ABRIR CAPÍTULO T-43

RESIDENCIAL GUADALUPE

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Residencial Guadalupe (T-44).
CLAVE CARTOGRAFICA: G-6
LOCALIZACION Y ACCESO: En el borde surponiente del núcleo consolidado. Por las calles Cuauhtémoc y Ayuntamiento, en el cruce con Niños Heroes.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Hermanos González.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1987*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *82.705,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *15*
NUMERO DE LOTES: *275* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *42.975,00 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *27.281,00 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *12.449,00 m²*
Edo.: *4.135,00 m²* Mpio.: *8.314,00 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**
4	1	3	0	3	3	4	7	0	0	2	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	$ 14,98

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 8.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

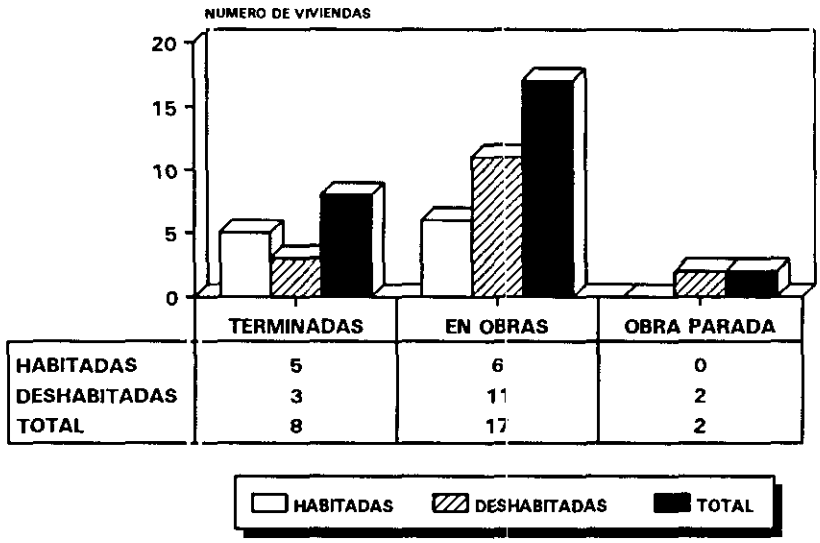
Residencial Guadalupe (T-44)

Foto 87. Invitación a vivir en la ciudad (24-VIII-91)

Foto 88. El paisaje se urbaniza (24-VIII-91).

RESIDENCIAL GUADALUPE

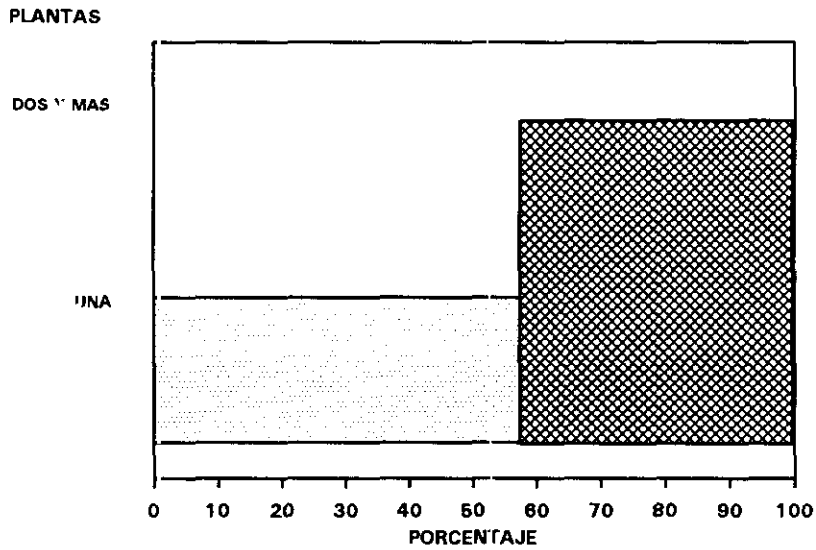
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	5	6	0
DESHABITADAS	3	11	2
TOTAL	8	17	2

NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS

PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *25-II-87.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *19-X-90.*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *Sin dato*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	27
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				55

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:		TELEFONO:	
Existente	X	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	X		

(T-44). Valoración de unidades.

RESIDENCIAL GUADALUPE:
MUCHOS PREDIOS, POCAS CASAS.

La Sra. Carmela González González, residente en Tepatitlán, solicita al DPUEJ el dictamen del uso del suelo y lineamientos generales del predio Residencial Guadalupe (se desconoce la fecha). En dicha petición se especifica una superficie de 80.000 m².

Recibe dictamen favorable el 25 de febrero de 1987, en vista de que el predio se encuentra en un área de reserva urbana, de acuerdo al esquema de ordenamiento de Tepatitlán. Se establece uso habitacional tipo popular con una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea, condicionado al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Estatal de Fraccionamientos.

La Junta Local de Agua Potable de Tepatitlán anuncia a la Sra. González González la factibilidad de dotación de agua potable previa autorización por parte del DPUEJ y de Obras Públicas Municipales. Se debe autorizar el proyecto de líneas alimentadoras y de distribución del fraccionamiento. Las obras de conducción deberán ser cubiertas económicamente por el fraccionador.

El 6 de julio de 1989, el Director de Obras Públicas y Servicios Municipales notifica a la promotora la factibilidad de conexión del drenaje, condicionado a que el fraccionador absorba los costos y previa supervisión por parte de la dirección de Obras Públicas Municipales.

El DPUEJ ratifica el dictamen favorable preliminar el 24 de agosto de 1989. A fin de obtener aprobación preliminar al trazo y uso del suelo, deberá presentar levantamiento

topográfico a escala que contenga el número de lotes, manzanas y el área de donación.

Se aclara que la ratificación es válida por un año y no significa autorización para realizar obras, venta de lotes o escrituración de los mismos, operaciones que podrán realizarse hasta haber obtenido el dictamen definitivo.

En julio de 1990, el promotor solicita ratificación del segundo dictamen. Con la petición se anexa una copia de poder notarial que señala a la persona antes mencionada como responsable de las gestiones. El dictamen favorable es concedido por el DPUEJ mediante oficio 3399/90, fechado el 19 de octubre del mismo año.

Los trámites presentados ante Obras Públicas del Municipio son:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.
- Factibilidad de conexión de drenaje.
- Pago por concepto de lotificación.

Residencial Guadalupe es una promoción en la que puede detectarse que su incorporación a las lógicas urbanas resulta un tanto artificial; predomina el valor de cambio con respecto al valor de uso.

Según la documentación, el fraccionamiento tiene 275 lotes, de los cuales, en 1991 únicamente 27 están ocupados, la mayor parte de ellos (17) son obras en proceso constructivo.

Muchas parcelas siguen aprovechándose agrícolamente para producir maíz (foto 87), lo cual ofrece un paisaje en el que se yuxtaponen distintas lógicas de uso del suelo. Después de 1991 se ha dinamizado la edificación de viviendas. Estas responden casi siempre a producción por encargo reproduciendo diseños modernos.

Los vestigios de una finca rural (foto 88) delatan la antigua explotación agrícola combinada con la ganadería en un espacio favorecido por la proximidad del río Tepatitlán.

El fraccionamiento tiene resueltos los principales servicios urbanos, las obras de urbanización resultan de regular a buena calidad.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 085.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: Residencial Guadalupe (T-44).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIR, MIN.
Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

La vivienda de los Ortíz, tiene cuatro dormitorios, un baño, sala, cocina-comedor y un patio. Cuenta con todos los servicios; piso de mosaico, muros y techos cubiertos con revoque pero sin pintura. De acuerdo a su moradores no les hace falta ningún servicio público, todo lo encuentran en la ciudad. Consideran que es mejor vivir en una ciudad pequeña como Tepatitlán.

En 1990 adquirieron el terreno por compra directa al fraccionador. Ese año comenzaron las obras de la vivienda; un arquitecto se encargó del diseño, la propia familia, con ayuda de algunos parientes, realizó la construcción, que fue terminada en noviembre de 1991. La financiación de la obra se hizo mediante los ahorros y la venta de una camioneta y algunos animales que tenían.

Manuel Ortíz, el jefe de la familia, de 55 años, está casado con Bartha, de 48. Estudió hasta el tercer grado de primaria y es originario de Las Cruces de Arriba; Bartha carece de instrucción escolar, es oriunda de Capilla de Guadalupe (9.699 habitantes).

Son padres de tres hijos; la mayor, de 17 años, estudió la primaria y ayuda a la madre en el hogar, el mediano, de 12 años, estudia el primer grado de secundaria, y finalmente el menor, de ocho años, estudia la primaria.

SAN ANTONIO EL ALTO

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: San Antonio el Alto (T-45).
CLAVE CARTOGRAFICA: F-4
LOCALIZACION Y ACCESO: Al poniente del núcleo central de la ciudad, junto a la Unidad Deportiva. El acceso es por la calle Morelos, o alguna paralela a élla, en el cruce de la calle González Hermosillo.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Luciano Franco.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1976*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *Sin dato*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *165.000,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *23*
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: *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**
31	128	0	1	30	46	5	12	2	0	12	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	$ 24.70	1990	$ 20,13

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 6.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

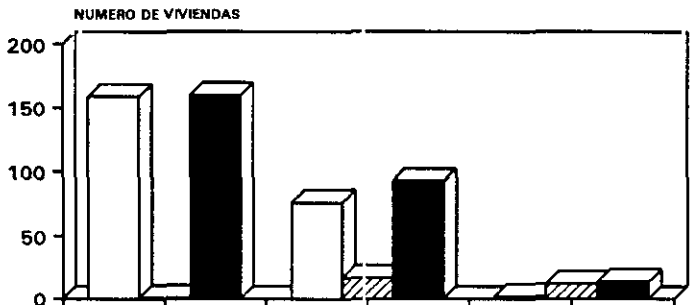
San Antonio el Alto (T-45)

Foto 89. La construcción por encargo genera actuaciones y diseños unitarios (15-XII-91).

Foto 90. Producción de vivienda en serie (15-XII-91

SAN ANTONIO EL ALTO

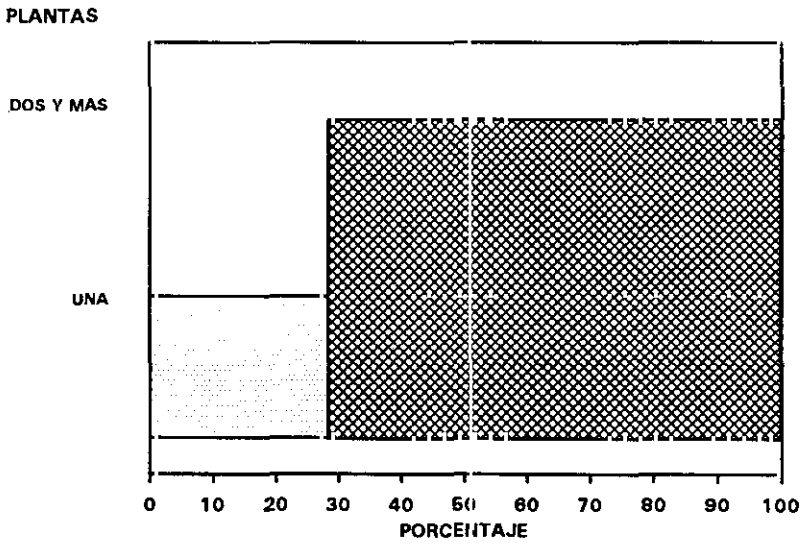
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	159	76	2
DESHABITADAS	1	17	12
TOTAL	160	93	14

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
EDIFICACION (Número de casas).	0	80	150	267
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.490

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	
Inexistente	X

TELEFONO:

Público	
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	X		

(T-45). Valoración de unidades.

SAN ANTONIO EL ALTO:
LA FRONTERA URBANA DE LOS AÑOS SETENTA.

San Antonio el Alto representa un borde de la ciudad consolidada hasta los años setenta. Se beneficia de la existencia de equipamientos e infraestructuras y de la proximidad con el centro urbano. Antes de urbanizarse era un espacio de agricultura de temporal (maíz). Al igual que otros fraccionamientos producidos durante esa década es difícil reconstruir el proceso de incorporación del suelo rústico a la ciudad a través de los documentos. Se trata de una fase en la que empezaba a introducirse la normatividad urbana.

Este fraccionamiento no corresponde a una gestión única. Al parecer, han sido varios propietarios quienes, a mediados de los años setenta, comenzaron a vender terrenos.

La desinformación afecta a elementos tan esenciales como los límites y consecuentemente la superficie. De acuerdo con los límites de lo que Obras Públicas Municipales considera como unidad, se estimó una superficie de 165.000 m^2, por lo que puede considerarse como una promoción grande dentro del universo local.

En 1993 se tienen registrados los siguientes trámites ante el Departamento de Obras Públicas Municipales:

- Pagos por concepto de urbanización, por lote, y 1.5 por ciento por supervisión de obras.
- Aviso de recepción del fraccionamiento por parte del ayuntamiento.
- Actas catastrales.
- Registro Público de la Propiedad.

El paisaje residencial es heterogéneo, lo cual se deriva de la mezcla de formas de producción de vivienda. Aunque hay un conjunto de casas de promoción privada (foto 90), sobresale la producción por encargo, misma que ha generado viviendas de modernos diseños. Predomina la construcción de dos plantas. El proceso de ocupación ha sido lento pero constante, en 1980 había 80 casas, en 1985 eran ya 150 y el año 1991 se inventariaron 267.

En general se tienen cubiertos los principales servicios. Un aspecto mal resuelto es el del viario, algunas partes están asfaltadas y otras empedradas, evidencia de la falta de homogeneidad del fraccionamiento.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 086.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIR, PCA.
Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Originario de Ojo de Agua de Latillas (827 habitantes), Sebastian Carmona encabeza la familia que vive en esta colonia desde 1979. Radicaron en la ciudad de México durante 14 años. Anteriormente vivieron en una casa prestada que habitaron durante dos años. El terreno donde se asienta su casa actual lo compraron en 1972; dos años después comenzó la autoconstrucción, misma que fue reiteradanente suspendida.

La habitaron a la vez que la construían, en 1989 terminaron la obra. Cuenta con todas las comodidades, no falta ningún servicio público, la familia considera que es mejor vivir en una ciudad como Tepatitlán porque es tranquila.

Sebastian es empleado en una distribuidora local de gas desde 1979; anteriormente trabajó en una fábrica de jabones, en la ciudad de México, durante 11 años. No le gustó la capital del país para residir definitivamente, se vino a Tepatitlán con su familia. Uno de sus hijos, Ricardo, nacido en el Distrito Federal, trabaja en la misma gasera que su padre desde hace una año; estudió el bachillerato en México, D.F. Isabel, de 18 años de edad, trabaja como secretaria.

Dos hijos más nacieron en el Distrito Federal, Antonio y Juan, de 17 y 16 años de edad respectivamente, ambos estudian el bachillerato. Mercedes es la hija menor; tiene 14 años, nació en Tepatitlán y estudia la secundaria.

Historia familiar 087.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Autoconstrucción (traspaso).
Procesos detectados: MUR.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

José de Jesús Olivares, y Maribel Gómez, son una pareja muy joven, él es originario de Tepatitlán, tiene 20 años, terminó la primaria; ella de Guadalajara, de 16 años, estudió hasta la secundaria. La pareja tiene un hijo de dos años de edad. José de Jesús trabaja desde hace dos años como cerrajero en un negocio de materiales y servicios para la construcción. La familia Olivares vive en la casa de la madre de Maribel, la señora María Tesesa, quien tiene 36 años y es viuda.

María Teresa es madre de otros tres hijos, los mayores, Felipe de Jesús y Sergio, de 14 y 13 años de edad respectivamente, trabajan en una empacadora de embutidos ubicada en Jardines de Tepa, desde hace cinco meses; ambos estudiaron la primaria. El hijo menor, Félix, también estudia la primaria, tiene 11 años de edad.

Adquirieron la vivienda en 1991, estaba a medias y ellos terminaron la construcción. Dispone de tres dormitorios, un baño, sala, cocina-comedor y un patio. Cuentan con todos los servicios públicos; consideran que Lagos de Moreno "es una ciudad muy tranquila".

Historia familiar 088.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Por encargo (traspaso).
Procesos detectados: USA, MIN.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

Ramiro García emigró en 1989 a San Francisco, California. Tiene 21 años de edad y sólo estudió la primaria. No ha regresado desde entonces; se fue porque el trabajo en Tepatitlán le aportaba poco dinero. Es camarero en un restaurante, envía dinero para ayudar en la manutención familiar. Antes de irse era peón de albañil; así estuvo durante

cuatro años hasta que decidió marcharse a Estados Unidos. Es uno de los hijos mayores de la familia.

Ramón García, el padre, tiene 55 años, estudió la instrucción primaria. Es electricista, trabaja para la CFE (Comisión Federal de Electricidad), desde 1969. Durante su juventud fue albañil, actividad que dejó porque era muy cansada, en la CFE ganaría mejor. Radicaba con su familia en Capilla de Guadalupe (9.699 habitantes), se mudaron a Tepatitlán por motivos del trabajo en la CFE. Dos de sus hijas terminaron la secundaria, ayudan en el hogar. El resto de los hijos estudia. Sara Hilda es la mayor, tiene 17 años, el menor es Carlos, de 13.

En 1974 compraron la vivienda; la construcción era muy incipiente. Mandaron construir el resto, poco a poco, hasta terminar, en 1989. Cuenta con todos los servicios; consta de cuatro dormitorios, dos baños, sala, y cocina-comedor. El servicio que más necesitan es el abasto constante de agua. Están conformes de vivir en Tepatitlán, "es una ciudad tranquila".

Historia familiar 089.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Traspaso.
Procesos detectados: USA, FEU, HAP.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

Severo Báez, de 63 años, es tapicero, oficio que ha ejercido durante 50 años. Es oriundo de Cañadas de Obregón. Su esposa es San Juana Ramírez, de 58 años; originaria de Tepatitlán. Los dos estudiaron la primaria.

Varios de sus hijos están casados; actualmente viven con ellos sólo cinco. La mayor, Sofía, de 31 años de edad, enviudó sin tener hijos; Esther, de 25 años, estudió la secundaria y actualmente trabaja como lavandera en la clínica del Seguro Social; Hortencia, de 23 años, estudia una licenciatura en la Universidad de Guadalajara; Fernando, de 20 años, sólo estudió la primaria y actualmente ayuda al padre en la tapicería; finalmente, Francisco Javier, de 18 años, estudia el bachillerato.

En 1987 adquirieron la vivienda gracias a la venta de su anterior casa y a la ayuda que les dio uno de los hijos casados, que reside en Estados Unidos y les envió parte del dinero para financiarla.

La casa cuenta con todos los servicios, la habitan desde 1987. Tiene dos plantas con cinco dormitorios, cuatro baños, cocina, sala, comedor y un patio. Consideran que no requieren de más servicios públicos y que en Tepatitlán viven muy tranquilos.

Historia familiar 090.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIR, MIN.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

La familia Sánchez radicó en las poblaciones tepatitlenses de Mezcala (2.256 habitantes) y Pegueros (3.010 habitantes) antes de vivir en Tepatitlán. En 1978 adquirieron el terreno en el que se emplaza su actual vivienda; les costó 10 mil pesos. Un año después comenzaron la autoconstrucción. La obra ha estado detenida por falta de dinero; el avance es de 85 por ciento.

La casa cuenta con tres dormitorios, y todas las comodidades. Tienen los servicios urbanos necesarios para vivir bien; consideran que Tepatitlán "es segura y sin mucha contaminación", a diferencia de las grandes ciudades.

El jefe de familia, Sergio Luis Sánchez, estudió el primer año de secundaria; tiene 45 años y trabaja como empleado asalariado. Es originario de la población de Pegueros. Su esposa, de 38 años, es originaria de Mezcala; se dedica exclusivamente al hogar. Son padres de cuatro hijos; los dos mayores estudian la preparatoria, otro la primaria, el pequeño tiene cuatro meses de edad.

Historia familiar 091.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Traspaso.
Procesos detectados: MUR.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

La vivienda es habitada por la señora Sandra López, por su hijo Salvador y su nuera, Teresa de Jesús. La compraron en 1986 a un costo de 30 millones de pesos, no hicieron modificaciones a la casa original y desde entonces la habitan. Cuenta con tres dormitorios, todos los servicios y un patio.

Salvador, de 65 años de edad, estudió la primaria y es originario de Tepatitlán; cría cerdos en El Chispeadero desde hace tres años, antes criaba vacas en el mismo rancho, pero cambió a la porcicultura, según afirma, deja más ganancias.

Su esposa, Teresa de Jesús, tiene 60 años, es originaria del estado de Hidalgo, se dedica a atender el hogar.

Historia familiar 092.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Antonio el Alto (T-45).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: CEP, PCA.
Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

En 1981 les fue regalado el terreno donde tres años después iniciarían la construcción de la vivienda. Anteriormente vivieron en una céntrica casa de la Av. González Gallo. La obra ha sido suspendida aproximadamente 30 veces, por falta de recursos financieros. Actualmente se encuentra a un 75 por ciento de avance constructivo. La casa es de dos plantas; el año pasado la ocuparon. En la parte de la colonia donde se ubica la vivienda, se necesita el pavimento y arreglo de las calles, de acuerdo con los moradores de la misma.

Efraín Acosta, de 32 años, es chofer en un negocio de materiales para la construcción; ha trabajado ahí desde hace 15 años. Su esposa cuenta con 27 años de edad.

Ambos estudiaron la primaria y, al igual que el resto de la familia, son originarios de Tepatitlán. Tienen cuatro hijos; el mayor de seis años y el menor de uno.

SAN FRANCISCO

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: San Francisco (T-46).
CLAVE CARTOGRAFICA: K-6
LOCALIZACION Y ACCESO: Al oriente de la ciudad, el acceso es por la calle 5 de Febrero (perpendicular al libramiento carretero Guadalajar-Lagos de Moreno).

PROPIETARIO DEL SUELO: *Jesús Hernández.*
PROMOTOR: *Unigrupo Constructora S.A. DE C.V.*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1985*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *112.487.13 m²*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *73.514,77 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *16*
NUMERO DE LOTES: *Sin dato* Tamaño más común: *8 x 20 mts.*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *67.512.06 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *29.193.73 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *14.990.73 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

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
Ha sido presentada 1 de las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

Foto 91. Una agricultura desordenada (24-VIII-91).

Foto 92. Un espacio difícil de imaginar urbanizado. (24-VIII-91).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *20-XII-85.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *Sin dato*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *Sin dato*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	0
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	
Inexistente	X

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	

San Francisco (T-46)

RED VIARIA (materiales y calidad): NO TIENE

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente		Público	
Inexistente	X	Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:	
Inexistente	X	Días por semana:	

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

SAN FRANCISCO:
UNA URBANIZACION FRUSTRADA.

San Francisco constituye un caso de urbanización frustrada (por el momento). El documento más antiguo del predio corresponde a un plano del año 1982 en el que se especifica una superficie de 105.696 m². Se señala como propietario al Sr. Jesús Hernández.

El 27 de noviembre de 1985, la empresa UniGrupo Constructora, S.A. de C.V., con sede en Guadalajara solicita al DPUEJ el dictamen del uso del suelo. El 13 de diciembre del mismo año se especifica que el terreno se presenta apto para la urbanización siempre y cuando se respete el arbolado existente y se proteja la servidumbre del arroyo Los Perones que pasa al norte del predio.

El vocacionamiento establece uso habitacional con media intensidad de uso del suelo. El dictamen es comunicado en diciembre de 1985 a la empresa promotora.

Se otorga dictamen favorable para uso habitacional de tipo popular, con una densidad de 50 viviendas por hectárea condicionado a:

1.- Presentar constancia por parte del Ayuntamiento para la factibilidad de conexión a los servicios básicos de abasto y desecho.

2.- Recabar de la SARH (Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos) los lineamientos y servidumbre a respetar del arroyo Los Perones, así como los lineamientos referentes al arbolado existente.

3.- Considerar el área de donación.

4.- Ajustarse a la Ley de Fraccionamientos.

Aparentemente la iniciativa de urbanización no continúa. El 9 de mayo de 1988 Unigrupo Constructora recibe ratificación del dictamen emitido en 1985, por parte del DPUEJ, argumentando que las condiciones del terreno no han variado.

Las gestiones se paralizan. En 1990 son retomadas, pero ya son dos los grupos interesados en urbanizar esos terrenos. Además de Unigrupo Constructora S.A. de C.V., el grupo Copromoción y Servicios Inmobiliarios de Occidente, S.A. de C.V., ambos de la ciudad de Guadalajara.

A través del oficio número 1573/90 del DPUEJ, con fecha 28 de mayo de 1990, la Dirección Centros de Población se dirige al promotor Unigrupo Constructora para informar el dictamen potencialmente favorable al uso habitacional, condicionado a:

a) Densidad máxima de 50 viviendas por hectárea.

b) Coeficiente de ocupación del suelo del 40 al 80 por ciento.

c) Indice de edificabilidad de 1,5 a 2,0.

d) Ajustarse a la Ley Estatal de Fraccionamientos.

e) Presentar anteproyecto para aprobación preliminar.

f) Sección mínima de calles de 13 metros de ancho.

g) Presentar plano con curvas de nivel.

h) Respetar la continuidad urbana existente.

La otra gestión, que corre a cargo de Copromoción y Servicios Inmobiliarios de Occidente, S.A. de C.V. Este grupo hace la solicitud para un desarrollo habitacional para acreditados del INFONAVIT, con densidad de 60 viviendas por hectárea. La solicitud es hecha el 19 de febrero de 1990, la cual tiene contestación afirmativa el 28 de mayo del mismo año.

Para el 27 de abril del mismo año, la empresa Unigrupo Constructora recibe dictamen favorable de uso del suelo y lineamientos generales. Dicha empresa había obtenido el dictamen en 1985, pero la gestión no había tenido continuidad.

En el Departamento de Obras Públicas de Tepatitlán sólo tienen el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales de este fraccionamiento. A pesar de las

gestiones, el predio no muestra ninguna evidencia de urbanización; tiene algunas naves avícolas y algunas explotaciones marginales de agricultura temporalera de maíz (fotos 91 y 92).

SAN GABRIEL

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: San Gabriel (T-47).
CLAVE CARTOGRAFICA: I-2
LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de la ciudad, se accede por la calle Donato Guerra.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Marciana Gutiérrez vda. de Muñoz*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1970*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *84.706,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *11*
NUMERO DE LOTES: *150* Tamaño más común: *10 x 30 mts.*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *37.552,00 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *14.939,00 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *1.849,00 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**
152	14	7	0	3	11	4	0	1	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	$ 8,56

C O M E R C I A L

	Sin dato	1993	$ 92,25

SITUACION LEGAL EN 1993:
No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

Foto 93. Primero las casas y la iglesia; después la red de saneamiento (14-II-90).

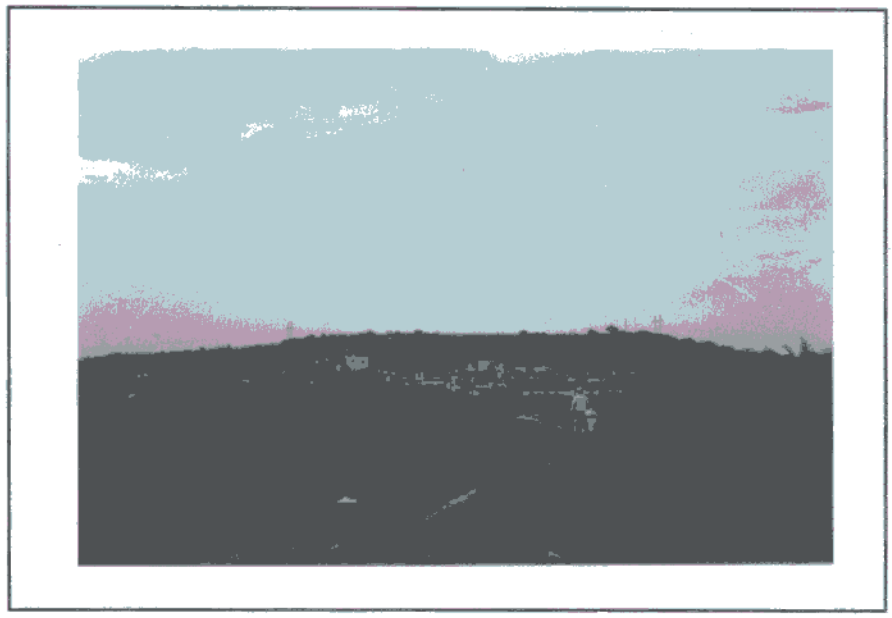
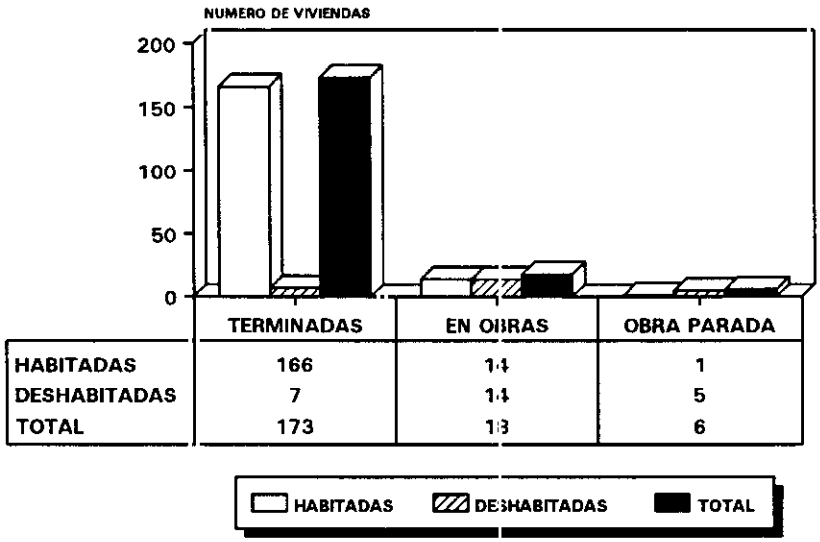


Foto 94. Accesibilidad no resuelta satisfactoriamente. (23-IX-89).

SAN GABRIEL

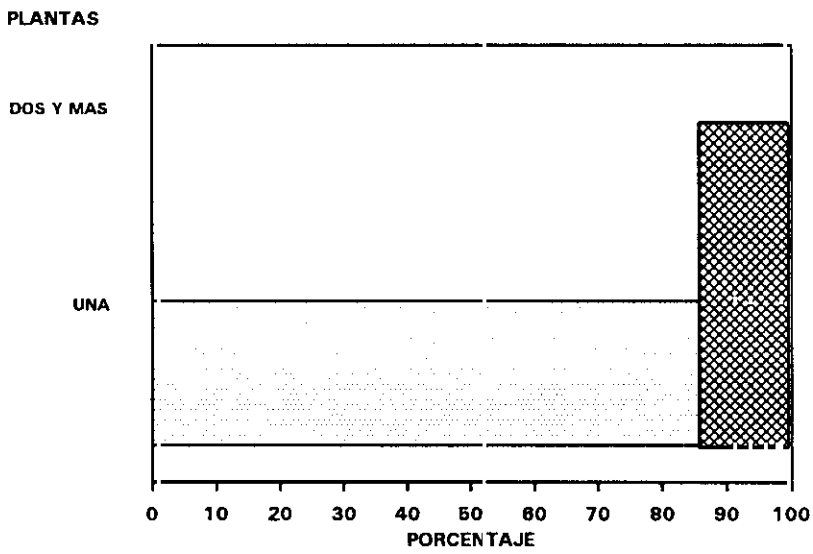
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	166	14	1
DESHABITADAS	7	14	5
TOTAL	173	18	6

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
EDIFICACION (Número de casas).	25	52		197
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.267

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	(R)
Inexistente	

Suministro:

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

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	
Incompleta	X
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	
Parcial	X
Inexistente	

Suministro:

Alumbrado Público	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X	Público	
Inexistente		Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X	Cobertura:	
Inexistente		Días por semana:	3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

SAN GABRIEL:
¿PUEBLO O BARRIO?.

Las únicas referencias respecto a este fraccionamiento se refieren a la superficie que posee, la cual es de 84.706 m². Según evidencias fotogramétricas, en 1970 había iniciado el proceso constructivo, aunque de manera muy dispersa, seguramente bajo una lógica más rural que urbana.

Hacia 1970 San Gabriel ya contaba con aproximadamente 25 casas. El asentamiento reflejaba un carácter eminentemente rural, situación que a la fecha prevalece a pesar de haberse densificado: en 1991 cuenta con 197 casas.

El 30 de agosto de 1985 el departamento de Obras Públicas del ayuntamiento envió a un funcionario al DPUEJ para tratar el asunto de la legalización de San Gabriel. Posteriormente se van realizando algunas obras de manera prograsiva. El 11 de febrero de 1992 el ayuntamiento acuerda y aprueba la nomenclatura de las calles de San Gabriel.

En un documento de 1986 se anota como propietaria del suelo a Marciana Gutiérrez, esposa de Tereso Muñoz (actualmente finado), quien al parecer fue quien comerció los predios.

San Gabriel constituye un importante capítulo dentro de la historia urbana de Tepatitlán. Junto con Las Aguilillas forma parte de las lógicas de expansión discontinua del tejido urbano mediante mecanismos de comercialización de suelo producidos antes de la introducción de la normatividad urbana. Sin embargo, San Gabriel resultó en su momento y aún ahora, un asentamiento aislado, desconectado del tejido consolidado,

característica común con Las Aguilillas.

El proceso de consolidación ha sido largo y aún se mantiene abierto; la red de saneamiento permanecía todavía incompleta en 1991 (foto 93), la electrificación no alcanzaba a todas las viviendas y el viario resulta muy precario, las calles son de tierra o en el mejor de los casos están empedradas.

Otro tema irresuelto satisfactoriamente es el ingreso desde la ciudad consolidada; un camino de tierra es la única vía para entrar a San Gabriel (foto 94), lo cual contribuye a perpetuar los rasgos del medio rural. La oferta de transporte colectivo contribuye a aumentar la accesibildad de San Gabriel.

Un plano del fraccionamiento (de julio de 1985) permite detectar 150 lotes, número que excede el inventario de casas, lo cual se explica por procesos de subdivisión; la superficie de los predios (300 m^2) facilitó el proceso de fragmentación y a la vez aclara la presencia de baldíos hacia el interior del fraccionamiento (una vista parcial del conjunto puede verse en la foto 107). También existe un primitivo plano del año 1978 en el que se trazan las manzanas pero no contiene la parcelación.

El mecanismo de producción de vivienda es la autoconstrucción, en 1991 el 88 por ciento de las casas estaban terminadas. Tal como corresponde al paisaje autoconstructivo popular de los años setenta y principios de los ochenta, sobresale la presencia de casas de una planta, en este caso rondan el 85 por ciento.

El matorral espinoso constituye el paisaje natural previo a la urbanización, aún lo conserva en los alrededores.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 093.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIR, PER.
Fecha de levantamiento: 04-I-91.

La vivienda fue habitada en 1988 por la pareja formada por Jesús Armando Campos y Cristina Pérez, quienes llegaron del rancho Los Sauces (98 habitantes) a esta colonia. Jesús Armando adquirió el terreno en 1980, dos años más tarde inició la construcción, la cual no había terminado por falta de recursos económicos. En 1990 concluyó la obra; esto lo pudo hacer con ayuda de su abuelo, quien proporcionó parte del material.

La casa dispone de tres dormitorios, un baño, comedor y cocina, así como un patio donde crían becerros. Necesitan el arreglo de las calles, seguridad pública y transporte urbano.

Jesús Armando tiene 24 años de edad; es chofer de un camión de volteo, actividad que desarrolla desde hace varios meses. Anterior a este trabajo, fue chofer en una empresa avícola, donde trabajó por 10 años. Cambió de trabajo porque tuvo problemas con el patrón. Cristina, de 22 años, también terminó la primaria. Tienen tres hijos, el mayor de cinco años y el menor de dos. Casi todos los miembros de la familia nacieron en Tepatitlán.

Historia familiar 094.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIN, MUR.
Fecha de levantamiento: 04-I-92.

La familia entrevistada se integra por 11 miembros. El jefe de familia, Alberto Castro, de 46 años, nacido en Aguascalientes y sin estudios, es jornalero, empleado de una ferretería donde elaboran productos para equipamientos de granjas. Tiene dos años de desarrollar esa actividad. Durante 15 años trabajó en las ladrilleras de las periferias de Tepatitlán. Cambió de actividad porque le afectaba a su salud. Para solventar los gastos familiares trabajan cuatro hijos de Alberto: Bertha y Catalina prestan servicios domésticos, Carlos y Elías ayudan al padre. Ninguno terminó los estudios de primaria.

La familia se completa con cuatro hermanos, tres estudian la primaria, el menor tiene apenas un año. Los hijos son originarios de Tepatitlán; la señora de la casa nació en Teocaltiche (19.627 habitantes). Desde 1966 tenían el terreno, fue un regalo de un hermano de Alberto. Dos años después comenzaron las obras; la propia familia las realizó. Suspendieron los trabajos en varias ocasiones por carecer de los recursos económicos; en 1981 la terminaron. Consta de dos dormitorios, un baño, cocina-comedor y patio. Según Dolores, lo que más necesitan para la colonia es el arreglo de las calles, vigilancia, un centro de salud y más servicios comerciales. Apenas hace tres años que disponen de agua entubada y se introdujo la red de saneamiento. La vivienda tiene los muros revocados pero sin pintura.

Historia familiar 095.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: MIR, MIN, PER.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

Solamente los esposos habitan la vivienda, sus hijos se han casado. La pareja se conoció en San José de Gracia (4.015 habitantes), población de Tepatitlán ubicada al sureste de la cabecera; son originarios de esa población. Cuando llegaron a San Gabriel tenían 12 hijos, todos casados. Algunos de ellos viven en la misma colonia, otros se regresaron a San José de Gracia. Sus hijos son ladrilleros.

Recién llegaron a la colonia, sólo tenían el terreno, vivían en una vivienda improvisada. El terreno lo pagaron *en abonos*; les costó 25 pesos el metro^2. En 1976 comenzaron la construcción, la cual encargaban a albañiles, pues el jefe de familia, Vicente Velázquez, sólo sabía sembrar la tierra y cosechar, actividad que hasta hoy realiza. Así fue como pudo financiar la obra, trabajaba en la agricultura y parte de sus ingresos lo destinó a la construcción de la casa. En 1984 terminaron la obra.

El propietario de las tierras donde siembra, situadas en los alrededores de la colonia, le compra la cosecha, pero lo que más le interesa a éste es el rastrojo para las vacas. Una parte de lo que cosecha lo almacena en su casa para autoconsumo. De la última cosecha (octubre de 1991) obtuvo cuatro millones de pesos. Uno de los cuartos de la casa lo tuvieron un tiempo como tienda de *abarrotes*.

El matrimonio no se siente solo, algunos de sus hijos residen en la misma colonia, incluso uno vivirá con ellos durante algunos meses mientras consigue un trabajo estable.

La vivienda es de tres dormitorios, con fosa séptica, comedor y cocina; un patio donde crece un árbol de limas; un corredor que permite ver el interior, revoques desgastados con pintura descolorida.

Según Irma, el ama de casa, necesitan muchas cosas en la colonia: arreglo de calles, que en esa parte son de terracería, un centro de salud, *tortillería*, y sobre todo mayor vigilancia policiaca, pues "hay muchos mariguanos". Consideran que viven mejor aquí, que en una ciudad grande, "en un lugar como Tepatitlán todo es más amplio, se

respira más a gusto". A pesar de que "hay muchos peligros en San Gabriel", Vicente e Irma prefieren ese lugar, según perciben, se parece a su tierra natal, San José de Gracia.

Historia familiar 096.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: MIR, HAP, PER, PEP.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

Marcela Gómez, de 56 años nació en el rancho El Cuatro (91 habitantes) cercano a Capilla de Guadalupe, en el término municipal de Tepatitlán. Hace las veces de jefe de familia debido a la ausencia de su marido, quien se encuentra en el Distrito Federal. No sabe leer ni escribir. En 1981 llegaron a vivir a San Gabriel, antes lo habían hecho en la colonia Españita. Han construido la vivienda poco a poco.

Hace 16 años adquirieron el terreno; les costó 19 mil pesos. Iniciaron la construcción en 1979, labor en la que colaboró toda la familia y un hermano de Marcela. Han estado suspendiendo las obras por carencia de recursos económicos. Hace dos años que terminaron la obra tal como se encuentra ahora, a un 60 por ciento de lo que esperan.

Es una vivienda con dos dormitorios, cocina, comedor, y un almacén. No tienen sanitario ni fosa séptica. La vivienda se encuentra en el extremo de la colonia, sobre un promontorio rocoso que permite visualizar el resto de la colonia y el sector norte de Tepatitlán. Cuando llegaron a vivir, solo tenían dos cuartos, ninguno tiene revoque y sólo uno cuenta con cimentación; los restantes están hechos de ladrillos sobrepuestos con cubiertas de láminas de *asbesto*.

El esposo de Marcela, es José Isabel, de 74 años, nació en el estado de Hidalgo. Se fue a la ciudad de México hace un mes porque uno de los hijos, quien es dueño de un taller automotriz, le pidió ayuda, tenía mucho trabajo. José Isabel comentó a Marcela que esperaba regresar pronto. Ha sido ladrillero siempre, en los alrededores de San Gabriel, cuando es tiempo de lluvias, se dedica a la siembra en las orillas de la colonia, la cosecha que obtiene es para la manutención familiar.

Viven cuatro hijos en la casa. Inés, de 27 años, es empleada en un céntrico negocio de pinturas, donde trabaja desde hace poco tiempo; anteriormente fue empleada de servicio del Hospital de Jesús, simultáneamente trabajaba en la confección de colchas, durante tres o cuatro meses bordaba en su casa.

La segunda hija es Margarita, de 24 años y, al igual que su hermana, terminó la primaria y una parte de los estudios de comercio. Margarita es sirvienta desde hace un año, cuando no tiene trabajo hace costura en la maquina de coser que existe en su casa, que al igual sirve a Inés. Antes del actual empleo, tenía trabajo en un taller de colcha donde estuvo durante un año, lo dejó porque tuvo problemas con la patrona, "le hacía mala cara".

Juan Luis, de 21 años, estudió la primaria y es ladrillero, en la misma colonia. El hijo menor es Martín, tiene 19 años y estudió la primaria; carece de empleo fijo, el último trabajo que tuvo fue de cargador de piedra, hace apenas una semana, en la misma colonia.

La casa cuenta con suministro de agua y energía eléctrica, carece de saneamiento, al igual que el resto de viviendas que se encuentran en esa porción de San Gabriel. Reclaman las obras de saneamiento y seguridad pública. Marcela manifiesta su inquietud por la gran cantidad de pandilleros que hay en la colonia, entre ellos su hijo Martín. A pesar de los problemas que padecen, considera que es mejor vivir en una ciudad pequeña que en una ciudad grande, Tepatitlán le gusta más.

Historia familiar 097.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: CEP.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

La familia Jiménez es originaria de Tepatitlán, está compuesta por ocho miembros. El hijo mayor tiene 11 años y el menor cuatro. Todos asisten a la escuela primaria, con excepción de los dos más pequeños que asisten al jardín de niños.

El jefe de familia es José del Refugio, de 32 años de edad, no realizó estudios; es

mecánico desde hace 17 años. Actualmente se encuentra incapacitado, le operaron el brazo izquierdo; ha tenido muchos problemas con él, es su tercera intervención. Su patrón le ha ayudado, le regaló el terreno en 1988. Además le ha ayudado con el material y la mano de obra del albañil encargado de construir dos cuartos. Rubén se encargó del diseño de la vivienda. Aún no terminan la obra, faltan los pisos, tapiar el patio posterior y un baño; no sabe cuando pueda terminarlo, no tiene dinero para ejecutar la obra faltante. El ritmo de construcción no ha sido continuo, han tenido que suspender en un par de ocasiones. En cuanto terminaron un cuarto, la familia se trasladó a la vivienda. Durante nueve años arrendaron una casa cercana al centro de Tepatitlán, pero "se las pidieron".

La vivienda consta de dos dormitorios, cocina, patio y una área que hace la función de pasillo de ingreso y comedor, no tienen sanitario ni fosa séptica. Los muros y techos se encuentran sin revocar, el piso es de tierra. La red de saneamiento existe en la calle, pero no está conectada a su casa, dispone de agua potable, aunque sólo una toma, cuentan con servicio de energía eléctrica. Requieren el arreglo de las calles, pues en esta parte de la colonia son de terracería, muy irregulares. La vigilancia policiaca es indispensable, pues "hay muchos pleitos casi a diario", el alumbrado público es una necesidad primordial.

Argumentan que es muy difícil vivir en San Gabriel, tienen que ir a las colonias vecinas para adquirir *tortillas*, casi no encuentran alimentos y cuando los hay son caros. Consideran que "se vive mejor donde se tenga una buena casa, independientemente de que sea en una ciudad grande o pequeña".

Historia familiar 098.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Gabriel (T-47).
Tipología de producción: Por encargo (traspaso).
Procesos detectados: USA, MIR, PEP.
Fecha de levantamiento: 23-XII-91.

Lucio Trejo, de 42 años, no tiene estudios. Es jardinero desde hace 20 años. Carece de trabajo fijo, obtiene ingresos solo eventualmente. No sólo realiza su labor en Tepatitlán; lo hace también en localidades cercanas, incluyendo Zapotlanejo (17.853

habitantes). Posee una camioneta Dodge 76 que usa para trasladarse a los lugares donde realiza sus trabajos de jardinería. Uno de sus hijos, Vicente, de 16 años, quien terminó la primaria, le ayuda en los trabajos, desde su infancia lo ha hecho, le gustaba salir con su padre.

Rosa, una de sus hijas, de 15 años, realizó estudios de primaria, desde hace un mes atiende en el mostrador de una tienda de ropa, es su primer empleo, tuvo que trabajar porque los ingresos familiares eran escasos, además, quería ganar dinero para lograr independencia económica.

Javier y Armando, de 14 y 13 años de edad respectivamente, estudian la primaria, además venden semillas y chicles en la plaza central, no trabajan independientemente, lo hacen para un señor, desde hace seis meses.

Eduardo, el hijo mayor, de 18 años carece de estudios, sufre de "problemas de la mente", no realiza ninguna actividad, la mayor parte del tiempo permanece en la casa. La familia se completa con cuatro hijos más: Ana y Carlos, de nueve y ocho años respectivamente, estudian la primaria, Emilio y Cristina, de seis años, están en la instrucción preescolar.

Lucio, el padre, estuvo en los Estados Unidos entre 1973 y 1975; lo hizo para obtener mayores ingresos. Adquirieron la vivienda en 1989. Estaba a la mitad de como ahora, no tenía puertas ni ventanas, sólo muros y techos. Las obras que han realizado desde entonces han corrido a cargo de un sobrino del jefe de familia, cada sábado realiza algo.

Pudieron comprar la casa con ahorros acumulados por el padre durante varios años. Cuentan con todos los servicios, la vivienda es de dos plantas, la parte alta aún no la habitan. Obtuvieron la casa mediante un trueque: un coche y "*de ribete*", tres millones de pesos.

Consideran que en el tema de los servicios urbanos no tienen problemas; en esa parte de la colonia la calle está empedrada, cuentan con alumbrado público. Sin embargo, manifiestan que hay muchas vacas que molestan, ocasionan olores desagradables. En la colonia no encuentran todo lo que necesitan, para conseguirlo, se trasladan a la colonia

más cercana que está mejor abastecida, El Cerrito de la Cruz, o bien al centro de la ciudad. A pesar de eso, consideran que se vive mejor en Tepatitlán que en una ciudad grande, "es muy tranquilo". Anteriormente vivieron en la Colonia Aguilillas.

SAN JAVIER

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: San Javier (T-48).
CLAVE CARTOGRAFICA: I-2
LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de la ciudad por la prolongación de la calle Donato Guerra.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Rosa Isela Franco de R.*
PROMOTOR: *Victor E. Vargas.*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1990*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *19.000,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *5*
NUMERO DE LOTES: *62* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *9.957,57 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *6.167,14 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *2.874,92 m²*
Edo.: *950,00 m²* Mpio.: *1.924,92 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

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 14.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

San Javier (T-48)

Foto 95. Por su emplazamiento, entre el borde urbano y las populosas colonias San Gabriel y El Tablón, San Javier está destinado a ser un espacio de enlace (15-XII-91).

Foto 96. Suelos gestionados que se adelantan a la demanda (15-XII-91).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *14-III-90.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *4-XII-90.*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *11-II-91.*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	0

NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991). 0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	(X)
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	X
Doméstico	

San Javier (T-48)

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X	Público	
Inexistente		Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:	
Inexistente	X	Días por semana:	

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

SAN JAVIER:

LA PROLONGACION DE "LAS HADAS".

San Javier constituye una extensión de Las Hadas, tanto por los agentes involucrados como por la tiplogía y mecanismo de comercialización que se pretende implantar.

Se solicita al DPUEJ el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales, el 1 de octubre de 1986, para una superficie de 19.000 m². Puede considerarse como una pequeña promoción.

La petición es contestada mediante oficio número 3703, fechado el 9 de octubre del mismo año. Se reconsidera un dictamen emitido el 8 de septiembre del mismo año, concerniente al mismo predio, para otorgar el dictamen favorable al uso habitacional de tipo popular, con una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea, condicionado a lo estipulado por la Ley Estatal de Fraccionamientos.

Posteriormente, las gestiones se interrumpen, y es hasta el 5 de enero de 1990 cuando el propietario del predio, Victor E. Vargas Jirnénez, con domicilio en la ciudad de Guadalajara, pide actualización del primer dictamen, lo cual tiene respuesta favorable el 14 de marzo del mismo año.

El 5 de marzo de 1990 fueron levantadas las diligencias de apeo y deslinde. La gestión continúa el mismo año, en diciembre de 1990 es concedido el dictamen preliminar de trazo y uso. Finalmente, el dictamen definitivo es concedido el 11 de febrero de 1991.

Obras Públicas de Tepatitlán ha recibido los siguientes trámites por parte de los

Obras Públicas de Tepatitlán ha recibido los siguientes trámites por parte de los promotores:

- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.
- Dictamen definitivo.
- Factibilidad de conexión de agua potable, drenaje y de energía eléctrica.
- Pago por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.
- Recepción del fraccionamiento.

Hasta 1991 el predio no estaba ocupado, aunque existían algunas obras de preparación del suelo; contaba con tendido eléctrico (foto 95) y un incipiente trazo del viario (foto 96). En 1993 permanece igual, aunque se observan evidencias de la comercialización de los terrenos; un gran cartel anunciaba la promoción de 40 casas de dos niveles y 60 departamentos bajo el nombre de "Quintas La Española".

Según informaciones de la oficina de Obras Públicas del Ayuntamiento, el avance de las obras de urbanización y construcción de las casas estaba momentáneamente suspendo en espera de financiación bancaria. El cartel señalaba como empresa constructora a la Inmobiliaria Cayeros Franco.

Esta promoción responde en buena medida a la revaloración de suelo de un espacio intersticial que quedó entre La colonia Españita y San Gabriel. El predio ha estado ocupado por matorral espinoso.

SAN MIGUEL

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: San Miguel (T-49).
CLAVE CARTOGRAFICA: J-5
LOCALIZACION Y ACCESO: Al oriente de la ciudad, se accede por la calle Morelos, en las inmediaciones del libramiento carretero Guadalajara-Lagos de Moreno.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Miguel Paredes.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1980*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *Sin dato*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *53.000,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *6*
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: *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**
27	11	0	0	1	0	0	1	1	1	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	$ 11,77

C O M E R C I A L

1991	$ 292,38	1992	$ 303,62

SITUACION LEGAL EN 1993:
No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

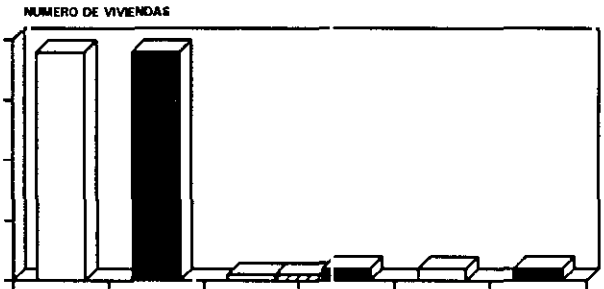
Autoconstrucción	X
Por encargo	X
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 97. Introducción de obras de urbanización (11-X-92).

Foto 98. En primer plano, el eje consolidado; al centro, vegetación de la Alameda del Siglo XIX y principios del XX (14-XI-93).

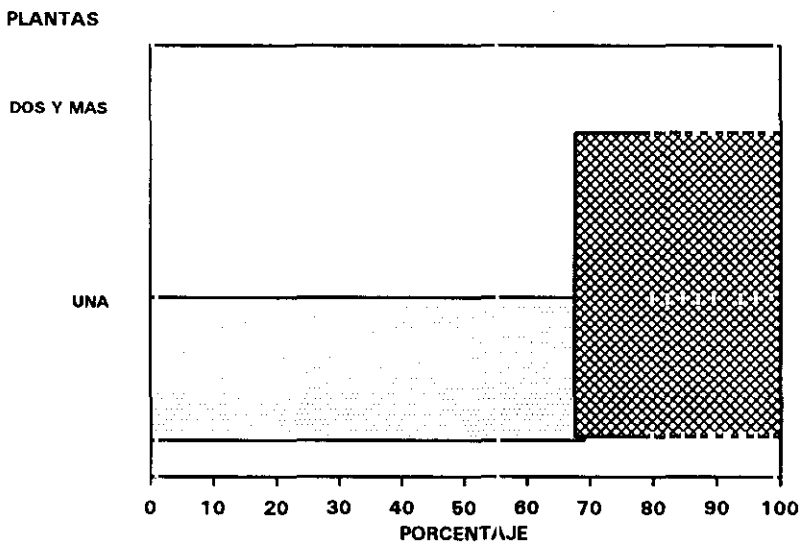
SAN MIGUEL

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	38	1	2
DESHABITADAS	0	1	0
TOTAL	38	2	2

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
EDIFICACION (Número de casas).	0	10		42
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				287

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X
Inexistente	

TELEFONO:

Público	
Doméstico	X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X	Cobertura:	
Inexistente		Días por semana:	3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

(T-49). Valoración de unidades.

SAN MIGUEL: *UN ESPACIO CON ESCASOS SOPORTES LEGALES Y MATERIALES.*

Al igual que "Al Este", San Miguel encierra muchas dudas respecto al proceso de urbanización; se trata también de un proceso de comercialización de predios que no partió de la pretensión de formar una unidad planeada.

La escasa información recogida en la oficina de Obras Públicas señala al Sr. Miguel Paredes como propietario original del suelo. La delimitación de la unidad fue hecha a partir de observación de campo y consulta con los vecinos. Las primeras casas se construyeron a finales de los años setenta.

Se trata de una promoción de mediana dimensión que aloja en 1991 a 42 casas, la mayoría son construcciones terminadas. La articulación de cada sector del asentamiento varía en función de la proximidad con la Av. Santos Romo; las partes más alejadas observan una enorme precariedad, sobre todo en cuanto a la calidad del viario (foto 97), mientas que la porción emplazada sobre la Av. Santos Romo ha mejorado recientemente con las obras de urbanización de dicho eje (foto 98) y además ha contribuido a elevar los precios del suelo desocupado.

San Miguel combina casas de autoconstrucción con las de encargo, ofrece así un paisaje residencial heterogéneo. Las casas más antiguas suelen ser de una planta y las más recientes de dos.

Desde el punto de vista histórico, los terrenos de San Miguel constituyen en espacio que hasta los años setenta era un borde de la ciudad situado inmediatamente

después de cruzar el arroyo Tepatitlán y La Alameda, un espacio verde del siglo XIX que ha perdido su función original.

La construcción de la variante de la carretera Guadalajara-Lagos de Moreno se convirtió en un factor detonante de la ocupación del terreno y conversión de usos del suelo al ofrecer la posibilidad de ingresar desde la carretera..

TESTIMONIOS.

Historia familiar 099.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: San Miguel (T-49).
Tipología de producción: Autoconstrucción.
Procesos detectados: CEP.
Fecha de levantamiento: 13-I-92.

La familia Ramos López habita la vivienda de San Miguel desde 1980. Cuentan con todos los servicios urbanos y domésticos, la casa consta de dos dormitorios, incluido un patio. El terreno donde se asienta la vivienda fue obtenido por herencia. El servicio público que más necesitan es el correo. Consideran que en Tepatitlán se vive bien, aún cuando nunca han vivido en otra ciudad.

Pedro Ramos es porcicultor; tiene 32 años de edad y estudió la primaria. Hace seis años que se ocupa en esa actividad, en el rancho de su padre. Anteriormente fue tornero; cambió de actividad porque no ganaba suficiente dinero. Su esposa es Aurora Martínez, de 30 años con estudios de primaria. Son padres de cinco hijos, el mayor de 11 años y el menor de cinco, todos estudian. Todos los miembros de la familia son originarios de Tepatitlán.

SANTA MARIA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Santa María (T-50).
CLAVE CARTOGRAFICA: E-6
LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste del casco consolidado, se accede por la Av. La Gloria, luego de cruzar el arroyo La Gloria.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Ricardo Martín Franco.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE EDIFICACION: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1991*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *10.642,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *4*
NUMERO DE LOTES: *49* Tamaño más común: *6,25 x 20 mts.*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *7.662,00 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *2.980,00 m²*
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.		HABITADA		DESHAB.	
A	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**
0	0	0	0	0	0	5	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

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 4.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

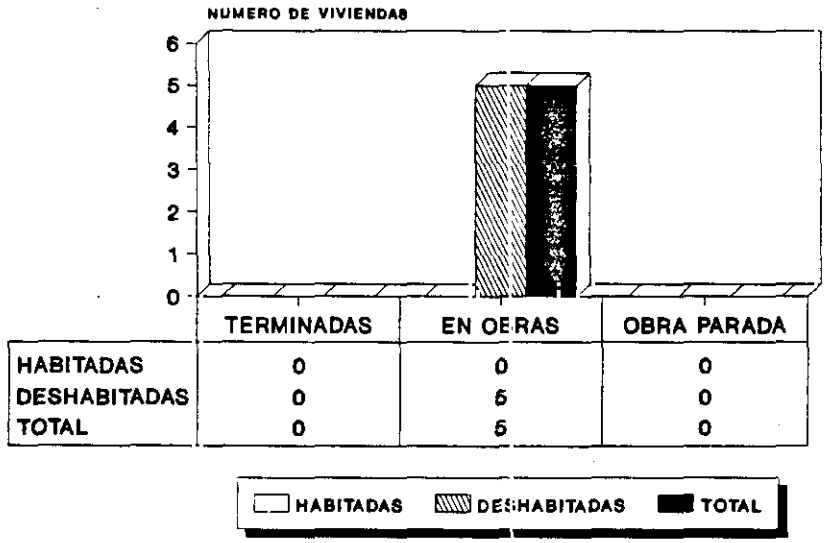
Autoconstrucción	
Por encargo	
Prom. privada	X
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 99. Maneras de rentabilizar:
Construir en las afueras, en altura, y realizar
operaciones constructivas poco tecnificadas (24-VIII-91).

Foto 100. La discontinuidad urbana,
una norma del modelo tepatitlense (30-VIII-91).

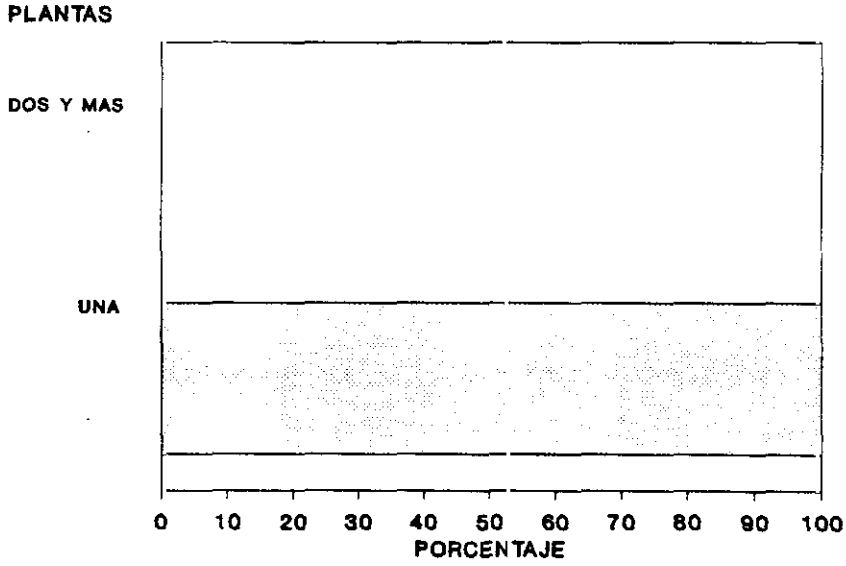
SANTA MARIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	0	0	0
DESHABITADAS	0	5	0
TOTAL	0	5	0

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
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	5
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 SANEAMIENTO:

Completa	X
Incompleta	
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	X
Parcial	
Inexistente	

Suministro: NO EXISTE

Alumbrado Público	
Doméstico	

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X	Público	
Inexistente		Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:	
Inexistente	X	Días por semana:	

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

SANTA MARIA:
UN ISLOTE URBANO.

Santa María representa la segunda gran promoción de vivienda en altura, después del Condominio La Gloria. Los trámites presentados ante Obras Públicas Municipales, son los siguientes:

- Escrituras de propiedad.
- Factibilidad de conexión de agua potable.
- Pago al ayuntamiento por lote.
- Registro Público de la Propiedad.

El promotor es el Sr. Ricardo Martín Franco, la gestión fue iniciada en 1991. Su superficie es de 10.642 m², puede calificarse como una pequeña promoción.

La promoción contempla la construcción en altura y también un pequeño conjunto de casas bajas. La fase de edificación se produce entre 1991 y 1992 (foto 99).

La operación de compraventa del predio procede del 14 de febrero de 1990. El Sr. Luis Enrique Villaseñor (nacido en 1962) vende a Ricardo Martín Franco (nacido en 1961), Francisco Javier Pérez Martínez (nacido en 1956) y Rogelio Asunción Fernández Gutierrez (nacido en 1951). El predio rústico se conoce como "La Gloria"; tiene una superficie de 5.232 m². Los que venden compraron a su vez el predio al José Merced Arias Carmona, el 2 de noviembre de 1988 a un costo de $ 7.848.000.

La anterior operación afecta a la mitad del suelo de Santa María. La otra mitad fue negociada el 13 de febrero de 1990 bajo idénticos términos, incluso coincide el costo,

aunque se especifica que el vendedor compró a su vez la propiedad a Esperanza Barba de Adrete.

La documentación recoge la evidencia de que el 21 de diciembre de 1988 el Cabildo municipal autorizó la subdivisión de un predio de 10.642 m^2 en 47 lotes, estableciendo una superficie vendible de 7.662 m^2. Algunos días antes (14 de diciembre de 1988) habían sido pagados $ 4.214.100 por derechos de conexión de agua potable. El 19 de diciembre de 1988 se efectuó el pago de subdivisión de 45 lotes a razón de $ 6.000 cada uno, lo cual sumó la cantidad de $ 270.000. En abril de 1990 fue incrito el predio en el Registro Público de la Propiedad.

El 22 de enero de 1991 se expide una orden de inspección y clausura de obra por parte del Director de Servicios Municipales. El 3 de mayo de 1991 se para la obra porque no cuenta con permiso de construcción ni de dictámen de fraccionamiento.

El cabildo acuerda la autorización de los nombres de las calles el 29 de octubre de 1991: "con motivo de la inminente celebración del V Centenario del Descubrimiento de América y toda vez que tiene relación el predio en cuestión con el nombre de una carabela del descubridor, se autorizan los nombres Santa María, La Pinta y La Niña".

Santa María responde a la lógica de articulación a partir de su emplazamiento junto a la carretera (o Av. José González "Carnicerito"). La preparación del suelo se reduce a la instalación del tendido eléctrico y construcción de la red de distribución de agua y saneamiento.

Fiel al anárquico modelo tepatitlense, Santa María constituye un asentamiento despegado de la ciudad consolidada. Esta rodeado por un entorno de vegetación de matorrales, pastizales y cultivos de maíz (fotos 99 y 100).

En 1991 se detectó el inicio de las obras constructivas, registrando cinco *departamentos* en construcción. En 1994 se detecta claramente la presencia de tres bloques. En cada uno de ellos existirán (aparentemente) 16 *departamentos*, solo el bloque central estaba terminado. Hay 15 viviendas unifamiliares, de las cuales solo cuatro están terminadas y solo una habitada; se percibe una sensación de abandono y un lento proceso de poblamiento.

Según información proporcionada en la única casa habitada, la promoción bloques es propiedad del Arq. Ricardo Martín Franco, mientras que las casas unifamiliares son del Ing. Juan Manuel Pérez Loza. Sin aclarar más, se informa que debido a los cambios de propietarios no ha sido posible consolidar la urbanización.

LOS SAUCES

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Los Sauces (T-51).
CLAVE CARTOGRAFICA: Fuera de la carta.
LOCALIZACION Y ACCESO: A 3,5 kilómetros al noreste de la ciudad. El acceso es por la carretera a Lagos de Moreno.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Asociación de colonos "Los Sauces".*
PROMOTOR: *MARPAR Construcciones, S.A. de C.V.*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1989*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *55.948,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: 8
NUMERO DE VIVIENDAS: *167* Tamaño más común: *6 x 25 mts.*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *31.444,90 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *18.954,00 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *7.078,08 m²*
Edo.: *1.528,98 m²* Mpio.: *5.549,10 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	7?	8	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

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 8.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

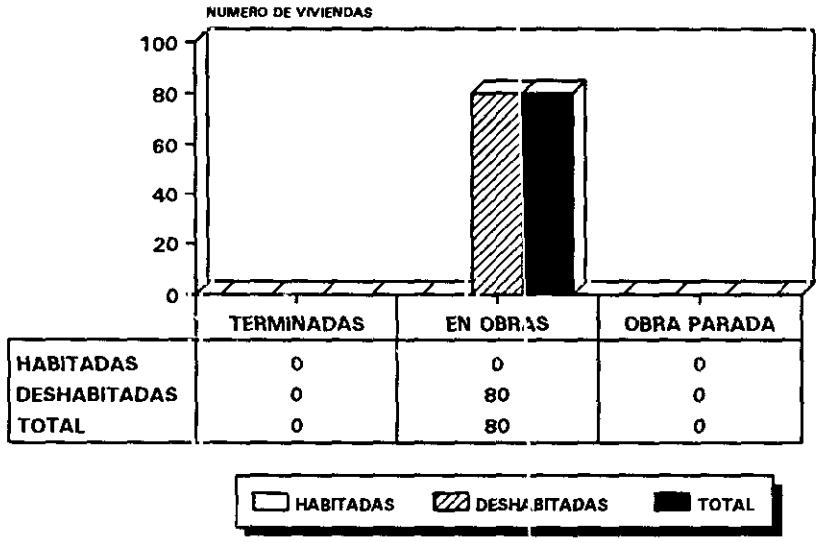
Los Sauces (T-51

Foto 101. Empresas inmobiliarias de Guadalajara operan en Tepatitlán (13-I-92).

Foto 102.
La urbanización se incrusta en el espacio rural. Los Sauces se sitúa a 3,5 kilómetros del centro de Tepatitlán (8-VIII-91).

LOS SAUCES

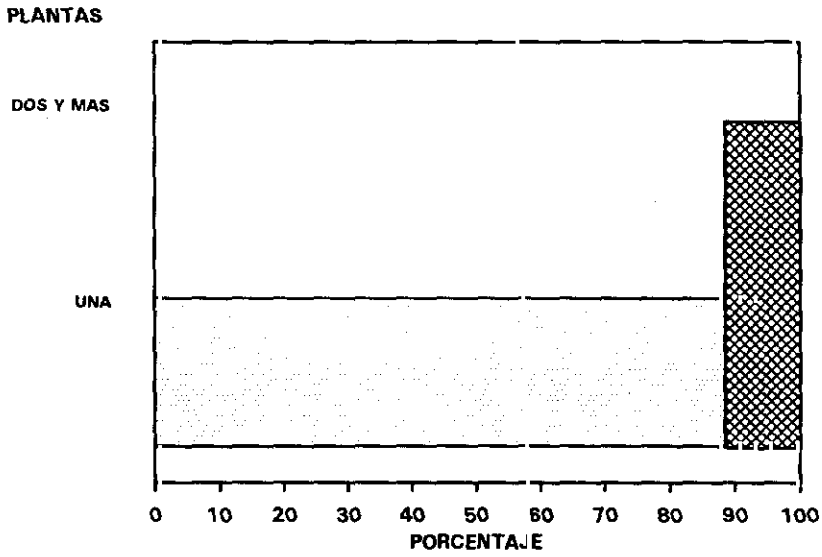
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	0	0	0
DESHABITADAS	0	80	0
TOTAL	0	80	0

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: *08-III-93 (Ratificación)*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	80

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 SANEAMIENTO:

Completa	X
Incompleta	
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	X
Parcial	
Inexistente	

Suministro: NO EXISTE

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	X

TELEFONO: NO

Público	
Doméstico	

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:
Inexistente	X	Días por semana:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

el alteño

Sábado 9 de Marzo de 1991

¡ADQUIERA SU VIVIENDA!

FRACCIONAMIENTO

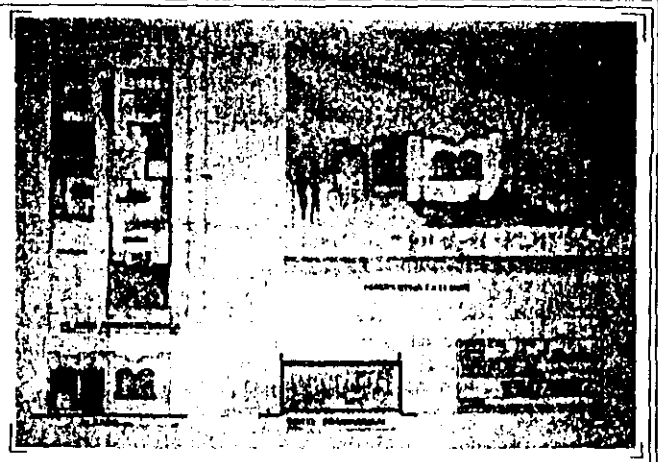
"Los Sauces"

Tepatitlán de Morelos, Jal.

SERFIN

FOVI

Sr. Porfirio de Anda Bailón, Subdirector Regional de Banca Serfín, durante la presentación del proyecto. .



Este es uno de los proyectos de vivienda

- **CREDITO PUENTE**
  Banca Serfin, S.N.C.
- **FINANCIAMIENTO**
  FOVI (Banco de México)
- **PROMOCION Y CONSTRUCCION**
  MARPAR Construcciones, S.A. de C.V.
- **PROPIETARIO**
  Asociación de Colonos
  "Los Sauces"

- **114 VIVIENDADAS DE INTERES SOCIAL**
- **URBANIZACION:**
  Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Pavimento de concreto asfáltico, alumbrado público, machuelos y banquetas de concreto hidráhulico

Para mayor información y orientación favor de acudir a nuestras oficinas de ventas.

EN: Esparza No. 18 2° piso Tel. 1-02-69 Frente a la Plaza Principal

(T-51). Valoración de unidades.

LOS SAUCES:
LA CIUDAD FUERA DE LA CIUDAD.

El predio estuvo ocupado hasta 1990 por cultivos temporales de maíz. El promotor David Zárate Weber, con domicilio en Guadalajara, solicitó (se desconoce la fecha) al DPUEJ el dictamen de uso del suelo de un predio de 136.615 m², situado en el kilómetro 115 de la carretera Guadalajara-Lagos de Moreno.

El 18 de agosto de 1989, el DPUEJ otorga dictamen desfavorable. Se considera como zona inadecuada para la urbanización por los problemas que implica para su integración con el tejido urbano, se sitúa a 3,5 kilómetros de la ciudad. El dictamen especifica que se debe conservar el uso actual del suelo.

A mediados de 1991, el proceso constructivo del fraccionamiento se mostraba muy activo. Se construían a pasos acelerados las viviendas (foto 102). Durante los primeros meses de ese año aparecía publicidad en la prensa local ofertando las viviendas. Se mencionaba como propietario a la Asociación de Colonos "Los Sauces", y se hacía referencia a las entidades bancarias de crédito Banca Serfín, S.N.C. y financiación; FOVI del Banco de México. Marpar Construcciones, S.A. de C.V., figuraba en la propaganda como empresa promotora y constructora.

Tanto en las oficinas del Departamento de Planeación y Urbanización del Estado como en el Ayuntamiento de Tepatitlán, se carece de evidencias de trámites posteriores.

La documentación existente en los archivos municipales (en 1993) se reduce a:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen definitivo.
- Pago por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.

Al tratarse de un promoción privada de vivienda, Los Sauces presenta soluciones adecuadas a la preparación de suelo, introducción de obras de urbanización, mobiliario urbano y edificación de viviendas, sin embargo, reproduce y amplía notablemente el problema de expansión discontinua del tejido urbano.

Al hacer el inventario de casas (en 1991) se detectaron 80 unidades en construcción, ocho de ellas de dos plantas. La propaganda periodística y el cartel colocado en la carretera señala la promoción de "114 viviendas de interés social" y el plano de parcelación esta dividido en 167 lotes. La ocupación de viviendas empieza a producirse a finales de 1992.

Uno de los problemas es el de la accesibilidad. En caso de realizarse en vehículo particular se tiene que cruzar un tramo de un kilómetro sin pavimento (foto 101) entre la carretera y el fraccionamiento. Lo más grave era la inexistencia de transporte colectivo, no obstante, en octubre de 1993 se introdujo el servicio de autobuses que comunica a Los Sauces con la ciudad. El proceso de ocupación ha sido muy lento, hasta 1993 no había más de diez viviendas ocupadas.

A través de una nota periodística fue posible documentar algunos aspectos de la urbanización: "A la fecha el proyecto se encuentra a un 90 por ciento de la urbanización, 60 viviendas a un 95 por ciento, 30 en obra negra...las viviendas tienen 64 metros de superficie en promedio...se tiene el 100 por ciento terminada la obra eléctrica...los servicios de drenaje están a 100 por ciento...al 80 por ciento el acceso al fraccionamiento" (*El Occidental,* 28 de marzo de 1993).

El 13 de octubre fueron entregadas las primeras escrituras de propiedad. "Fue hace diez años cuando comenzó a promocionarse la creación del fraccionamiento Los Sauces, el cual nació para satisfacer una inquietud de los trabajadores del Instituto Nacional de Investigaciones Forestales, Agrícolas y Pecuarias (INIFAP) de los Altos, con el objeto de

contar con una casa propia en un lugar no lejano de la ciudad, amplia y enmarcada en un ambiente campirano, para cuya realización se inscribieron originalmente 80 socios, de los que con el paso del tiempo desertó la mitad de los asociados, por lo que quienes quedaron firmes afrontaron la responsabilidad del proyecto, apoyado por la constructora MARPAR y por Banca SERFIN, cuyo proyecto abarca aproximadamente 120 casas habitación" (*El Occidental*, 14 de octubre de 1993).

SIERRA HERMOSA "B"

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Sierra Hermosa B (T-52).
CLAVE CARTOGRAFICA: J-7
LOCALIZACION Y ACCESO: Al sureste de la ciudad, a un costado del cementerio municipal.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1984*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *79.542,79 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *12*
NUMERO DE LOTES: *245* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *46.831,62 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *22.263,24 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *10.447,93 m²*
Edo.: *1.856,00 m²* Mpio.: *8.591,93 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**
5	2	5	2	0	0	1	3	1	0	1	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	$ 21,40

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 19.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

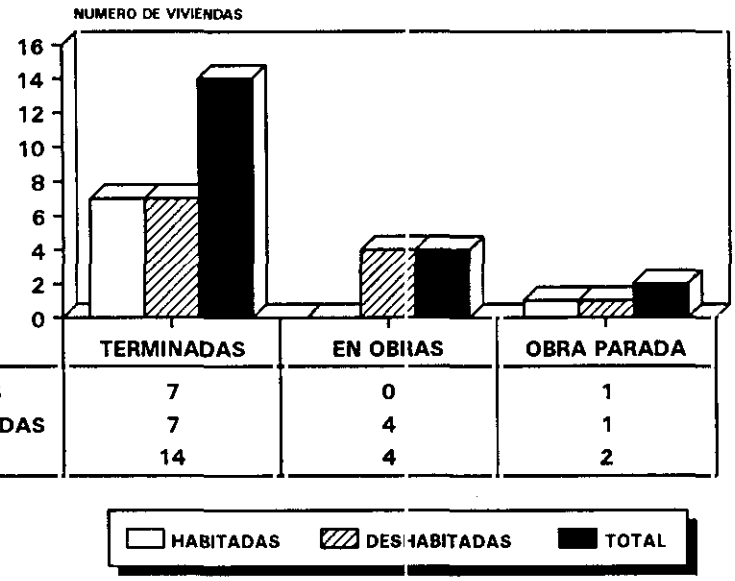
Autoconstrucción	
Por encargo	X
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 103. Agua tirada, suelo urbano despilfarrado. (17-VIII-91).

Foto 104. Casa sin terminar en venta, prueba de la artificialidad de la demanda (17-VIII-91).

SIERRA HERMOSA B

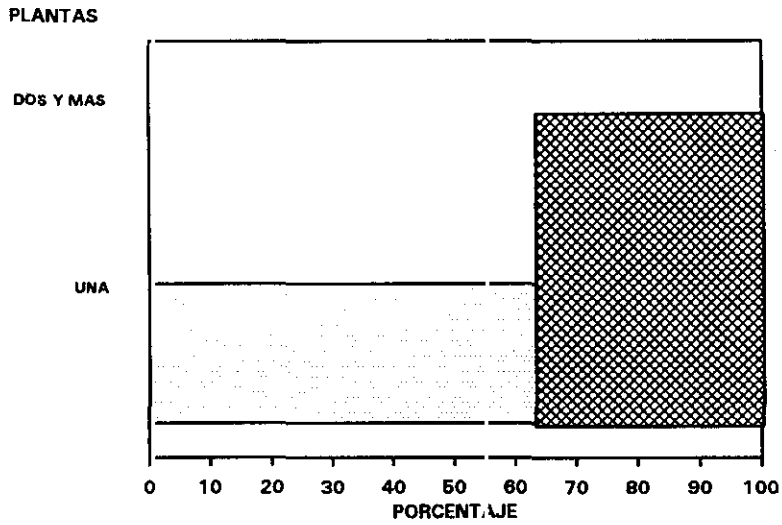
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	7	0	1
DESHABITADAS	7	4	1
TOTAL	14	4	2

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: *27-IV-90 (Legalización)*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	20
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				48

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente		Público	
Inexistente	X	Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:	
Inexistente	X	Días por semana:	

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

SIERRA HERMOSA "B":

INFRAUTILIZACION DE SUELO BIEN URBANIZADO.

El fraccionamiento fue gestionado por la Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde. El 29 de marzo de 1990, dicha sociedad extiende un escrito al DPUEJ en el que se menciona la fecha de constitución de la misma, y que se adquirieron tres terrenos, formando tres secciones para fraccionarlos por separado. Obtuvieron el primer dictamen para los tres fraccionamientos, el segundo para la sección "A" (Paseo de la Rivera), y el definitivo para la sección "C" (Sierra Hermosa "C").

Debido a los cambios de directivos de la sociedad, los trámites se vieron interrumpidos. Los tres fraccionamientos fueron concluidos cinco años atrás, y en 1990 empezaban a ser ocupados. Por esas razones solicitan la legalización de los fraccionamientos faltantes.

Los trámites presentados ante el Ayuntamiento de Tepatitlán (en 1993) son los siguientes:

- 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 potable, drenaje, y energía eléctrica.
- Pagos por concepto de urbanización, por lote, 1.5 por ciento por supervisión de obras,

fianzas.

- Convenio de colectores y centros escolares.
- Recepción del fraccionamiento.
- Acta notarial.
- Acta de catastro.
- Registro Público de la Propiedad.

Antes de urbanizar el suelo, estuvo ocupado por matorrales y algunos sectores por agricultura temporalera de maíz. En 1991 estaban ocupados únicamente 20 de los 245 predios; la mayor parte eran casas terminadas, aunque también había obras en construcción y también construcciones paradas. Además de la subutilización del suelo (foto 103) se percibe la imposición del valor de cambio; no es raro encontrar carteles anunciando la venta de casas a medio construir (foto 104) o de terrenos. La tipología productiva predominante es por encargo, generalmente se observan diseños arquitectónicos profesionales. Sierra Hermosa "B" cuenta con una de las mejoras obras de urbanización de la ciudad.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 100.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: Sierra Hermosa B (T-52).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: USA, FEU, HAP, CEP, PCA.
Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

La pareja se conoció en Estados Unidos. El es originario de Estados Unidos, ella de Tepatitlán. María Inés había vivido muchos años allá, hasta que contrajo matrimonio; carece de estudios, cuenta con 45 años de edad. Mauricio es carpintero, tiene 44 años de edad, con estudios norteamericanos equivalentes al bachillerato de aquí; realiza trabajos en su casa, desde hace dos años: fábrica muebles, cocinas, cunas.

Cuando radicaba en Estados Unidos trabajaba la madera como pasatiempo. Antes de casarse vivió en Los Angeles, se empleó como mayordomo durante 23 años. Dejó esa actividad para venirse a Tepatitlán.

Recién llegados de Estados Unidos, casados y con dos hijos, residieron durante un par de meses con una cuñada de María Inés, en el centro de la ciudad, mientras construían la vivienda.

La casa dispone de todos los servicios, es de dos plantas, está construida con material de buena calidad; consta de cuatro dormitorios, todos los servicios, patio y jardín exterior. El servicio que más extrañan es el teléfono. Cuando requieren de algún producto en especial, van a Guadalajara o Arandas -en el caso de las maderas que Mauricio requiere-. Prefieren vivir en una ciudad como Tepatitlán porque no sufren los problemas de las ciudades grandes.

Inés aportó el dinero para el terreno, Mauricio contribuyó con el material y la mano de obra gracias a la venta de una propiedad que tenía en Estados Unidos. Cuentan con tres hijos, el mayor de seis años y el menor de cuatro meses. Los dos primeros nacieron en Estados Unidos. Actualmente vive con ellos una hermana de la señora.

SIERRA HERMOSA "C"

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Sierra Hermosa C (T-53).
CLAVE CARTOGRAFICA: I-8
LOCALIZACION Y ACCESO: Al sureste de la ciudad, a un costado del cementerio municipal. El acceso es por la Av. Jalisco (carretera a Guadalajara) y la calle Cecilio Navarro.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde*
PROMOTOR: *Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1984*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *56.950,27 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *10*
NUMERO DE LOTES: *165* Tamaño más común: *7 x 25 mts.*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *33.589,36 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *16.213,07 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *7.439,42 m²*
Edo.: *1.328,84 m²* Mpio.: *6.110,58 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	6	8	1	1	0	4	2	2	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	$ 21,40

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 19.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

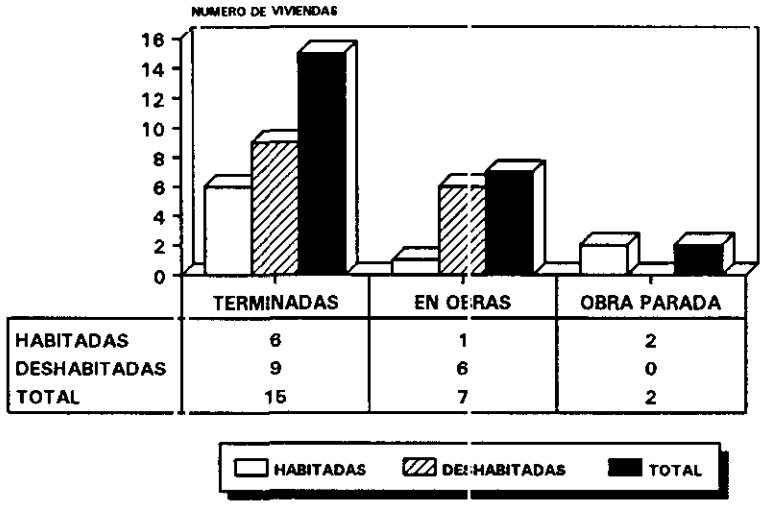
Autoconstrucción	
Por encargo	X
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 105. Algo falla (17-VIII-91).

Foto 106. Dualismos que se materializan. El fraccionador pavimenta sólo su pedazo; la calle queda dividida (21-X-89).

SIERRA HERMOSA C.

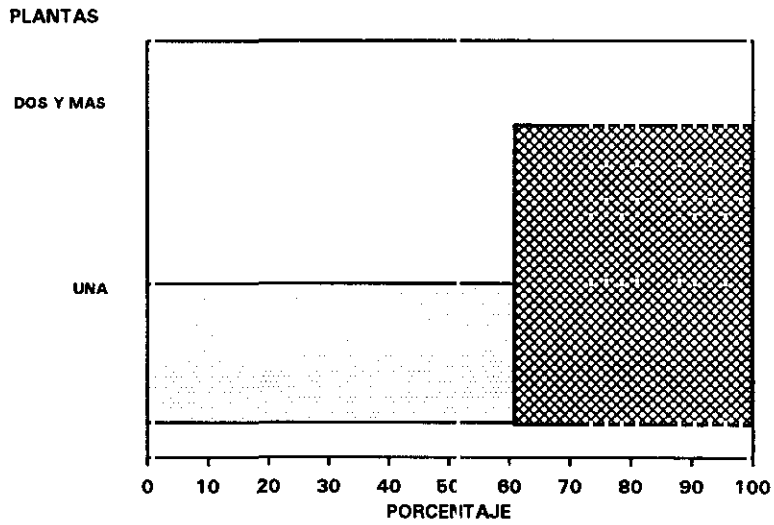
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	6	1	2
DESHABITADAS	9	6	0
TOTAL	15	7	2

NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS

PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *02-VIII-84.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *13-II-87.*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *09-I-88.*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	24
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				57

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	
Empedrado	
Asfalto	
Hormigón	(B)
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:

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	
Primaria	
Secundaria	

Bachill.	
Otra	

(T-53). Valoración de unidades.

SIERRA HERMOSA "C":
LA FALTA DE SINCRONIA ENTRE APERTURA DE SUELO Y SU OCUPACION.

Gestión realizada de manera paralela a Jardines de la Rivera y Sierra Hermosa "B". Las gestiones inician en 1984, durante el mes de agosto se concede el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.

Es confuso el seguimiento de los trámites posteriores, fuera del primer dictamen en los archivos de DPUEJ sólo existen copias de ratificaciones del segundo y tercer dictamen.

En 1991 estaban ocupados 24 de los 165 predios, la mayor parte son casas por encargo, tanto de una planta como de dos. Se observa además de la subocupación, el poco peso del valor de uso, existen carteles que anuncian la venta de terrenos o bien de casas a medio construir (foto 105). Al igual que Sierra Hermosa "B", este fraccionamiento presenta obras de urbanización de buena calidad.

Previo al uso urbano el predio estuvo cubierto por vegetación de matorrales, misma que puede aún observarse en los predios baldíos. También alojó algunos cultivos de temporal.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 101.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: Sierra Hermosa C (T-53).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: MIN, CEP.
Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

El propietario de la vivienda, Angel López, fue fundador y actual presidente de la Cooperativa Luz de la Tarde, organismo que gestionó el fraccionamiento (a la par que Sierra Hermosa B y Jardines de la Rivera). Es contador público, tiene su despacho contable en el centro de la ciudad desde hace 10 años, trabajan para él ocho auxiliares de contabilidad.

Mientras estudiaba contabilidad trabajó en diferentes actividades. Actualmente realiza en Guadalajara estudios de técnico aduanal, dos días por semana. Efectúa trabajos de contabilidad para empresas de varias localidades de la región; entre ellas Zapotlanejo, Capilla de Guadalupe, Arandas, e inclusive Guadalajara.

Su esposa Mercedes es cultora de belleza, cuenta con la misma edad que su marido. El es originario de Tepatitlán y ella de Jalostotitlán (18.089 habitantes) No tienen hijos con ellos; la única hija está casada.

La vivienda es de dos plantas, dos dormitorios, todos los servicios y un patio. El material con que está construida es de buena calidad. La habitan desde 1990, adquirieron el terreno por vía de la Cooperativa Luz de la Tarde, el cual tuvo un costo de dos millones de pesos, en el año 1976 (175 m^2). Comenzaron a construir la vivienda en 1988, la suspendieron en una ocasión por falta de dinero. En noviembre de 1990 la terminaron y ocuparon. Además de esta propiedad, tienen un terreno en el fraccionamiento Jardines de la Rivera. Poseen un vehículo, único medio de transporte con el que cuentan, por la colonia no transitan autobuses urbanos.

Hay deficiencias en los servicios urbanos, la red de distribución de agua potable

se encuentra en malas condiciones, hay fugas en algunas calles de la colonia; a pesar de que las arreglan, vuelven los problemas. No hay servicio de recogida de basura.

Por las calles desoladas del fraccionamiento, eventualmente transitan algunas vacas que aprovechan como alimento las malezas que brotan en los lotes baldíos.

Cuando los López requieren de algún servicio o producto especial se trasladan a Guadalajara. La pareja lleva un régimen de alimentación naturista, por lo que requieren productos especiales para su alimentación, los cuales no encuentran fácilmente en Tepatitlán, sólo en Guadalajara o en El Grullo, municipio de la costa jalisciense.

Consideran que se vive mejor en una ciudad como Tepatitlán, y aún mejor en la periferia que en el centro; aquí pueden salir a hacer ejercicio "no hay smog, ni gente que moleste".

EL TABLON

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Tablón (T-54).
CLAVE CARTOGRAFICA: I-1
LOCALIZACION Y ACCESO: A un costado de la colonia San Gabriel (norte de la ciudad). El acceso es por las calles Donato Guerra, San Gabriel y San Felipe, hasta el cruce con la calle San Pablo.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Domitila Martín del Campo González.*
PROMOTOR: *Sindicato CROC, CTM, FTJ.*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1987*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *50.084,90 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *10*
NUMERO DE VIVIENDAS: *245* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *26.630,80 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *16.561,7294 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *6.824,374 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**
219	0	7	0	0	0	1	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

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 13.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

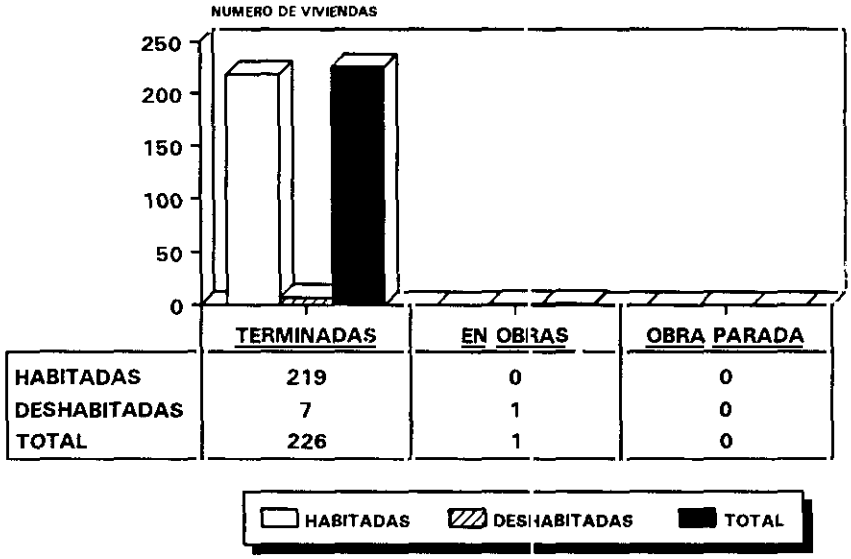
El Tablón (T-54)

Foto 107. La ciudad ejerce presión sobre el campo. Junto a San Gabriel inicia la urbanización de promoción oficial,la primera en Tepatitlán (23-IX-89).

Foto 108. El Tablón casi terminado. No tiene acceso pavimentado que garantice su vertebración con la ciudad (12-IV-91).

EL TABLON

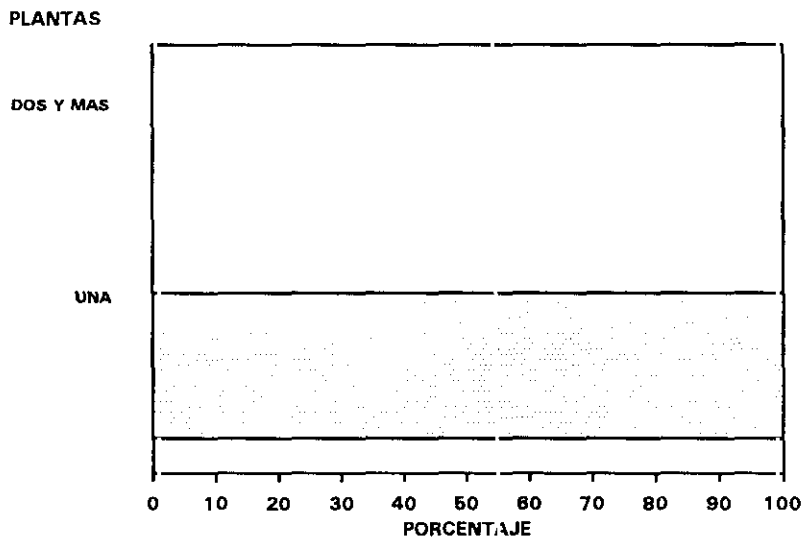
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	219	0	0
DESHABITADAS	7	1	0
TOTAL	226	1	0

NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS

PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *16-III-87.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *23-V-89.*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *Sin dato*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	227
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.390

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X	Público	
Inexistente		Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X	Cobertura:	
Inexistente		Días por semana:	2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

(T-54). Valoración de unidades.

EL TABLON:
INFONAVIT LLEGA A TEPATITLAN.

El paisaje de ladera cubierto por matorrales se ve drásticamente alterado durante 1989 (foto 107): inician las obras de preparación del suelo para urbanizar y construir las viviendas de El Tablón, el primer fraccionamiento de promoción oficial en la historia de la ciudad.

Las gestiones habían iniciado en 1987 (10 de marzo), cuando se solicita el vocacionamiento para el terreno denominado El Tablón. La Constructora Arandas S.A. de C.V. es la promotora del mismo. La petición tiene respuesta el 16 de marzo, la cual autoriza uso habitacional de tipo popular con 50 viviendas por hectárea.

La oficina de Obras Públicas del Estado concede factibilidad de descarga de aguas negras y pluviales, a una petición hecha por la Constructora Arandas, el 30 de mayo de 1987.

Los promotores solicitan, mediante escrito fechado el 28 de julio de 1987, reconsideración en la densidad de vivienda; piden autorización para 65 unidades por hectárea. Días después, el DPUEJ autoriza el cambio de densidad, a 60 viviendas por hectárea.

La Junta Local de Agua Potable de Tepatitlán concede la factibilidad de dotación el 1 de junio de 1988.

Las gestiones ante el DPUEJ se ven interrumpidas; el 31 de junio de 1988, el grupo VINSA dirige un escrito al DPUEJ, se solicita la ratificación del primer dictamen.

Días después se produce respuesta afirmativa.

Para febrero de 1989, el representante de la empresa citada, Arq. Rodrigo Noriega Quevedo, solicita el dictamen preliminar de trazo y uso, el cual es concedido por el DPUEJ mediante oficio 563 del 23 de mayo del mismo año.

En los archivos del DPUEJ y en los de Obras Públicas de Tepatitlán no hay documentación referente al dictamen definitivo. Solamente se tiene la constancia de recepción del fraccionamiento por parte del ayuntamiento tepatitlense.

Los trámites registrados ante el Departamento de Obras Públicas de Tepatitlán son los siguientes:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.
- Dictamen definitivo.
- Factibilidad de dotación de agua, conexión a la red de drenaje y de energía eléctrica.
- Pagos por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.
- Aviso de recepción de obras.
- Actas catastrales.
- Registro público de la propiedad.

Por su volumen masivo y homogeneidad de estilo edificatorio El Tablón forma un capítulo importante en la historia de la ciudad; además contribuye a equilibrar la oferta de casas en una ciudad en la que no había experiencia de ofertar vivienda oficial.

Durante 1991 se concluye la construcción de casas y se empiezan a ocupar. En 1993 El Tablón ya muestra evidencias de deterioro dada la deficiente calidad de las obras y materiales de construcción. En el inventario de casas levantado en 1991 se detectaron 227 unidades. Por su superficie (50.000 m²) puede considerarse como una unidad mediana dentro del universo tepatitlense.

Un problema no resuelto satisfactoriamente es la accesibilidad, se utiliza el mismo camino que lleva a San Gabriel. Otro problema lo constituye la falta de establecimientos comerciales.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 102.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: MUR, HAP, CEP.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

El matrimonio esta integrado por una pareja de 28 años de edad, María Dolores y José Rafael, además de su hijo Juan Fernando, de dos años. El jefe de familia es originario de la ciudad de México, ayudante de chofer de una camión distribuidor de la Embotelladora de Los Altos (Coca-Cola), tiene un año de trabajar en la empresa. Además tiene una pequeña tienda de *abarrotes* en su casa, la cual atiende con ayuda de su esposa, la improvisaron desde que ocuparon la vivienda, hace apenas unos meses.

Consiguieron la vivienda por medio del sindicato en mayo 1991; aportan cuotas de 20 mil pesos mensuales para mejoras de la colonia. Cuentan con todos los servicios, aunque manifiestan que necesitan una *tortillería* y otros servicios. Anteriormente vivieron en una céntrica casa, en la calle Porfirio Díaz.

Historia familiar 103.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: MIR.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

La vivienda es habitada por Juana Gómez y José de Jesús Torres un matrimonio cuyos hijos están casados. Arriendan la vivienda. El es un campesino del rancho Agua Escondida, cercano a Tepatitlán; ahí trabaja desde hace 20 años. Tiene actividad en la agricultura solo una parte del año, por lo que también trabaja como *velador* en un taller

electromecánico, aunque de manera eventual.

José de Jesús cuenta con 73 años de edad y es oriundo de Capulines, ranchería de Tepatitlán (49 habitantes). Juana tiene 69 años de edad, es originaria de Rincón de Velázquez, municipio de Arandas. Ninguno de los dos tiene instrucción escolar; no saben leer ni escribir.

Historia familiar 104.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: MIR, CEP.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Gracias a su trabajo como agente de ventas de una empresa distribuidora de automóviles, Francisco Javier Ramírez pudo adquirir la vivienda. Tiene cinco años en la empresa. La casa le costó 93 millones, los cuales paga *en abonos* mensuales. Antes de este empleo, laboró en una tienda de *abarrotes* del mercado de abastos; era repartidor, duró ahí tres años.

Habitan la vivienda desde mayo de 1991. Previamente residieron en una casa situada cerca del centro de la ciudad. Su esposa cuenta con 28 años, él con 32. Tienen tres hijos, el mayor de cinco años y el menor de uno. Francisco Javier es originario de Cañadas de Obregón (2.374 habitantes), ella de Tepatitlán; Heliodoro estudió la secundaria, mientras que su esposa sólo cursó la instrucción primaria. Consideran que necesitan comercios en la colonia, especialmente una *tortillería*.

Historia familiar 105.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: MIN, PEP.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Gustavo Fernández, el jefe de familia, es originario de San Juan de los Lagos (34.415 habitantes), tiene 35 años de edad y estudios de secundaria. María Concepción, su esposa, nació en Yahualica (13.406 habitantes) hace 25 años, tiene estudios de primaria. Cuentan con tres hijos, el mayor de nueve años y el menor de tres; los dos mayores estudian la primaria.

Gustavo se emplea en los servicios de distribución de una empresa alimenticia, es jefe supervisor de agencia, tiene 13 años de trabajar ahí. Gracias a este empleo pudo conseguir la casa, por medio del sindicato. Cada quincena le descuentan 250 mil pesos. Además, aporta una cooperación de 20 mil pesos mensuales para mantenimiento de la colonia.

Antes de mudarse alquilaban una casa cerca de Las Colonias, en la calle Félix Ramos; pagaban 250 mil pesos mensuales. No les faltan servicios urbanos, aunque sí manifiestan su preocupación porque la colonia está muy aislada y les gustaría que hubiera más vigilancia policiaca.

Historia familiar 106.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: HAP, CEP.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Con estudios de primaria y 26 años de edad, Sergio Ortíz adquirió la vivienda por conducto de la CTM (Confederación de Trabajadores Mexicanos), en 82 millones de pesos. Le descuentan 700 mil pesos cada dos meses. Es empleado de la Embotelladora de los Altos (Coca-Cola); lleva tres años en la empresa, trabaja como mecánico. Además de

esa actividad, realiza algunas reparaciones automotrices en su domicilio, de manera eventual. Antes del trabajo en la Coca-Cola, laboró en la granja Avícola Calderón, durante cuatro años, dejó el empleo porque trasladaron la granja a un sitio más lejano.

Cuentan con todos los servicios. Su única demanda gira en torno al servicio de recogida de basura, desean que sea más constante; actualmente se atiende una o dos veces por semana. Su domicilio anterior estaba en la calle Agustín Ramírez, cerca del centro.

Historia familiar 107.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tablón (T-54).
Tipología de producción: Oficial.
Procesos detectados: USA, MIN, CEP.
Fecha de levantamiento: 15-XII-91.

Susana Díaz ha sido cocinera durante 20 años, trabaja en un restaurante. Es originaria de Acatic (8.798 habitantes); divorciada y con la custodia de cuatro hijos. Ha viajado a Estados Unidos para trabajar; allá nació el hijo más pequeño, de nueve años de edad. Los gastos de la familia son muchos, razón por la que su hija mayor, de 18 años, también trabaja como camarera en el mismo restaurante que la madre. Otro de sus hijos, de 13 años de edad, es vendedor ambulante. Actualmente los dos hijos pequeños estudian la instrucción primaria.

Susana adquirió la vivienda por medio del sindicato, en 74 millones de pesos; cada mes le descuentan 110 mil pesos de su salario. Anteriormente vivieron en la calle Zaragoza.

EL TECOLOTE

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Tecolote (T-55).
CLAVE CARTOGRAFICA: I-4
LOCALIZACION Y ACCESO: Al noreste de la ciudad consolidada, se accede por la Av. Guadalajara (carretera a Lagos de Moreno), la calle Donato Guerra hasta alcanzar la calle Josefa Ortíz de Domínguez. Limita al sur con el río Tepatitlán.

PROPIETARIO DEL SUELO: *José Flores Barba.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1982*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *17.379,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *3*
NUMERO DE LOTES: *59* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *8.812,45 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *7.011,43 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *1.555,13 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	7	0	7	0	7	7	14	0	0	4	4

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	$ 17,59

C O M E R C I A L

1980	$ 0.01	1992	$ 127,52

SITUACION LEGAL EN 1993:
De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 11.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

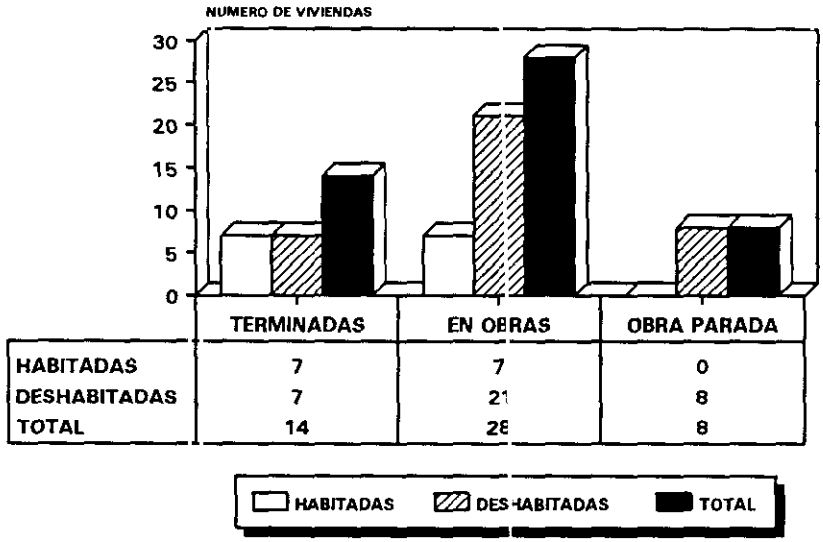
Autoconstrucción	X
Por encargo	
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 109. Las mejorías en el nivel de renta van dictando la construcción progresiva de las casas. Las bonanzas no afectan positivamente a los espacios viales (17-VIII-91).

Foto 110. Desde los años ochenta, algunos autoconstructores preveen un espacio para el coche (17-VIII-91).

EL TECOLOTE

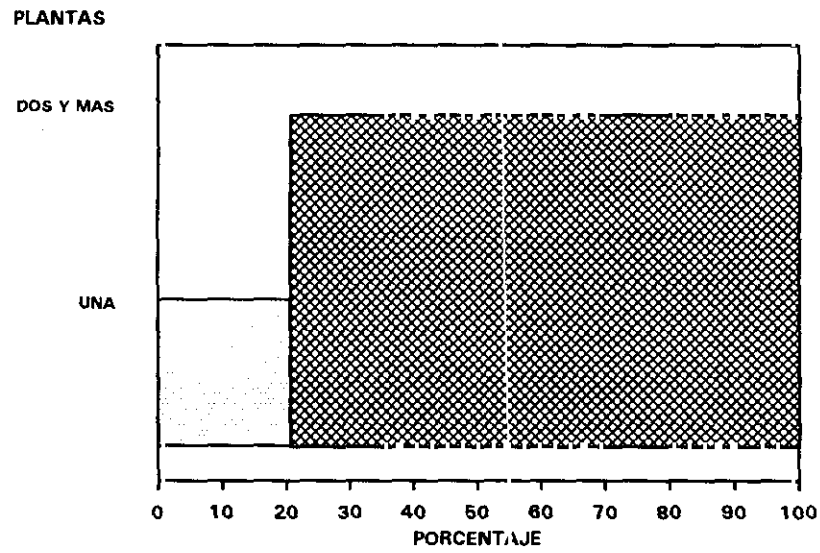
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	7	7	0
DESHABITADAS	7	21	8
TOTAL	14	28	8

NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS

PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *25-VIII-83.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *29-X-84.*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *20-III-85.*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0		50
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				70

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente		Público	
Inexistente	X	Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X	Cobertura:	
Inexistente		Días por semana:	3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

EL TECOLOTE:
DE ESPALDAS AL RIO.

Aurelio Navarro Flores fue propietario del predio "El Tecolote" hasta el año 1963. El 8 de mayo de ese año vendió la propiedad a Miguel de la Torre Gutiérrez y J. Jesús Gutiérrez Franco.

El 16 de marzo de 1965, Fidel Flores Barba compró el predio en mancomunidad, para sí y sus hermanos Margarita y José. El costo de operación fue de $ 600. La superficie considerada era de 15.417 m^2. Lo anterior sugiere un precio del suelo de cuatro centavos el m^2.

El primer antecedente documental que se tiene es una autorización para urbanizar el predio, con fecha 21 de diciembre de 1982. Se menciona como promotor de El Tecolote a José Flores Barba. El acuerdo de autorización se acordó en sesión de cabildo el día 30 de noviembre del mismo año.

Se menciona una superficie neta de 17.379 m^2, un área vendible de 9.443,75 m^2, un área de calles de 6.269,30 m^2 y una superficie de donación de 1.666,45 m^2. Se trata, por tanto, de una promoción muy pequeña dentro del universo local.

En función de la autorización municipal, el promotor solicita al DPUEJ permiso para urbanizar el predio, el 12 de enero de 1983. La solicitud recibe contestación inmediata (13 de enero de 1983), se comunica al promotor que para determinar el vocacionamiento del predio requiere presentar varios documentos: títulos de propiedad y deslinde, dictamen de la SARH (Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos), levantamiento del terreno con curvas de nivel cada metro, así como certificado del

Ayuntamiento que avale la factibilidad de dotación de servicios de agua, electricidad y drenaje.

El 7 de febrero del mismo año, José Flores Barba recibe notificación de la superintendencia zona Los Altos, de la CFE (Comisión Federal de Electricidad) garantizando la disponibilidad de energía eléctrica. El 14 de febrero, el promotor obtiene el deslinde del terreno, en el cual se establece una superficie de 17.379 m².

La oficina de Obras Públicas y Servicios Municipales del Ayuntamiento de Tepatitlán le extiende constancia de factibilidad para otorgar los servicios públicos, el 15 de febrero de 1983.

El 7 de junio del mismo año, el Sr. José Flores Barba envía al DPUEJ la documentación solicitada para recibir autorización para urbanizar. Recibe notificación del dictamen favorable para uso habitacional de tipo popular con densidad hasta de 60 viviendas por hectárea, el 25 de agosto de 1983.

Se hace referencia en la necesidad de respetar la servidumbre de los arroyos Tepatitlán y el Tecolote, así como de mantener la continuidad urbana de las calles Salamanca y Segovia (pertenecientes a Jardín Español) con sección mínima de 13 metros.

El 10 de julio de 1984, el promotor solicita al DPUEJ el dictamen de trazo y uso del suelo. El 11 de octubre del mismo año, el Sr. José Flores Barba presenta planos donde se indican cambios al proyecto sugeridos por el DPUEJ. El día 29 del mismo mes recibe respuesta favorable al trazo y uso, aunque con algunas condicionantes. Se aclara que el dictamen no constituye una autorización para efectuar obras, para ello es necesario recabar el dictamen definitivo.

Se señalan los siguientes requerimientos:

1.- Considerar que la servidumbre del arroyo "El Tecolote" no es área de donación municipal.

2.- Presentar constancia del Ayuntamiento respecto a la ubicación y aceptación del área de donación.

3.- Recabar del Departamento de Obras Públicas del Estado el Convenio referente a los colectores.

En marzo de 1985 es otorgado el dictamen definitivo. En el proyecto correspondiente se menciona un área total de 17.379 m², un área vendible de 8.812,45 m², 7.011,43 m² de calles así como 1.555,13 m² de superficie de donación.

La documentación registrada ante Obras Públicas Municipales es:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso.
- Dictamen definitivo.
- Factibilidad de dotación de agua potable, descarga de aguas negras y de conexión a la red de electricidad.
- Pagos por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.
- Aviso de actas catastrales.

Uno de los aspectos que mayor atención requirieron por parte de las autoridades se refiere al respeto del área de servidumbre de los Arroyos El Tecolote y Tepatitlán que convergen en el predio en cuestión.

Previo a la urbanización, el terreno tuvo aprovechamientos agrícolas. Según la documentación El Tecolote tiene 59 predios, de los cuales, 50 estaban ocupados en 1991. Predomina la autoconstrucción que para ese año era muy dinámica, de las 50 casas, 28 estaban en obras (56 por ciento).

La mayor parte de las casas (80 por ciento) son de dos plantas. El asentamiento cuenta con los principales servicios; el viario esta cubierto por un empedrado ya deteriorado.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 108.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Tecolote (T-55).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: USA, MIN, MUR, FEU.
Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

La casa es de dos plantas, tiene cuatro dormitorios, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. La familia adquirió el terreno por compra directa al fraccionador, en 1989. Ese año encargaron la obra a un ingeniero. La construcción fue parada en un par de ocasiones por falta de dinero. Actualmente y desde 1990 se encuentra a un 85 por ciento de avance.

Miguel Angel Ortíz, el jefe de la familia, reside en Fresno, California. Se fue por primera vez en 1987; ha regresado dos veces. Emigró para incrementar los ingresos económicos. El dinero que ha ganado en "el norte" ha sido utilizado para la construcción de la vivienda y para la manutención familiar. Trabaja en una granja, es mayordomo.

Antes de emigrar a Estados Unidos, trabajó en una granja de pollos en el estado de México. Es originario de Capilla de Guadalupe (9.699 habitantes), población del municipio de Tepatitlán. Su esposa nació en La Resolana (32 habitantes), ranchería del mismo municipio. La pareja vivió por algunos años en el estado de México, donde nacieron sus cuatro hijos, todos estudian. La mayor cuenta con 22 años y el menor con seis.

La familia llegó a vivir a la casa de El Tecolote en 1989. Del Estado de México (Nicolás Romero) pasaron a Tepatitlán, alquilaron una casa mientras construían la actual.

El principal problema para la familia es la presencia del río que cruza la colonia, los malos olores son constantes casi todo el año. Fuera de eso, consideran que tienen lo necesario, manifiestan que aquí se vive mejor que en una ciudad grande, "no hay contaminación y es más tranquilo".

VISTA HERMOSA

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Vista Hermosa (T-56).
CLAVE CARTOGRAFICA: D-7
LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste del casco consolidado por la Av. La Gloria y la calle Tabachines.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Joel Mendoza Arrezola.*
PROMOTOR: *Joel Mendoza Arrezola.*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1985*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *Sin dato*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *43.000,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *8*
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: *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**
17	16	1	1	1	2	4	12	0	0	7	5

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	$ 15,69

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

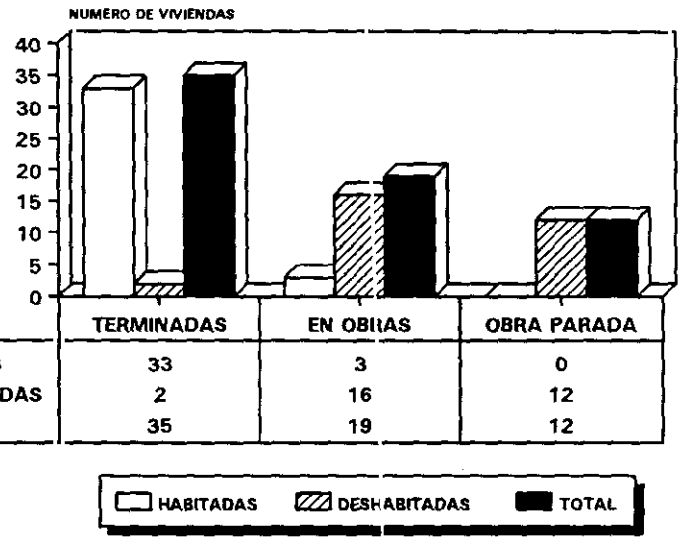
Autoconstrucción	
Por encargo	X
Prom. privada	
Prom. oficial	
Sin construcción	

Foto 111. Obras públicas que no llegan (21-X-89).

Foto 112. La urbanización arranca espacios a los pastizales veraniegos (8-VIII-91).

VISTA HERMOSA

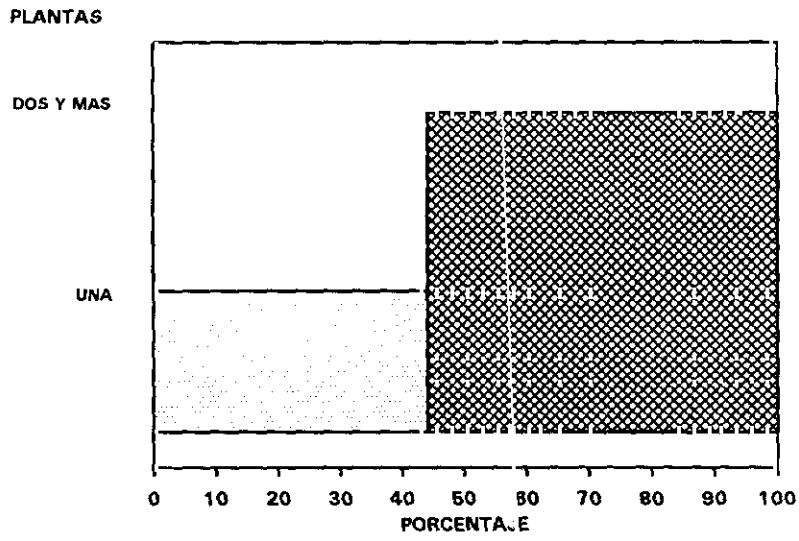
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	33	3	0
DESHABITADAS	2	16	12
TOTAL	35	19	12

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
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	3	66
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				180

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	X
Doméstico	X

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X
Inexistente	

TELEFONO: NO

Público	
Doméstico	

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X	Cobertura:	
Inexistente		Días por semana:	3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

VISTA HERMOSA:
CONSTRUCCIONES SOLVENTES SOBRE SUELO PARA INSOLVENTES.

El propietario del suelo y promotor fue el Sr. Joel Mendoza Arrezola, no obstante, esta unidad es un tanto distinta a las demás promovidas por él (Loma Bonita, Loma Linda, Campos Elíseos).

La inexistencia de documentación impide seguir el proceso de incorporación del suelo, pero ese hecho en sí refleja la ilegalidad del fraccionamiento.

Con una superficie aproximada de 43.000 m² puede considerarse como una unidad pequeña dentro del contexto local. En 1991 se inventariaron 66 casas que ofrecían lógicas muy diversas. Lo primero que llama la atención es que a diferencia de otras promociones del Sr. Joel Mendoza, Vista Hermosa exhibe pretenciosas arquitecturas, lo cual se delata por el predominio de construcciones por encargo. Por tanto carece de una valoración social equiparable a otras promociones de Joel Mendoza. Aunque es posible que los precios del suelo hayan sido reducidos, dado su carácter irregular y ausencia de preparación del suelo urbano, las construcciones no reflejan un carácter muy popular.

Un soporte para su consolidación está en su localización; se sitúa al lado de un fraccionamiento plenamente consolidado como Jardines de Tepa y de otro en proceso de consolidación como Jardines de la Rivera. Paradójicamente, este último empezó más tarde que Vista Hermosa pero se consolidó más pronto.

De las 66 casas, 35 estaban terminadas, 19 en obras y 12 eran obras paradas (foto

111). Esto último puede ser un reflejo del débil cimiento legal de la promoción o quizá del predominio del valor de cambio sobre el valor de uso.

El paisaje sobre el que se asienta Vista Hermosa estuvo cubierto por pastizales asociados con matorrales, como aún puede observarse en los terrenos próximos al fraccionamiento (foto 112).

TESTIMONIOS.

Historia familiar 109.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: Vista Hermosa (T-56).
Tipología de producción: Por encargo.
Procesos detectados: MUR, CEP.
Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Alberto Jiménez, el jefe de la familia, es propietario de un taller electromecánico, se ha dedicado a esa actividad durante 20 años. Carece de estudios, pero sabe leer y escribir. Nació en San Luis Potosí hace 40 años. Su esposa es profesora, tiene 32 años de edad. Ejerce su actividad en la escuela primaria Manuel López Cotilla desde hace 18 años. Uno de los hijos, el mayor, tiene 14 años, trabaja en el taller del padre desde hace dos años, también estudia la secundaria, además es músico de la banda municipal, desde hace cuatro años.

En 1986 adquirieron el terreno por compra directa al fraccionador. Un año después iniciaron la obra, la encargaron a un maestro albañil, hermano de la señora de la casa. Suspendieron la obra varias veces por falta de recursos económicos, en 1989 la terminaron y habitaron. Antes de ocuparla, alquilaban una casa de la calle Pedro Moreno, pagaban 200 mil pesos mensuales.

La colonia cuenta con todos los servicios. El agua fue introducida en 1989, la calle fue empedrada el mismo año. Tienen aljibe (lo mismo que en la mayoría de las viviendas). Carecen de áreas verdes y algunas calles están sin empedrar. Prefieren vivir en un lugar como Vista Hermosa que en una ciudad grande, "no hay tanta contaminación, hay más seguridad vial y en general es más tranquilo".

La vivienda consta de cuatro dormitorios, dos cuartos de baño, sala, comedor y cocina. Es de dos plantas. Poseen un automóvil modelo 89, aunque el principal medio de transporte que utilizan es el autobús urbano.

LOS VIVEROS

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Los Viveros (T-57).
CLAVE CARTOGRAFICA: G-1
LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de la ciudad, a un costado de la Planta Potabilizadora de Agua. El acceso es por la Av. González Gallo y la calle Los Viveros, hasta alcanzar la Av. Jihuite.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Eudaldo López Cortez.*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *1989*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *183.220,00 m²*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *96.973,17 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *Sin dato*
NUMERO DE LOTES: *Sin dato* Tamaño más común: *Sin dato*
SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: *100.000,00 m²*
SUPERFICIE DE VIALIDAD: *65.890,00 m²*
SUPERFICIE DE DONACION: *17.330,00 m²*
Edo.: *2.330,00 m²* Mpio.: *15.000,00 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

SITUACION LEGAL EN 1993:
No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

Foto 113. En la cima, el paisaje boscoso sujeto a presión urbana; abajo, las ladrilleras y el fraccionamiento El Tablón. (22-XII-91).

Foto 114. ¿Se mantendrán en pie? (22-XII-91).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR
FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: *09-XI-92.*
FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: *Sin dato*
FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: *Sin dato*

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	0
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				0

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	
Inexistente	X

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	

Los Viveros (T-57)

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente		Público	
Inexistente	X	Doméstico	

TELEFONO: NO

RECOGIDA DE BASURA:

Existente		Cobertura:	
Inexistente	X	Días por semana:	

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.		Bachill.	
Primaria		Otra	
Secundaria			

(T-57). Valoración de unidades.

LOS VIVEROS:
EL BOSQUE AMENAZADO.

El predio en cuestión se encuentra en la cumbre de una loma (foto 113). Las condiciones naturales y su relativo aislamiento le han permitido conservar a la fecha el bosque natural de encino, asociado con matorrales y pastizales (foto 114). Se trata de un paisaje vegetal que se presenta sobre los 1.800 metros de altura sobre el nivel del mar.

En los archivos del DPUEJ sólo se tiene la solicitud de vocacionamiento con fecha 14 de febrero de 1989, y la respectiva respuesta en el oficio 1097 del 5 de julio del mismo año. El dictamen fue desfavorable al uso propuesto (habitacional), en vista de que el predio se encuentra en un área agropecuaria.

En el archivo del Departamento de Obras Públicas de Tepatitlán se tiene un expediente de la pretendida promoción, aunque sin evidencias claras de gestión alguna.

Existe constancia de pago a la Junta Local de Agua Potable por derechos de conexión, el 28 de diciembre de 1988, la suma de 55 millones de pesos que cubrían 29 manzanas con una superficie de 100.000 m².

En un plano de propuesta se especifica una superficie de 183.220 m², sin embargo, una vez trazado en la escala 1:10.000 y hecho el cálculo planimétrico arroja un dato de aproximadamente 97.000 m², lo cual coincide con la gestión hecha ante la Junta Local de Agua Potable.

El ayuntamiento tepatitlense envía un oficio al propietario, el 29 de enero de 1991, se anotan las cantidades de agua requeridas para el fraccionamiento, aceptadas sin que

hubiese factibilidad de suministro. Expresa, además, la posibilidad de suministro a esa área mediante sistema de pozo y bombeo.

No existen gestiones posteriores a esa fecha, lo cual pone de manifiesto las dificultades para incorporar ese suelo a la urbanización, siendo el abasto de agua la principal limitación.

Es difícil saber el futuro del terreno. Desde la perspectiva urbana global resulta irracional sacrificar uno de los pocos vestigios que quedan del bosque de encino, cuando la ciudad cuenta con otros espacios urbanizables. Se trata de un caso de contradicción entre los intereses públicos y privados.

EL ZAPOTE

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: El Zapote (T-58).
CLAVE CARTOGRAFICA: E-7
LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste de la ciudad, se accede por la Av. La Gloria luego de atravezar el arroyo La Gloria.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Varios*
PROMOTOR: *Sin dato*
INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: *Sin dato*
INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: *1984*
SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: *Sin dato*
SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: *145.000,00 m²*
NUMERO DE MANZANAS: *15*
NUMERO DE LOTES: *Sin dato* Tamaño más común: *7 x 25 mts.*
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.		HABITADA		DESHAB.	
A	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**	**A**	**B**
15	3	1	1	3	3	14	0	2	0	13	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	$ 9,99

C O M E R C I A L

Sin dato	Sin dato

SITUACION LEGAL EN 1993:
No han sido presentadas las gestiones requeridas por la Ley vigente.

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

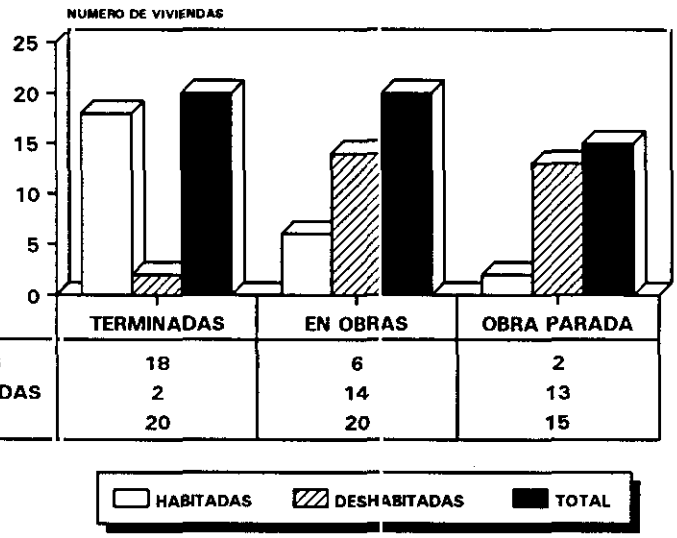
El Zapote (T-58)

Foto 115. Un espacio poco ocupado (24-VIII-91).

Foto 116. Yuxtaposición de usos del suelo (24-VIII-91

EL ZAPOTE

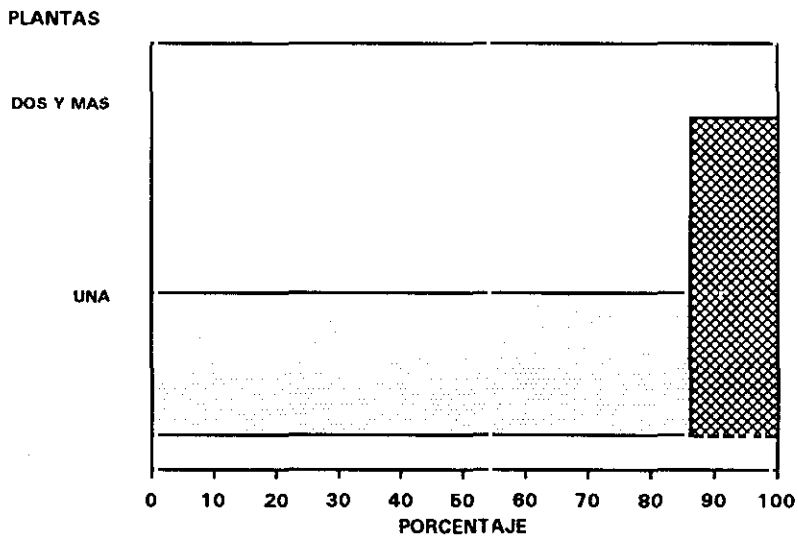
AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



	TERMINADAS	EN OBRAS	OBRA PARADA
HABITADAS	18	6	2
DESHABITADAS	2	14	13
TOTAL	20	20	15

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
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	16	55
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				165

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	(I)
Inexistente	

Suministro:

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

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	
Incompleta	X
Inexistente	

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	
Parcial	X
Inexistente	

Suministro:

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	X
Inexistente	

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Polideportivo	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	
Primaria	
Secundaria	

Bachill.	
Otra	

(T-58). Valoración de unidades.

EL ZAPOTE:

URBANIZACION "INDOCUMENTADA".

El Zapote es un asentamiento de grandes dimensiones (145.000 m²), que refleja un estado de subocupación. En 1991 se contabilizaron 55 casas, en 1985 había 16, lo cual sugiere un lento ritmo de ocupación.

La anarquía urbana va en consonancia con la falta de información para reconstruir las gestiones para urbanizar: no existe documentación. Al parecer, las iniciativas se restringieron a la venta de predios, sin partir de un proyecto urbano.

La unidad urbana se presenta como un paisaje dominado por la anarquía en cuanto usos del suelo (hasta 1993); espacios cubiertos por matorrales (foto 115) y aprovechamientos agrícolas marginales (foto 116), salpicados por viviendas con grados de avance constructivo muy diversos; de las 55 casas inventariadas en 1991, solo estaban terminadas 20, otras tantas en obras y 15 eran obras paradas.

Lo anterior, unido a la subocupación de una superficie tan grande sugiere que no hay una demanda real de suelo y vivienda de suficiente calibre para ocupar tanto espacio.

El precaria red viaria carece de pavimento, la electrificación solo cubre algunos sectores, el suministro de agua es irregular, se carece de transporte colectivo.

Un problema ambiental de envergadura es la presencia del arroyo La Gloria, mismo que acarrea las aguas negras del poniente y norponiente de la ciudad.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 110.
Ciudad: Tepatitlán de Morelos.
Unidad urbana: El Zapote (T-58).
Tipología de producción: Por encargo (traspaso).
Procesos detectados: USA, MIR.
Fecha de levantamiento: 04-I-92.

"Ni rancho ni ciudad", prefieren vivir en El Zapote. Luego de la muerte de la madre, ocurrida en 1986, dejaron el rancho San Pablo (182 habitantes), cercano a la ciudad de Tepatitlán, donde vivieron desde su infancia. Ya no les gustó residir ahí porque "les traía muchos recuerdos" de la madre. El padre, en cambio, se quedó en el rancho; actualmente está en Tepatitlán por unos días porque enfermó y necesita atenciones.

Llegaron en 1987, compraron la vivienda sin terminar, se encontraba a la mitad de como está que ahora. Un albañil les ha estado haciendo las obras que necesitan. Hasta el año pasado tenían un 75 por ciento de la obra que esperan terminar pronto. Los gastos han sido financiados gracias a una parte de la herencia que les dejó su madre, actualmente están suspendidos los trabajos porque no han recibido toda la herencia.

La vivienda dispone de cuatro dormitorios, fosa séptica, sala y cocina-comedor, además de un patio. Extrañan casi todos los servicios, básicamente agua, saneamiento y teléfono, así como transporte urbano más constante y que recorra toda la colonia. Consideran que es mejor vivir aquí que en una ciudad grande, aunque las calles son de terracería. A pesar de la carencia de los servicios públicos, prefieren un sitio como este, "un lugar entre urbano y rural".

En total son 12 hermanos. Dos de ellos están ausentes; uno vive en Estados Unidos y otro en Guadalajara, ambos ayudan económicamente al resto de hermanos. De los que viven en Tepatitlán la mayoría trabaja, o bien trabaja y estudia. Los hermanos menores se dedican exclusivamente a estudiar. Seis de los hermanos, cuyas edades oscilan entre 21 y 30 años, trabajan. Cinco son mujeres; trabajan en el IMSS (Instituto Mexicano del

Seguro Social), tanto en la clínica como en el hospital; sus ocupaciones varían desde cocineras, hasta asistente médico.

Teresa, la mayor, antes de trabajar ahí, estuvo en los Estados Unidos durante tres años, se empleó en un hotel y en una *tortillería*, en California. Regresó porque "le defraudó la forma de vida de Estados Unidos". Otras tres hermanas tienen la misma categoría en el hospital, quieren estudiar el bachillerato, dos habían trabajado en el restaurante "El Che", y la otra en Guadalajara, en una tienda Aurrerá. La que trabaja como asistente médico es la de mayor antigüedad en el Seguro Social (cuatro años). Antes fue empleada en una céntrica farmacia durante seis meses, fue en el período en que enfermó la madre y dejó el trabajo. Vicente, el hermano mayor, que vive en la casa, es técnico polivalente de la clínica del IMSS de Arandas desde hace un año, además de ese empleo, trabaja los domingos como camarero en un restaurante. Anteriormente trabajaba toda la semana, pero debido a su trabajo en Arandas ha tenido que dejarlo, además estudia una carrera técnica de agronomía en Arandas.

El padre estudió magisterio. Ejerció en una escuela primaria, actualmente está pensionado. "A pesar de los lodazales que se hacen en tiempo de aguas", prefieren vivir en El Zapote, porque es más tranquilo, "además de que pasan pocos coches". Consideran que no se adaptarían a vivir en una ciudad grande.

ANEXO

CLASIFICACION URBANISTICA.

Se refiere a la tipología que establece la Ley Estatal de Fraccionamientos en su artículo 5o. En el artículo 6o. se definen las tipologías de uso residencial (existen otros de uso agropecuario o industrial -artículos 7o., 8o. y 9o-). Esta Ley cubre entre 1984 y 1993. La legislación anterior -que cubre entre 1974 y 1984- es igual a la aquí presentada con la diferencia que durante ese período no existía la categoría de fraccionamiento habitacional de objetivo social; aparece por primera vez en la legislación de 1984.

I. Los **fraccionamientos de primera** tendrán las siguientes características:

a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 m., ni una superficie menor de 300 m^2.

Se destinará a espacios libres como mínimo el 30 por ciento de la superficie de cada lote y las construcciones deberán rematarse 4 m. del alineamiento.

b) las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado y salidas domiciliarias;
3. Red de electrificación para uso doméstico;
4. Alumbrado público;
5. Ductos para redes telefónicas;
6. Guarniciones integrales;
7. *Banquetas* de concreto o adoquín;
8. Pavimentos de concreto hidráulico o adoquín;
9. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles;
10. Arbolado de calles; y
11. Arbolado, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales;

II. Los **fraccionamientos habitacionales jardín**, son aquellos que deben desarrollarse en función de necesidades ecológicas resultantes de aspectos naturales propios del lugar y podrán darse en zonas urbanas o rurales. Las obras mínimas de urbanización, la dimensión de sus lotes, el tipo y densidad de edificación deberán adecuarse a los requerimientos de

cada lugar, conforme al dictamen que emita, en cada caso, el departamento de Planeación y Urbanización del Estado;

III. Los **fraccionamientos habitacionales de tipo medio**, tendrán las siguientes características:

a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 m. ni una superficie menor de 140 m^2. Se destinará a espacios libres como mínimo el 20 por ciento de la superficie de cada lote y las construcciones deberán remeterse 2 m. del alineamiento.

b) las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Sistema de alcantarillado con salida domiciliaria;
3. Red de electrificación para uso doméstico;
4. Alumbrado público;
5. Guarniciones;
6. *Banquetas* de concreto o adoquín;
7. Pavimento de concreto o adoquín;
8. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
9. Arbolado en las calles; y
10. Arbolado, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales;

IV. Los **fraccionamientos habitacionales de tipo popular** tendrán las siguientes características:

a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 m., ni una superficie menor de 90 m^2.

b) Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Sistema de alcantarillado con salida domiciliaria;
3. Red de electrificación para uso doméstico;
4. Alumbrado público;
5. Guarniciones;
6. *Banquetas* de material pétreo;

7. Pavimentos de empedrado o asfalto;

8. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;

9. Arbolado en calles; y

10. Arbolado, jardinería y ornato, en los espacios reservados para jardines públicos municipales; y

V. Los **fraccionamientos habitacionales de objetivo social**, son aquellos que se desarrollaran mediante gestión pública a través de los Ayuntamientos y/o Gobierno del Estado.

Dicha gestión podrá realizarse a iniciativa de estas Autoridades, o de los particulares propietarios en los terrenos correspondientes quienes podrán, si así lo desean, asociarse con ellas para el desarrollo de este tipo de fraccionamientos.

En ningún caso, los fraccionamientos de esta naturaleza podrán estar a cargo exclusivo de los particulares; puesto que, la presencia de las Entidades del Sector Público garantizará a los adquirentes la realización de la urbanización progresiva que se deberá realizar en estos desarrollos. Las dimensiones de los lotes y demás características, serán las siguientes:

a) Los frentes y las superficies mínimas de sus lotes serán las señaladas para los fraccionamientos habitacionales de tipo popular.

b) Las obras mínimas de urbanización serán las siguientes:

1. Aprovisionamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en las esquinas: y

2. Conformación del terreno para señalar las públicas.

El comportamiento de las obras de urbanización podrá llevarse a cabo bajo la modalidad de urbanización progresiva, garantizadas mediante convenio entre el Ayuntamiento y/o el Gobierno del Estado y los adquirentes de los lotes.

En el momento que el propietario del lote pretenda construir sobre él y, si aún no se cuenta con red de drenaje, quedará obligado a construir fosa séptica.

Además de las características ya señaladas, contarán con las obras mínimas de urbanización que señale el Departamento de Planeación y Urbanización del Estado, en casa caso, con sujeción a las disposiciones reglamentarias para este tipo de

fraccionamientos.

SITUACION DE LA EDIFICACION.

Vivienda terminada: Cuando al momento de hacer el inventario la casa estaba completamente edificada. No se observaron evidencias de proceso constructivo.

Vivienda en obras: Cuando al momento de hacer el registro la casa manifiesta actividad constructiva, lo cual se detecta bien sea a través de la observación de obras o por la presencia de herramientas y materiales de construcción.

Vivienda parada: El proceso constructivo se observa interrumpido. Aunque el período de inactividad es difícil de establecer, en todo caso se trata de por lo menos seis meses.

OCUPACION DE LAS VIVIENDAS.

Vivienda habitada. Definida por la presencia de personas o condiciones de habitabilidad que delatan la ocupación de la casa a la hora de hacer el inventario.

Vivienda deshabitada. Cuando la ausencia de personas y/o mobiliario reflejan la desocupación de la casa. En los casos de persistir duda se preguntó a los vecinos.

TAMAÑO DE LAS UNIDADES URBANAS.

La determinación de umbrales de las unidades urbanas se hizo arbitrariamente conforme a la diversidad de tamaños encontrada en el universo estudiado:

Muy pequeñas: menores de 20.000 m^2 (2 hectáreas o menores).

Pequeñas: de entre 20.000 y 49.999 m^2 (de 2 a 5 hectáreas).

Medianas: de entre 50.000 y 99.999 m^2 (de 5 a 10 hectáreas).

Grandes: mayores de 100.000 m^2 (10 hectáreas o mayores).

VALOR DEL SUELO.

Valor catastral. El valor catastral se obtuvo de las *"Tablas de Valores del Terreno y de la Construcción del Area de la Delegación Regional de Catastro"* de Tepatitlán de Morelos. Las oficinas de catastro dependen del poder ejecutivo del Gobierno del Estado de Jalisco, a través de la Secretaría de Finanzas.

Los valores son determinados por las Juntas Tabuladoras de Catastro, compuestas por diferentes autoridades y representantes de la sociedad. La conformación de las Juntas está legislada mediante el artículo 7o. de la Ley de Catastro 1987.

Para Tepatitlán de Morelos, se obtuvieron los valores de las tablas publicadas en el Periódico Oficial del Estado, el 27 de abril de 1982 y el 4 de enero de 1990.

En vista de que los valores catastrales tienen una expresión lineal (siguiendo las calles), se calculó un promedio a partir de todas las calles englobadas en cada unidad urbana. De esa manera se homogeneizó el valor.

Valor comercial. Las fuentes para la obtención de valores comerciales fueron (por orden de importancia):

a) Consulta a los vecinos. Esta fuente se utilizó sobre todo en los fraccionamientos de autoconstrucción.

b) En módulos u oficinas cuando los fraccionamientos estaban en fase de comercialización. Esa fuente se utilizó principalmente en las promociones privadas.

c) Mediante llamadas telefónicas atendiendo a anuncios colocados en los terrenos.

d) Por anuncios en periódicos o folletos.

En vista de las dificultades que generalmente presenta dicha variable no fue posible construir series homogéneas, sin embargo, en cada dato se especifica el año en cuestión. En algunos casos las historias familiares incluyen precios comerciales de suelo o vivienda terminada. No se consideró prudente sistematizar esa información por ser parcial y estar sujeta a sesgos voluntarios o involuntarios de los interlocutores entrevistados.

PESOS CONSTANTES DE 1970.

La conversión de precios corrientes a precios constantes se hizo tomando como año base 1970. Para la deflactación se utilizó el índice nacional de precios al consumidor considerando los valores de julio. Se dividió el índice de julio de cada año entre el índice de julio de 1970 y se multiplicó por 100. De tal manera se obtuvo la siguiente tabla de equivalencias:

AÑO	EQUIVALENCIA
1970 =	100,00
1971 =	105,12
1972 =	110,73
1973 =	123,97
1974 =	153,43
1975 =	177,84
1976 =	198,49
1977 =	263,81
1978 =	312,07
1979 =	366,09
1980 =	468,37
1981 =	592,71
1982 =	914,86
1983 =	1.940,23
1984 =	3.191,40
1985 =	4.906,16
1986 =	9.117,66
1987 =	21.284,70
1988 =	47.206,60
1989 =	55.142,31
1990 =	70.104,98
1991 =	85.505,01
1992 =	98.813,72
1993 =	108.397,52

UNIDAD MONETARIA.

La unidad monetaria utilizada es el peso mexicano. A partir del 1 de enero de 1993 la moneda oficial en curso es el nuevo peso (N$). Un nuevo peso equivale a mil pesos.

TIPOLOGIAS DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

1. **Autoconstrucción.** Vivienda unitaria levantada mediante la fuerza de trabajo del usuario final. Este ejerce el control económico y técnico de la producción. Se trata un mecanismo de autosuministro de vivienda motivado por el valor de uso.
2. **Por encargo.** Cuando el usuario final ejerce el control económico de la construcción y contrata a un constructor (persona o empresa) para desarrollar el control técnico de la obra. Los diseños arquitectónicos suelen ser unitarios.
3. **Privada.** Las viviendas se construyen en serie, generalmente bajo un diseño arquitectónico estandarizado. El constructor suele ser una persona o empresa profesional. El libre mercado rige el comportamiento de la producción de este tipo de vivienda.
4. **Oficial.** Vivienda generalmente construida por una empresa privada a través de un encargo del Estado que interviene desvalorizando el capital a través de diversos mecanismos (subvenciones, cesión de suelo público, etc.). La asignación de las viviendas es también controlada por el Estado.

NUMERO DE HABITANTES EN 1991.

Se trata de una estimación estadística hecha para el año de 1991. Se obtuvo un valor promedio de habitantes por vivienda en cada unidad urbana encuestada a partir de las casas muestreadas. Para estimar la población de la unidad urbana se utilizó ese dato y el número de viviendas habitadas inventariadas en 1991 mediante trabajo de campo.

En los casos en que no fue posible aplicar encuestas, se utilizó el promedio urbano local de habitantes por vivienda. En Tepatitlán de Morelos, dicho promedio resultó de 6,3 habitantes por vivienda.

UNIDAD MONETARIA.

La unidad monetaria utilizada es el peso mexicano. A partir del 1 de enero de 1993 la moneda oficial en curso es el nuevo peso (N$). Un nuevo peso equivale a mil pesos.

TIPOLOGIAS DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

1. **Autoconstrucción.** Vivienda unitaria levantada mediante la fuerza de trabajo del usuario final. Este ejerce el control económico y técnico de la producción. Se trata un mecanismo de autosuministro de vivienda motivado por el valor de uso.
2. **Por encargo.** Cuando el usuario final ejerce el control económico de la construcción y contrata a un constructor (persona o empresa) para desarrollar el control técnico de la obra. Los diseños arquitectónicos suelen ser unitarios.
3. **Privada.** Las viviendas se construyen en serie, generalmente bajo un diseño arquitectónico estandarizado. El constructor suele ser una persona o empresa profesional. El libre mercado rige el comportamiento de la producción de este tipo de vivienda.
4. **Oficial.** Vivienda generalmente construida por una empresa privada a través de un encargo del Estado que interviene desvalorizando el capital a través de diversos mecanismos (subvenciones, cesión de suelo público, etc.). La asignación de las viviendas es también controlada por el Estado.

NUMERO DE HABITANTES EN 1991.

Se trata de una estimación estadística para el año de 1991. Se obtuvo un valor promedio de habitantes por vivienda en cada unidad urbana encuestada a partir de las casas muestreadas. Para estimar la población de la unidad urbana se utilizó ese dato y el número de viviendas habitadas inventariadas en 1991 mediante trabajo de campo.

En los casos en que no fue posible aplicar encuestas, se utilizó el promedio urbano local de habitantes por vivienda. En Tepatitlán de Morelos, dicho promedio resultó de 6,3 habitantes por vivienda.

FUENTES DOCUMENTALES.

- *Ley Estatal de Fraccionamientos* (1984). Departamento de Planeación y Urbanización del Gobierno de Jalisco. Unidad Editorial, Colección Textos Jalisco, Serie Leyes y Reglamentos., Guadalajara, Jalisco, 1986. 35 p.
- *Prontuario de Actualización Fiscal* (1993) No. 7, 1993, México, D.F.

FUENTES CARTOGRAFIAS Y FOTOGRAMETRICAS.

- *Carta de uso del suelo Tepatitlán de Morelos* (F-13-D-57) en escala 1: 50.000. Edición de 1975. Fecha del vuelo: 1971. CETENAL (Comisión de Estudios del Territorio Nacional).
- *Carta topográfica Tepatitlán de Morelos* F-13-D-57, escala 1:50.000. Edición de 1974, reimpresión de 1989. CETENAL.
- *Fotomapa Tepatitlán de Morelos* F13-D-57-44, escala 1:10.000. Edición 1980 CETENAL.
- Fotografía aérea de Tepatitlán de Morelos (1970), escala 1: 5.000, editada por CETENAL.
- Fotografía aérea de Tepatitlán de Morelos (1980), escala 1: 20.000 (aproximación)
- Fotografía aérea de Tepatitlán de Morelos (1990), escala 1:10.000.
- Fotografía aérea de Tepatitlán de Morelos (1993), escala 1:37.500. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Sistema Nacional de Fotografía Aérea.

GLOSARIO.

Abarrotes. Tienda de ultramarinos.

Abonos (en). Pago efectuado a plazos.

Banqueta. Acera.

Bordo. Depósito construido a cielo abierto para almacenar agua de lluvia. Se utiliza principalmente para cubrir los requerimientos de agua para el ganado.

Busboy. Término anlosajón para referirse al ayudante de camarero.

Carnitas. Carne de cerdo frita.

Casetera. En el contexto regional se refiere a las empleadas de las naves avícolas. Su función consiste en operar los sistemas de alimentación y la limpieza.

Concreto. Hormigón.

Conjunto Norteño. Grupo musical típico de los estados mexicanos del norte.

Cremería. Tienda donde se vende crema (nata), otros productos lácteos y embutidos.

Departamento. Piso o apartamento.

Descamar. Desplumar.

Durazno. Melocotón.

Fraccionamiento. Urbanización.

Güero. Rubio.

Hidrante. Toma de agua para uso público, generalmente instalada en las esquinas.

Machuelo. Bordillo.

Norteño. Se utiliza en el lenguaje popular alteño para designar a los migrantes a Estados Unidos.

Pollero. En al ámbito regional alteño se usa para designar a un empleado de granja avícola.

Predio. Se utiliza indistintamente para designar el espacio que acoje a todo un fraccionamiento o también como sinónimo de solar, terreno o parcela, es decir a propiedades individualizadas.

Ribete (de). Añadido, beneficio o perjuicio adicional.

Tablajero. Matarife.

Tapatía. Gentilicio de Guadalajara, Jalisco.

Taquero. El que prepara y vende "tacos" plato popular, cuyo componente básico es la tortita de maíz o trigo acompañado de otro tipo de alimentos (carnes, verduras, hortalizas, etc.).

Tianguis. Mercado popular callejero. Se trata de un modelo de comercialización de raíz prehispánica.

Velador. Acelador, sereno.

TEPATITLAN DE MO

102°47'30"

102°46'30"

102°45'30"

LOS VIVEROS

POZO DEL MONTE

LA NUEVA CRUZ

LAS HADAS

EL CERRITO DE LA CRUZ

ESP

LA HACIENDA

NOROESTE DE TEPA

JARDINERAS

GRANJA MARGARITA

SAN ANTONIO EL ALTO

LOMA BONITA

CALZADA LA GLORIA

HACIENDA LA GLORIA

EL PIPON

EL EDEN

LOMA LINDA

LA GLORIA

JARDINES LA GLORIA

CONDOMINIO LA GLORIA

RESIDENCIAL GUADALUPE

VISTA HERMOSA

JARDINES DE LA RIVERA

SANTA MARIA

ALAMEDA

EL ZAPOTE

JARDINES DE TEPA

COMARCAS FRANCESAS

LOMAS DE TEPATITLAN

CALLES DE ALCALA

CAMPOS ELISEOS

JARDINES DE TEPA II SEC

CLUB RESIDENCIAL LA HACIENDA

LAS AGUILAS

LA LOMA

BOSQUES DEL LAGO

CUATRO CAMINOS

AGUILILLAS

A B C D E F G H

RELOS

102°44'30"

20°49'30"

20°48'30"

20°47'30"

TABLON

SAN GABRIEL

PASEO DE LAS LOMAS

NUEVA ESPAÑITA

SAN JAVIER

EL MIRADOR

COLONIAL ESPAÑITA

JARDIN ESPAÑOL

COLOTE

SAN MIGUEL

AL ESTE

PEDREGAL

EL MOLINO

JARDINES DE JESUS MARIA

SAN FRANCISCO

EL CARMEN

SIERRA HERMOSA B

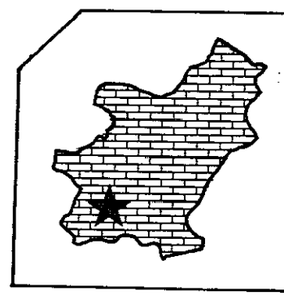
SIERRA HERMOSA C

JARDINES DEL ROSAL

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

K L J I

El Proceso de Urbanización en Los Altos de Jalisco: Tepatitlán de Morelos y Lagos de Moreno



PLANO DE REFERENCIA
DEL CATALOGO DE

UNIDADES URBANAS

PLANO

0

N

ESCALA 1:10.000

0 200 400 600 800

METROS

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRI

FACULTAD DE GEOGRAFIA E HISTORI

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA HUMAN

TESIS DOCTORAL DE LUIS FELIPE CABRALES BARAJA

ABRIR TOMO III