteriormente se produce un desplazamiento hacia la periferia de la ciudad.

La población infantil y juvenil que habita Las Aguilillas nació principalmente en Tepatitlán y son frecuentes los casos de nacimientos en Estados Unidos, reflejo fiel de la tradición migratoria al país del norte.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 001.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, FEU, PEP.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

Héctor Nuñez, de 56 años es esposo de Verónica Avila, un año menor que él, son oriundos de Tepatitlán. Solo el marido sabe leer. Tienen cinco hijos solteros de entre 18 y 30 años, de los cuales, cuatro recibieron instrucción primaria. De las tres hijas, solo una trabaja. Lo hace en un puesto de comida, es su primer empleo. Uno de los hijos emigró hace siete años a Estados Unidos. Vive en Sacramento ganándose la vida como ordeñador en una explotación ganadera. Ha visitado a su familia en tres ocasiones. Antes de emigrar había trabajado en una tienda de alimentos para ganado, donde también lo hizo uno de sus hermanos, quien ahora es empleado en un laboratorio.

La casa que habitan en Aguilillas la compraron en 1987, con la ayuda del hijo migrante. Están viviendo temporalmente en esa casa, tienen otra situada cerca, fuera de la colonia, la cual dejaron porque no había servicio de electricidad. Una vez que retornen a su anterior casa arrendarán la vivienda de Aguilillas. El jefe de familia actualmente no trabaja.

Historia familiar 002.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR, HAP, PER.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

Norma Trejo, viuda de 56 años, nació en el rancho El Sabino (31 habitantes). Tiene dos hijas de 31 y 22 años respectivamente, así como un hijo de 28, los tres son solteros y oriundos del mismo rancho que su madre. A diferencia de su madre, los tres hijos pudieron estudiar, concluyeron la escuela primaria. Viven en Aguilillas desde 1972, pertenecen a las familias fundadoras de la colonia.

Dos años antes habían adquirido el terreno a un costo de 15 mil pesos m². La casa quedó terminada en 1976. El jefe de familia, ahora difunto, trabajó para Francisco Flores, el mercader de los terrenos de Aguilillas. Su función consistía en hacer arreglos a las calles. Los hijos manifiestan trabajar temporalmente como campesinos y una de las hijas realiza labores de costura en la casa. Para subsistir económicamente utilizan sus ahorros.

Historia familiar 003.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: HAP, PER, CEP.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

Pedro Gómez y Alejandra Tapia, son una pareja de 24 y 23 años respectivamente. Viven en Aguilillas desde hace dos años. Pablo cursó estudios de primaria, ella únicamente sabe leer y escribir. Tienen dos hijos, uno de cinco años y otro de dos. Todos nacieron en Tepatitlán. El jefe de la familia vivió antes -de soltero-, en la calle Antonio Rojas, cerca del Cerrito de la Cruz.

En 1987, compró el terreno de Aguilillas, empezó la construcción de la casa un año después, para lo cual contó con la ayuda de sus hermanos. Su padre fue quien le vendió el terreno. La casa quedó concluida en 1989, aunque estuvo durante un período de

seis meses sin hacer obras por falta de dinero.

Es dueño de una fábrica de ladrillos -aquí son muy rudimentarias, con poco capital se pueden instalar-. Las características de la colonia Aguilillas le permitieron emplazar la instalación manufacturera: ahí mismo existe un mercado que garantiza el consumo de su producto. Es dueño de una camioneta que utiliza para sus negocios. Siempre ha sido ladrillero, no se ha visto atraído por Estados Unidos para trabajar, solo hizo una visita de dos meses en 1990 para conocer aquel país.

Historia familiar 004.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, MIN, MUR, PCA.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

Isaías Velázquez, de 55 años, se casó con Rosa Alfaro, un año menor que él. Tuvieron 10 hijos, siete varones y tres mujeres de entre 11 y 30 años, todos solteros.

La pareja, oriunda del rancho Calabazas (163 habitantes), tuvo a sus dos primeros hijos en el rancho Piedra Herrada (49 habitantes), donde el jefe de familia trabajó como agricultor.

De ahí emigraron al pueblo tepatitlense de San José de Gracia (4.915 habitantes) donde vivieron durante 10 años y nacieron la mayoría de hijos. Luego se marcharon a Guadalajara por tres años, para finalmente instalarse en Aguilillas en 1984. Un año antes habían comprado el terreno a un costo de 700 mil pesos. "Con el trabajo de todos", se levantó la finca, la cual quedó terminada en julio de 1984. Durante las primeras fases del proceso constructivo consiguieron una casa prestada en la misma colonia para residir temporalmente.

Su experiencia en la capital del estado, donde vivieron en Zalatitán, les hizo revalorar el campo y las ciudades pequeñas. En Aguilillas viven más seguros, "ahí no ocurren robos y no hay pandillas como en Guadalajara". Algún día les gustaría regresar al campo, "pero no lejos de la ciudad". El jefe de familia ha dejado su pasado laboral ranchero para

dedicarse a la albañilería, la herrería y también ha tenido varias experiencias migratorias a Estados Unidos. Actualmente trabaja poco, "está enfermo de los pulmones".

Tres de los hijos mayores, con estudios de primaria, trabajan en Estados Unidos, concretamente en California. El primero se marchó por primera vez hace cinco años y dos hermanos siguieron sus pasos. Uno de ellos se dedica a regar cultivos, ha logrado adquirir un terreno en la propia colonia Aguilillas y está construyendo una casa. Antes de ser migrantes trabajaron como peones de albañilería, ayudando al padre. Contribuyen económicamente al sostenimiento de la familia.

Las hijas mayores, una de 18 años y otra de 20 estudiaron la primaria. Inicialmente trabajaron como empleadas domésticas, aunque no por mucho tiempo, a la madre no le gustaba que ejercieran esa actividad, además les pagaban poco. Ingresaron en una fábrica de bolsos donde trabajan "a destajo" de lunes a viernes, de siete a 17 horas y algunas veces los sábados. Llevan dos años y medio en ese oficio. El hijo mayor, en vista de que esta enfermo "de los nervios" solo pudo estudiar hasta el tercer grado de la escuela primaria y trabaja como peón de albañil.

El segundo hijo trabajó como albañil y adoptó posteriormente el sacerdocio como vocación, se encuentra en el Seminario de Arandas. De los hijos más pequeños, uno estudia la primaria y dos más están por terminar la secundaria.

Historia familiar 005.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: MIR, MIN, PER.

Fecha de levantamiento: 21-XII-91.

La actividad de Juan José Moreno, consiste en ordeñar cuatro vacas de su propiedad, lo cual hace en un terreno baldío ubicado dentro de la misma colonia Aguilillas. Para tal fin almacena en la casa costales de forraje. Antes de llegar a Tepatitlán, se dedicó a la agricultura, desde los diez años de edad, en su sitio natal, el rancho Garabato (27 habitantes). No sabe leer, tiene dos hijos y dos hijas, el mayor de

ocho años y la menor de tres meses.

Del rancho se trasladaron a Valle de Guadalupe (3.650 habitantes), donde vivieron hasta hace un año, cuando compraron la casa, misma que dispone de tres habitaciones. Es uno de los pocos casos en los que la casa no fue construida por los inquilinos y puede ejemplificar un nuevo proceso en la colonia; el traspaso de viviendas terminadas, producidas por autoconstrucción, es decir la penetración del "valor de cambio" en asentamientos populares. Aunque no confiesa el costo de la casa, asegura que en Aguilillas son más baratas que en otros sitios, por eso se mudó. El jefe de familia entrevistado tiene la percepción de estar viviendo en el campo pero beneficiándose de la contiguidad de la ciudad. "Tepa es una ciudad grande, ahí encuentra uno de todo, pero en Aguilillas estamos mejor porque hay menos exigencias, por ejemplo en la manera de vestir".

Historia familiar 006.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, FEU.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

El rancho Ramblas Grande (322 habitantes) y el rancho El Refugio (166 habitantes) son los lugares de nacimiento de la pareja formada por Armando Torres y Lorena Flores, tienen 48 y 44 años respectivamente y carecen de instrucción escolar. Hasta 1980 vivían en el rancho El Refugio donde tuvieron ocho hijos, luego decidieron emigrar a Tepatitlán, ahí nacieron dos niños más. Primero se instalaron en el rancho La Majada (48 habitantes), cercano a la ciudad, donde residieron aproximadamente seis meses. Posteriormente vivieron en Lagunillas durante siete meses.

En 1987 se instalan en Aguilillas, en la casa que habían empezado a construir algunos meses antes, el terreno lo adquirieron en 1986 a un costo de 600 mil pesos. Los tres hijos varones mayores trabajan en California, no estudiaron, excepto uno, pero solo lo hizo durante dos años, aunque saben leer y escribir. El mayor, que ahora tiene 25 años, emigró en 1985. Antes había trabajado como agricultor en Lagunillas, misma actividad que

desarrolla en Estados Unidos pero en una explotación mecanizada, como operador de maquinaria. Su contribución económica a la familia hizo posible comprar el terreno y construir la casa.

Tal experiencia sirvió de ejemplo para que dos de sus hermanos siguieron sus pasos. Uno de ellos emigró hace cinco años, y no ha vuelto, aunque tienen noticias de que actualmente esta desempleado.

Cuando vivía en Tepatitlán trabajó en el matadero municipal. El otro hermano emigró hace dos años, la vivienda estaba en fase de construcción y su objetivo era ganar dinero suficiente para construir una habitación. Ha trabajado en servicios de limpieza pero actualmente también está sin trabajo. Solo ha regresado una vez, misma que aprovechó para trabajar una temporada levantando cosecha en el campo.

Una de las hijas, a pesar de tener solo 16 años, lleva tres años trabajando en "Las Camelias", una granja avícola. Antes había concluido la escuela primaria. Su quehacer consiste en aplicar vacunas a los pollos. Su hermana, un año mayor, solo estudió hasta el tercer grado, se dedica a hacer la limpieza de una casa y el servicio de lavandería. Lleva un año en esa actividad, anteriormente también estuvo vinculada a la avicultura, *descamaba* pollos, pero tuvo que abandonar el trabajo porque contrataron a personal masculino para realizar esas funciones.

Del resto de los hijos, los más pequeños estudian, excepto el último que apenas cuenta con cuatro años. Por su parte, el jefe de familia esta desempleado desde hace dos semanas. Anteriormente trabajó cuatro años como jornalero, abriendo calles para introducir las redes de agua y saneamiento. Realizó tal función contratado por el Departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento.

Historia familiar 007.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Vicente Romero, oriundo del rancho El Terrero Grande (55 habitantes), tiene 43 años. En su lugar natal se casó. Tanto él, como su esposa, saben leer y escribir. La pareja decidió instalarse en Tepatitlán en 1967, residiendo en la calle González Gallo, aunque antes, el jefe de familia trabajó un año en Guadalajara. Actualmente presta servicios de albañilería. Tienen 10 hijos de entre tres y 23 años, todos son solteros y han estudiado o están estudiando la escuela primaria, excepto la más pequeña. Cuatro de ellos trabajan, dos varones en una cerrajería, y dos mujeres prestan servicios domésticos.

En Aguilillas estaba en su fase inicial la comercialización de lotes en 1969. El jefe de familia compró la propiedad a un costo de tres mil pesos. En 1982 empezaron a levantar la finca que habitan desde 1984. Participaron en la obra los mismos miembros de la familia.

En 1986 quedó terminada la planta baja, sin embargo, el proyecto fue suspendido cinco veces por falta de recursos económicos que lo solventaran. Aunque en el momento actual no construyen, está en proceso la segunda planta que muestra algunos avances. Son dueños de un coche Dodge 1975.

Historia familiar 008.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, FEU, CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Agustín Vilchis, de 50 años es oriundo del rancho El Terrero (23 habitantes). Su esposa es del rancho El Tepetate (62 habitantes). Desde hace dos años es empleado del Ayuntamiento, aunque los 20 años anteriores trabajó como chofer de transporte de carga,

utiliza una troca de su propiedad.

Tienen cinco hijos de entre 12 y 24 años. El mayor vive en Estados Unidos, trabaja como mecánico. El segundo, de 21 años, regresó recientemente de Estados Unidos, no tiene trabajo en Tepatitlán. Antes de vivir en la colonia lo hicieron en la calle Pantaleón Leal (Zona Central) y en el Puente de Palo, pero con el fin de no seguir pagando alquiler compraron el terreno en 1976. Pasaron seis años para que pudieran iniciar las obras.

La construcción y diseño de la casa son obra del propio dueño. En ocasiones recibieron préstamos de hermanos de su esposa para poder financiar la edificación, la cual tuvo que ser suspendida en cuatro ocasiones "por falta de material". Poseen una camioneta Ford, modelo 1970. Prefieren vivir en Tepatitlán "porque hay más seguridad que en una ciudad grande".

Historia familiar 009.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, MIN, CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Antonio Vargas Reyes, de 61 años, nació en Plan de Adobes. Está casado con una mujer de San Ignacio Cerro Gordo (7.580 habitantes). Son padres de siete hijos, el mayor, de 25 años, es producto de las primeras nupcias de su mujer y nació en el rancho San Antonio (171 habitantes). Aunque la señora tuvo dentro de su primer matrimonio otros hijos, éste tiene más relación con la nueva familia. Trabajó en Tepatitlán como ladrillero y después se marchó a Estados Unidos donde vive desde hace ocho años. Se gana la vida como cocinero en un restaurante en California, y cada año viene a visitar a la familia.

El jefe de familia se dedicaba a sembrar en su rancho. Dice que cambió de trabajo "porque cambió de domicilio", desde hace 18 años desarrolla actividades forrajeras en la granja "Las Camelias". Su función está en el control de la producción.

El terreno de la casa cubre una superficie de 200 metros (10 metros de frente por 20

de fondo). Lo compró en 1975 a un costo de 70 pesos m². La familia empezó a levantar la edificación en 1982, fue concluida en 1986. Mientras la construían vivieron en la casa localizada a un costado. Originalmente Antonio vivía en la calle Independencia, en el centro de Tepatitlán, pero al casarse optó por mudarse a Aguilillas.

Historia familiar 010.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR, PER, CEP, PCA.

Fecha de levantamiento: 15-XII-92.

José Merced Hernández, de 36 años, tenía una camioneta que cambió en 1987 por el terreno donde esta la casa que ahora habita con su madre, esposa, y siete hijos, cuyas edades se sitúan entre uno y 13 años. El y su madre son de origen ranchero (rancho Lagunitas -33 habitantes- y rancho la Aladilla), su hijo mayor nació en Guadalajara y el resto en Tepatitlán.

Antes vivían en la calle González Hermosillo en una casa prestada, pero al adquirir el terreno vio la oportunidad de hacerse de casa propia. Poco después inició la obra por autoconstrucción, ahora observa un avance de 85 por ciento. De pequeño, trabajó como empleado en una granja porcícola y ahora se emplea como albañil en un rancho cercano a la ciudad. Consideran que se vive mejor en Tepatitlán que en una ciudad grande, aquí hay más tranquilidad. Tienen un Volkswagen sedán.

Historia familiar 011.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción (traspaso).

Procesos detectados: MIR, CEP, PCA.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Abel Cortés, de 47 años de edad, con instrucción primaria y oriundo de Capilla de Guadalupe se casó con Evelia Enríquez, de su misma edad, originaria de Tepatitlán. Son padres de Alicia y Norma, de 26 y 22 años de edad respectivamente, nacidas también en Tepatitlán. Viven en Las Aguilillas desde 1978. Anteriormente residieron en una céntrica casa que les prestaba el padre de Abel, pero la tuvieron que dejar porque su dueño decidió venderla. El jefe de familia es albañil, única actividad que ha desarrollado.

La hija mayor es empleada en una popular tienda departamental instalada frente al mercado. Trabaja ahí desde hace un año, antes lo hizo en una pequeña fábrica de zapatos instalada en la propia colonia Aguilillas. Logró permanecer en esa factoría siete años, pero en vista de que trabajaba jornadas de 10 horas vio afectada su salud. Su hermana tiene una historia laboral muy similar, ha trabajado con los mismos patrones. Ambas estudiaron hasta la secundaria.

La vivienda que habitan cuenta con los principales servicios, incluso disponen de línea telefónica. La casa es de una planta, no tiene revoque en los muros exteriores y cuenta con dos dormitorios. Tienen un patio donde cultivan algunos frutos como *durazno* y papaya. Cuando compraron el terreno tenía ya algunas obras constructivas, sin embargo, la mayor parte la hizo el jefe de familia.

La obra llegó a pararse en tres ocasiones por falta de solvencia económica. El ahorro fue el principal mecanismo para financiar la casa, misma que no piensan dejar. Consideran que la principal carencia es el alumbrado público, no obstante afirman que se vive mejor ahí que en una gran ciudad. Todos sus requerimientos de bienes y servicios son satisfechos por Tepatitlán.

Historia familiar 012.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Elena Atilano Gómez, es de Lagos de Moreno, nació hace 50 años. Es viuda y aunque con limitaciones, sabe leer y escribir. Viven con ella sus cuatro hijos y dos hijas de entre 15 y 29 años. La mayor está casada, es madre de tres hijos y dos hijas de entre uno y nueve años que habitan la misma casa.

Alfredo, el hijo mayor de Elena, trabajó varios años como empleado en una céntrica farmacia. Desde hace cuatro meses trabaja como empleado en un pequeño taller de fabricación de marcos. José de Jesús es desde hace dos años fontanero, trabaja independientemente. Antes ayudó a su padre en la carga y descarga de un camión de distribución de cerveza.

Félix, de 20 años de edad, también fue ayudante de su padre. Ahora trabaja como peón de albañil en unas obras que se realizan en un rancho cercano a la ciudad. Teresa, la madre de los niños se dedica al hogar, aunque también realiza actividades relacionadas con el comercio.

Antes de residir en Aguilillas, la familia habitó una casa céntrica, en la calle Guadalupe Victoria. Se trasladaron a Aguilillas en 1980. Compraron el terreno algunos años antes, la familia contribuyó con su esfuerzo a levantar la vivienda, que quedó concluida en 1988. La casa dispone de los servicios indispensables, incluyendo teléfono. Tienen un pequeño corral donde crían gallinas.

Consideran que se vive bien en Aguilillas, no hay tantos coches ni contaminación, en la ciudad encuentran todo lo que necesitan, les gustaría que hubiera alumbrado público y arreglaran las calles.

Historia familiar 013.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, MIR, MIN, FEU.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Lorenzo Martínez, de 43 años, es esposo de Juana Duarte, de 36 años. Ambos tienen instrucción primaria, él es tepatitlense, ella nació en Santa Cruz de las Flores (6.252 habitantes), población cercana a Guadalajara, perteneciente al municipio de Tlajomulco. Tienen tres hijos y una hija de entre dos y 18 años de edad.

El jefe de la familia emigró desde los 18 años a Estados Unidos. Durante 15 años estuvo trabajando temporalmente en Santa María, California. Cuando escaseaba el trabajo regresaba a Tepatitlán. Durante seis años trabajó en una explotación ganadera de Stanislaus como supervisor de un molino. En la empresa trabajaban aproximadamente 40 personas. Sus dos hijos mayores nacieron en Estados Unidos.

En 1981 empezó a dedicarse a la venta de queso y otros lácteos, cubriendo la ruta a Guadalajara. Ahora es dueño de una cremería que lleva su apellido, es patrón de siete empleados. Además tiene una pequeña explotación agrícola y ganadera en El Ojo de Agua de Becerra. Peter, el hijo mayor, ayuda al padre desde hace un año. También colabora con la madre en un comercio de zapatos (que traen de Guadalajara) que se instala en el *tianguis* de los jueves y domingos.

El terreno de Aguilillas lo adquirieron en 1977, gracias a los recursos obtenidos en Estados Unidos. Un año después empezaron a construir la casa por encargo, aunque el jefe de la familia aportó el diseño. La casa no está completamente terminada. Cuando regresaron de Estados Unidos, en 1981, habitaron la vivienda durante cuatro años, posteriormente se fueron a vivir al rancho; tienen ahí una casa, aunque sus negocios los obligaban a viajar todos los días a la ciudad. Decidieron regresar a Tepatitlán por la escuela de los hijos y porque se elevó el costo de la gasolina.

Son dueños de tres vehículos. Afirman vivir bien en Tepatitlán, aunque se quejan de la poca cobertura del servicio de recogida de basura.

Historia familiar 014.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Las hermanas Ana Lucía, y Margarita Amador, de 36 y 30 años respectivamente, nacieron en La Laborsilla (109 habitantes), municipio de Tepatitlán. Viven con su madre que es oriunda de Coronillas. Ana Lucía está casada, pero su esposo Aurelio no vive con ella, se encuentra en Nevada donde trabaja como campesino cosechando patata y alfalfa desde hace 16 años. Son padres de seis hijos de entre uno y 14 años, únicamente el de tres años de edad es varón, por lo tanto vive rodeado de ocho mujeres. La mitad de los niños nacieron en Estados Unidos.

Antes vivían en la calle Guadalupe Victoria (zona centro), pero cuando murió el padre, Ana Lucía y Margarita decidieron comprar un terreno en Aguilillas, mismo que en 1984 les costó 700 mil pesos. La obra se hizo por autoconstrucción y actualmente todavía no esta terminada, el avance es de aproximadamente el 70 por ciento. Han suspendido la obra cinco veces por falta de dinero.

Historia familiar 015.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Pablo López, de 57 años de edad, vive con su esposa, María del Refugio Gobeá, de 55 años. Son originarios de Tepatitlán; ambos terminaron la primaria. Viven en esta casa desde 1983; anteriormente lo hacían en la calle Vallarta, cerca del centro de la ciudad, en una casa de alquiler.

Pablo es peón albañil, lo ha sido desde hace 12 años; antes fue empleado en una sombrerería durante 24 años. Compraron el terreno de manera directa al fraccionador; en

1981 iniciaron la construcción. Su familia les ayudó. Suspendieron la obra en varias ocasiones, y fue hasta 1989 que la terminaron. Disponen de todos los servicios, excepto teléfono. La vivienda cuenta con dos dormitorios, los servicios básicos y un pequeño patio.

Historia familiar 016.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Aguilillas (T-02).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Rogelio Loza, y Guadalupe Delgado, de 43 y 46 años respectivamente, son una pareja que tiene cuatro hijos de entre 13 y 18 años. El nació en el rancho El Fraile (46 habitantes); ella en la Mesa de los Vega (49 habitantes), ambas localidades situadas cerca de Pegueros. El jefe de la familia es albañil, se encuentra desempleado. Hasta hace poco trabajó en el hospital de la Secretaría de Salud. Antes se dedicaba a armar estructuras y como cargador en una granja avícola de Tepatitlán, pero al cerrar el lugar lo despidieron.

En algunas ocasiones, cuando hay cosecha, trabaja en la recolección agrícola en Lagunillas, sitio muy próximo a su lugar de residencia. Ante esa situación laboral, no es raro que sus tres hijos varones trabajen. Estudiaron la primaria, cosa que no hizo la hija porque tiene problemas de aprendizaje. Joaquín, el mayor, tiene 18 años; trabajó durante seis meses como obrero en la Embotelladora de los Altos (Coca-Cola). Ahora es socorrista de la Cruz Roja y eventualmente negocia en su casa con equipos electrónicos de sonido.

Leopoldo, de 16 años, ha trabajado alimentando cerdos en una granja; ese empleo afectó su salud, tenía conflictos con el patrón y prefirió retirarse. Ahora trabaja en la Embotelladora de los Altos y cuando hay oportunidad aumenta sus ingresos trabajando como albañil o cargador. Adrian, de 16 años, es almacenista en el Restaurante Campestre "El Che". Antes había trabajado en un taller lavando coches, pero decidió retirarse porque le pagaban muy poco.

El terreno de 150 m² que ocupa la vivienda, fue adquirido en 1974, a un costo de 60

pesos por m². Con el objeto de obtener dinero para construir la casa, el jefe de familia emigró a California donde permaneció de 1975 a 1977. Pensaba quedarse más tiempo, pero la *migra* lo descubrió -su estancia era ilegal-, y fue deportado. Sin embargo, el retorno significó el inicio de las obras de construcción de la casa para lo cual contrató un albañil.

Su situación laboral inestable provocó que tardaran casi ocho años en "terminarla", aunque, a decir verdad, todavía le faltan los revocados y obras para la distribución de agua. La casa tiene un corral donde crían palomas, algunas de las cuales venden en el *tianguis* dominical, o también autoconsumen de vez en cuando.

Sienten habitar en el campo. Consideran que Tepatitlán es una ciudad grande. Antes vivieron en el centro, en la calle Tepeyac, donde alquilaban una casa. La señora tenía que estar vigilando que los niños no salieran a la calle por el peligro de los coches, problema que aquí no es tan grave.

ALAMEDA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Alameda (T-03).

CLAVE CARTOGRAFICA: H-7

LOCALIZACION Y ACCESO: En el margen sur del núcleo central de la ciudad. Tiene por límite el río Tepatitlán. El acceso es por la calle Esparza, o alguna paralela a ella, en el cruce con la calle Ayuntamiento.

PROPIETARIO DEL SUELO: Adrián Macías Navarro.

PROMOTOR: Sin dato.

TRAMITE DE LEGALIZACION: 1988

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 219.774,03 m²

NUMERO DE MANZANAS: 30

NUMERO DE LOTES: 417 Tamaño más común: 10 x 35 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE:

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 66.042,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 27.412,34 m²

Edo.: 5.120,73 m² Mpio.: 22.291,61 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B
5 19	5 0	22 30	28 32	0 0	12 1		

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 15,98

C O M E R C I A L

Sin dato 1993 \$ 322,89

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 8.



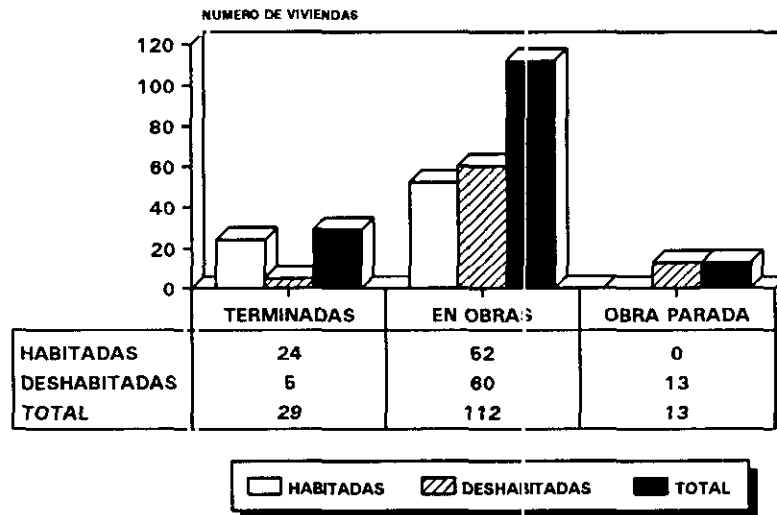
Foto 5. Los espacios no edificados siguen siendo cultivados. La Av. Matamoros conecta al fraccionamiento con el centro de la ciudad y la carretera a Guadalajara (8-VIII-91).



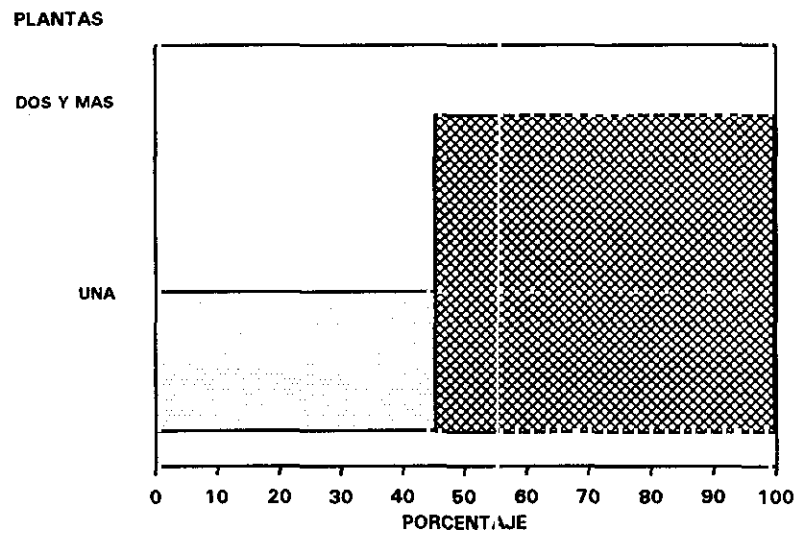
Foto 6. Un caso poco frecuente: la construcción de vivienda de promoción privada en altura (8-VIII-91).

ALAMEDA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 5-IX-88 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

	Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS		0	0		154
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).					482

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente ☒ (R)
Inexistente ☐

Suministro:

Regular (R)
Irregular (I)
Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa ☒ X
Incompleta ☐
Inexistente ☐

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total ☒ X
Parcial ☐
Inexistente ☐

Alumbrado Público ☒ X
Doméstico ☒ X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☒		
Empedrado	☒	Calidad:	
Asfalto	☐	Buena	☒
Hormigón	☒	Regular	☒
Adoquín	☐	Mala	☒

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☒
Inexistente	☐

TELEFONO:

Público	☐
Doméstico	☒

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☒
Inexistente	☐

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS:

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☒

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

ALAMEDA: COEXISTENCIA DE USOS AGRARIOS Y HABITACIONALES.

Aprovechando el factor de proximidad con el río Tepatitlán, el predio Alameda ha desarrollado tradicionalmente usos agrarios. Aún en la actualidad conserva algunos predios con agricultura tradicional anual, principalmente cultivos de maíz.

En 1988, los hermanos Navarro (propietarios) solicitan dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales. Se concede dictamen favorable al uso propuesto, mediante el oficio número 3036 del DPUEJ, fechado el 5 de septiembre de 1988.

En acuerdo de cabildo del ayuntamiento, celebrado el 5 de octubre del mismo año, los regidores aceptan el uso urbano. El mismo año el Ayuntamiento aprueba las áreas de donación.

A través de un escrito del Departamento de Obras Públicas Municipales, fechado el 28 de febrero de 1989, Jorge Navarro y condueños son enterados de la documentación necesaria para completar el expediente de regularización y legalización ante el municipio. En noviembre de 1990 el Ayuntamiento autoriza una subdivisión propuesta para áreas comerciales.

La carencia de documentación posteriormente indica que se suspendió la gestión, aunque se inicia la venta de terrenos en contraposición a lo estipulado en la Ley de Estatal de Fraccionamientos; fue hasta el 10 de julio de 1992 que continúan las gestiones. En esa fecha, los propietarios solicitan la regularización del fraccionamiento, cuya superficie es

de 219.774,03 m², es por tanto, un fraccionamiento grande dentro de la jerarquía local.

La contestación del DPUEJ es a través del oficio número 2188/92 con fecha 21 de julio de 1992; se comunica a los propietarios que para otorgar la regularización será necesario presentar la siguiente documentación:

- Constancia o certificación de la antigüedad del fraccionamiento.
- Porcentaje de ocupación.
- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Levantamiento del polígono a regularizar, con cuadro de áreas, vialidad, etc.
- Aprobación de regularización por parte del cabildo.

En enero de 1993, el Departamento de Obras Públicas de Tepatitlán tiene registrados las siguientes gestiones:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen de legalización.
- Factibilidad de conexión de agua, drenaje y luz.
- Recepción del Ayuntamiento.

Hasta 1991, Alameda tenía un bajo nivel de ocupación. De los 417 predios, solo 154 estaban ocupados, lo cual supone el 37 por ciento. Además, la mayor parte de éstos (112) están en fase de construcción. Lo anterior, unido a la pervivencia de aprovechamientos agrarios, refleja el bajo nivel de consolidación urbana.

Un factor que recientemente ha permitido la revaloración de Alameda han sido las obras de urbanización de la Av. Matamoros (foto 5), que desde la carretera se ha convertido en un acceso alternativo a la ciudad, desde la carretera. En 1993 se detectó una considerable diferenciación de precios del suelo. Las variaciones por m² iban de los N\$ 450 en los predios situados sobre la Av. Matamoros, a los N\$ 260 de los más alejados.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 017.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Alameda (T-03).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Agustín Pérez, de 27 años, tiene estudios de primaria y está casado con Laura Gutiérrez, un año mayor que él y con estudios de secundaria. Tienen una hija de ocho años que estudia la instrucción primaria. Toda la familia es originaria de Tepatitlán. Antes vivían en una céntrica calle; en 1989 decidieron comprar un terreno en La Alameda. La autoconstrucción se inició pocos meses después, tienen un año viviendo en la finca, aunque está inconclusa, falta aproximadamente un 20 por ciento de las obras.

La financiación fue posible gracias a los ahorros acumulados y a préstamos otorgados por algunos parientes. Durante el proceso de edificación contó con la asesoría de un ingeniero. El jefe de familia es cerrajero, oficio que ha desarrollado, "toda la vida". Poseen un automóvil seminuevo.

Historia familiar 018.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Alameda (T-03).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Rosa Isela Maldonado, oriunda de El Cedazo (138 habitantes), municipio de Tepatitlán, de 41 años, es soltera y vive sola en una finca que compró terminada desde hace cuatro años.

Para financiar la adquisición tuvo que vender la casa que antes habitaba en una

céntrica calle de la ciudad. Afirma que aquí existe mucha tranquilidad y menos contaminación que en una ciudad grande, aunque reconoce que es problemática la falta de transporte y de alumbrado público. Desde hace 15 años trabaja como secretaria en un despacho de abogados.

BOSQUES DEL LAGO

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Bosques del Lago (T-04).

CLAVE CARTOGRAFICA: D-10

LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste de la ciudad, se accede por camino de terracería situado sobre la carretera a Yahualica, entre la Av. La Gloria y la carretera a Guadalajara.

PROPIETARIO DEL SUELO: Leopoldo Franco Gutiérrez.

PROMOTOR: Constructores de Occidente S.A.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 112.894,70 m²

NUMERO DE MANZANAS: 17

NUMERO DE LOTES: 696 Tamaño más común: 6 x 15 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 65.017,15 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 33.309,30 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 14.568,25 m²

Edo.: 2.630,45 m² Mpio.: 11.937,80 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA				EN OBRAS				OBRA PARADA			
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

Sin dato 1992 \$ 75,90

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991)**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 8.

Bosques del Lago (T-04)



Foto 7. La "entrada provisional" sobre la carretera a Yahualica, única señal de la existencia del fraccionamiento (8-XII-90).



Foto 8. Las obras del viario, apenas esbozadas, reflejan cierto abandono (8-XII-90).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 19-VII-88.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 29-VIII-88.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	0
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				0

SERVICIOS URBANOS (1991).**RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:**

Existente

(N)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Total

Parcial

Inexistente

Suministro:Alumbrado
Público

Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐	(M)	
Empedrado	☐		Calidad:
Asfalto	☐		Buena (B)
Hormigón	☐		Regular (R)
Adoquín	☐		Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	☒

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☐
Inexistente	☒

Cobertura:

Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

BOSQUES DEL LAGO: *DESOCUPACION PERSISTENTE.*

El predio en cuestión desarrolló hasta los años ochenta usos pecuarios, aprovechó los pastizales inducidos, asociados con matorrales espinosos. Por su dimensión (112,894,70 m²), Bosques del Lago puede considerarse un fraccionamiento grande.

Mediante escrito fechado el 21 de mayo de 1988, se solicita dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales de un predio propiedad del agricultor y ganadero Leopoldo Franco Gutiérrez (Lagunillas). El 13 de junio del mismo año, el DPUEJ dictamina favorable para uso habitacional de tipo campestre, con densidad de seis viviendas por hectárea.

Días después, el propietario vende el terreno a la empresa "Constructora de Occidente" con sede en la ciudad de Guadalajara, lo anterior se asienta en el contrato de compra-venta fechado el 17 de junio de 1988.

Los nuevos propietarios inician las gestiones necesarias para conseguir el siguiente dictamen. Durante el mes de junio obtienen la factibilidad de conexión a servicios urbanos -por parte de Obras Públicas Municipales-, así como la de agua potable por parte de la Junta Local de Agua Potable y Alcantarillado.

Mediante escrito de fecha 21 de junio de 1988, se solicita al DPUEJ reconsiderar el dictamen para construir un fraccionamiento de tipo popular con densidad de 60 viviendas por hectárea; la razón que atribuyen a este cambio es que en las cercanías del mismo ya se construyen otros fraccionamientos.

El 19 de julio, mediante oficio 2386, el DPUEJ resuelve de manera favorable la petición. Durante ese mes se solicita el segundo dictamen (preliminar de trazo y uso propuesto), el cual resulta favorable, y es comunicado mediante oficio 2668, del 26 de agosto de 1988.

Las gestiones continúan el 16 de marzo de 1990, cuando los fraccionadores solicitan ratificación del segundo dictamen, lo cual logran mediante oficio 3950/90 (DPUEJ), el 11 de diciembre de 1990.

Se realiza un convenio entre el municipio y Leopoldo Franco, para perforar y equipar un pozo profundo para abastecer las necesidades del fraccionamiento, ésto en los terrenos correspondientes al área de donación municipal; el promotor se compromete a respetar los lineamientos estipulados en la Ley de Fraccionamientos, así como el cumplimiento del reglamento que asegura la buena fisonomía del entorno. En el mismo convenio, el Ayuntamiento reconoce la viabilidad de un fraccionamiento de Objetivo Social. En agosto de 1989 se tiene la parcelación definitiva.

El ayuntamiento de Tepatitlán cuenta con algunos documentos que avalan las gestiones:

- Convenio de objetivo social.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso propuesto.
- Factibilidad de conexión de agua potable y descarga de aguas negras.
- Pagos al municipio por conceptos de urbanización, por lote y 1,5 por ciento por supervisión de obras.

El fraccionamiento se localiza en una zona susceptible de inundaciones; se encuentra en las márgenes del arroyo Tepatitlán, mismo que presenta avenidas importantes de caudal en la temporada de lluvias. Durante el temporal de 1991, este escurrimiento registró caudales extraordinarios que provocaron inundaciones en los terrenos contiguos, así como en parte del fraccionamiento, principalmente donde se ubica el pozo profundo y el tanque de almacenamiento de agua potable.

Bosques del Lago es un ejemplo de la artificialidad de la demanda de suelo urbano.

En 1993, es decir, cinco años después de iniciar las gestiones, no ha sido objeto de ocupación.

CALLES DE ALCALA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Calles de Alcalá (T-05).

CLAVE CARTOGRAFICA: G-8

LOCALIZACION Y ACCESO: Al sur de la ciudad, en las cercanías de la estación de autobuses. El acceso se encuentra sobre la Av. Jalisco (carretera a Guadalajara).

PROPIETARIO DEL SUELO: Juan Manuel Alcalá Gallegos.

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1987

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 94.662,545 m²

NUMERO DE MANZANAS: 9

NUMERO DE LOTES: 244 Tamaño más común: 8 x 24 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 53.207,269 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 25.402,476 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 12.597,799 m²

Edo.: 2.208,79 m² Mpio.: 10.398,00 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 14.

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 25-II-87.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 17-XI-87.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 25-VIII-88.

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año: 1970 1980 1985 1991

NUMERO DE CASAS

0

0

0

0

NUMERO DE HABITANTES
(Estimación a 1991).

0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(N)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro: NO EXISTE

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐	(R)	
Empedrado	☐		Calidad:
Asfalto	☐		Buena (B)
Hormigón	☐		Regular (R)
Adoquín	☐		Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	☒

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☐
Inexistente	☒

Cobertura:

Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

CALLES DE ALCALA:

LENTA INCORPORACION URBANA.

El fraccionamiento Calles de Alcalá deriva su nombre del promotor, el Sr. Juan Manuel Alcalá. El predio denominado "Mesón de Jalisco" fue comprado por dicha persona a la Srita. María Guadalupe Padilla Romo, el 19 de febrero de 1970.

Hasta el primer lustro de los años ochenta, el predio fue utilizado para usos agrarios. A partir de 1987 inician las gestiones para realizar el fraccionamiento. El 25 de febrero se otorga el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales; el 17 de noviembre, el preliminar de trazo y uso; finalmente, el 25 de agosto de 1988 el definitivo.

Las gestiones se suspenden y continúan hasta el 24 de mayo de 1991, cuando se solicita ratificación del dictamen definitivo, lo cual es otorgado el 21 de junio de ese año, mediante oficio de DPUEJ número 2006/91.

En octubre de 1990, el fraccionador paga \$ 11 449.416 por conexión de la red de electricidad. La factibilidad de drenaje se otorga el 15 de mayo de 1987; la de agua, en julio de ese año, y la de electricidad el 25 de marzo.

Los documentos presentados ante el ayuntamiento son:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Escrituras de áreas de donación.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.

- Dictamen definitivo.
- Factibilidad de conexión de agua, drenaje y electricidad.
- Pagos al municipio por urbanización, lote, y 1,5 por ciento por supervisión.
- Convenio de colectores. Se estableció el compromiso de pagar \$ 71.943.534,20 durante el año 1990.
- Convenio de centros escolares. El fraccionador compromete el 6 de junio de 1990 un aporte de \$ 58.690.777,90 a abonar en un año.

Desde los años ochenta se promueve la comercialización de las parcelas, tanto en el propio fraccionamiento, como en Guadalajara. Aprovechando su contigüidad con la carretera se colocan carteles que anuncian la "preventa" (foto 10). Todavía en 1993 no se había materializado la ocupación. La estrategia que han seguido los promotores recientemente es la de ofertar casas construidas. En 1993 se anuncia la preventa de 19 casas, promovidas por la inmobiliaria Las Calles de Alcalá, con financiación bancaria de 10 a 15 años.

CALZADA LA GLORIA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Calzada La Gloria (T-06).

CLAVE CARTOGRAFICA: F-5

LOCALIZACION Y ACCESO: Al poniente de la ciudad, se accede por las calles Manuel Doblado y Guadalupe Victoria, en el cruce con la calle Juan Villalpando.

PROPIETARIO DEL SUELO: Leopoldo García Franco.

PROMOTOR: Sin dato.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1984

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 54.248,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 6

NUMERO DE LOTES: 157 Tamaño más común:

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 29.263,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 18.242,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 6.743,00 m²

Edo.: 1.272,00 m² Mpio.: 5.471,00 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
11 19	4 2	0 0	7 2	0 0	5 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 14,93

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 6.

Calzada la Gloria (T-06)



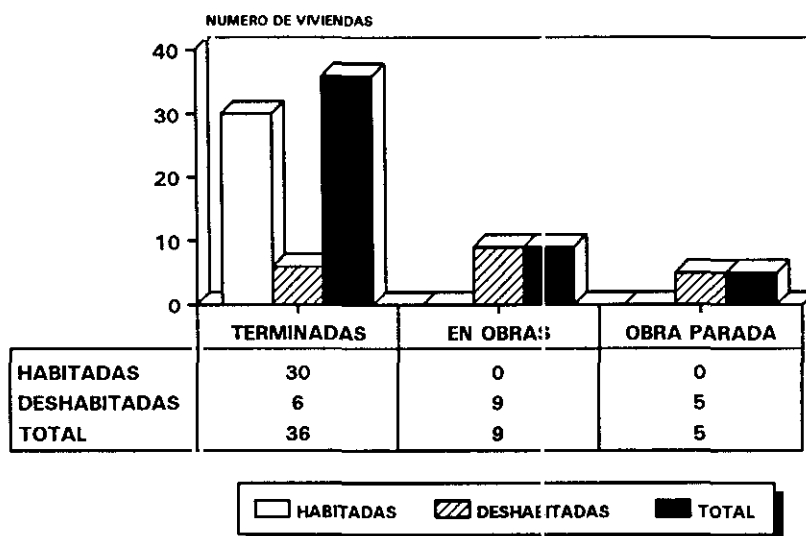
Foto 11. El sector edificado contrasta con la parte vacía, todavía explotada agrícolamente. Ejemplo de ocupación planeada por fases (30-VIII-91).



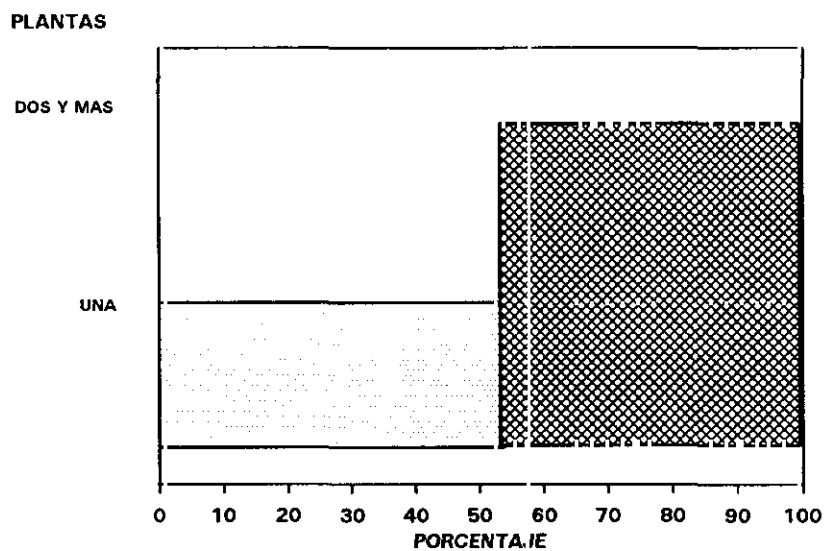
Foto 12. Diferentes épocas y usos. Los restos de la hacienda agroganadera frente a las modernas casas (30-VIII-91).

CALZADA LA GLORIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 31-V-84.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 16-VII-87 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año: 1970 1980 1985 1991

NUMERO DE CASAS

0	0	0	50
---	---	---	----

NUMERO DE HABITANTES
(Estimación a 1991).

190

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

X

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	(B)		
Empedrado	(R)	Calidad:	
Asfalto	(B)	Buena	(B)
Hormigón		Regular	(R)
Adoquín		Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	
Inexistente	X

TELEFONO:

Público	
Doméstico	X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS:

Jardín Infant.	X	Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

CALZADA LA GLORIA:

OCUPACION PROGRAMADA POR FASES.

El predio ocupado por Calzada la Gloria ha aprovechado históricamente su proximidad con el arroyo La Gloria para desarrollar usos agrarios. A la fecha, una parte del suelo gestionado sigue ocupado por cultivos temporales de maíz.

El 5 de abril de 1984, el ganadero y agricultor Leopoldo García Franco, vecino de Tepatitlán, y propietario del predio, solicita al DPUEJ dictamen del uso del suelo. La superficie comprendida por el terreno en cuestión es de 54.248 m².

Recibe respuesta afirmativa para uso habitacional de tipo popular con una densidad de 50 viviendas/hectárea, condicionado cumplir las normas de la Ley Estatal de Fraccionamientos.

El 3 de junio de 1985, el DPUEJ comunica al promotor la necesidad de actualizar el dictamen, notificando que se requiere su regularización para poder vender terrenos.

La escrituración de calles y áreas de donación del fraccionamiento se realizó el 11 de diciembre de 1985. Se especifica una superficie de calles de 19.714 m², y 5.221 m² de área de donación.

El dictamen final es otorgado el 16 de julio de 1987, por parte del DPUEJ. Los trámites documentados ante el Ayuntamiento son los siguientes:

- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Factibilidad de conexión de agua (13 de octubre de 1986). La Junta Local de Agua Potable y Alcantarillado se comprometió a conectar la línea en los siguientes 15 días a

partir de la solicitud, y el fraccionador a cubrir los gastos correspondientes.

- Pago al municipio por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.

Calzada la Gloria alberga 50 viviendas (en 1991), la mayoría producidas por encargo, mismas que reflejan una base social de clase media y media-alta. Las obras de urbanización y servicios son precarios.

Además de la tipología, otro aspecto que delata la composición social es el hecho de que la mayoría de las casas están terminadas (el 72 por ciento), además, las que están en obras nunca se encuentran habitadas, fenómeno arraigado fundamentalmente en la autoconstrucción.

La parte ocupada constituye un tercio del total del suelo abierto, sin embargo, y a diferencia de otras urbanizaciones, aquí la ocupación se ha producido por fases, una sección se mantiene como reserva, hasta 1993 observa usos agrarios.

Los postes del tendido eléctrico en medio de los cultivos delatan los límites de la promoción y la futura reconversión de usos (foto 11). En relación con el universo de unidades urbanas, Calzada la Gloria puede considerarse un fraccionamiento mediano, tiene una extensión de 54.248 m².

TESTIMONIOS.

Historia familiar 019.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Calzada la Gloria (T-06).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, FEU.

Fecha de levantamiento: 04-XII-92.

En la colonia Calzada de la Gloria vive Martha Alicia Chávez, quien tiene seis hijos y tres hijas, de entre uno y 12 años, de los cuales la mayor parte asisten a la escuela.

El jefe de familia nació en Tototlán (9.207 habitantes), población cercana a la región alteña, actualmente es inmigrante en Sacramento, California. Su esposa e hijos vieron la primera luz en el rancho Capulines (49 habitantes), municipio de Tepatitlán. Desde hace 17 años emigró, pero cada año regresa. Su trabajo como operador de un tractor en una explotación agraria le permite enviar entre 500 y mil dólares mensuales.

Eso les permitió ahorrar para construir su vivienda en pocos años, pero no exentos de dificultades; la obra se detuvo varias veces por falta de recursos. En 1988 habían comprado el terreno a un costo de 14 millones de pesos. Hace aproximadamente un año terminaron la casa y empezaron a habitarla. La construyó el jefe de familia durante sus estancias en Tepatitlán, con ayuda de parientes, aunque algunos detalles constructivos complicados demandaron la contratación de un albañil.

La casa tiene cuatro habitaciones, sus moradores están contentos porque el sitio es tranquilo, aunque se quejan de la carencia de transporte público.

CAMPOS ELISEOS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Campos Elíseos (T-07).

CLAVE CARTOGRAFICA: B-8

LOCALIZACION Y ACCESO: Se encuentra al suroeste de la ciudad, en el cruce de la carretera a Yahualica y la Av. La Gloria. La entrada está en la intersección de esas vías.

PROPIETARIO DEL SUELO: Joel Mendoza Arrezola.

PROMOTOR: Joel Mendoza Arrezola.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1984

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 21.300,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 2

NUMERO DE LOTES: 62 Tamaño más común: 7 x 18,40 m²

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 12.323,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 5.688,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 3.289,00 m²

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Sin dato

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
9 1	0 2	2 2	3 0	1 0	9 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción	X
Por encargo	
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

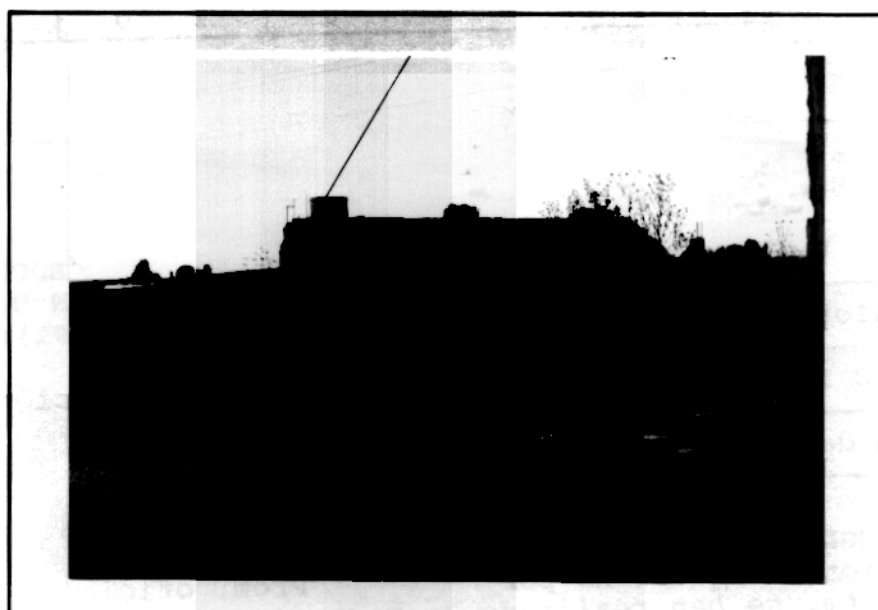
SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 2.

Campos Eliseos (T-07)



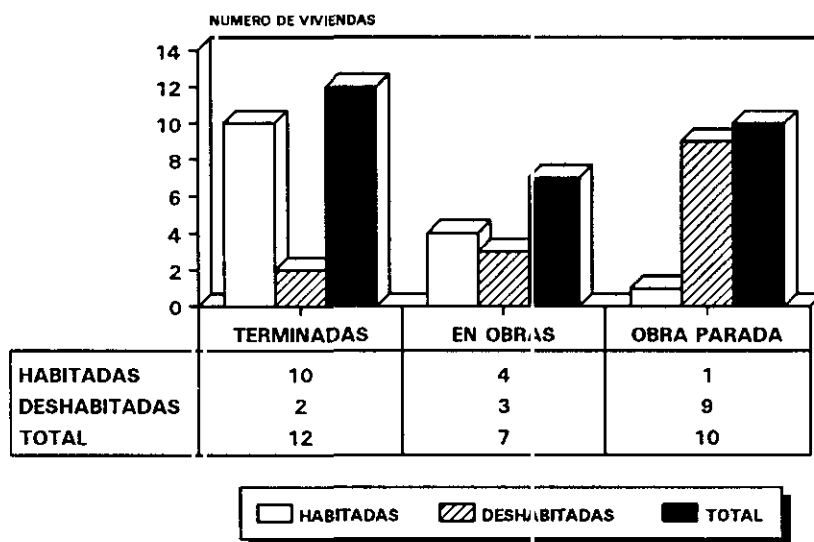
**Foto 13. Campos Eliseos,
nombre elegante para una precaria urbanización (8-XII-90).**



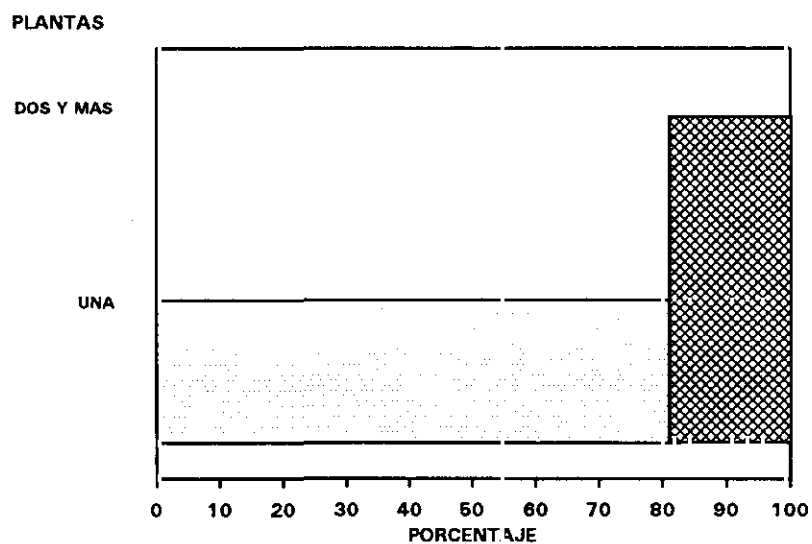
**Foto 14. Edificación a medio construir y abandonada,
una promoción irregular poco consolidada (23-XII-91).**

CAMPOS ELISEOS

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

	Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS		0	0	0	29
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).					90

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(I)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

Incompleta

Inexistente

X

RED DE ELECTRIFICACION:

Total

Parcial

Inexistente

X

Suministro:

Alumbrado
Público

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐	(M)	
Empedrado	☐		Calidad:
Asfalto	☐		Buena (B)
Hormigón	☐		Regular (R)
Adoquín	☐		Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	☒

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☒
Inexistente	☐

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Unidad Dep.	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐
Primaria	☐
Secundaria	☐

Bachill.

Otra

CAMPOS ELISEOS: *NOMBRE ELEGANTE* *PARA UNA URBANIZACION PRECARIA.*

Existe escasa documentación acerca de las gestiones seguidas para levantar el fraccionamiento; es de carácter ilegal. Joel Mendoza Arrezola es propietario de Campos Elíseos, junto con Loma Bonita, Loma Linda, La Gloria, Lomas de Tepatitlán y Comarcas Francesas, los cuales guardan parecida situación de irregularidad y anarquía urbana.

Las escasas gestiones para urbanizar fueron realizados de manera paralela al fraccionamiento Comarcas Francesas; se reducen a la solicitud de regularización.

En escrito dirigido al DPUEJ por parte del fraccionador, fechado el 12 de agosto de 1984, se solicita la legalización de Comarcas Francesas, cuya superficie aproximada es de 6,493 m², mediante oficio del DPUEJ número 2323, con fecha 17 de agosto de ese mismo año, se señala que no se puede dictaminar favorablemente a su petición de legalización hasta que no presente la documentación necesaria para tal fin:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Levantamiento topográfico.
- Plano de lotificación con: lotes por manzana, trazo de calles, área de donación y cuantificación de áreas específicas.
- Plano de situación actual, señalando los lotes vendidos, construcciones existentes y servicios con que cuenta.
- De no contar con servicios, propuestas sobre la manera en que serán introducidos.

- Visto bueno del ayuntamiento en la tramitación de la legalización.
- Testimonios de fe de que fueron hechas las ventas de lotes.

Se rechaza la realización de fosas sépticas debido a la presencia de un pozo de agua potable. Los predios no vendidos deben quedar tal cual.

El fraccionador presentó una copia de los recibos hechos al municipio por concepto de urbanización, para fraccionar 30.441 m² (ocho pesos por m²), por 44 lotes (\$ 290 c/u), y por supervisión de obras sobre \$ 8.000, al 1,5 por ciento, lo que hizo un total de \$ 376.288.

Mediante un escrito fechado el 24 de julio de 1985, el señor Mendoza pide al DPUEJ que se revise la documentación enviada, incluyendo planos y recibos de pagos. Insiste en que el drenaje descargará al arroyo Tepatitlán, y que se está construyendo la red de agua potable y de electrificación. Señala, además, que ya fueron vendidos todos los terrenos, y no ha comenzado la construcción hasta que el ayuntamiento autorice.

El DPUEJ contesta el anterior escrito mediante el oficio número 3656 (27 de julio de 1985), en el cual se informa del dictamen desfavorable para legalizar el fraccionamiento, con superficie 53.012 m². El DPUEJ extiende un memorándum con fecha 13 de julio de 1985; se hacen algunos señalamientos técnicos de los fraccionamientos promovidos por el señor Mendoza Arrezola en ese sector de la ciudad. Se menciona que el terreno situado al oeste del arroyo que cruza el terreno, corresponde a una área de transición "no urbanizable"; la parte oriental es considerada como de reserva urbana para uso habitacional. El primer sector mencionado corresponde a Campos Elíseos; el otro, a Comarcas Francesas.

En enero de 1993, el ayuntamiento no posee documentación alguna respecto a trámites posteriores hechos por el fraccionador ante el DPUEJ, tanto de Comarcas Francesas como de Campos Elíseos.

El fraccionamiento muestra claras evidencias de su poca consolidación: de los 62 predios solamente el 47 por ciento (29), muestran edificación, pero casi la mitad son obras paradas (foto 14).

Entre los conflictos ambientales destaca la inexistencia de pavimento en el viario,

la red de saneamiento está incompleta y además hay un arroyo que transporta aguas residuales del fraccionamiento Jardines de la Rivera. Antes de experimentar la impronta urbana el predio desarrolló usos agrarios.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 020.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Campos Elíseos (T-07).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

El rancho San Pablo (182 habitantes) fue el lugar de nacimiento de la pareja formada por Alberto e Isabel de 48 y 50 años de edad. Tienen dos hijos de ocho años que cursan la escuela primaria. Para él, es su segundo matrimonio.

Trabaja como *velador* en un hotel de la ciudad. El jefe de familia compró a su hermano el terreno que ahora habitan en Campos Elíseos, en 1988. Meses después empezó a autoconstruir la vivienda con ayuda de un yerno, quien aportó mano de obra y herramienta, aunque su colaboración no fue del todo voluntaria, le remuneró su trabajo.

La operación constructiva implicó invertir todos los ahorros y vender unos cerdos que tenía en un rancho cercano a Los Sauces (98 habitantes), en las proximidades de la ciudad. La casa quedó terminada en julio de 1991.

Historia familiar 021.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Campos Elíseos (T-07).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Andrés Morales y Emilia de la Cruz, viven en el fraccionamiento Campos Elíseos. Tienen 42 años de edad, nacieron en un rancho del vecino municipio de Acatic y son padres de seis hijos de entre siete y 22 años. Hasta hace un año vivían en la comunidad de El Refugio (166 habitantes), sin embargo, desde 1981 el jefe de familia venía a

Tepatitlán a ejercer su oficio de maestro-albañil.

Su anterior ocupación como agricultor dejó de ser suficiente para mantener a la familia. Tal circunstancia lo impulsó a trasladarse a la ciudad, vendió la casa de El Refugio y compró el terreno de Campos Elíseos.

Pronto inició la construcción con la colaboración de los mismos integrantes de la familia y la asesoría de un ingeniero que percibió honorarios. La casa, de tres habitaciones, se encuentra con un avance de edificación de aproximadamente el 50 por ciento, sin que eso impida que la habiten. No tienen agua entubada y las paredes carecen de revoque, pero confían en que las condiciones mejorarán. Tan es así, que hace ocho días fueron terminadas las obras de instalación de la red de distribución de agua.

Consideran que Tepatitlán es un lugar adecuado para vivir "hay buenas oportunidades de trabajo y es una ciudad pacífica". En cambio residir en una ciudad como Guadalajara "implicaría soportar muchos ruidos, smog y desmadre".

Todos sus hijos han estudiado la instrucción primaria, los dos pequeños la están cursando ahora. Estos últimos pertenecen al período en que la familia está vinculada a la ciudad por el trabajo del padre, incluso nacieron en Tepatitlán, a diferencia de los anteriores que son naturales de El Refugio. Los dos hijos mayores han heredado el oficio del padre, son albañiles, uno desde hace cinco años y el otro desde hace tres. Las hijas adultas se dedican al hogar, al igual que su madre.

EL CARMEN

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Carmen (T-08).

CLAVE CARTOGRAFICA: K-7

LOCALIZACION Y ACCESO: A un costado de la variante Guadalajara-Lagos de Moreno, al oriente de la ciudad. El acceso es por las calles 5 de Febrero, 27 de Septiembre y 18 de Marzo.

PROPIETARIO DEL SUELO: Sin dato

PROMOTOR: Maximino Díaz.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1989

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1979

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 129.870,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 14

NUMERO DE LOTES: 188 Tamaño más común: 10 x 30 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 93.173,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 36.677,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
117 25	12 0	7 9	3 6	2 2	19 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 11,41

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción	X
Por encargo	
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 4.

El Carmen (T-08)



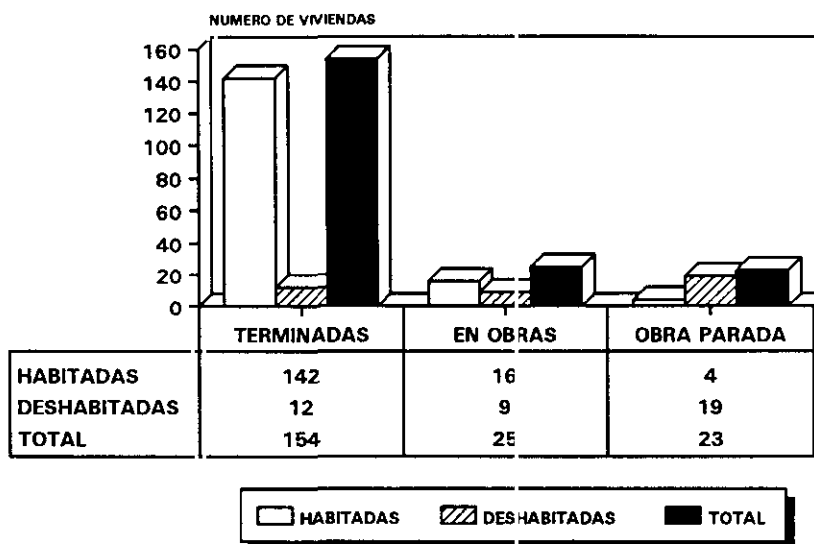
Foto 15. Poca cobertura de equipamientos (21-X-89).



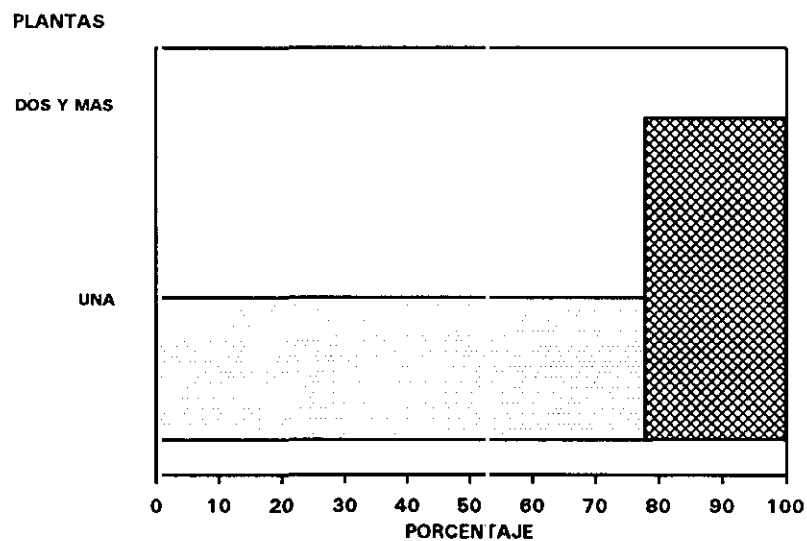
Foto 16. Un viario que parece no serlo (30-VIII-91).

EL CARMEN

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	38		202
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.028

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	(R)	Suministro:	
Inexistente		Regular	(R)
		Irregular	(I)
		Inexistente	(N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	X
Incompleta	
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total	X	Alumbrado Público	X
Parcial			
Inexistente		Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	(R)		
Empedrado	(B)	Calidad:	
Asfalto		Buena	(B)
Hormigón		Regular	(R)
Adoquín		Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente

Inexistente

TELEFONO:

Público

Doméstico

RECOGIDA DE BASURA:

Existente

Inexistente

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: Campo de futbol.

Plaza

Parque

Polideportivo

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.

Primaria

Secundaria

Bachill.

Otra

EL CARMEN: PERMISIVIDAD LEGAL EN SINTONIA CON LA ANARQUIA URBANA.

La superficie demarcada para el objetivo de la presente investigación es (involuntariamente) sólo una porción de la que comprende la colonia conocida popularmente como El Carmen. La delimitación fue realizada con base en las escasas gestiones realizadas y sobre todo apoyada en observación en campo.

Antes de ser convertido en espacio habitacional, el terreno desarrolló funciones agrarias, principalmente cultivo anual de maíz. Un factor que desencadenó la presión urbana sobre esos terrenos fue la construcción de la variante de Tepatitlán, a mediados de los años setenta. Por su extensión, El Carmen se sitúa entre los fraccionamientos grandes, ocupa 129.870 m².

Mediante escrito fechado el 6 de noviembre de 1989, colonos del fraccionamiento solicitan información referente al señor Maximino Díaz, uno de los fraccionadores de la colonia; piden se les informe si el señor Díaz tiene regularizada legalmente la promoción, además desean saber si esa persona donó una fracción de terreno frente al templo, el cual supuestamente será para jardín, y si está al corriente en los pagos.

La respuesta de DPUEJ es mediante el oficio número 2375/89, fechado el 28 de noviembre del mismo año. Se comunica a los colonos la inexistencia de algún trámite realizado ante esa dependencia por parte del fraccionador, lo cual representa una violación al artículo 46 de la Ley Estatal de Fraccionamientos, motivo por el cual el propietario debe presentarse para realizar las gestiones correspondientes.

En cambio, en el Departamento de Obras Públicas Municipales se tienen algunos

documentos. Uno de ellos es el dictamen definitivo a la regularización de la colonia, cuyo oficio es el número 1013 del 27 de marzo de 1979, aunque persiste la duda si se trata del mismo predio.

Hay confusión en las gestiones que se siguieron para la legalización de El Carmen, pues en oficio número 441 de DPUEJ -firmado por el jefe de ese organismo- se contesta a Baudelio Díaz, acerca de los requisitos que debe cumplir para otorgarle el dictamen de regularización; el documento no tiene fecha.

Finalmente, se tienen copias de citatorios girados al señor Baudelio Díaz, por parte de Obras Públicas Municipales, para tratar asuntos relacionados con la regularización del fraccionamiento, uno fechado el 19 de marzo de 1991, el otro el 4 de abril del mismo año. El Ayuntamiento no cuenta con documentación de gestiones posteriores.

El Carmen es un típico exponente de la urbanización precaria amparada en el mecanismo de la autoconstrucción. Según la documentación, existen 188 predios, aunque se inventariaron 202 casas en el año 1991, lo cual puede explicarse por subdivisiones de predios o información documental poco fiable, pero en todo caso el contraste entre los datos documentales y la realidad refleja una ocupación completa de los terrenos. El proceso de ocupación ha sido lento, en 1980 había solo 38 casas.

Durante los años ochenta se resuelven en el Carmen algunos de los problemas básicos como el abastecimiento de agua, instalación de la red de saneamiento y dotación de energía eléctrica. Entre las carencias más significativas está el transporte urbano y la precariedad del viario, bien sea por falta de pavimento (foto 15) o pésima calidad de los empedrados (foto 16).

TESTIMONIOS.

Historia familiar 022.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Carmen (T-08).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, FEU, PEP, PCA.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

José Carmen Herrera, de 42 años de edad, está casado con Estela Espinoza, de la misma edad. Ambos carecen de estudios, aunque saben leer y escribir. Viven en el populoso barrio de El Carmen, junto con siete hijos, de entre nueve y 22 años de edad.

La familia ejemplifica la movilidad campo-ciudad, los padres son de origen campirano, él nació en el rancho La Laborcilla (109 habitantes) y ella en el rancho Juanacasco. Sus descendientes nacieron todos en Tepatitlán, ciudad en la que reside la pareja desde que contrajeron nupcias. José trabajó con la yunta de animales en su rancho natal.

Desde que llegó a la ciudad, el jefe de familia se ha dedicado al oficio de albañilería, excepto un período de nueve meses en que emigró a California. Se fue aproximadamente en 1977, quería reunir dinero para adquirir el terreno de la casa. Una vez logrado su objetivo, retornó de Estados Unidos, no le gustaba estar allá.

Todos sus hijos han tenido la oportunidad de estudiar la primaria, los que la han concluido se han integrado al mercado laboral de la ciudad. La hija mayor trabajó durante casi ocho años en un pequeño taller de bordado, pero la monotonía y cansancio de la espalda y la vista la impulsaron a abandonar el oficio. Ahora trabaja en el mercado central, en una tienda de alimentos.

El hijo mayor trabajó como peón de albañil, igual que su padre, aunque estaba descontento con el oficio. Desde hace siete meses fue contratado en una explotación avícola, donde trabajó *descamando* pollos, su contrato es eventual. Situación similar ocurrió con su hermano, de apenas 16 años, dejó la albañilería para ingresar a trabajar

hace dos meses como obrero en la Embotelladora de los Altos (Coca-Cola).

Hace 13 años, José compró el terreno de la casa *en abonos*. Antes vivían en la misma colonia, en una finca prestada. En 1981 inició el levantamiento de la casa con la participación de la misma familia. Recuerdan que cuando se mudaron a la incipiente construcción vivían en pésimas condiciones, cuando llovía se mojaban porque la casa no tenía la cubierta completa. En "muchas ocasiones" se vieron en la necesidad de parar las obras por falta de dinero. En cambio ahora la casa está casi concluida, hace una semana terminaron de revocar algunas secciones, ya solo faltan dos de las tres habitaciones, y el cuarto de baño.

Consideran que ahí viven muy tranquilos, aunque sufren por el problema del agua porque no hay abasto continuo, solo unas horas y de contados días. Esta semana solo hubo agua dos días.

Historia familiar 023.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Carmen (T-08).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR, PER.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Eulogio García, de 48 años, está casado con Isabel Zaragoza, de 46. El es natural del rancho el Terrero (23 habitantes), no recibió instrucción escolar. Isabel, nativa de La Quinta, sabe leer y escribir. Son padres de cuatro hijos y nueve hijas de entre tres y 27 años. Cinco de ellos nacieron en El Terrero donde vivió la familia hasta 1976, cuando emigran a Tepatitlán. Ahí nacieron el resto. A pesar de que el rancho es muy cercano a la ciudad -ocho kilómetros-, decidieron dejarlo porque ya no había trabajo en el campo, sin embargo, mantienen el vínculo con el rancho porque son dueños de dos terrenos.

Les gustó El Carmen por su parecido con el rancho y por ser una zona tranquila, a diferencia del centro de Tepatitlán donde existen más riesgos. Cuando llegaron, compraron una finca autoconstruida que solo tenía una habitación, entre todos trabajaron para continuar la obra, que hace tres años quedó casi completa. Ahora tiene cuatro habitaciones

y disponen de los servicios indispensables.

El jefe de familia tuvo que modificar su antigua vocación de agricultor y ganadero para convertirse en albañil. Hace cinco años volvió a cambiar, en vista de que se cansaba mucho dejó su trabajo para ingresar en una granja como *velador*. Actualmente hace lo mismo en un servicio de recauchutado. Todos sus hijos recibieron o están recibiendo instrucción escolar, aunque los tres mayores no concluyeron los estudios.

El hijo mayor trabajó dos años en Tepatitlán como albañil, pero ha sido víctima de algunas enfermedades por lo que tuvo que dejar esa actividad; ahora se dedica a cuidar algunos becerros y gallinas que crían en el rancho, unas veces está en la ciudad y otras en el rancho. Otro de los hijos atiende un comercio ambulante de su propiedad desde hace 11 años. Laura, de 21 años, ejerce uno de los oficios más comunes entre las muchachas de su edad y condición: se dedica a la maquila domiciliaria. Una persona de Tepatitlán le lleva tela a casa y ella realiza trabajo de bordado, tiene instalada una máquina en la sala de la casa.

Su hermana Patricia trabaja como empleada de mostrador en una tienda donde se expenden precisamente bordados -aplicados en diversos productos, como ropa de cama-. Lo hace desde hace tres años. Antes realizó un trabajo similar en una papelería, ahí adquirió experiencia en el trato con los clientes. Dos hermanas menores también están vinculadas a la maquila textil, son empleadas de la empresa donde se fabrican los artículos que luego vende Patricia. Una trabaja ahí desde hace cuatro años, la otra ingresó hace dos. El resto de los hijos, es decir, los pequeños, se dedican únicamente a los estudios.

Historia familiar 024.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Carmen (T-08).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: MIR, PER.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

El rancho de Santa Bárbara de los Navarro (246 habitantes) es el lugar de nacimiento de Oscar Mena, de 72 años. Su esposa es originaria del rancho Cruces de

Abajo (46 habitantes). El jefe de la familia trabajó como agricultor hasta hace 20 años en su rancho natal, cuando el patrón vendió la propiedad, lo despidió.

Hace 14 años que la pareja vive en El Carmen, compraron la casa terminada. Cuentan con los servicios básicos y tienen un corral donde crían gallinas. A pesar de su avanzada edad, Don Oscar todavía trabaja en el campo como agricultor y empleado en una explotación denominada "La Cacayaca" situada en el municipio de Arandas. En tal circunstancia solo está en su hogar los fines de semana.

Historia familiar 025.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Carmen (T-08).

Tipología de producción: Autoconstrucción (traspaso).

Procesos detectados: MIR, PCA.

Fecha de levantamiento: 07-I-92.

Martín Hernández, de 33 años, es esposo de Olivia Galván, de 29 años. El es natural del rancho los Chambos, municipio de Zapotlanejo y ella, del rancho el Colorado, en Tepatitlán. Tienen ocho hijos de entre uno y 14 años -cinco varones y tres mujeres-, todos nacidos en la ciudad de Tepatitlán.

El jefe de familia se dedicó anteriormente a la agricultura en un sitio cercano, el Ojo de Agua de Becerras (48 habitantes), sin embargo, lo dejó para ingresar como "policía raso", en la corporación del Ayuntamiento de Tepatitlán. Ahora es comandante municipal. Cinco de sus hijos cursan la instrucción primaria y dos la preescolar.

Un hermano le vendió la casa ya terminada, con la facilidad de pagarle *en abonos*. Le han hecho algunas mejoras, sobre todo la construcción de un baño. Desde hace año y medio están conectados a la red de saneamiento. La casa solo tiene una habitación, aunque usan también la sala como dormitorio. Tienen aproximadamente cinco años de vivir en la finca, anteriormente lo hicieron en una casa cercana, dentro de la misma colonia. El Carmen les gusta porque "es una zona tranquila y hay pocas casas".

Historia familiar 026.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Carmen (T-08).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, HAP.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Mario Luna y Mercedes Moreno, ambos de 48 años de edad, con instrucción primaria incompleta, son padres de nueve hijos de entre dos y 18 años. El padre de familia ha tenido desde hace 18 años una historia laboral itinerante entre su lugar de origen y Estados Unidos, nunca ha permanecido allá por períodos de más de un año.

Tanto la pareja como sus hijos nacieron en Fátima, una localidad rural enclavada en el municipio de Tepatitlán. La familia residió ahí hasta hace cinco años. Se mudaron a la colonia El Carmen de Tepatitlán, donde instalaron una tienda de *abarrotes* en un local alquilado.

Anteriormente, el jefe de familia realizó labores de albañilería en Tepatitlán. Todos los hijos han estudiado la escuela primaria, e incluso algunos están en la secundaria. La primogénita se dedica a atender el hogar junto con la madre. Los dos hijos mayores, de 16 y 17 años respectivamente, son los únicos que trabajan con remuneración. Arturo reparte pollo desde hace cuatro años y su hermano David *descama* pollos desde hace ocho meses, en un establecimiento instalado en la colonia Aguilillas.

En 1982 compraron el terreno de El Carmen a un familiar, inició así la construcción de la vivienda. La mano de obra familiar fue utilizada para construir la casa, quedó terminada en 1986, año en que la ocuparon. Durante cuatro ocasiones la obra fue detenida por falta de recursos económicos. Para financiarla utilizaron los ahorros familiares y vendieron algunos animales que tenían en el rancho.

No piensan mudarse de ahí, la casa tiene dos plantas, dispone de tres habitaciones con todos los servicios. Se quejan de la discontinuidad del servicio de distribución de agua potable, aunque consideran vivir bien ahí "porque no hay muchos coches". La familia dispone de una camioneta Ford, modelo 1978 y un automóvil 1972.

CERRITO DE LA CRUZ

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Cerrito de la Cruz (T-09).

CLAVE CARTOGRAFICA: H-3

LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de Tepatitlán, se accede por las calles Porfirio Díaz y Jesús Reynoso en el cruce de la calle Maximino Pozos.

PROPIETARIO DEL SUELO: Rafael y Salomé Camarena Aguirre.

PROMOTOR: Sin dato.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1981

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1980

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 48.940,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 10

NUMERO DE LOTES: 189 Tamaño más común: 7 x 20 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 27.339,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 15.378,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 6.269,00 m²

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
91 90	1 0	0 3	0 0	0 0	5 1

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 \$ 20,22 1990 \$ 12,27

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

X

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

El Cerrito de la Cruz (T-09)



Foto 17. Un modelo densificado de autoconstrucción en fase avanzada de consolidación (23-XII-91).

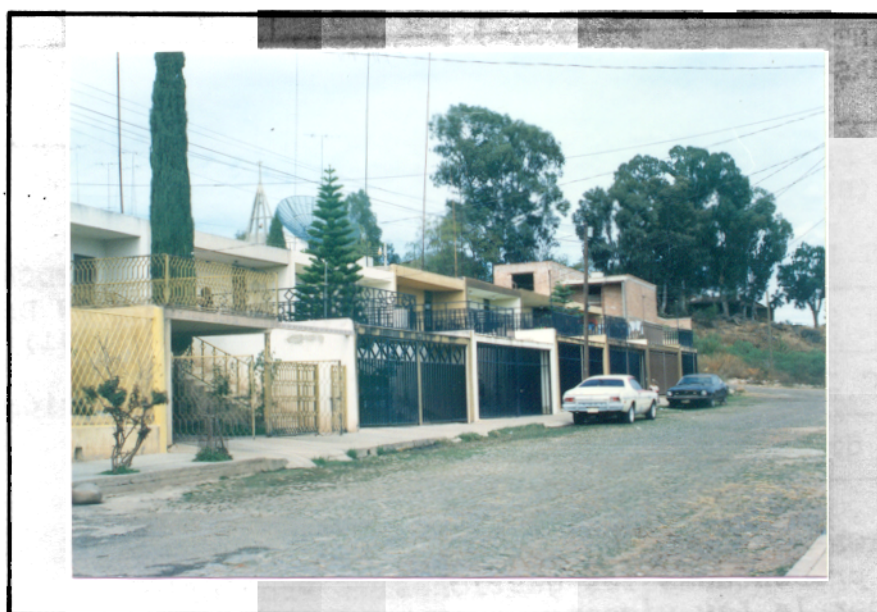
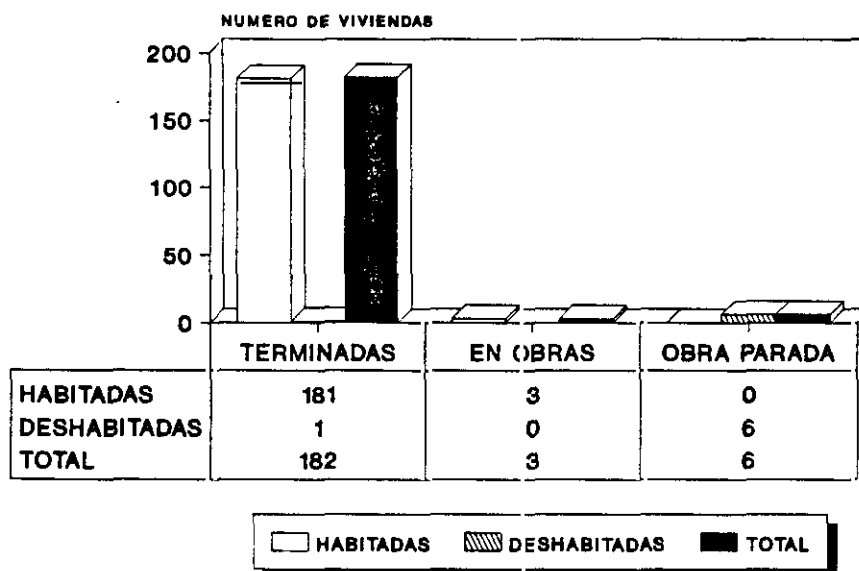


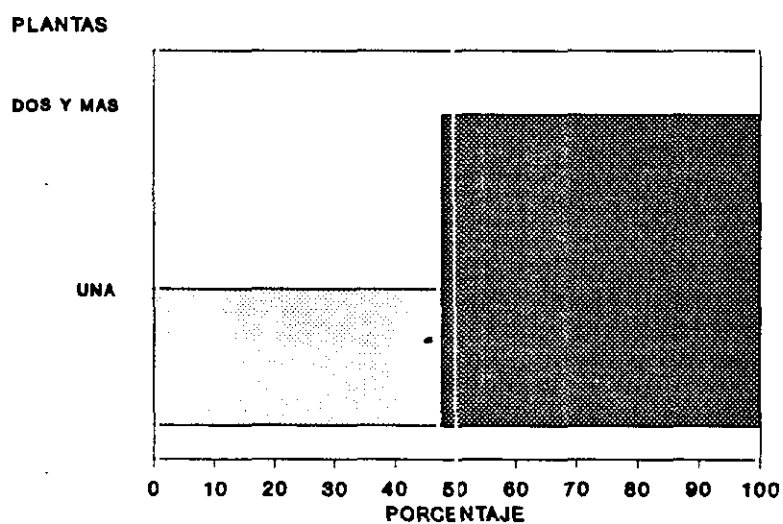
Foto 18. Una tipología edificatoria reproducida en serie convive con la autoconstrucción y vestigios de usos rurales (23- XII-91).

EL CERRITO DE LA CRUZ

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato
 FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato
 FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 21-III-82 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0		191
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.058

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	☒ (R)	Suministro:
Inexistente	☐	Regular (R)
		Irregular (I)
		Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	☒ X
Incompleta	☐
Inexistente	☐

RED DE ELECTRIFICACION:

		Suministro:
Total	☒ X	Alumbrado Público
Parcial	☐	
Inexistente	☐	Doméstico
		☒ X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra

☐

Empedrado

☒ (B)

Calidad:

Asfalto

☐

Buena (B)

Hormigón

☐

Regular (R)

Adoquín

☐

Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente

☒ X

TELEFONO:

Público

☐

Inexistente

☐

Doméstico

☒ X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente

☒ X

Cobertura:

Inexistente

☐

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza

☐

Parque

☐

Polideportivo

☐

ESCUELAS:

Jardín Infant.

☐

Bachill.

☐

Primaria

☒ X

Otra

☐

Secundaria

☐

CERRITO DE LA CRUZ: PRIMERO URBANIZAR ILEGALMENTE, DESPUES LEGALIZAR.

El pequeño fraccionamiento Cerrito de la Cruz se asienta sobre un terreno de ladera antiguamente cubierto por vegetación de matorral y nopaleras. Las gestiones para incorporar el suelo a usos urbanos están caracterizadas por su irregularidad.

Vecinos de la colonia manifiestan al Consejo de Colaboración Municipal su negativa de cubrir los gastos por servicios de agua, drenaje, electricidad y empedrado de calles; argumentan que esa obligación corresponde a los promotores. El escrito está fechado el 5 de septiembre de 1978, y va acompañado de 34 firmas de los colonos.

Otro escrito con las mismas características del anterior, fechado el 16 de junio de 1980, es acompañado de 34 firmas. Los que firman son residentes y propietarios: albañiles, agricultores, comerciantes y algunos tepatitlenses radicados en Estados Unidos.

Los promotores del fraccionamiento solicitan la regularización el 16 de noviembre de 1981; la superficie del mismo es de 46.944 m². En oficio número 1510, del 21 de marzo de 1982, se menciona que la venta de lotes comenzó aproximadamente en 1976. En enero de 1982 se constató que el fraccionamiento no contaba con obras de urbanización, a pesar de haber lotes construidos. Tampoco existían escrituras de las áreas de donación.

En marzo de 1982, los ganaderos y comerciantes Rafael y Salomé Camarena Aguirre, propietarios originales (promotores) del fraccionamiento, reciben del DPUEJ el dictamen definitivo a la regularización.

Aclaran que ya habían lotificado y vendido todos los terrenos, inclusive ya se habían construido algunas viviendas. Lo anterior fue hecho por desconocimiento de la legislación correspondiente, y en virtud de la disposición para regularizar esa situación se les indultó, y así comenzaron con las gestiones con el apoyo del Ayuntamiento, que demostró la inexistencia de enriquecimiento desmedido, y que hasta la fecha habían cumplido con todos los requisitos. Se argumenta la utilidad pública del fraccionamiento, los lotes tuvieron un precio accesible a la población de escasos recursos económicos, además de dar facilidades para adquirirlos.

A través de un oficio del DPUEJ, fechado el 24 de septiembre de 1985, se otorga actualización del anterior dictamen, con lo cual el propietario podrá efectuar los trámites correspondientes a pagos, fianzas y los convenios ante el Ayuntamiento. Este oficio en contestación de la solicitud realizada el día 19 de ese mes.

Mediante escrito fechado el 4 de julio de 1991, los propietarios solicitan a Obras Públicas Municipales se les autorice la relotificación de algunos predios.

Cerrito de la Cruz tiene 189 lotes según la documentación, no obstante, el inventario de viviendas levantado en 1991 permitió contabilizar 191 casas, lo cual da una clara clara de la total ocupación.

El 95 por ciento de las casas estaban terminadas. Contiene por igual viviendas de dos, que de una planta. Se pueden ver ahí algunos buenos ejemplos de autoconstrucciones de dos plantas plenamente concluidas, mismas que proceden del primer lustro de los años ochenta (foto 17).

TESTIMONIOS.

Historia familiar 027.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Cerrito de la Cruz (T-09).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Vicente Treviño es un comerciante de 33 años, está casado con Alma Angélica, un año mayor que él. Ambos tienen instrucción secundaria y nacieron en Tepatitlán. Son padres de un hijo de 13 años y otro de ocho.

En 1977, cuando tenía 19 años de edad, Vicente se marchó a trabajar a Los Angeles, California, allá nacieron sus dos hijos. En 1987 la familia retornó a Tepatitlán, con los ahorros instalaron una tienda de *abarrotes* en un lugar cercano a la población de Acatic.

La casa que habitan es de diseño moderno y forma parte de un conjunto horizontal de 12 fincas. Fue una promoción familiar por encargo que encabezó "el abuelo" de la familia, mismo que se dedicaba a comercializar telas. El costo del terreno fue de 200 mil pesos en el año de 1978, -no se especifica si solo de esa casa o del predio que dio cabida al conjunto-. La construcción inició en 1981 y terminó definitivamente en 1986, tiene tres habitaciones y todos los servicios, incluido teléfono.

La familia vive ahí desde 1989. Antes lo hicieron en un lugar céntrico, donde alquilaban una casa. El Cerrito de la Cruz les gusta "porque no hay contaminación atmosférica", aunque reconocen la deficiencia en el servicio de recogida de basura y se quejan de que la calle no esté pavimentada. Cuando requieren algún producto o servicio especializado acuden a Guadalajara. La familia Treviño es dueña de otros terrenos urbanos.

Historia familiar 028.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Cerrito de la Cruz (T-09).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: USA, MIR, MUR, CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Luz María Avila, es una viuda de 78 años, natural de Capilla de Guadalupe (9.699), una de las delegaciones municipales de Tepatitlán. Tiene instrucción primaria incompleta, actualmente se dedica a atender su hogar. Su hija Agustina, de 49 años, nacida en Guadalajara es también viuda.

Ambas comparten la casa, donde vive además Ignacio, hijo de Agustina, de 25 años de edad, nacido en Tepatitlán y con instrucción primaria completa. Desde hace ocho años trabaja en una céntrica farmacia como empleado de mostrador. Anteriormente se empleó durante cinco años como albañil, contratado por el departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento, sin embargo prefirió cambiar de trabajo para incrementar sus ingresos.

Viven con ellos dos parientes más (sobrinos de Agustina); Ricardo, de 28 años, nacido en Tepatitlán y con estudios de primaria concluidos e Israel de 25 años, también tepatitlense y con instrucción primaria.

Ricardo trabaja desde hace 18 años como jornalero en una ladrillera instalada muy cerca de la casa. En la pequeña empresa trabajan media docena de empleados en jornadas diarias de 14 horas. Durante la temporada de lluvias Ricardo se dedica a la albañilería, ya que el trabajo de la ladrillera se reduce durante esa época.

Israel se fue a Los Angeles en 1990, desde entonces no ha regresado. Se emplea como mayordomo en una vidriería, propiedad de un coreano. La motivación que lo impulsó a emigrar fue ganar más dinero, anteriormente trabajó durante ocho años también en la ladrillera.

Compraron la casa en 1973 a un precio de 21 mil pesos con tres pagos de siete mil. Su domicilio anterior se encontraba en el "barrio alto" de Tepatitlán. Actualmente construyen la planta alta. La casa, de cuatro habitaciones, dispone de los servicios básicos. Se quejan de la falta de pavimento. Consideran que se vive bien en Tepatitlán. Tienen otra

propiedad urbana en la colonia San Gabriel.

Historia familiar 029.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Cerrito de la Cruz (T-09).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: MIR, MIN, CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Amalia Almaguer, de 72 años, es natural de La Cruz (cerca de Pegueros, 103 habitantes), en el municipio de Tepatitlán. Carece de instrucción escolar, se dedica al hogar. Vive con ella su hija Sara Hernández, nacida en Pegueros (3.010 habitantes), también viuda, de 35 años, con tres hijos de siete, ocho y 11 años de edad, nacidos en Tepatitlán.

Conviven en la misma casa otros cinco nietos de Amalia, pertenecientes a otro grupo familiar, también originarios de Tepatitlán. Tienen entre 13 y 22 años de edad, dos de ellos trabajan, el resto son estudiantes.

Marco Antonio, de 21 años es empleado en un almacén de semillas y cereales. A la vez trabaja con un tío, quien es dueño de una granja de cerdos. Rodolfo, de 20 años, trabaja como empleado desde hace dos años.

La casa se hizo por encargo, intervino un arquitecto. Compraron el terreno hace tres años. El año pasado quedó terminada la construcción; fue financiada con ahorros y ganancias del negocio de cerdos del tío, aunque en dos ocasiones fue detenida la obra por falta de recursos económicos. La casa es de una planta, tiene tres habitaciones y todos los servicios. Consideran que no les hace falta ningún servicio, se vive bien ahí. Disponen de dos coches, modelos 1978 y 1980. Anteriormente vivieron en una céntrica casa tepatitlense.

Historia familiar 030.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Cerrito de la Cruz (T-09).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, MIN, FEU.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

David Gómez, de 31 años, originario de Manalisco (1.488 habitantes), municipio de Yahualica, está casado con María de la Luz, de 24 años, natural del rancho El Chivatero (142 habitantes), municipio de Acatic. El tiene estudios de secundaria inconclusos, María de la Luz cursó hasta el tercer grado de primaria. Son padres de tres hijos de entre uno y cuatro años de edad, nacidos en Tepatitlán.

David trabajó en Estados Unidos como jardinero, hasta hace tres años. Después de casarse siguió en aquel país, dedicado a la carpintería. Enviaba dinero para mantener a la familia y construir su casa. En vista de que quería "estar en su tierra" regresó a Tepatitlán, consiguió trabajo como asalariado en una carpintería que cuenta con cinco empleados.

Adquirió el terreno en 1984 a un costo de 150 mil pesos. Dos años después inició la edificación de la vivienda, para lo cual requirió de contratar albañiles. Obtuvo la financiación mediante el producto de su trabajo en Estados Unidos, aunque la obra se paró tres veces por falta de recursos. La casa de dos plantas tiene tres dormitorios y todos los servicios. La familia esta satisfecha de vivir ahí "es una zona muy tranquila". Tienen un coche modelo 1979.

CLUB RESIDENCIAL LA HACIENDA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Club Residencial La Hacienda (T-10).

CLAVE CARTOGRAFICA: B-9

LOCALIZACION Y ACCESO: Poniente de la ciudad, al borde de la carretera a Yahualica, entre la Av. La Gloria y la carretera a Guadalajara.

PROPIETARIO DEL SUELO: Díaz de Sandi y Asociados

PROMOTOR: Constructora de Occidente S.A.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 84.043,55 m²

NUMERO DE MANZANAS: 6

NUMERO DE LOTES: 157 Tamaño más común: 10 x 30 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 53.462,20 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 21.880,13 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 8.701,22 m²

Edo.: 4.203,35 m² Mpio.: 4.497,87 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo medio.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA				EN OBRAS				OBRA PARADA			
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

1991 \$ 461,96 1992 \$ 440,27

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 6.

Club Residencial La Hacienda (T-10)



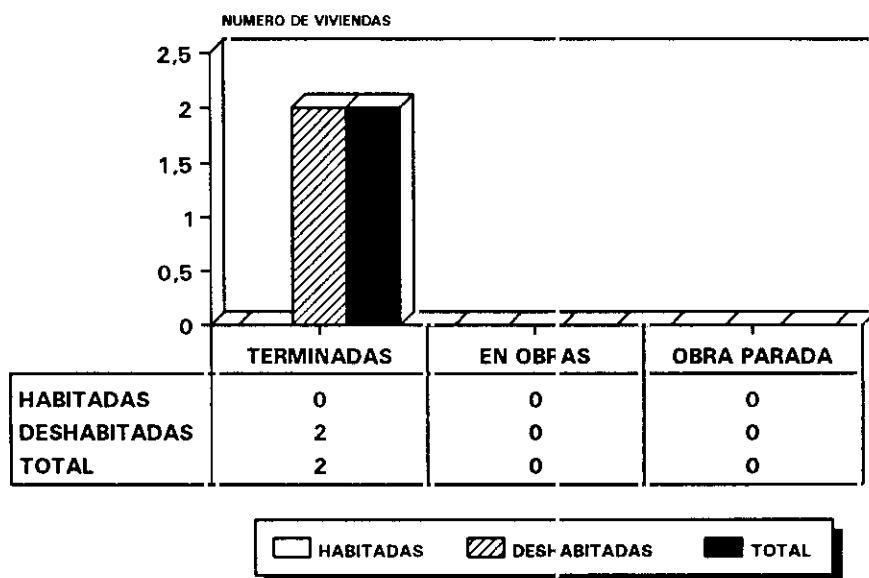
Foto 19. Publicidad, barda perimetral e ingreso, los pasos iniciales de un estilo de urbanización difícilmente asociable a Tepatitlán (9-II-90).



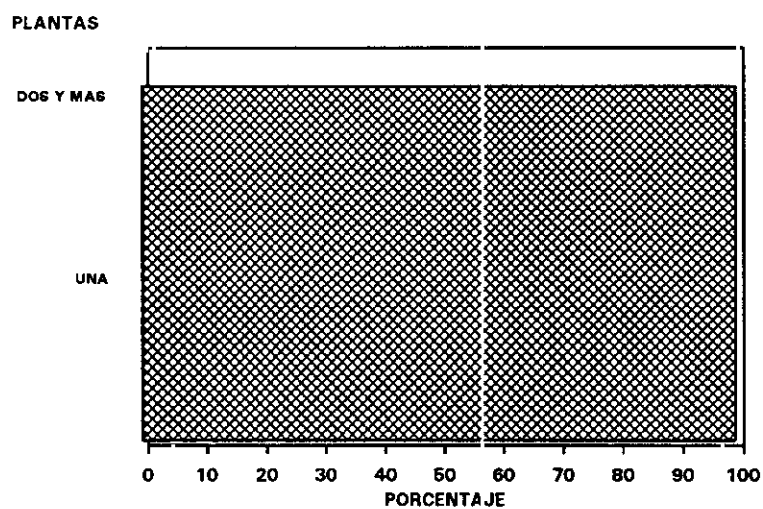
Foto 20. Las obras de urbanización han concluido. Los predios fueron vendidos en su mayoría y sólo hay dos casas (11-X-92).

CLUB RESIDENCIAL LA HACIENDA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 11-X-88.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 8-VIII-90.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 7-I-91.

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

	Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS		0	0	0	2
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).					0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

X

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra

☐

Empedrado

☐

Asfalto

☐

Hormigón

☒

Adoquín

☐

Calidad:

Buena (B)

Regular (R)

Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente

☐

Inexistente

☒

TELEFONO:

Público

☐

Doméstico

☒

RECOGIDA DE BASURA:

Existente

☐

Inexistente

☒

Cobertura:

Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS:

Plaza

☐

Parque

☐

Polideportivo

☒

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.

☐

Primaria

☐

Secundaria

☐

Bachill.

☐

Otra

☐

Publicidad aparecida durante los años 1989-1991 en la revista local "Desarrollo Cultural". Tepatitlán de Morelos.



...Un nuevo estilo de vida

...Una sólida inversión patrimonial

La zona residencial más importante en Tepatitlán.



INFORMES Y VENTAS:

En Guadalajara, Jal.

I.P. Constructores de Ococe, S.A. de C.V.

Av. Luis Pérez Verdía 71, S.H.

Tels. 30 07 90 y 30 07 91

UN DESARROLLO MAS DE



Oficinas Región de los Altos en
Tepatitlán en
Independencia No.14 2o. piso,
interior 302.



ASESORES INMOBILIARIOS
DIAZ DE SANDI, S.A. de C.V.



Folleto informativo en color distribuido durante 1991.
(Incluye la cara del reverso).

Plan de Venta:

No. de Lote ____ No. de Manzana ____

☐ Precio total: _____
Enganche: _____
Mensualidad: _____
Plazo: _____

☐ Precio total: _____
Enganche: _____
Mensualidad: _____
Plazo: _____

☐ Precio total: _____
Enganche: _____
Mensualidad: _____
Plazo: _____

Nombre del Vendedor: _____

 *Fraccionamiento
Residencial La Hacienda*

Un desarrollo más de

**Díaz de
Sandi**

Grupo Inmobiliario



Informes y Ventas:

GAMA
ASESORES INMOBILIARIOS

en Guadalajara:

12 de Diciembre No. 156 Col Chapalita

Tels. 47-4826 y 21-7631

en Tepatlilán:

Independencia No. 14-302

Tels. 1-1434 y 1-0034

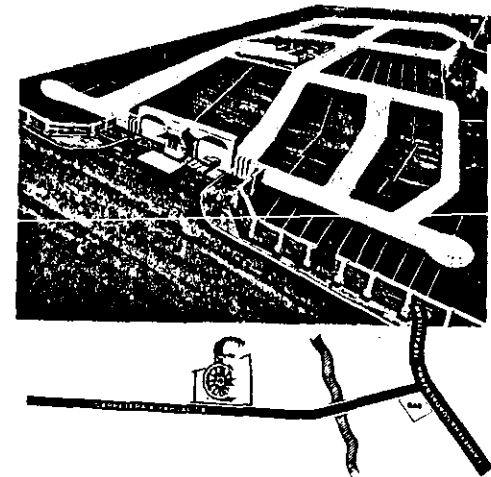
GUARDIAS PERMANENTES EN EL
FRACCIONAMIENTO

APOYO FINANCIERO



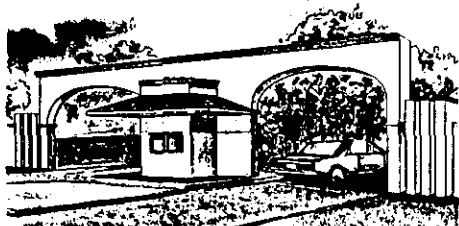
Banamex

Un privilegio a la altura de Los Altos...

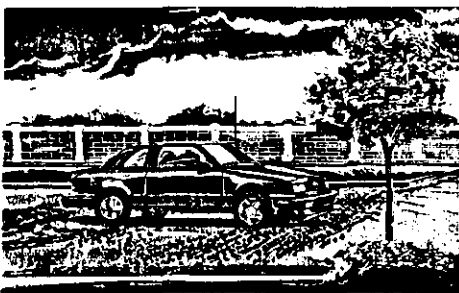


 *Fraccionamiento
Residencial La Hacienda*

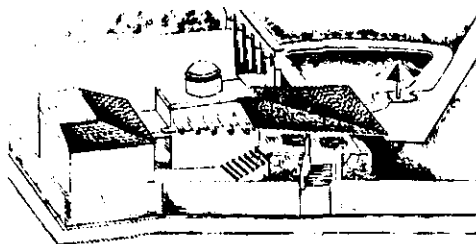
Un desarrollo de lujo enclavado en la zona más exclusiva de Tepatitlán, para que su familia goce del privilegio de la privacidad y seguridad que le ofrece el fraccionamiento residencial La Hacienda.



El acceso único controlado y vigilancia las 24 horas.



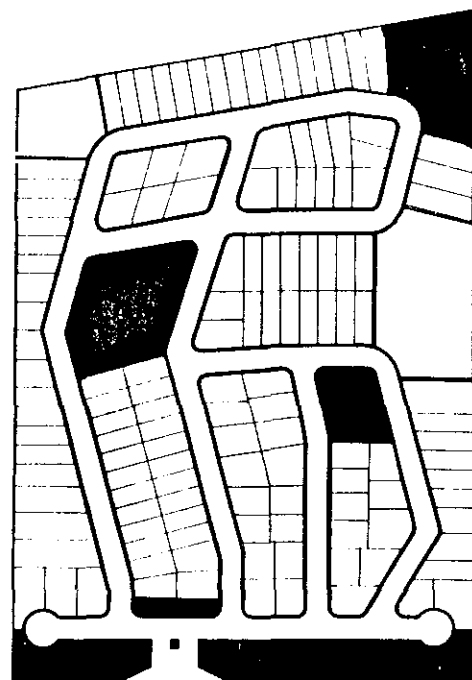
Bardeo perimetral que enmarca el desarrollo.



Las avenidas arboladas dirigen la ruta al área de esparcimiento y recreación, contando con una casa club donde encontrará diversión, tranquilidad, convivencia y excelentes servicios como: gimnasio, baños de vapor y vestidores, además de una terraza-bar desde donde podrá tener a su familia cerca de usted, en las áreas de juegos infantiles y chapoteadero.

Y para la práctica de su deporte favorito, tenemos canchas de tenis, frontenis y alberca.

El Fraccionamiento Residencial La Hacienda está ubicado al poniente de la Ciudad de Tepatitlán en el Km. 2.3 de la carretera Tepatitlán-Yahualica.



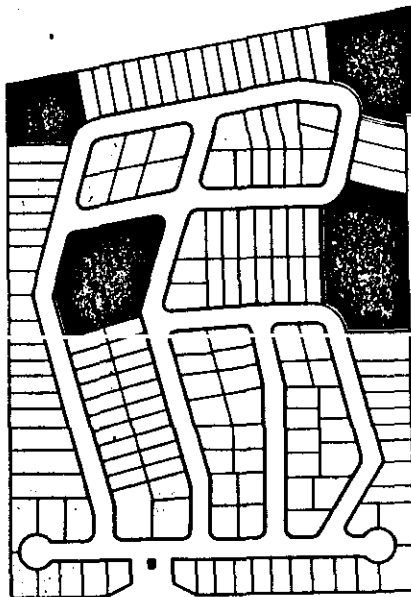
En la zona de mayor plusvalía en Tepatitlán, a sólo 5 minutos del centro de la ciudad.

Dele a su familia y a Ud. mismo el privilegio de vivir a la altura de Los Altos

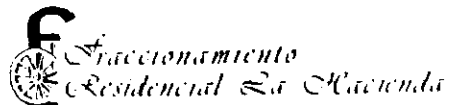
Folleto informativo en color distribuido durante 1992.
(Incluye la cara del reverso).

**FRACCIONAMIENTO
" RESIDENCIAL LA HACIENDA "**
LE OFRECE ADEMÁS GRANDES
VENTAJAS:

- 1.- ESCRITURACION
Y REGISTRO INMEDIATO
- 2.- OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS
- 3.- AGUA EN ABUNDANCIA



EN LA ZONA DE MAYOR PLUSVALÍA
EN TEPATITLÁN
A SOLO 5 MINUTOS DEL CENTRO
DELE A SU FAMILIA Y A USTED EL
PRIVILEGIO DE VIVIR
" A LA ALTURA DE LOS ALTOS "



Un desarrollo más de



Informes y ventas:

Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
EN EL FRACCIONAMIENTO
km 2.3 carretera
Tepatitlán - Yahualica
Teléfonos: 126 06 y 127 34
(Guardia Permanente)

GUADALAJARA, JAL.
Av. Luis Pérez Verdía 71 S.H.
Teléfonos: 630 0790, 630 0791,
615 2960, 616 0095, 616 0099
616 0096, 615 8466
Fax: 615 4515

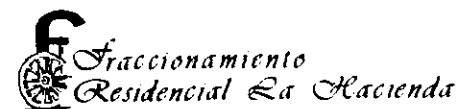
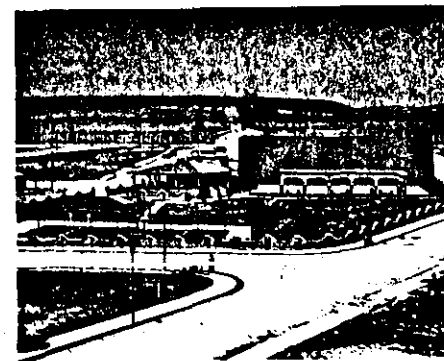
APOYO FINANCIERO



LA MEJOR INVERSION

SOLAMENTE COMPRANDO CASA
O TERRENO

**" VIVIENDO UN PRIVILEGIO
A LA ALTURA DE LOS ALTOS "**



KILOMETRO 2.3 CARRETERA
TEPATITLÁN - YAHUALICA
TELÉFONOS: 127 34 Y 126 06
(A UN LADO FORRAJERA)

UN FRACCIONAMIENTO PENSANDO EN:

- 1.- LA SEGURIDAD DE SU FAMILIA
- 2.- LA PRIVACIA
- 3.- EL DEPORTE
- 4.- LA ARMONIA DEL PAISAJE
- 5.- LA PLUSVALIA

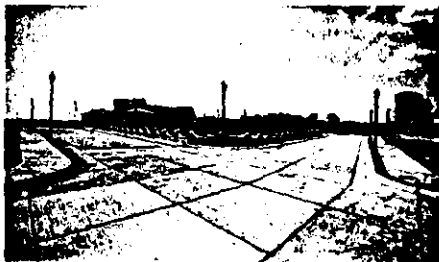
ACCESO CONTROLADO Y VIGILANCIA
LAS 24 HORAS DEL DIA.

CON PORTONES DE CONTROL REMOTO
DESDE SU AUTOMOVIL

**BARDEADO TOTALMENTE**

DUCTOS TELEFONICOS
Y DE ENERGIA ELECTRICA SUBTERRANEOS

CALLES Y BANQUETAS DE CONCRETO



AL COMPRAR SU CASA O TERRENO
SE CONVIERTE EN COPROPIETARIO
DE LA FABULOSA " CASA CLUB ",
QUE CONSTA DE:

- 1.- 3,400 M2 DE TERRENO
- 2.- ALBERCA Y CHAPOTEADERO
CON CALDERA Y FILTROS
- 3.- CANCHA DE TENIS
- 4.- CANCHA DE FRONTENIS
- 5.- TERRAZA BAR
- 6.- AREA DE GIMNASIO
- 7.- VESTIDORES Y BAÑOS
- 8.- BAÑOS DE VAPOR
- 9.- DUCHA

**FINANCIAMIENTOS:**

LOS TERRENOS CON UN
20% DE ENGANCHE
Y EL SALDO EN 24 MESES

LAS CASAS CON UN
30% DE ENGANCHE
Y EL SALDO A 15 AÑOS

MENSUALIDADES DESDE
\$3'000,000.00



VENGA ACONOCER Y LE PROPONDREMOS

**MAGNIFICOS PLANES
DE VENTA**

CLUB RESIDENCIAL LA HACIENDA:
"A LA ALTURA DE LOS ALTOS".

"Viviendo un privilegio a la altura de los Altos", así reza la publicidad del fraccionamiento, presentado como "la zona residencial más importante en Tepatitlán", lo cual refleja los segmentos socioeconómicos hacia los que va dirigido.

El terreno ocupado por el fraccionamiento tuvo usos agrícolas y en menor medida pecuarios. Por su extensión se considera un fraccionamiento mediano.

Los promotores y constructores del fraccionamiento son I.P. Constructores, con sede en la ciudad de Guadalajara, cuyo presidente es José Javier Díaz de Sandi Gutiérrez.

El uso autorizado fue habitacional de tipo medio, es decir, de baja densidad de vivienda. Las primeras gestiones datan de octubre de 1988, cuando se les concede el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales; dos años después, en marzo de 1990, los promotores solicitan al DPUEJ la renovación de ese primer dictamen, lo cual es concedido el mismo mes.

Mediante el oficio 1402 de Obras Públicas Municipales, se otorga la factibilidad de descarga de aguas negras y pluviales, el 26 de abril de 1990. El 8 de agosto del mismo año, el DPUEJ concede el dictamen preliminar de trazo y uso propuesto (segundo dictamen), y en enero de 1991 se otorga el dictamen definitivo.

El 22 de julio de 1991 se establece el convenio de colectores del fraccionamiento; las partes involucradas son el Gobierno del Estado, por conducto de la SEDEUR

(Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural), y el señor Díaz de Sandi, por parte de I.P. Constructores. A continuación algunas de las 11 cláusulas que comprende el convenio:

Primera:

- El fraccionador aporta \$ 167.919.013, para colectores.
- Hará un primer pago de \$ 16.791.901 a los 30 días de la firma del convenio.
- El fraccionador cubrirá el resto (\$ 151.127.112) en un plazo de nueve meses.
- La falta de pago oportuno causará recargos.

Segunda:

- Se refiere a especificaciones técnicas de las obras de descarga.

Tercera:

- Las obras serán ejecutadas por el fraccionador.

Cuarta:

- Los trabajos se realizarán conforme al proyecto presentado y aprobado por la SEDEUR.

Quinta:

- La SEDEUR podrá supervisar las obras.

En 1991 habían iniciado las obras de urbanización y la venta de lotes. El 6 de abril del año siguiente, el fraccionador solicita al DPUEJ la ratificación del dictamen definitivo; se concede el mes siguiente.

A pesar de que este fraccionamiento es uno de los pocos que han tenido un seguimiento acorde a los lineamientos estipulados por la Ley Estatal de Fraccionamientos, las gestiones ante el Ayuntamiento de Tepatitlán no han sido suficientes para considerarlo como fraccionamiento regular.

Los documentos presentados ante esta instancia son los siguientes:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso propuesto.
- Factibilidad de conexión de la red de electrificación.
- Convenio de colectores y centros escolares.

Club Residencial La Hacienda puede considerarse como una promoción simbólica

dentro de la historia urbana de Tepatitlán de Morelos. Ha sido novedosa por la introducción de un nuevo modelo cada vez mas difundido en México entre las clases acomodadas: las urbanizaciones cerradas. Desde 1989 comenzó la campaña de promoción en la que se ofrecían servicios e instalaciones como acceso controlado, cancha de tenis, piscina, gimnasio, etcétera.

Tanto los anuncios en revistas y periódicos locales como propaganda impresa reflejan una estrategia profesional de ventas, lo cual delata la presencia de agentes inmobiliarios con experiencia en ofertar suelo en grandes ciudades y para estratos de población solvente económicamente.

Entre los años 1990 y 1991 se realizan las obras de urbanización, mismas que observan alta calidad. Paralelamente a la ejecución de las obras se venden lotes. El número total de terrenos es de 157, de los cuales solo dos habían sido ocupados en 1991.

Durante 1992 se promueven y construyen varias casas, siempre bajo modernos estilos arquitectónicos. Se trata de promociones constructivas privadas, una manera de incrementar la rentabilidad inmobiliaria.

El Club Residencial La Hacienda es el fraccionamiento que alcanza uno de los precios del suelo más altos de la periferia tepatitlense.

COLONIAL ESPAÑITA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Colonial Española (T-11).

CLAVE CARTOGRAFICA: K-3

LOCALIZACION Y ACCESO: Al nororiente de la ciudad, se accede por la Av. Guadalajara (carretera a Lagos de Moreno).

PROPIETARIO DEL SUELO: Ramón Casillas Navarro.

PROMOTOR: Sin dato

TRAMITE DE LEGALIZACION: 1982

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1982

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 61.591,18 m²

NUMERO DE MANZANAS: 9

NUMERO DE LOTES: 124 Tamaño más común: 10 x 20 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 33.269,18 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 22.011,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 12.248,03 m²

Edo.: 5.937,03 m² Mpio.: 6.311,00 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo medio.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
0 43	0 2	1 1	2 6	0 0	0 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 29,96

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 4.

Colonial Española (T-11)



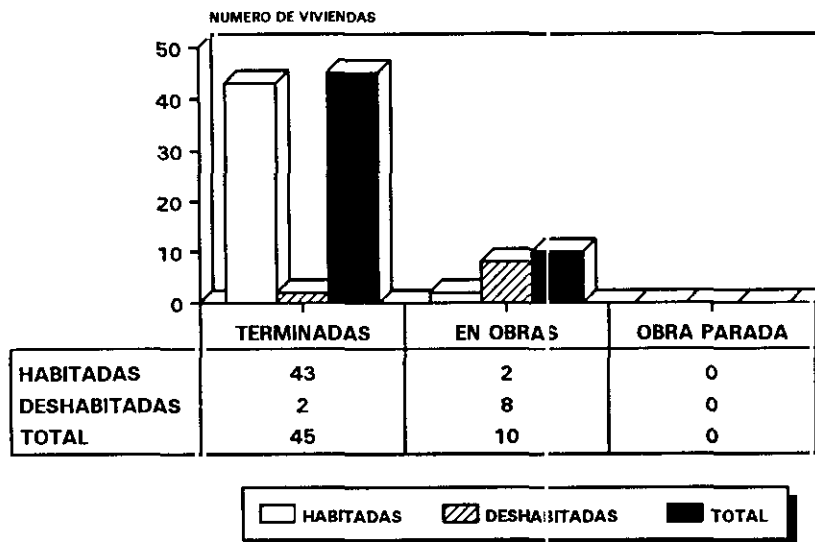
**Foto 21. Casas que ocupan una manzana completa.
Arquitecturas que rescatan el estilo rural mexicano
y lo combinan con el modelo californiano (17-VIII-91).**



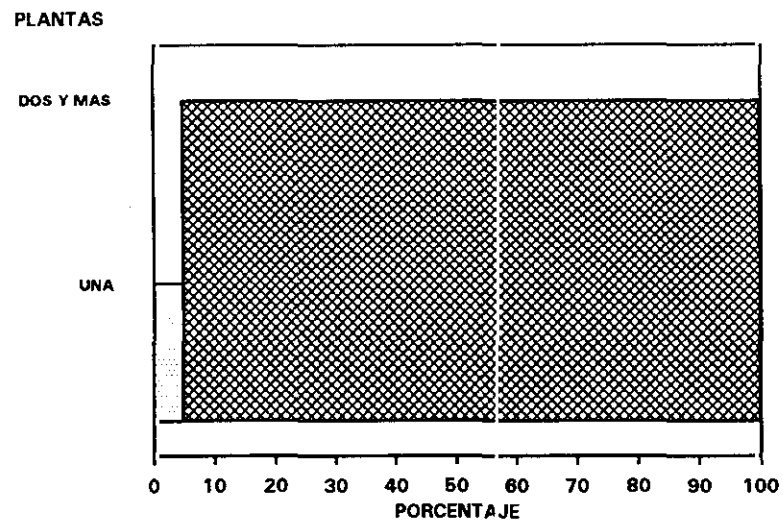
**Foto 22. Terrenos desocupados sirven para el pastoreo del ganado
El viario se deteriora antes de ser utilizado (17-VIII-91).**

COLONIAL ESPAÑITA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 12-VIII-82 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0		55
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				286

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

X

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐		
Empedrado	☐	Calidad:	
Asfalto	☐	Buena	(B)
Hormigón	☐	Regular	(R)
Adoquín	(B)	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	X

TELEFONO:

Público	☐
Doméstico	X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	☐

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

COLONIAL ESPAÑITA: BUENA CALIDAD URBANA, BAJA OCUPACION.

Se trata de un fraccionamiento habitacional de tipo medio cuyos habitantes corresponden, principalmente a estratos socioeconómicos medios y altos. Por su dimensión se considera un fraccionamiento mediano.

Según la documentación, las gestiones se inician en agosto de 1982, el fraccionador solicita al DPUEJ la legalización de la promoción, petición que tiene respuesta el día 12 del mismo mes. El oficio correspondiente a la contestación (número 1359) señala, entre otros aspectos, que el terreno rústico fue fraccionado un año antes, fue dividido en lotes para ofrecerlos en venta al público, para uso habitacional. Se incumplieron las obligaciones necesarias; el DPUEJ exigió al fraccionador los requisitos para la regularización, y transcurrido el plazo, y con base en que el Ayuntamiento de Tepatitlán certificó haber recibido el área de donación correspondiente, el DPUEJ otorgó la regularización definitiva a una sección del fraccionamiento. En junio de 1985 se autoriza la dotación de energía eléctrica.

En general, existe poca documentación, tanto en los archivos del Departamento de Obras Públicas de Tepatitlán, como en el DPUEJ. En el Ayuntamiento se tiene cubierta la siguiente documentación:

- Escrituras de área de donación.
- Dictamen de legalización.
- Aviso de catastro y del Registro Público de la Propiedad.

Colonial Española es una de las unidades urbanas de mejor calidad ambiental de la ciudad. Cuenta con un acceso controlado y calles adoquinadas. Las casas reflejan opulentas arquitecturas (foto 21) surgidas de obras por encargo. Sin embargo, el fraccionamiento está semivacío. De los 124 predios, solo 55 están ocupados (en 1991), las porciones no edificadas muestran un absoluto abandono, aunque en la parte consolidada existían algunas casas en fase de construcción. Según información recogida en campo, parte importante de las promociones de vivienda fueron financiadas por la Embotelladora de los Altos (Coca Cola) y destinadas a trabajadores de la empresa.

Previo a la urbanización, el terreno sirvió para usos agrícolas, uso favorecido por la presencia del arroyo Los Perones.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 031.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Colonial Española (T-11).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Antonio Campos Díaz, y Cristina Baez, son una pareja originaria de Aguascalientes, de 37 y 36 años de edad, respectivamente. El tiene estudios profesionales, Cristina terminó la instrucción secundaria. Tienen una hija de ocho años y un hijo de siete, ambos nacidos en Tepatitlán, estudian la escuela primaria. Anteriormente a residir en Colonial Española ocuparon una céntrica casa.

El jefe de familia es empleado en la Embotelladora de los Altos (Coca Cola) desde hace 21 años. La empresa le ofreció financiación para construir la casa, misma que fue encargada a una empresa inmobiliaria. El terreno lo adquirieron en 1983 a un costo de 600 mil pesos. Comenzaron a construir la casa en 1986, quedó concluida dos años después. Cuentan con todos los servicios, incluido teléfono.

Disponen de un coche modelo 1976. Piensan que se vive bien en Tepatitlán porque encuentran todo lo indispensable, y además las distancias son cortas.

La vivienda es de dos plantas, en una de ellas -la planta alta- vive actualmente otra familia. Está formada por Alfredo Rosales y Rosa María Gómez. Alfredo, de 38 años de edad es originario de Tepatitlán, y tiene estudios profesionales. Ella estudió la secundaria y es originaria de Guadalajara, tiene 36 años de edad.

Alfredo es gerente de ventas de una distribuidora de automóviles, lleva cuatro meses en el cargo. Anteriormente también había sido gerente de ventas, en una empresa similar.

La pareja tiene cuatro hijos, cuyas edades oscilan entre uno y nueve años de edad. Los de edad escolar, asisten a la primaria.

COMARCAS FRANCESAS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Comarcas Francesas (T-12).

CLAVE CARTOGRAFICA: B-8, C-8

LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste de la ciudad; se accede por la Av. La Gloria, a 500 mts. de la carretera a Yahualica.

PROPIETARIO DEL SUELO: Joel F. Mendoza Arrezola.

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1984

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1987

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 31.712,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 6

NUMERO DE LOTES: 65 Tamaño más común: 12.50 x 15 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 19.815,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 7.544,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 3.079,00 m²

Edo.: No tiene Mpio.: 1.420,00 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Sin dato

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
6 1	1 2	0 1	3 6	0 0	7 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 3.



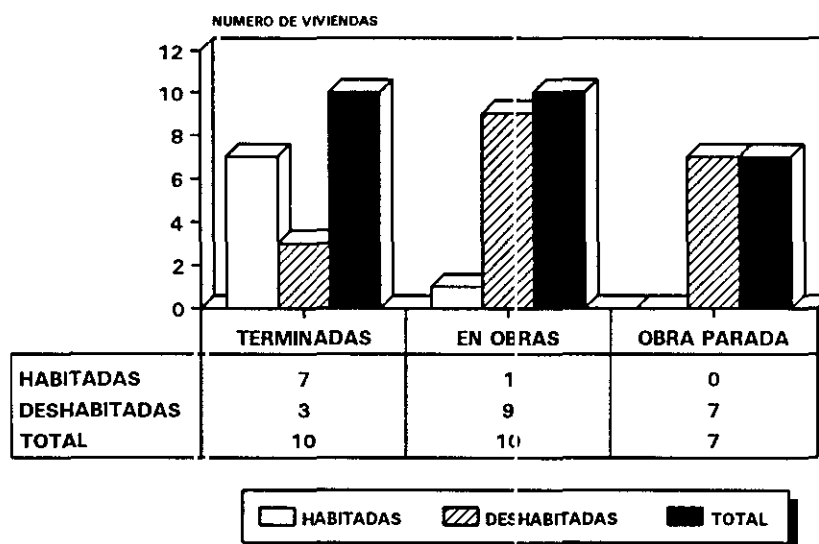
Foto 23. Espacios privados mal acoplados con la calle.
(8-XII-90).



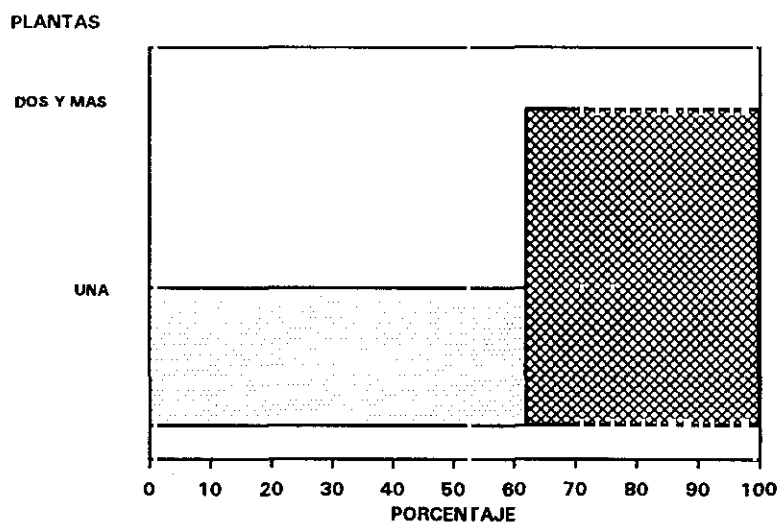
Foto 24. Acceso único a un espacio que dista mucho de poseer
la calidad estética que sus moradores imaginaron (8-XII-90).

COMARCAS FRANCESAS

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	27
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				51

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

X

Doméstico

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra

(R)

Empedrado

Asfalto

Hormigón

Adoquín

Calidad:

Buena

(B)

Regular

(R)

Mala

(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente

Inexistente

X

TELEFONO: NO

Público

Doméstico

RECOGIDA DE BASURA:

Existente

Inexistente

X

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza

Parque

Polideportivo

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.

Primaria

Secundaria

Bachill.

Otra

COMARCAS FRANCESAS: ILEGALIDAD Y DISFUNCIONALIDAD.

El fraccionamiento ocupa dos predios distintos, el más consolidado coincide con el de mayor superficie. El suelo tuvo usos agroganaderos antes de incorporarse a la urbanización.

Existe escasa documentación acerca de los trámites seguidos para levantar el fraccionamiento, es irregular. Joel Mendoza Arrezola es propietario de Comarcas Francesas, además de los fraccionamientos Loma Bonita, Loma Linda, La Gloria, Lomas de Tepatitlán y Campos Elíseos, los cuales guardan similar situación legal.

En escrito dirigido al DPUEJ por parte del fraccionador, fechado el 12 de agosto de 1984, se solicita la legalización de Comarcas Francesas, cuya superficie aproximada es de 6.493 m². Mediante oficio del DPUEJ número 2323, con fecha 17 de agosto de ese mismo año, se señala que no se puede dictaminar favorablemente a su petición de legalización hasta que no presente la documentación solicitada:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Levantamiento topográfico.
- Plano de lotificación con: lotes por manzana, trazo de calles, área de donación, y cuantificación de áreas específicas.
- Plano de situación actual, señalando los lotes vendidos, construcciones existentes y servicios que posee.

- En caso de no contar con servicios, presentar propuestas sobre la manera de introducidos.
- Visto bueno del ayuntamiento en la tramitación de la legalización.
- Testimonios de fe de que fueron hechas las ventas de los lotes.

Se rechaza la perforación de fosas sépticas debido a la presencia de un pozo de agua potable. Los predios no vendidos deben quedar tal cual.

El fraccionador presentó una copia de los recibos hechos al municipio por concepto de urbanización, para fraccionar 30.441 m² (\$ 8 por m²), por 44 lotes (\$ 290 c/u), y por supervisión de obras sobre \$ 8.000, al 1,5 por ciento, lo que hizo un total de \$ 376.288.

Mediante escrito fechado el 24 de julio de 1985, el señor Mendoza pide al DPUEJ que se revise la documentación enviada, incluyendo planos y recibos de pagos. Insiste en que el drenaje descargará en el arroyo Tepatitlán, y que ya se construye la red de agua potable y de electrificación. Señala, además, que fueron vendidos todos los terrenos, y que no se ha comenzado la construcción hasta que el ayuntamiento lo autorice.

El DPUEJ contesta el anterior escrito mediante el oficio número 3656 (27 de julio de 1985), en el cual se informa del dictamen desfavorable para legalizar el fraccionamiento con superficie 53.012 m². El DPUEJ emite un memorándum con fecha 13 de julio de 1985; se hacen algunos señalamientos técnicos de los fraccionamientos promovidos por el señor Mendoza Arrezola en ese sector de la ciudad. Se menciona que el terreno situado al oeste del arroyo que cruza el terreno, corresponde a una área de transición, por tanto es "no urbanizable"; la parte oriental es considerada como de reserva urbana para uso habitacional. El primer sector mencionado corresponde a Campos Elíseos; el otro, a Comarcas Francesas.

En enero de 1993, el ayuntamiento no posee documentación alguna respecto a las gestiones hechas por el fraccionador ante el Ayuntamiento de Tepatitlán, tanto de Comarcas Francesas como de Campos Elíseos.

Comarcas Francesas constituye un ejemplo poco logrado de urbanización con pretensiones de modernidad. Se trata de un fraccionamiento cerrado (foto 24), en el que a diferencia del Club Residencial la Hacienda las obras de urbanización son de mala

calidad o no existen.

De un total de 65 terrenos, solo 27 habían sido ocupados por construcciones en 1991. Las casas, de modernos diseños suelen ser de buena calidad, lo cual contrasta con la falta de pavimento de la red viaria y significa un obstáculo para su óptima funcionalidad.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 032.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Comarcas Francesas (T-12).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Valente Cervantes, y Claudia Becerra, de 25 y 20 años de edad respectivamente, son una pareja oriunda de Tepatitlán. Ambos cuentan con estudios de primaria.

El jefe de familia trabaja como *tablajero* en el matadero municipal desde hace ocho años. Compró el terreno (de 180 metros² de superficie) en 1985. Dos años más tarde inició la obra por autoconstrucción, aunque pagó a un ingeniero para que le hiciera el plano, y algunas veces contrató a un albañil. En tres ocasiones la obra se detuvo durante períodos de tres o cuatro meses por falta de dinero. La casa quedó terminada en 1989.

Habitan la vivienda desde 1991, anteriormente residieron en una casa del centro de la ciudad. Hace un mes fue instalada la red de distribución de agua, pero todavía no tienen suministro. Cuentan con los demás servicios, incluso teléfono. La casa dispone de tres habitaciones. Poseen un vehículo particular modelo 1979. Se quejan sobre todo del deficiente servicio de recogida de basura.

En lo que se refiere a los servicios comerciales acuden a Jardines de Tepatitlán a hacer las compras y al centro de la ciudad para acceder a servicios especializados como el médico. Consideran que en Tepatitlán de vive "a gusto".

Historia familiar 033.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Comarcas Francesas (T-12).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: MUR, CEP.

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Andrés Torres, de 27 años, se casó con Norma Castillo de 24. Tienen una hija de dos años. El estudió hasta la secundaria, mientras que su esposa alcanzó el grado de bachillerato. Los tres integrantes de la familia son originarios de Guadalajara.

El jefe de familia se dedica a la mecánica automotriz desde hace varios años, los dos últimos en Tepatitlán. Su padre se trasladó de Guadalajara a Tepatitlán e instaló el taller automotriz donde trabaja Andrés y sus hermanos.

Desde hace siete meses viven en Comarcas Francesas, antes residieron en una vivienda cerca del centro. La casa donde ahora habitan la compraron terminada utilizando sus ahorros. Todavía no saben si se quedarán definitivamente en la ciudad, o si algún día retornarán a Guadalajara, aunque reconocen que en Tepatitlán viven bien porque es una ciudad tranquila, "hay menos smog y sobre todo menos coches que en Guadalajara".

Su casa es de una planta, con dos habitaciones y cuentan con todos los servicios, excepto el de transporte público, tema que resuelven caminando a Jardines de Tapa, donde si hay autobuses.

CONDOMINIO LA GLORIA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Condominio La Gloria. (T-13).

CLAVE CARTOGRAFICA: E-6

LOCALIZACION Y ACCESO: Al borde de la Av. La Gloria, en el extremo suroeste del núcleo central de la ciudad.

PROPIETARIO DEL SUELO: Sin dato.

PROMOTOR: Constructora y Promotora Tepatitlán.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: Sin dato

INICIO DE OCUPACION DEL PREDIO: 1991

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: Sin dato

SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: 1.500,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 1

NUMERO DE APARTAMENTOS: 24

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: Sin dato

SUPERFICIE DE VIALIDAD: Sin dato

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

Edo.: Sin dato **Mpio.:** Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Sin dato

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA	
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B
0	0	0	0	0	0	0	0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 11,41

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

No han sido presentado las gestiones
requeridas por la Ley vigente.

Condominio La Gloria (T-13)



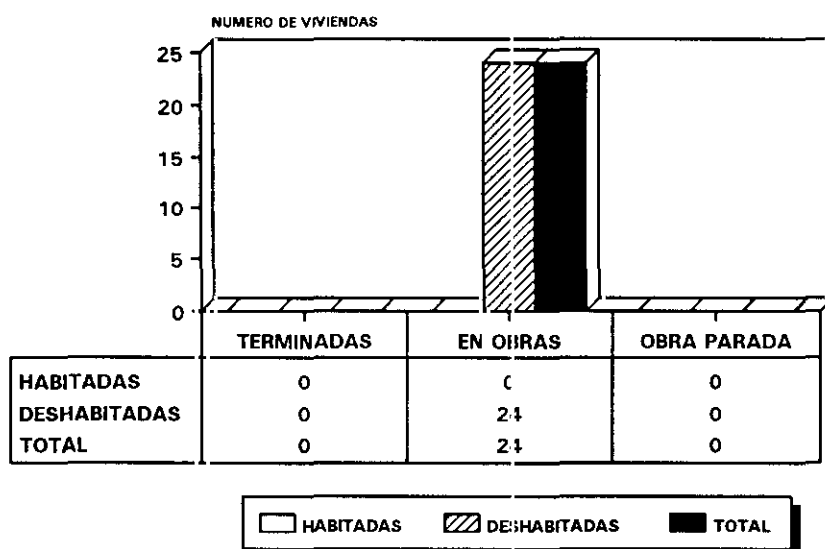
Foto 25. El primer bloque de viviendas tepatitlense en su fase constructiva (17-VIII-91).



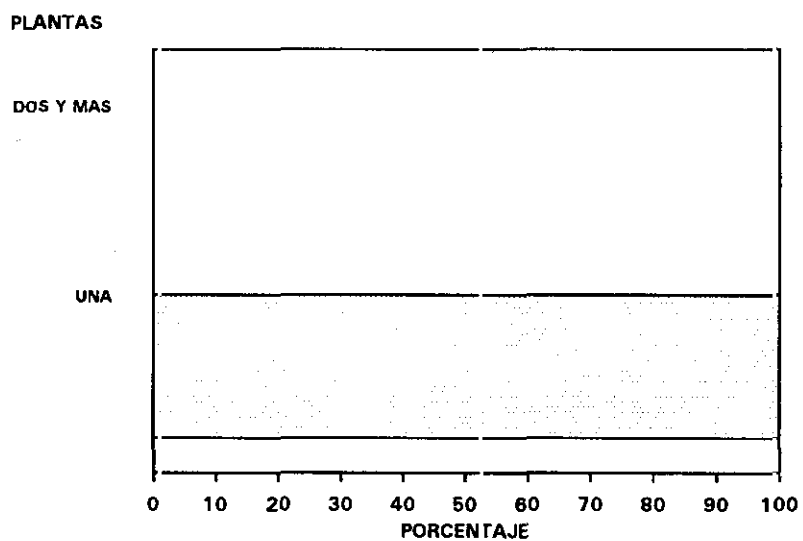
Foto 26. Algunas viviendas ya se ocuparon; otras están por venderse (11-X-92).

CONDOMINIO LA GLORIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	24
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente (R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Total X

Parcial

Inexistente

Suministro:

Alumbrado
Público

Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐		
Empedrado	☐	Calidad:	
Asfalto	(B)	Buena	(B)
Hormigón	☐	Regular	(R)
Adoquín	☐	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☒
Inexistente	☐

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☒
Inexistente	☐

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

CONDOMINIO LA GLORIA: INAUGURACION DE LA VERTICALIDAD.

No existe documentación que avale las gestiones del Condominio La Gloria. En el Ayuntamiento de Tepatitlán se menciona que al tratarse de una obra de edificación no se ha seguido el mismo trámite que en las obras de urbanización. Por otro lado, el DPUEJ tampoco tiene entre sus expedientes datos al respecto.

La empresa Constructora y Promotora Tepatitlán, ha sido la encargada de realizar el condominio, cuya superficie aproximada es de 1.500 m².

Por su tipología, el conjunto habitacional representa un hito en la historia urbana de Tepatitlán, se trata del primer bloque de viviendas de tamaño considerable. Durante 1991 fue construido el conjunto y en 1992 ya estaban ocupados algunos *departamentos*, mientras continuaba la fase de comercialización.

El predio ocupado por Condominio La Gloria, tradicionalmente había sido aprovechado para cultivar maíz, como de hecho sigue ocurriendo en los terrenos adyacentes (foto 25), lo cual refleja la imbricación de usos urbanos y agrarios.

CUATRO CAMINOS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Cuatro Caminos (T-14).

CLAVE CARTOGRAFICA: E-10

LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste de la ciudad, frente al fraccionamiento "Las Aguilillas" y la Embotelladora de Los Altos. El acceso es por la Av. Jalisco (carretera a Guadalajara).

PROPIETARIO DEL SUELO: Antonio Sánchez

PROMOTOR: San Diego Promociones Inmobiliarias

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1987

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 140.940,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 16

NUMERO DE LOTES: 344 Tamaño más común: 8 x 25 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 70.698,95 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 25.615,45 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 14.028,75 m²

Edo.: 3.333,60 m² Mpio.: 10.695,75 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

**VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS
CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)**

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración

1990 Sin valoración

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

**TIPOLOGIA PREDOMINANTE
DE PRODUCCION DE
VIVIENDA (1991):**

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las 19 gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 15.

Cuatro Caminos (T-14)



**Foto 27. Acceso principal y caseta de ventas sobre la carretera.
(19-IX-91).**



Foto 28. El campo se urbaniza (24-VIII-91).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 18-VI-87.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 16-VII-88.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 07-XI-89.

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año: 1970 1980 1985 1991

NUMERO DE CASAS

0

0

0

0

NUMERO DE HABITANTES
(Estimación a 1991).

0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(N)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro: NO EXISTE

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado
Público

Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐		
Empedrado	☐	Calidad:	
Asfalto	☐	Buena	(B)
Hormigón	(B)	Regular	(R)
Adoquín	☐	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	☐
Inexistente	X

TELEFONO: NO

Público	☐
Doméstico	☐

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	☐
Inexistente	X

Cobertura:

Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	☐
Parque	☐
Polideportivo	☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	☐	Bachill.	☐
Primaria	☐	Otra	☐
Secundaria	☐		

CUATRO CAMINOS: OCUPACION FRUSTRADA.

El predio del fraccionamiento Cuatro Caminos fue utilizado para usos pecuarios aprovechando los pastizales. Se trata de una promoción de tamaño grande emplazada en un terreno plano.

El 18 de junio de 1987, el DPUEJ notificaba al Sr. Rogelio Peña Córdova el dictamen favorable para construir en el predio "Lagunillas", un fraccionamiento habitacional tipo popular con densidad de 60 viviendas/hectárea.

El 23 de diciembre de 1987, el cabildo tepatitlense, en sesión ordinaria, recibe una solicitud del Lic. Antonio Sánchez Ramírez, para determinar el vocacionamiento del predio, y en caso de factibilidad construir un fraccionamiento con una superficie de 138.623 m².

Varios meses después (2 de junio de 1988), el Lic. Antonio Sánchez Ramírez, director de "San Diego Promociones Inmobiliarias S.A. de C.V." solicita al DPUEJ el dictamen preliminar sobre el trazo y uso del suelo del fraccionamiento "Cuatro Caminos". Se menciona que la solicitud comprende 14 hectáreas, de las 20 que afectaba el dictamen favorable al uso habitacional, otorgado el 18 de junio de 1987.

Se argumentó que el Departamento de Obras Públicas del municipio había aprobado los servicios básicos de abasto y desecho. La empresa inmobiliaria, con autorización de la SARH (Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos) estaba perforando un pozo profundo para garantizar el suministro de agua.

La Inmobiliaria San Diego, con domicilio social en Guadalajara, recibe un comunicado por parte del DPUEJ donde hace constar el otorgamiento del dictamen preliminar, el 16 de julio de 1988. El 7 de noviembre de 1989 la inmobiliaria obtiene el dictamen definitivo.

El 9 de agosto de ese año, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Jalisco concede factibilidad de descarga de aguas negras y pluviales.

De acuerdo con la documentación presentada ante el Departamento de Obras Públicas de Tepatlán, el día 11 de febrero de 1991, se hace entrega del fraccionamiento al Ayuntamiento. Sin embargo, en el oficio expedido por esta dependencia el 30 de julio de 1992, se notifica al Contador Público, Heliodoro Rincón Rodríguez, representante de Calicanto y Asociados, que no es factible el permiso de construcción, debido a que la accesibilidad al fraccionamiento no ha sido resuelta, además de que algunas zonas del mismo son susceptibles de inundación.

En oficio DIV/0888/92, de la Dirección de Infraestructura Vial del Departamento de Obras Públicas del Estado de Jalisco, comunica al Director del Departamento Jurídico del Gobierno del Estado acerca de una inspección realizada al fraccionamiento Cuatro Caminos, cuyo objetivo era revisar el área de donación estatal; se informa que hacia el predio no concurre ninguna vialidad, ya que las calles no fueron prolongadas de acuerdo al plano de lotificación aprobado por el DPUEJ; el predio carecía de los servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación; en el límite norte, en cuyo margen corre el arroyo Tepatlán, se considera de alta posibilidad de inundación, y el promotor y constructor hicieron un *bordo* a lo largo de ese límite, de tierra arcillosa, pero sin recubrimiento ni diseño técnico.

Se solicita a la CNA (Comisión Nacional del Agua) un dictamen sobre el problema de las posibles inundaciones, no sólo en el área de donación, sino en todo el fraccionamiento.

Este es uno de los pocos fraccionamientos que el Ayuntamiento de Tepatlán tiene catalogados en situación regular. Los trámites que comprende esta categorización son los siguientes:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen preliminar de trazo y uso del suelo.
- Dictamen definitivo.
- Factibilidad de descarga de drenaje.
- Pago al municipio por concepto de urbanización, por lote, y el 1,5 por ciento por supervisión de obras.
- Convenio de colectores y centros escolares.
- Notificación de recepción del fraccionamiento.
- Actas notariales de catastro y del Registro Público de la Propiedad.

A pesar de que las obras de urbanización fueron ejecutadas durante el último lustro de los ochenta, el suelo permanecía ocioso hasta 1993.

EL EDEN



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Edén (T-15)

CLAVE CARTOGRAFICA: H-5

LOCALIZACION Y ACCESO: Al sur del casco central de la ciudad. Ocupa la mitad de la manzana ubicada entre las calles Nicolás Bravo (sur), Tepeyac (oriente), 20 de Noviembre (poniente) y Pantaleón Leal (norte). Es una privada cuya entrada se encuentra sobre la calle Pantaleón Leal y la continuación de la calle Cabañas.

PROPIETARIO DEL SUELO: Sin dato

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: Sin dato

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1978

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: Sin dato

SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: 15.000,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 1

NUMERO DE LOTES: Sin dato Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: Sin dato

SUPERFICIE DE VIALIDAD: Sin dato

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo medio

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS		OBRA PARADA	
HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.	HABITADA	DESHAB.
A B	A B	A B	A B	A B	A B
1 30	0 4	0 0	0 3	0 0	0 0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

VALORES DEL SUELO (m²) EN PRECIOS

CONSTANTES (BASE: AÑO 1970)

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 39,94

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

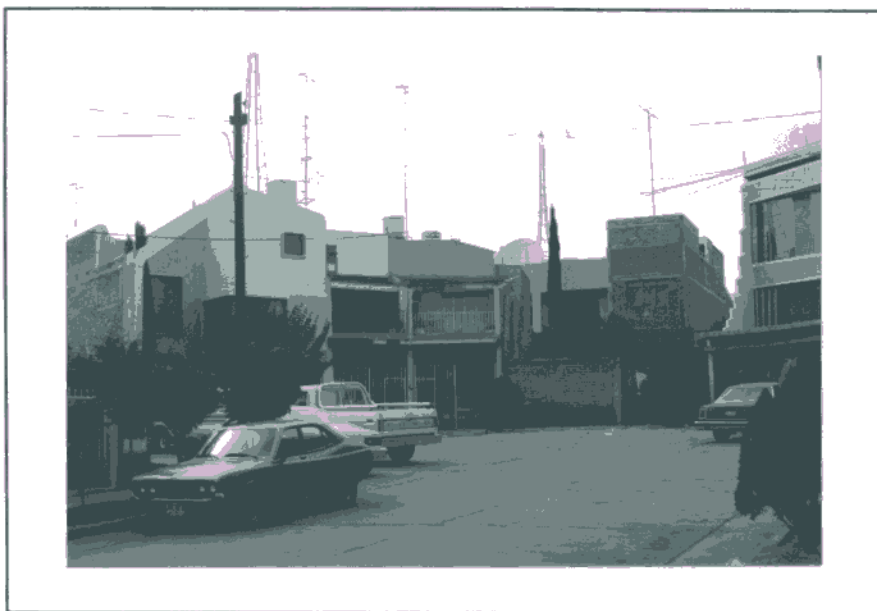


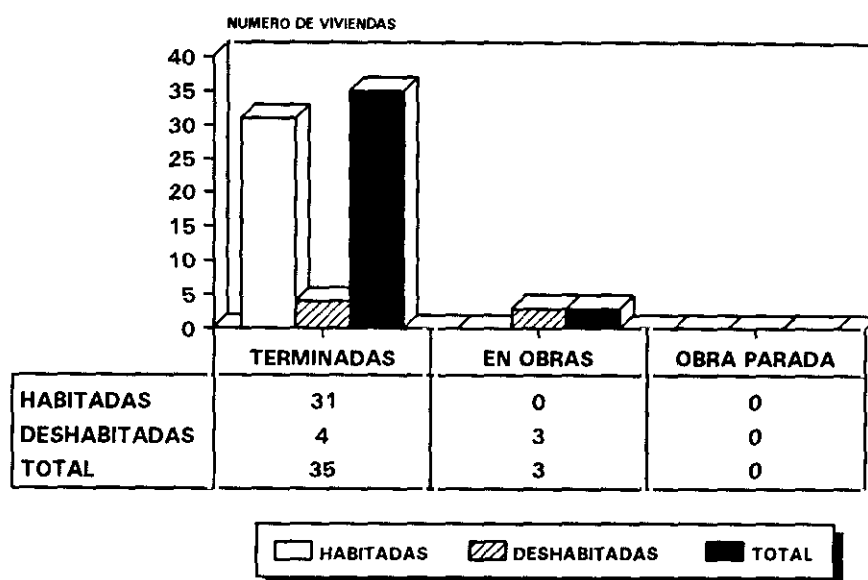
Foto 29. Pequeñas calles sin salida otorgan uso exclusivo y privacidad a los vecinos (15-XII-91).



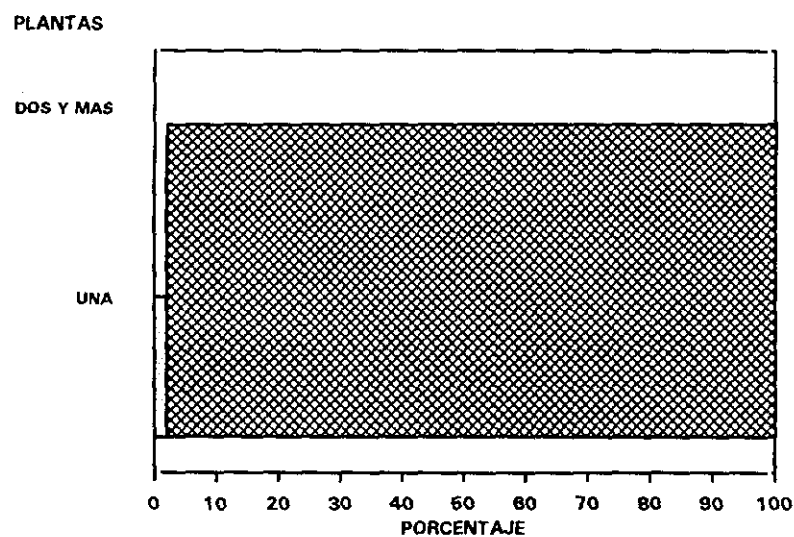
Foto 30. Una isla de modernidad arquitectónica dentro del borde del casco (15-XII-91).

EL EDEN

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	2	10	38
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				217

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

(R)

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

X

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total

X

Parcial

Inexistente

Alumbrado

Público

Doméstico

X

X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	☐		
Empedrado	☐	Calidad:	
Asfalto	☐	Buena	(B)
Hormigón	(B)	Regular	(R)
Adoquín	☐	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente ☐

Inexistente ☒

TELEFONO:

Público ☐

Doméstico ☒

RECOGIDA DE BASURA:

Existente ☒

Inexistente ☐

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza ☐

Parque ☐

Polideportivo ☐

ESCUELAS: NO

Jardín Infant. ☐

Primaria ☐

Secundaria ☐

Bachill. ☐

Otra ☐

EL EDEN:

ESPACIO ANTIGUO, URBANIZACION NUEVA.

El pequeño predio del fraccionamiento El Edén estuvo ocupado por unos baños públicos y también tuvo usos agrícolas; se desarrollaron ahí cultivos de flores, sin embargo, en la década de los años setenta dejó de tener esas funciones.

En 1978 empiezan a levantarse modernas casas que responden al mecanismo de construcción por encargo. Las tipologías contrastan notablemente con las del entorno que corresponden a una urbanización más antigua, aunque el hecho de constituir un fraccionamiento cerrado disimula los contrastes.

No existe documentación en los archivos de Obras Públicas Municipales, como tampoco en el DPUEJ. En 1991 se inventariaron 35 casas terminadas, casi todas de dos plantas, aunque también se observaron obras de construcción de tres niveles. Esta singular urbanización tiene bien resueltos los servicios públicos, infraestructuras y mobiliario urbano, ha sacado buen partido de su implantación en un espacio urbano plenamente consolidado.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 034.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: El Edén (T-15).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 13-I-92.

Ramón Lara, de 46 años, oriundo del rancho Agua Blanca (municipio de Tepatitlán -54 habitantes-) y con instrucción primaria, está casado con Lourdes Frausto, originaria de Sonora, con 40 años de edad. Tienen cinco hijos, tres varones y dos hembras de entre cuatro y 16 años de edad, todos nacidos en Tepatitlán. Reciben instrucción que va desde el grado preescolar hasta la secundaria.

Ramón se ha dedicado a la mecánica automotriz "desde niño", se emplea en un taller instalado frente a la carretera. Trabajan ahí ocho personas.

Hasta 1984 vivieron en una casa alquilada, situada cerca del centro, pagaban 17 mil pesos mensuales. El terreno que ocupa la casa donde ahora viven lo compró al promotor Salvador Navarro en 1980. Ocupa una superficie de 200 metros², el precio del metro² fue de mil pesos. Dos años después, encargaron a un ingeniero la construcción de la vivienda, que fue concluida en dos años. La financiación se obtuvo de los ahorros familiares y préstamos que algunos parientes les hicieron. En tres ocasiones se vio parada la obra por insuficiencia de recursos económicos.

La casa responde a una moderna tipología, tiene todos los servicios, incluido teléfono. Según la persona entrevistada se vive bien en Tepatitlán y en particular en esa colonia, cuentan con todos los servicios, "hay menos gente y más tranquilidad que en una gran ciudad".

ABRIR CAPÍTULO T-16

