



ABRIR CAPÍTULO T-15

ESPAÑITA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Españita (T-16).

CLAVE CARTOGRAFICA: I-3

LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de la ciudad, por la calle Donato Guerra en el cruce con la calle Tomás González.

PROPIETARIO DEL SUELO: Leonardo Gómez Jiménez

PROMOTOR: Sin dato

TRAMITE DE LEGALIZACION: 1979

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1979

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 44.228,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 8

NUMERO DE LOTES: 87 Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: Sin dato

SUPERFICIE DE VIALIDAD: Sin dato

SUPERFICIE DE DONACION: 3.000,00 m²

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

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
24	34	0	0	3	7	2	2	1	0	3	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 \$ 14,26

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

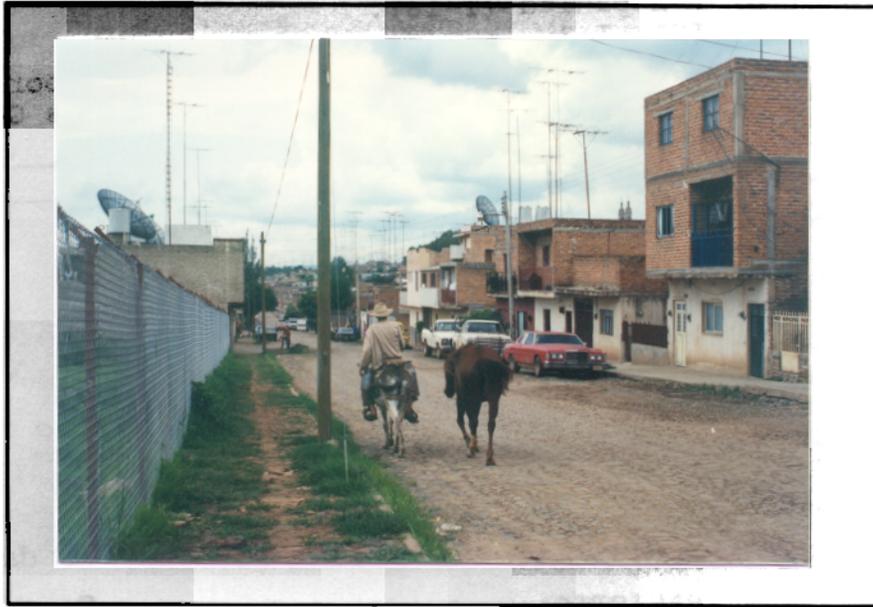
Prom. oficial

Sin construcción

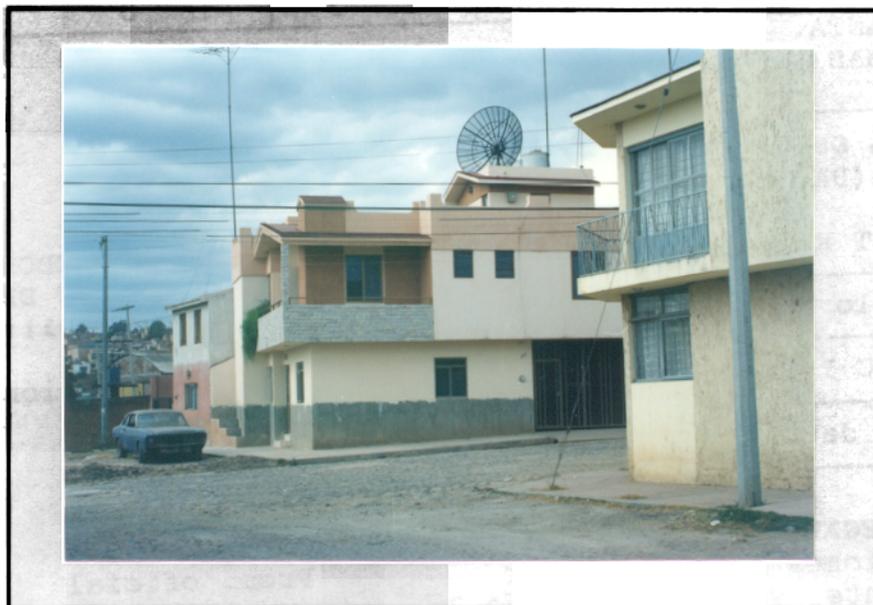
SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Españita (T-16)



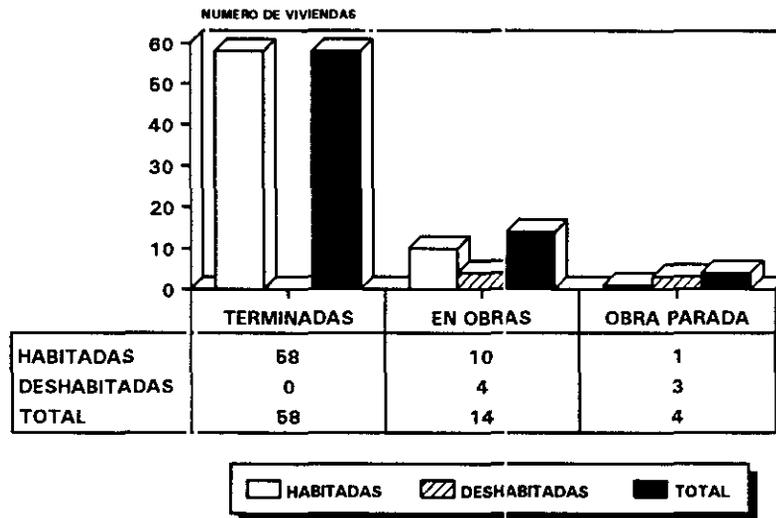
**Foto 31. Mezcla de tipologías edificatorias.
Persistencia de economías rurales (17-VIII-91)**



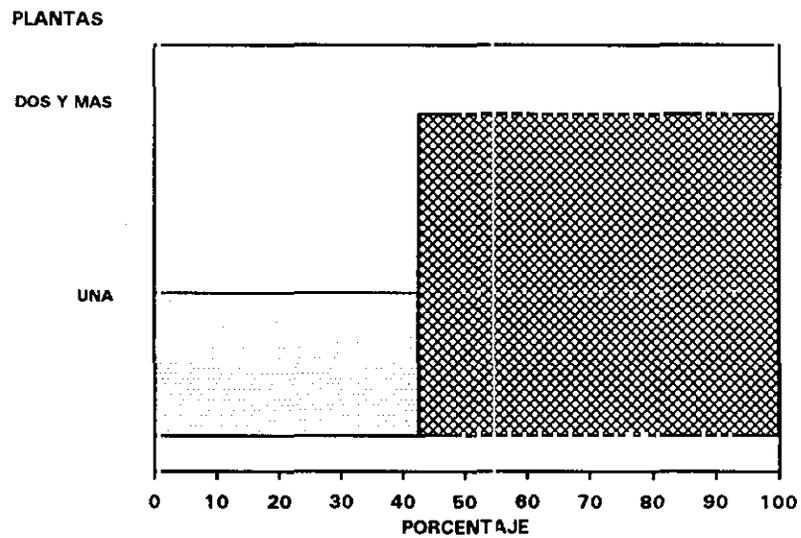
**Foto 32. Ejemplos de construcción por encargo.
(15-XII-91).**

ESPAÑITA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 27-III-79 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	12		76
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				438

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	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input checked="" type="checkbox"/> (R)	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	<input type="checkbox"/> (B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/> (R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	<input type="checkbox"/> (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/> X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

TELEFONO:

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/> X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/> X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS:

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>	Bachill.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input checked="" type="checkbox"/> X	Otra	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>		

ESPAÑITA: *UN TEJIDO SOCIAL DIVERSO.*

Españita se asienta sobre un predio anteriormente utilizado para cultivos de temporal. La presencia de los arroyos Tepatitlán y El Tecolote, constituyeron un factor que inhibió la expansión urbana hacia ese sector, pero una vez superado el obstáculo comenzó a urbanizarse, sobre todo desde el segundo lustro de los años setenta.

Es escasa la documentación respecto a la gestión de este pequeño fraccionamiento irregular. El propietario es el agricultor Leonardo Gómez Jiménez, quien obtuvo el dictamen de legalización el 27 de marzo de 1979. Los únicos trámites presentados ante el Ayuntamiento de Tepatitlán son el dictamen de legalización y el acta del Registro Público de la Propiedad.

Se tienen identificados 87 predios, de los cuales el 87 por ciento (76) están ocupados en 1991. La mayor parte eran casas terminadas, aunque el 20 por ciento eran viviendas en fase de construcción.

En términos tipológicos, el fraccionamiento Españita constituye un ejemplo en el que se mezclan la construcción por encargo con la autoconstrucción. Por tal razón el fraccionamiento refleja una gran heterogeneidad hacia su interior no solo en lo que se refiere a las tipologías y calidad arquitectónica de las viviendas: el viario también muestra diversas calidades que van de regulares a malas.

El paso de casi 15 años desde que inició su gestación, así como su proximidad con el tejido consolidado le han permitido contar con los necesarios servicios urbanos.

Españita desarrolla una importante función como espacio de tránsito dado que es paso obligado para acceder a las colonias Las Hadas, San Gabriel, El Tablón y Paseo de las Lomas.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 035.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Española (T-16).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

En la colonia Española vive la pareja formada por Benito Díaz y Rosa Elvira Márquez, de 64 y 63 años de edad respectivamente. Son originarios de San Juan de la Montaña (municipio de Ciudad Guzmán), en el sur de Jalisco. El carece de instrucción escolar, Rosa Elvira cursó hasta el tercer grado de primaria. El jefe de familia tuvo un pasado laboral campesino en su lugar natal. En Tepatitlán se dedica a la elaboración y comercialización de queso desde hace doce años, en un establecimiento ubicado en Jardín Español, muy cerca de su residencia.

La pareja tiene un hijo soltero de 23 años que actualmente vive en Long Beach, California. Se fue en 1990 porque no tenía un trabajo independiente; durante 10 años trabajó en el negocio de su padre. Desde que se marchó ha regresado a Tepatitlán en una ocasión, aunque suele enviarles dinero. Trabaja como pintor en una empresa constructora.

La familia Díaz habita la casa de la colonia Española desde hace seis meses, anteriormente residieron en una céntrica zona. La vivienda se levantó por autoconstrucción. En 1970 compraron el terreno pero pasó mucho tiempo para iniciar la obra, que fue levantada aprovechando el apoyo de parientes. En 1990 quedó totalmente terminada. Tiene dos plantas, tres dormitorios y todos los servicios. La familia cuenta con un coche modelo 1983.

Entre los temas que les gustaría que se resolvieran esta el del pavimento (la calle está empedrada) y consideran que debería haber mayor seguridad pública. A pesar de lo anterior reconocen que hay más tranquilidad que la que pudieran encontrar en una ciudad grande.

Historia familiar 036.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Española (T-16).

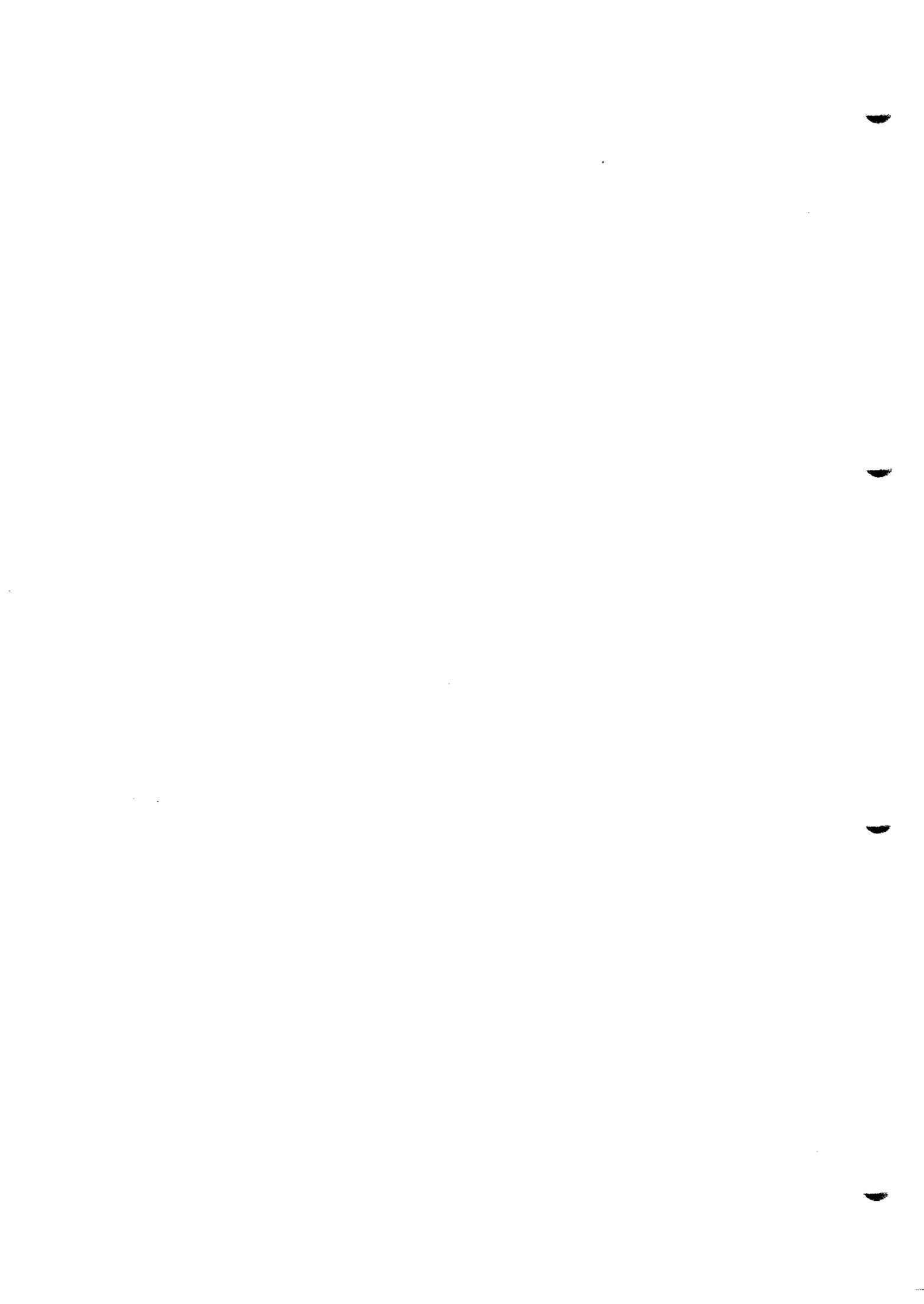
Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

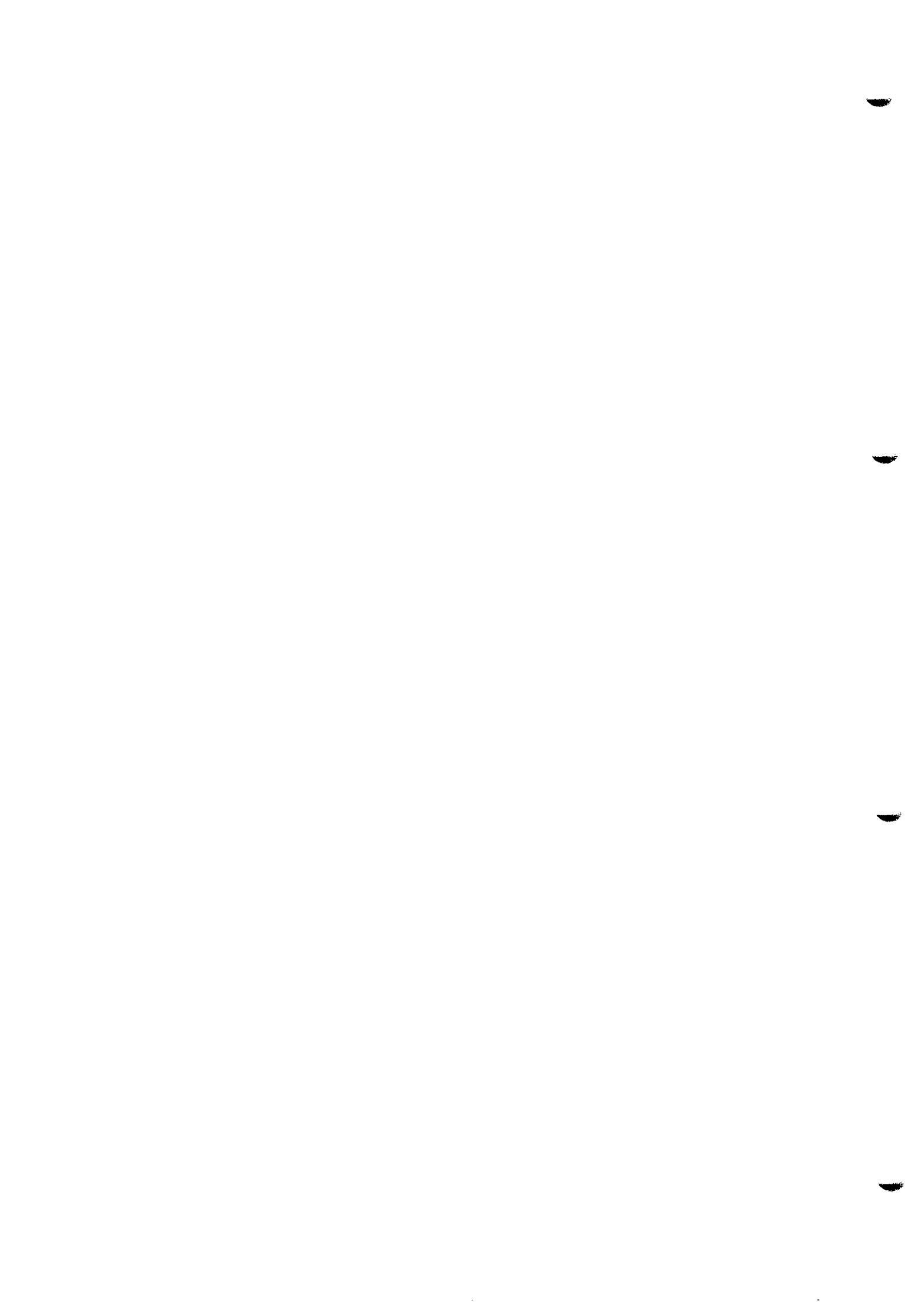
Los hermanos María Isabel, Gloria, Gonzalo y Alfonso Avalos, de 19, 18, 16 y 13 años de edad, respectivamente, forman un hogar un tanto fuera de lo común; perdieron a sus padres. Obtienen el sustento a través de una pensión y del trabajo de Gonzalo, quien se dedica a la cerrajería desde hace cuatro años. Es empleado de un establecimiento dedicado a fabricar estructuras metálicas y equipos. Todos cubrieron la instrucción primaria, e incluso el menor de los hermanos cursa actualmente la secundaria.

Habitan en la colonia Española desde hace varios años, anteriormente vivieron con sus abuelos en un domicilio cercano. La precaria finca, que tiene dos dormitorios, se levantó por autoconstrucción a partir de 1979, en el terreno que compraron a Leonardo Gómez, "dueño del fraccionamiento". En 1983 quedó concluida la casa. Consideran que el principal problema del lugar que habitan es la falta de pavimento. Les gustaría que hubiera instalaciones deportivas.



AL ESTE





CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Al Este (T-17).

CLAVE CARTOGRAFICA: J-5

LOCALIZACION Y ACCESO: En el extremo oriental del núcleo central de la ciudad. El acceso es por la calle Morelos, a dos calles de la variante Guadalajara-Lagos de Moreno.

PROPIETARIO DEL SUELO: Consuelo García Franco

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1986

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 17.770,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 3

NUMERO DE LOTES: 47 Tamaño más común: 7,50 x 25 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 10.898,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 5.243,14 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 1.632,90 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
2	6	0	0	0	0	1	3	0	0	3	0

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

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

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 11,41

C O M E R C I A L

Sin dato Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Al Este (T-17)



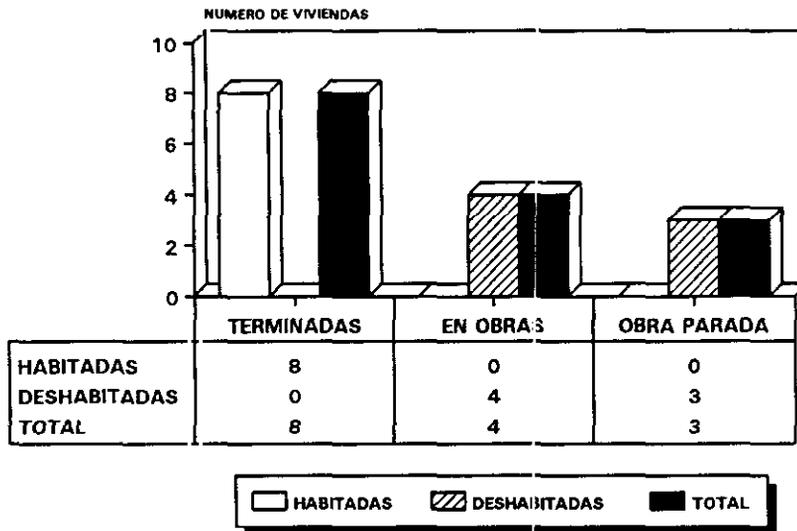
Foto 33. Su articulación con la carretera ha favorecido la combinación de usos terciarios (almacenes) con el uso residencial. (22-XII-91).



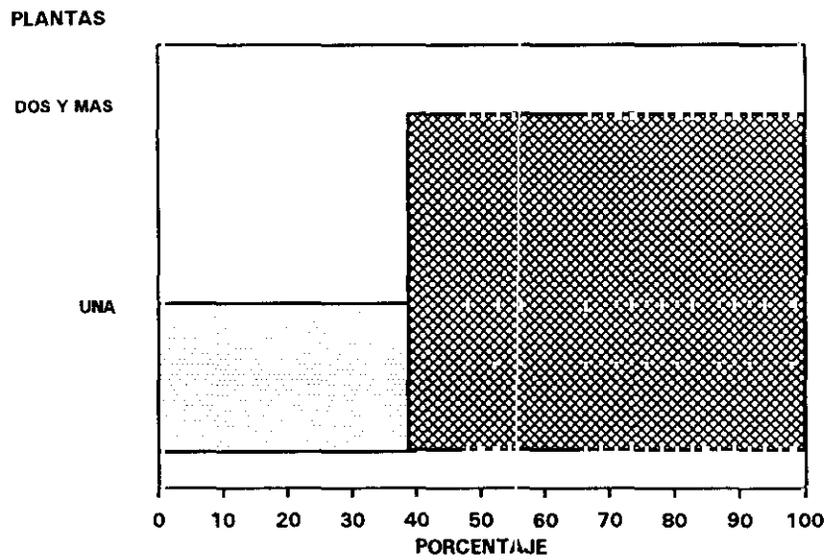
Foto 34. A la mezcla de usos, se agrega la diversidad de formas edificatorias y la anarquía -¿o inexistencia?- del viario. (11-X-92).

AL ESTE

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0		15
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				56

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	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input checked="" type="checkbox"/> (R)	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/> X

TELEFONO:

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/> X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/> X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS:

Plaza	<input checked="" type="checkbox"/> X
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.

Otra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

AL ESTE: *ESPONTANEIDAD* *Y ANARQUÍA URBANA.*

El proceso de incorporación de ese espacio al uso urbano está lleno de dudas. Tan es así que no existe documentación y no tiene "nombre propio". La denominación "Al Este" (utilizada por los funcionarios de Obras Públicas del Ayuntamiento) es producto de la necesidad de referirse a una unidad que de manera espontánea comienza a urbanizarse durante los años ochenta.

Nuestra delimitación se hizo en campo con base en observación directa y consultas a los vecinos. Se trata de un espacio articulado a partir de un factor ajeno a la pretensión de construir un conjunto urbano: la proximidad de la variante de la carretera Guadalajara-Lagos de Moreno, construida a mediados de los setenta. Esa obra revaloró los terrenos adyacentes y motivó la instalación de almacenes vinculados con empresas agropecuarias.

Paralelamente se produjo otra vertiente del proceso -todavía abierta- en la que se construyen viviendas. La consolidación como espacio habitacional ha sido lenta. Se observan precarias viviendas de autoconstrucción (aproximadamente de 1988), que conviven con casas de mayores alturas y mejores calidades (foto 34). Es posible explicar tal situación por el hecho de haberse producido un proceso de compraventa de predios sin pretensiones de construir un fraccionamiento, y por tanto, no se realizaron gestiones.

La mezcla de usos (productivos-habitacionales), la heterogeneidad de las tipologías, la subocupación del espacio (están utilizados 15 de los 47 predios) y la pésima calidad del viario contribuyen a conformar un espacio urbano por demás anárquico.

Antes de la construcción de la variante y de la ocupación de los predios funcionó en ese sitio la agricultura de temporal y el pastoreo de animales; esto último persiste hasta 1993.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 037.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Al Este (T-17).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: USA, FEU.

Fecha de levantamiento: 07-I-92.

Arturo Becerra viajó a Estados Unidos en 1971. En ese país trabajó en un negocio de materiales eléctricos, en Santa Mónica, California. En 1975 estuvo en Tepatitlán para llevarse a toda su familia.

Con el capital obtenido en Estados Unidos financió la compra de la casa de Tepatitlán. Cada año regresaba para atender los asuntos de la construcción. Ahora está en Tepatitlán, sin embargo, la mayor parte del tiempo reside en Estados Unidos, lo mismo que sus hijos.

En 1987 adquirió la vivienda a medio construir. Modificó el piso de arriba. Sólo utiliza la casa cuando viene de paso. Alquilan la planta baja.

LA GLORIA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: La Gloria (T-13).

CLAVE CARTOGRAFICA: E-6

LOCALIZACION Y ACCESO: Al poniente de la ciudad, por las calles Prol. Guadalupe Victoria, Santa Mónica, Prol. Francisco Sarabia, hasta el cruce con la calle J. Clemente Orozco. El arroyo La Gloria lo limita al oeste.

PROPIETARIO DEL SUELO: Joel Mendoza Arrezola.

PROMOTOR: Joel Mendoza Arrezola.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1984

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1983

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 22.327,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 5

NUMERO DE LOTES: 51 Tamaño más común: 10 x 20 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 16.512,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 5.040,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 1.821,00 m²

Edo.: 775,00 m² Mpio.: 1.046,00 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Sin dato

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
18	14	1	0	0	5	8	1	0	2	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 \$ 11,05

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

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



Foto 35. Al centro, La Gloria.
Imbricación de usos rurales y urbanos (21-X-89).

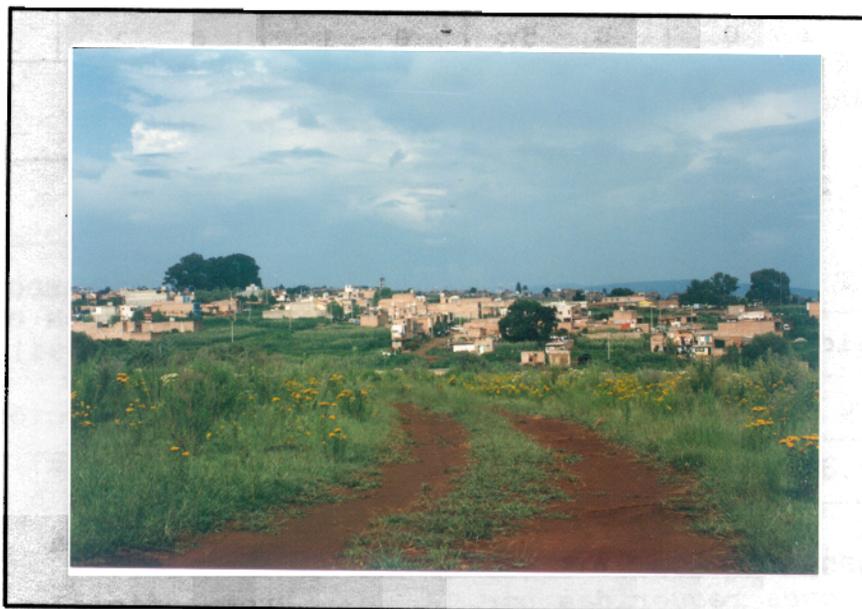
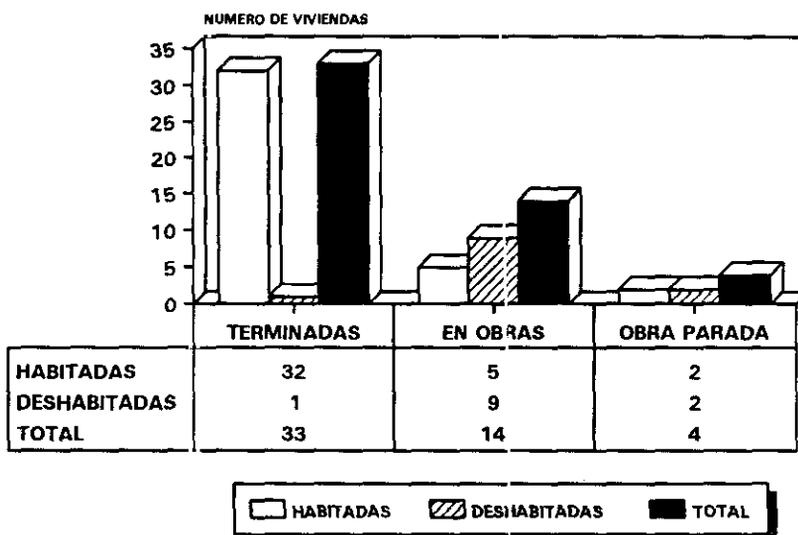


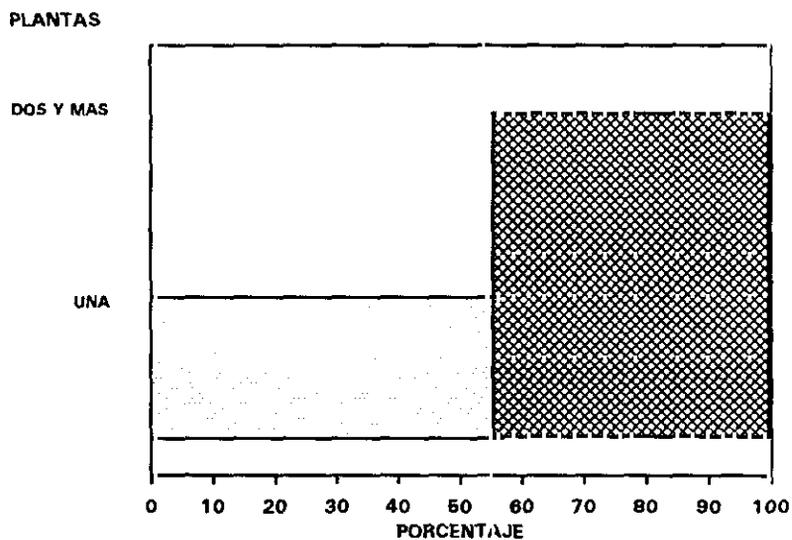
Foto 36. Se extienden las edificaciones, La Gloria se confunde
con Hacienda la Gloria y Jardines la Gloria (24-VIII-91).

LA GLORIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año: 1970 1980 1985 1991

NUMERO DE CASAS

0	0	7	51
---	---	---	----

NUMERO DE HABITANTES
(Estimación a 1991).

247

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	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input checked="" type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>

TELEFONO: NO

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input type="checkbox"/>

RECOLECCION DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:
Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>

LA GLORIA:
LEGALIDAD IRRESUELTA.

Es el primer fraccionamiento que comenzó a construirse al poniente de la ciudad, en la margen oriental de el Arroyo La Gloria. Constituye una pequeño epicentro que ha visto la difusión urbana a su alrededor, al grado de ver confundidas sus fronteras con las promociones vecinas. Se trata de una promoción ilegal.

El señor Joel Mendoza Arrezola es el propietario original del fraccionamiento. En los primeros años de la década de los ochenta había comenzado la venta de los terrenos.

Mediante escrito fechado el 8 de marzo de 1984, dirigido al DPUEJ, el señor Mendoza expone ser dueño de un predio en La Gloria, el cual ha vendido en su totalidad, teniendo escrituras de aproximadamente 6.000 m², de los 22.372 m² que comprenden la totalidad. Pide que sea revisado su problema ya que el Ayuntamiento de Tepatlán autorizó calles, drenaje y energía eléctrica, además de que se hacen los estudios para la introducción del servicio de agua potable.

El DPUEJ contesta la anterior petición mediante oficio número 901, fechado el 2 de abril de ese mismo año. Se le señala al propietario que a fin de que esa dependencia pueda iniciar el proceso de legalización del fraccionamiento, tendrá que presentar la documentación señalada en la Ley Estatal de Fraccionamientos para completar las gestiones.

El 15 de noviembre de 1985 se establece un acuerdo entre el Ayuntamiento y el propietario, en el cual se hace un pago en efectivo a cambio del área de donación, que es

válido para La Gloria y Loma Linda, este último también propiedad del señor Mendoza.

Todavía en el mes de enero de 1993, el propietario no había continuado con las gestiones de legalización, tanto de este fraccionamiento, como del resto que son de su propiedad.

El Departamento de Obras Públicas Municipales sólo tiene registrada la gestión correspondiente a los pagos por concepto de urbanización, por lote, y el 1,5 por ciento por supervisión de obras. La falta de gestiones no ha impedido el avance de la urbanización: en 1981 había solo siete predios ocupados, en 1991 eran 51. Se trata de una unidad urbana de pequeñas dimensiones con servicios completos, aunque precarios. Corresponde a una fase de autoconstrucción (años ochenta) en la que se arraiga la edificación en altura, casi la mitad de las casas son de dos plantas.

El hecho de estar instalado en las proximidades del arroyo La Gloria, mismo que conduce aguas residuales, lo convierten en un espacio expuesto a condiciones de insalubridad.

A pesar de sus problemas urbanos, La Gloria puede resolver sus carencias relativamente fácil por ser una unidad compacta y pequeña, además de que ha mejorado su situación de accesibilidad con la consolidación del vecino fraccionamiento Hacienda La Gloria, que observa una buena calidad urbana.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 038.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: La Gloria (T-18).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

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

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Lorenzo Hernández, de 52 años de edad, originario de La Manzanilla, en el sur de Jalisco (2.356 habitantes), está casado con Berenice Torres, de 41 años, nacida en San Pedro Tlaquepaque. Son padres de doce hijos, siete varones y cinco hembras, de entre dos y 24 años, todos solteros.

El jefe de familia se define como "jornalero", no cuenta con una plaza fija, ha trabajado "toda la vida" como ladrillero, cargador, peón de albañil y en granjas avícolas. Durante algún tiempo vivieron en Tateposco (en el municipio de Tlaquepaque, contiguo a Guadalajara).

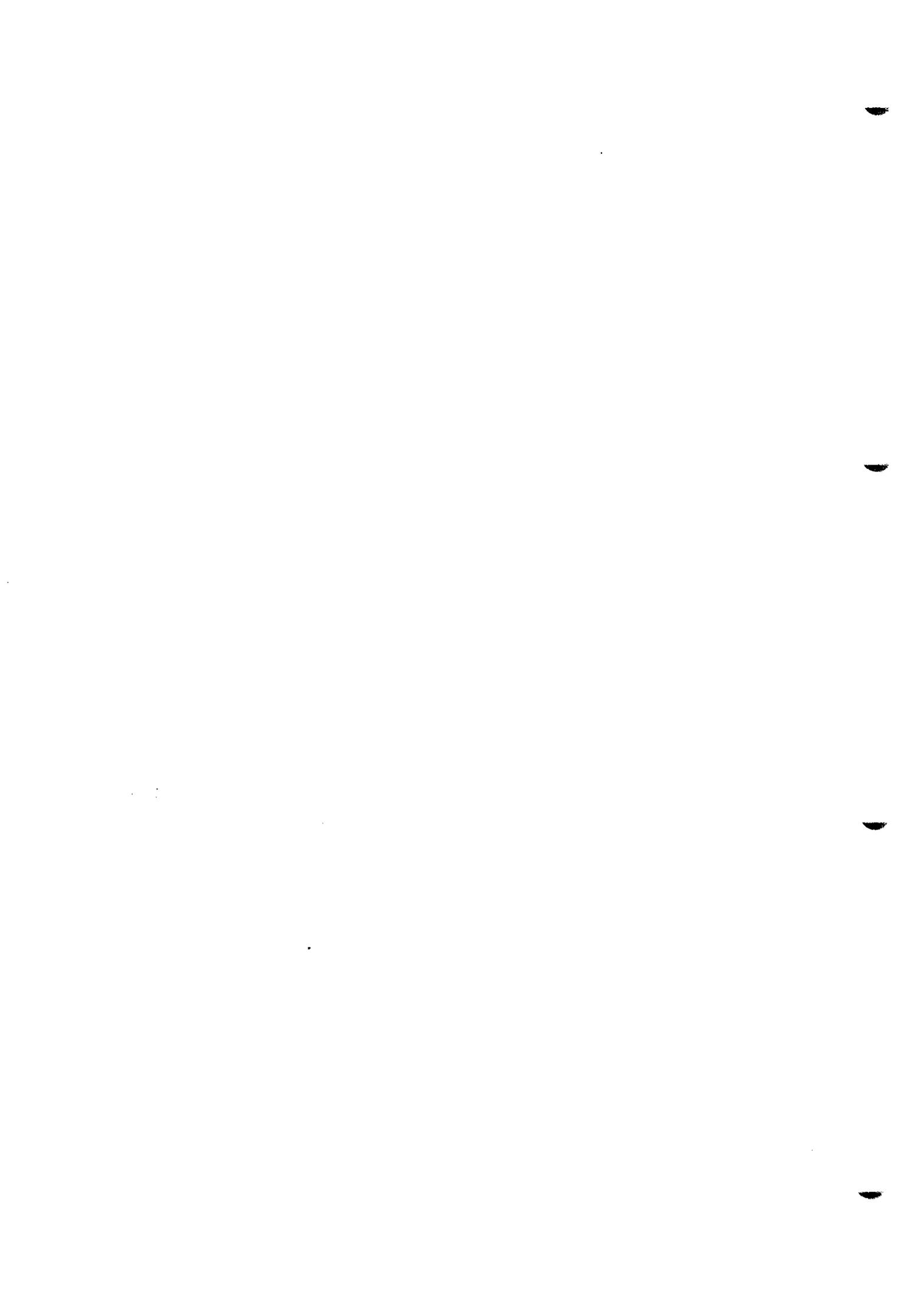
Se trasladaron a la ciudad alteña hace aproximadamente 20 años porque la madre de Berenice, originaria de Tepatitlán, les dejó la casa. Sin embargo, en 1986 compraron a Joel Mendoza el terreno de la casa que ahora habitan. El costo del predio fue de 250 mil pesos. En la obra intervino exclusivamente fuerza de trabajo familiar, la construcción inició en 1988 y quedó terminada en 1990, aunque dos veces fue interrumpida por falta de dinero.

La financiación se obtuvo gracias a la aportación económica de Juan Manuel, el hijo mayor. Su trabajo como regador de cultivos de alfalfa en California, le permitió enviar dinero para las obras de construcción. Se fue "al norte" por primera vez en 1988, a la fecha continúa allá, suele visitar a su familia anualmente. Les envía aproximadamente 400 dólares cada 15 días. La ilusión de ganar más dinero fue lo que lo impulsó a dejar su tierra. En Tepatitlán trabajó durante ocho años como ladrillero.

Andrés, de 18 años, trabaja como cerrajero asalariado desde hace tres años.

Durante 10 años fue ayudante de su padre pero prefirió "independizarse" ya que sentía que no estaba aprendiendo ningún oficio concreto. El resto de los hermanos estudia la primaria o secundaria, excepto los dos últimos que son pequeños.

La precaria casa cuenta con cuatro habitaciones y los servicios básicos, les gustaría tener las calles con pavimento y que hubiera mayor seguridad pública. Aún así, opinan que se vive mejor en Tepatitlán que en una ciudad grande.



GRANJA MARGARITA

1

2

3

4

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Granja Margarita (T-19).

CLAVE CARTOGRAFICA: F-4

LOCALIZACION Y ACCESO: Al noroeste del casco central de la ciudad; se accede por la Av. López Mateos.

PROPIETARIO DEL SUELO: Arnoldo Barba González.

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1984

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 6.315,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 2

NUMERO DE LOTES: 26 Tamaño más común: 7 x 15 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 4.040,90 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 2.274,10 m²

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

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

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
0	2	0	0	1	1	6	2	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 \$ 14,26

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 5.

Granja Margarita (T-19)



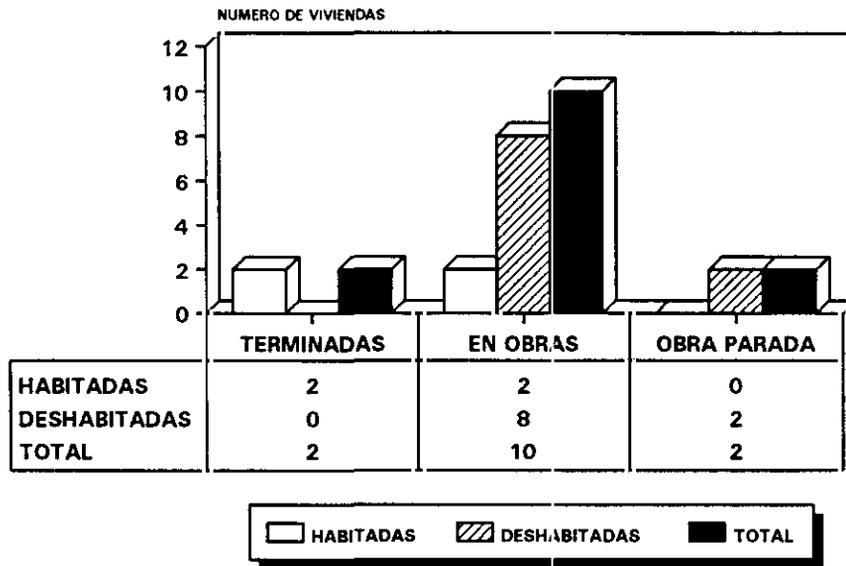
**Foto 37. Una promoción inmobiliaria de reducidas dimensiones.
(22-XII-91).**



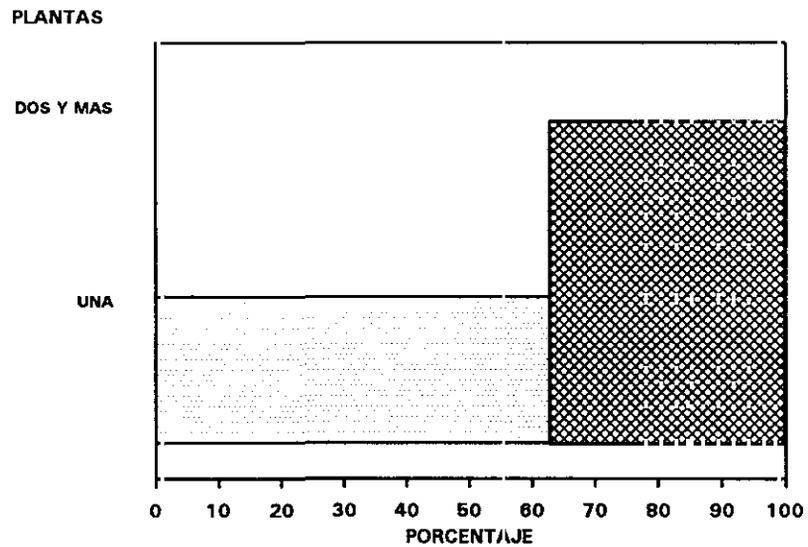
**Foto 38. Amalgama de alturas y densificación de parcelas.
(22-XII-91).**

GRANJA MARGARITA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 21-I-84.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	14
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				24

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>	(I)	Suministro:
Inexistente	<input type="checkbox"/>		Regular (R)
			Irregular (I)
			Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	<input checked="" type="checkbox"/>	Suministro:
Parcial	<input type="checkbox"/>	Alumbrado Público
Inexistente	<input type="checkbox"/>	Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input checked="" type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>

TELEFONO: NO

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Eachill.	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>

GRANJA MARGARITA: ***SUPERFICIE REDUCIDA, POCOS CONFLICTOS.***

Granja Margarita es una de las promociones urbanas de menor superficie en la ciudad. Según un plano de lotificación fechado en febrero de 1984, el predio tiene una superficie de 6.315 m². En él se señalan 2.274 m² para calles y 4.040 m² como espacio utilizable.

El 13 de enero de 1984, el Sr. Arnoldo Barba González, propietario del predio, solicita el dictamen de uso. El DPUEJ responde positivamente el 21 de enero del mismo año. El dictamen contempla uso habitacional unifamiliar de tipo popular con una densidad de 50 viviendas/hectárea, condicionado a lo siguiente:

- 1.- Contemplar en su proyecto de urbanización la continuidad de las calles Aquiles Serdán y Bartolo Hernández.
- 2.- Acudir a la oficina de Obras Públicas municipales a recabar constancia de factibilidad de introducción de los servicios básicos de abasto y desecho.
- 3.- Apegarse a lo estipulado en el artículo 63 de la Ley Estatal de Fraccionamientos en vigor.

En oficio de la CFE (Comisión Federal de Electricidad), de la Superintendencia de la Zona Los Altos, se comunica al señor Arnoldo Barba González la disponibilidad de suministrar energía en la lotificación hecha en Granja Margarita, esto mediante oficio del 29 de febrero de 1984. Se le aclara que será necesario proyectar el banco de transformación correspondiente y la red de baja tensión, instalaciones que deberán ser entregadas a la CFE.

El director de Obras Públicas Municipales comunica al propietario que es factible otorgar los servicios de agua, luz y drenaje, el 29 de febrero de 1984.

Arnoldo Barba González paga a la tesorería municipal lo referente a la urbanización, el 1 de marzo de 1984. Por cada uno de los 30 lotes paga \$ 150, más seis pesos por metro por concepto de autorización para fraccionar, lo cual suma \$ 37.890.

El 28 de mayo de 1987, el DPUEJ otorga dictamen favorable al predio por localizarse en un sector consolidado, aunque esta condicionado a:

- 1.- Ajustarse a lo estipulado en el artículo 63 de la Ley Estatal de Fraccionamientos.
- 2.- Contemplar un frente mínimo de lotes de seis metros y una superficie no mayor de 90 m².
- 3.- Presentar el proyecto para su aprobación y sellado, lo que permitirá continuar con los trámites ante el Ayuntamiento. Mediante un oficio de Obras Públicas del Tepatitlán, fechado el 30 de octubre de 1991, el propietario es informado de una multa que debe liquidar por no haber efectuado las obras de alcantarillado.

Los documentos presentados al Ayuntamiento son:

- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso del suelo.
- Factibilidad de abasto de agua, descarga de drenaje y de suministro de energía eléctrica.

Granja Margarita era en 1991 un fraccionamiento "en obras"; de las 14 casas inventariadas, 10 estaban en construcción y permanecían 12 predios sin edificar. Las pocas construcciones responden casi siempre a obras por encargo, aunque de calidades contrastadas. Dadas sus reducidas dimensiones y localización en torno a espacios consolidados, el fraccionamiento tiene resueltos los principales problemas urbanos.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 039.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Granja Margarita (T-19).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 07-I-92.

Jorge Eduardo de Alba y Ada Reynoso tienen nueve años de casados. Eduardo, de 28 años de edad, terminó los estudios de preparatoria; Ada, de 25 años, sólo la secundaria. Son padres de cuatro hijos: el mayor, de ocho años, estudia el segundo grado de primaria; Leticia, de seis años, estudia el primer grado; los menores son Nayeli, de un año, y Lucía, de dos meses. Todos son originarios de Tepatitlán.

La familia tiene apenas 11 meses viviendo en la casa; anteriormente lo hacían cerca del centro de la ciudad, en la calle Aldama, pagaban 300 mil pesos mensuales por concepto de alquiler.

En 1985 compraron el terreno de su actual vivienda al Sr. Arnoldo Barba, y comenzaron a construir dos años después. La obra fue suspendida en varias ocasiones por falta de dinero, fue hasta febrero de 1991 que la terminaron.

La familia atiende una pizzería de su propiedad. La tienen desde 1985; de ahí obtuvieron el dinero para el terreno y la construcción de la vivienda. Antes de tener la pizzería, Jorge Eduardo fue empleado de oficina, decidió establecer el negocio para mejorar en lo económico y ser más independiente.

La casa cuenta con tres dormitorios con sus respectivos cuartos de baño, comedor, sala, cocina, y un patio. La señora de la casa manifiesta que lo más necesario para la colonia es el arreglo de la calle, el pavimento. La familia ha realizado viajes a Estados Unidos durante algunos períodos vacacionales, más nunca por motivos laborales.

HACIENDA LA GLORIA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Hacienda La Gloria (T-20).

CLAVE CARTOGRAFICA: E-5

LOCALIZACION Y ACCESO: Al poniente de la ciudad, está limitado por el arroyo La Gloria. Se accede por la calle Guadalupe Victoria hasta alcanzar las calles Tomás M. García y Santa Mónica.

PROPIETARIO DEL SUELO: Esperanza Barba Martín del Campo.

PROMOTOR: Armando Aldrete Barba

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1986

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 61.153,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 16

NUMERO DE LOTES: 171 Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 29.283,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 17.983,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: Sin dato

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo medio.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
27	15	5	1	1	0	10	10	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 \$ 12,84

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Hacienda La Gloria (T-20)



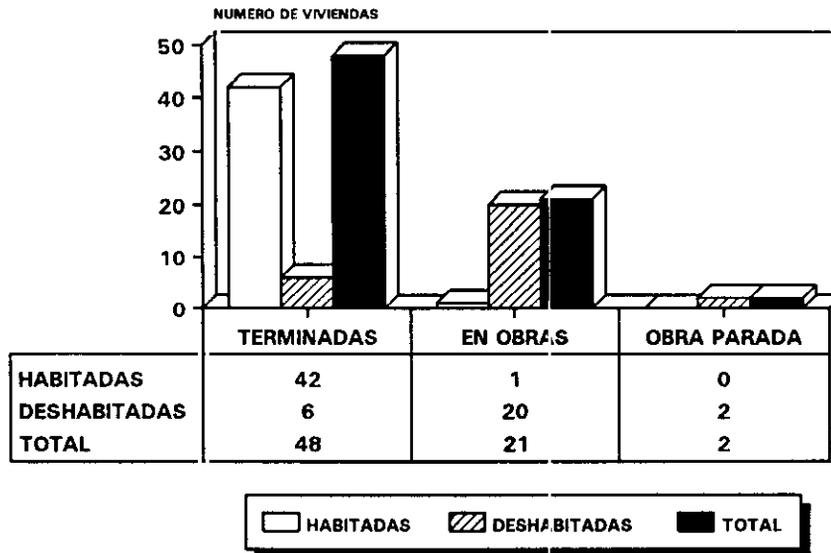
Foto 39. Irrumpen modernos estilos arquitectónicos al lado de los maizales (30-VIII-91).



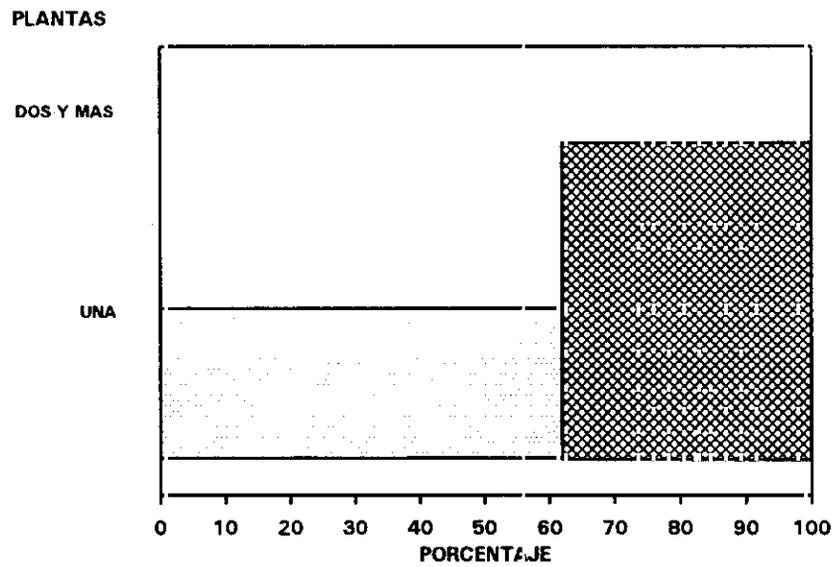
Foto 40. Se filtran las vanguardias arquitectónicas. (30-VIII-91).

HACIENDA LA GLORIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 30-X-86
 FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato
 FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 22-XI-88

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	71
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				273

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	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	(B)	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	X

TELEFONO: NO

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.

Otra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**HACIENDA LA GLORIA:
DE FINCA RURAL A
FRACCIONAMIENTO URBANO.**

El antecedente de compraventa del terreno data del 31 de enero de 1973. La señora Esperanza Barba Martín del Campo, compró a M. de Jesús Reynoso Coronado, una sección equivalente al 50 por ciento indiviso que la compradora tenía en copropiedad con la vendedora, de un predio rústico ubicado en el rancho "La Gloria", con extensión aproximada de 15-82-64 hectáreas, a un precio de venta de \$ 1.700. Mediante escrito fechado el 21 de diciembre de 1987, la propietaria solicita el deslinde del inmueble para fijar los límites del mismo. El predio a delimitar es una fracción del adquirido, con una superficie de 65.853 m². El apeo y deslinde del terreno es resuelto el 2 de marzo de 1988.

El 23 de octubre de 1986 se solicita al DPUEJ el dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales para una superficie de 65.853 m².

El DPUEJ contesta, mediante el oficio 3784, fechado el día 30 del mismo mes, otorgando el dictamen favorable para uso habitacional de tipo popular, con una densidad de 50 viviendas por hectárea. El Departamento de Obras Públicas Municipales concede la factibilidad de conexión de drenaje, el 3 de marzo del año siguiente.

La propietaria y el promotor no continúan con los trámites estipulados en la Ley Estatal de Fraccionamientos, es decir, inician las obras de urbanización del fraccionamiento y la venta de terrenos sin haber recabado el dictamen preliminar de trazo y uso, ni el definitivo.

La propietaria se dirige en 1988 al DPUEJ para solicitar el dictamen definitivo a

la regularización del fraccionamiento, para esa fecha ya contaban con servicios y viviendas construidas.

Con oficio número 3839, del 22 de noviembre de 1988, el DPUEJ se dirige a la señora Barba para comunicarle la aprobación de la legalización del fraccionamiento Hacienda la Gloria.

En septiembre de 1992, la propietaria y el promotor (Armando Aldrete Barba) piden la ratificación del dictamen definitivo. La petición es acompañada por copias de los siguientes documentos:

1) Oficio número 483/92, del Ayuntamiento de Tepatitlán, dirigido al director de Obras Públicas del Estado. Se señala que el 22 de abril de 1987 se aprobó la construcción de una escuela por parte del Gobierno del Estado. Dicha escuela se encuentra entre las calles Guadalupe Victoria, Juan Villalpando y Tomás Martín García, correspondiente al área de donación estatal. Lo firma el síndico del Ayuntamiento con fecha 9 de septiembre de 1992.

2) Oficio de Obras Públicas Municipales dirigido "a quien corresponda". Se informa que el fraccionamiento cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado, asfalto y *machuelos*. Firma el encargado de ese organismo el 30 de julio de 1987.

Mediante oficio número 2968/92 de DPUEJ, de la Dirección Centros de Población, se ratifica el dictamen definitivo a la legalización del fraccionamiento.

Los trámites presentados por el propietario, ante Obras Públicas Municipales, son:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen de legalización.
- Factibilidad de conexión a las redes de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Hacienda La Gloria es un fraccionamiento de tamaño medio en plena fase de ocupación. En 1991 se inventariaron 71 casas lo cual representa el 42 por ciento de los predios. La construcción por encargo domina el paisaje urbano, aunque también hay una pequeña promoción privada de viviendas.

Hasta los años ochenta funcionó como espacio agrícola. En la actualidad perviven

las ruinas de la antigua Hacienda La Gloria (foto 12), articuladora de las funciones productivas de un espacio hoy casi sepultado por la impronta urbana. Se trata de una construcción de pequeñas dimensiones que puede considerarse como prototipo de las pequeñas fincas alteñas que en el entorno de Tepatitlán desarrollaban simultáneamente la agricultura y la ganadería.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 040.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Hacienda la Gloria (T-20).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, MIR, FEU.

Fecha de levantamiento: 04-I-92.

Antonio Reyes, el jefe de familia, compró de su abuelo el terreno de la casa donde vive con su familia, en el año 1985. En 1991 terminaron de construir la vivienda.

Antonio tiene 50 años de edad, es pensionista; su esposa, Juliana, de 54 años se dedica al hogar. Ambos nacieron en una rancharía del municipio tepatitlense. Tienen seis hijos; aunque uno está casado y vive con ellos. Amelia, la hija mayor, soltera, de 29 años, radicó en los Estados Unidos durante un año; actualmente trabaja como sirvienta. Guadalupe, de 17 años, estudió hasta el quinto grado de primaria, trabaja en una fábrica de colchas. Aurora, de 14 años, estudia la secundaria y trabaja como secretaria.

Todos los hijos nacieron en Tepatitlán. Antes de llegar a la colonia vivieron en Aguilillas; ahí alquilaban la casa. Los hermanos mayores se fueron a Estados Unidos, gracias a lo cual construyeron la vivienda. Se quedaron a vivir en aquel país, en Tepatitlán sólo están las mujeres.

Una de las mayores necesidades que percibe la familia, es el del servicio de alumbrado público.



LA HACIENDA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: La Hacienda (T-21).

CLAVE CARTOGRAFICA: B-2

LOCALIZACION Y ACCESO: Al norponiente de la ciudad, en la intersección de la Av. López Mateos y la carretera a Yahualica.

PROPIETARIO DEL SUELO: Ramón Durán Padilla

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 193.678,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 34

NUMERO DE LOTES: 734 Tamaño más común: 8 x 21 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 116.197,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 51.666,94 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 25.814,41 m²

Edo.: 4.512,70 m² **Mpio.:** 21.301,71 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de objetivo social.

VALOR 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 1989 \$ 38,08

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 5.

La Hacienda (T-21)



Foto 41. Una de las promociones más grandes y peor resueltas. Los "veneficios" no se materializan (23-XII-91).



Foto 42. Un espacio poco urbanizado y dislocado respecto al tejido consolidado (8-VIII-91).

PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 24-II-89

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

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

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input type="checkbox"/>	Suministro:	
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	(R)
		Irregular	(I)
		Inexistente	(N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	<input type="checkbox"/>	Suministro:	
Parcial	<input type="checkbox"/>	Alumbrado Público	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>	Doméstico	<input type="checkbox"/>

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra

(M)

Empedrado

Calidad:

Asfalto

Buena

(B)

Hormigón

Regular

(R)

Adoquín

Mala

(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente

TELEFONO: NO

Inexistente

X

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

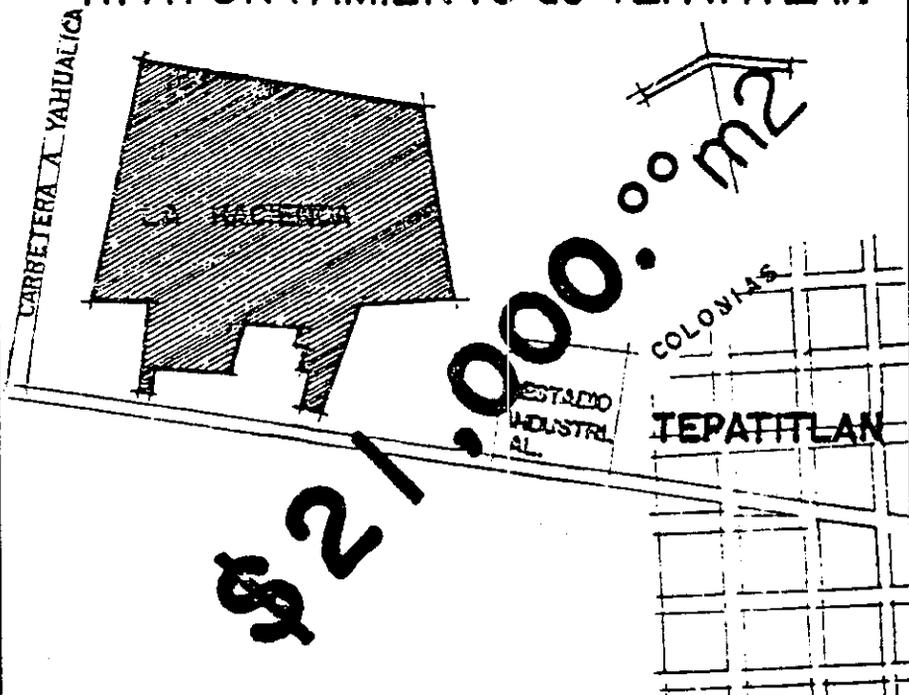
Otra

Secundaria

Folleto publicitario distribuido durante 1989 que generaría roces entre el propietario-promotor y el Ayuntamiento.

FRACCIONAMIENTO
" LA HACIENDA "

PROMOVIDO Y AVALADO POR EL
H. AYUNTAMIENTO de TEPATITLAN



\$21,000.00 m²

servicios de :

- trazo de calles
- machuelos
- hidrantes en esquinas

30 % enganche y
6 mensualidades
con 6% de
interes sobre
saldos insolutos

informes en :
calle J. Jesus Reynoso no. 95
tel. 2-10-91

LA HACIENDA: CONFLICTIVA URBANIZACION POR CONVENIO.

El propietario del fraccionamiento, Ramón Durán Padilla inició en 1988 las gestiones para urbanizar el predio de su propiedad, ubicado al norponiente de la ciudad de Tepatitlán. Por su superficie (193,678 m²), La Hacienda es una de las promociones más grandes de Tepatitlán de Morelos. Hasta 1991, el predio dio cabida a cultivos de temporal.

El 23 de noviembre de 1988, se establece un convenio entre el Ayuntamiento de esa ciudad y el propietario. Algunas de las cláusulas establecen lo siguiente:

- 1) Los participantes se obligan a construir un fraccionamiento de objetivo social...
- 2) El Ayuntamiento reconoce la viabilidad de ese fraccionamiento de objetivo social y se obliga a gestionar el desarrollo del mismo, en asociación con los participantes y adquirentes.
- 3) Los participantes se obligan a realizar las siguientes obras mínimas de urbanización, señaladas en la Ley Estatal de Fraccionamientos:
 - aprovisionamiento de agua potable, mediante un pozo e *hidrantes* localizados en las esquinas;
 - adecuación del terreno para señalar las vías públicas.
- 4) Los participantes se obligan a cumplir y respetar las dimensiones de los lotes y demás características previstas en el Artículo 6o., fracción V de la Ley Estatal en la materia.
- 5) El Ayuntamiento se compromete a celebrar convenios con los adquirentes de los

lotes para llevar a cabo la urbanización.

6) Los participantes se obligan a estipular en los contratos preliminares de venta, la obligación de los adquirentes de celebrar convenio con el Ayuntamiento para realizar las obras expresadas en la cláusula anterior, especificando con claridad que el costo de dichas obras se pagará proporcionalmente y a prorrata, por los adquirentes en proporción a la superficie de sus lotes.

7) Los participantes se obligan a terminar y entregar al Ayuntamiento, obras y servicios descritos en la cláusula tres, en el término de 12 meses a partir de la firma de este contrato.

8) Los participantes se obligan a vender los lotes del fraccionamiento a las personas a quienes se les haya hecho un estudio socioeconómico.

9) Los participantes se obligan a especificar los contratos que celebren con los adquirentes de lotes la obligación que éstos tendrán...

10) Los participantes se obligan a ofrecer a \$ 25.000 el m² de terreno a los adquirentes, además de facilidades de pago en los siguientes términos: 30 por ciento de entrada y seis mensualidades con seis por ciento de interés sobre saldos insolutos.

11) ...

12) El Ayuntamiento autoriza a los participantes, desde este momento, el inicio de la preventa de lotes del citado fraccionamiento.

Es importante señalar que en diciembre de 1988 terminó la gestión de la administración municipal, cuyo presidente fue de extracción priísta. Para 1989 inicia la siguiente administración, bajo filiación panista, lo cual posiblemente influyó en cambios de actitud respecto a las gestiones de urbanización de La Hacienda.

El 28 de diciembre de 1988, el propietario del fraccionamiento efectúa los pagos correspondientes a la tesorería municipal, por derecho de urbanizar 193.678 m², a razón de seis pesos por m². Por la subdivisión de cada uno de los 734 lotes paga \$ 240, lo que hizo un total de \$ 2.538.228.

El 29 de diciembre, de ese año, el municipio extiende una constancia de cabildo, donde se otorga la factibilidad para la construcción del fraccionamiento.

Mediante oficio 139 del DPUEJ, fechado el 4 de enero de 1989, es decir una vez relevado el anterior gobierno municipal, se comunica al propietario el dictamen desfavorable al fraccionamiento de objetivo social que había propuesto.

El 20 de febrero de 1989, el propietario insiste en el trámite y solicita al DPUEJ la reconsideración del dictamen emitido con anterioridad. Cuatro días después recibe el oficio de respuesta favorable al uso habitacional de objetivo social, es decir, se reconsideró el fallo anterior.

Una vez recibido el dictamen favorable, el fraccionador inicia la venta de los terrenos: "Fraccionamiento La Hacienda: Promovido y avalado por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán. \$ 21.000,00 /m². Servicios de: trazo de calles, *machuelos*, *hidrantes* en esquinas, 30% por ciento de enganche y 6 mensualidades con el 6% de interés sobre saldos insolutos".

La información propagandística, que involucraba al Ayuntamiento, fue desmentida por el mismo, mediante oficio fechado el 14 de marzo de 1989. El oficio fue dirigido al jefe del DPUEJ, por parte del presidente municipal. En éste se hacen los siguientes señalamientos:

Se encontraron irregularidades y confusiones en las gestiones del fraccionamiento La Hacienda. Una vez analizada la petición y documentación enviada, y en base al Plan General Urbano de Tepatitlán, el predio en cuestión se encuentra en una área de transición (AT II), no apta para urbanizar en el corto plazo. Se hace un reclamo; el Ayuntamiento argumenta que el fraccionamiento se encuentra en una zona alejada de la ciudad consolidada, no hay factibilidad de transporte masivo: "No puede el actual Ayuntamiento avalar la propaganda impresa, cuya copia se anexa, problemas como los que a esa fecha han creado los fraccionamientos en iguales circunstancias...". Para finalizar, el presidente municipal señala que no se explica el por qué del cambio de dictamen en tan poco tiempo, el segundo sin número de oficio, ni firma del interesado en el anverso. Finaliza pidiendo una explicación.

Mediante el oficio número 110, con fecha 13 de abril de 1989, el DPUEJ hace las siguientes aclaraciones a la presidencia municipal de Tepatitlán: "De acuerdo a la Ley

Estatal de Fraccionamientos, las obras y venta de los terrenos del fraccionamiento sólo proceden con el dictamen definitivo. En el caso de La Hacienda sólo se ha otorgado el primer dictamen." Se menciona, además, que el fraccionador no ha entregado la constancia de factibilidad de conexión a servicios. Se le hace saber al Ayuntamiento que si considera inconveniente dicho fraccionamiento, por los problemas de dotación de servicios municipales, cuenta con instrumentos legales que señala la Ley de Fraccionamientos para impedir su avance, y en su caso, imponer las sanciones correspondientes.

La Junta Local de Agua Potable y Alcantarillado señala la imposibilidad de suministro de agua potable para el fraccionamiento La Hacienda, el 15 de junio de 1989.

En octubre del mismo año, SAPAJAL (Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Jalisco) comunica al Lic. Carlos de Anda Angulo (gestor del fraccionamiento), que no hay inconveniente en que se perfore un pozo, aunque para ello debe recurrir a la Gerencia del Estado de Jalisco de la CNA (Comisión Nacional del Agua). Al día siguiente, el fraccionador solicita la autorización para la perforación del pozo; lo hace mediante escrito dirigido al Gerente Estatal de la CNA.

El propietario del fraccionamiento recibe el oficio del DPUEJ número 1301/89, del 29 de agosto de 1989; se le informa que para dar seguimiento a los trámites del fraccionamiento que promueve, se requiere la consideración de las áreas de donación y presentar ratificaciones tanto de cabildo como la factibilidad de conexión a servicios.

El 26 de mayo de 1989, se realizan las diligencias de apeo y deslinde, y se estima que el fraccionamiento soportará una población de 4.674 habitantes.

El 10 de abril de 1991, el Ayuntamiento extiende un oficio al Ing. José Manuel Pérez Loza; se le notifica que la red de drenaje está pésimamente instalada. Se le exige que no continúe con la instalación, pues debe ajustarse a las especificaciones técnicas. Meses después, en septiembre del mismo año, Obras Públicas de Tepatlán notifica a los colonos acerca de las deficiencias de la red de drenaje. El propietario del fraccionamiento es citado a presentarse en las oficinas de Obras Públicas, para aclarar algunos temas. Los citatorios son para el 11 de abril de 1991 y para el 25 de septiembre del mismo año, sin

que se presente en la dependencia municipal.

En octubre de 1991, el presidente municipal recibe una carta de la Unión de Colonos de La Hacienda. En ella se manifiesta el incumplimiento de obras por parte del fraccionador. "En una reunión del promotor y los compradores, y un representante del Ayuntamiento, los compradores se comprometieron a pagar por el drenaje y la electricidad, a cambio de que el señor Durán hiciera el pago e instalación de la red de tubería, pagando el 50 por ciento, luego, dos pagos mensuales. Esto se hizo, y sin embargo, los fraccionadores no han hecho nada, aunque si bien es cierto que las obras del drenaje están muy adelantadas, y se han tendido postes de luz, también es verdad que esas obras se están haciendo con dinero de los colonos y no con el de los fraccionadores, quienes ya recabaron muchos millones de pesos por la venta de los lotes".

Piden la intervención del presidente, "contamos con varios medios legales para lograr justicia en favor de gente humilde que compraron su pedacito para hacer su casa y no pagar renta, y vivir como seres humanos; sabemos que algunos vivaces compraron varios lotes para hacer negocios, y a éstos no les interesan los demás". Firman 45 personas.

La tramitación hecha ante el Departamento de Obras Públicas del Municipio, por parte del fraccionador, es la siguiente:

- Convenio de objetivo social.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Pagos a la tesorería municipal por derechos de urbanización, por lote, y el 1,5 por ciento por supervisión de obras.

El fraccionamiento La Hacienda es un claro ejemplo de los conflictos que genera una operación urbana de tal magnitud. Aunque teóricamente los compradores de terrenos son personas de bajos recursos económicos, es posible que se trate de un heterogéneo universo con intereses muy diversos. Hay que tener presente que se trata de 734 parcelas.

Dado su emplazamiento, el fraccionamiento esta desarticulado de la ciudad, lo cual dificulta la introducción de obras y servicios, más por limitaciones económicas que técnicas.

LAS HADAS

•

•

•

•

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Las Hadas (T-22).

CLAVE CARTOGRAFICA: I-3

LOCALIZACION Y ACCESO: Al norte de la ciudad consolidada, por la calle Donato Guerra.

PROPIETARIO DEL SUELO: Luis Arturo Martín Franco.

PROMOTOR: Hugo Padilla Urtaza.

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 18.603,60 m²

SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: 33.079,16 m²

NUMERO DE MANZANAS: 5

NUMERO DE LOTES: 62 Tamaño más común: 7 x 20 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 10.237,45 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 5.465,15 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 2.901,10 m²

Edo.: 930,20 m² Mpio.: 1.970,80 m²

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
9	0	8	0	0	0	2	0	0	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 \$ 8,56

C O M E R C I A L

Sin dato 1992 \$ 121,45

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción	<input type="checkbox"/>
Por encargo	<input type="checkbox"/>
Prom. privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Prom. oficial	<input type="checkbox"/>
Sin construcción	<input type="checkbox"/>

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Las Hadas (T-22)



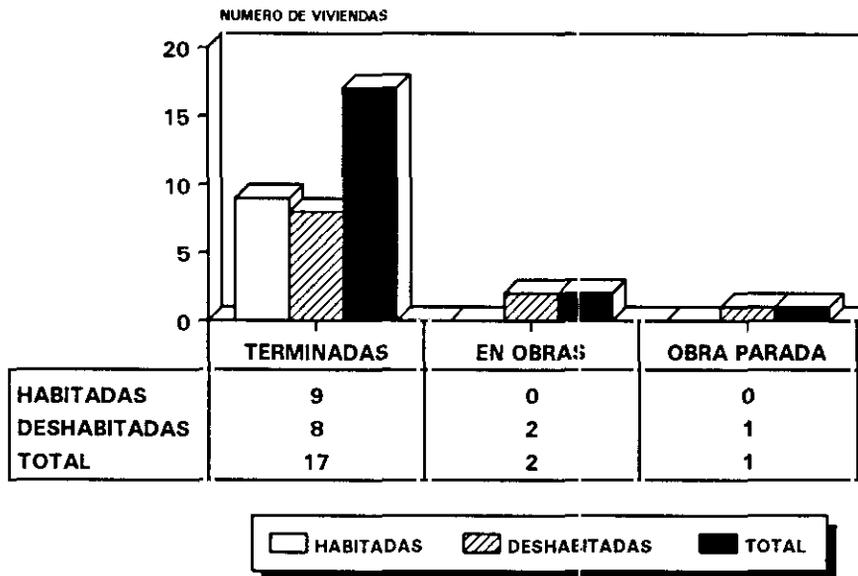
**Foto 43. Afloran las primeras edificaciones.
Promoción de carácter capitalista privado (15-XII-91).**



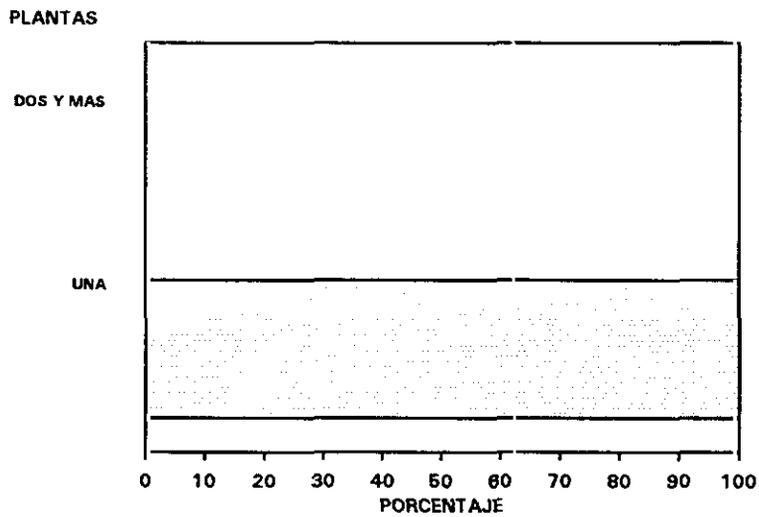
**Foto 44. La pobreza arquitectónica intenta ser encubierta
por el color (17-VIII-91).**

LAS HADAS

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 13-IX-88

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	20
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				63

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>	Suministro:	
Inexistente	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
		Irregular	(I)
		Inexistente	(N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	<input checked="" type="checkbox"/>	Suministro:	
Parcial	<input type="checkbox"/>	Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>	Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RED VIARIA (materiales y calidad):

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

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	X
Inexistente	

TELEFONO: NO

Público	
Doméstico	

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	
Parque	
Unidad Dep.	

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	
Primaria	
Secundaria	

Eachill.	
Otra	



¡HAGA CASO... COMPRE CASA!

3 RECOMENDAS
2 MANEJOS
ESTANCIA
COCHERA
17 METROS DE ANCHURA
EN UN LOTE DE 71 METROS

Unicamente CASAS

70

RESIDENCIAL LAS HADAS

EN
TEPATITLAN

(Al final de la Calle Doctor Guzmán)

- INSCRIPCIÓN INMEDIATA
- LUZ, AGUA, DRENAJE, CALLES
- PERMISOS EN ORDEN

¡81 MILLONES!

CORTO ENGANCHE Y 10 AÑOS, CON CREDITO BANAMEX

YA ESTAN TERMINADAS 10

ESCOJA LA SUYA O RESERVE EL LUGAR DONDE LA QUIERE

¡COMPRE REALIDADES. NO ILUSIONES!



UN FINANCIAMIENTO MAS DE:

BANAMEX

Ahorro Vivienda

TEPATITLAN
CONSTRUCCIONES

INFORMES Y VENTAS

TEPATITLAN

TEPATITLAN

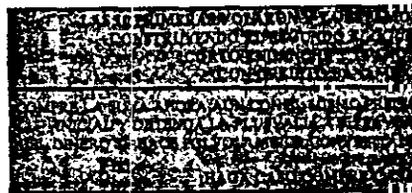


**¡TODAVIA PUEDE ESCOGER
EL LUGAR DONDE VIVIRA!...**



**EN
TEPATITLAN**
(A 1 hora de la zona (zona centro))
• REGISTRACION INMOBILIARIA
• LIT. AGUA, DRENAJE, CALLEJA
• PISCINA EN GROUND
¡\$1 MILLONES!

RESIDENCIAL LAS HADAS



UN FINANCIAMIENTO MAS DE:



TEPATITLAN
CONSTRUCCIONES
S. R. L. DE C. V.

INFORMES Y VENTAS:
INDEPENDENCIA 48
TEL. 2-13-42
TEPATITLAN, JAL.

**LAS HADAS: EJEMPLO DE LA TIMIDA
PARTICIPACION DE LA PROMOCION PRIVADA DE VIVIENDA.**

El predio del fraccionamiento estuvo ocupado por matorral espinoso asociado con pastizales naturales, tal como puede observarse todavía en las partes de urbanizadas (foto 43).

El Sr. Héctor Barba Navarro, residente en Tepatitlán y propietario del predio localizado en la calle Donato Guerra, esquina Maximino Pozos, recibe el 29 de agosto de 1989, por parte del DPUEJ, ratificación por segunda ocasión del dictamen favorable para urbanizar. Este había sido otorgado el 9 de octubre de 1986, y ratificado por primera vez el 13 de septiembre de 1988.

La autorización contempla una densidad máxima de 50 viviendas/hectárea. Se aclara que dicha opinión técnica "es únicamente información del uso que puede tener el terreno, siendo válido por un año. Esta no es una autorización de obras, venta de lotes o escrituración de los mismos".

El predio tiene una superficie de 19.000 m², por tanto es un fraccionamiento muy pequeño. La Dirección de Obras Públicas de Tepatitlán también ratifica el dictamen del DPUEJ, el 11 de agosto de 1988. El 15 de diciembre del mismo año, el Ayuntamiento tepatitlense dictamina la factibilidad de conexión de las descargas de aguas negras al colector, aclarando que los gastos que dichas obras generen serán costeados por el fraccionador.

El 29 de octubre de 1988, el Sistema Municipal de Agua Potable de Tepatitlán

comunica al promotor la factibilidad de dotación del servicio de agua, previo cumplimiento de algunos requisitos.

El 18 de agosto de 1984, Angel Franco Martín del Campo vendió un terreno del predio denominado "El Tablón" a Luis Arturo Martín Franco.

En oficio del DPUEJ fechado el 25 de mayo de 1991, se hacen los siguientes requerimientos al propietario del fraccionamiento:

- Se debe completar un faltante de 40,75 m² del área de donación municipal.
- Considerar seis metros como ingreso mínimo de cada lote.
- Concentrar el área de donación estatal en un sólo paño y completar el faltante de 506 m².
- Recabar ante la CNA (Comisión Nacional del Agua), los lineamientos y servidumbre del arroyo que corre al poniente del fraccionamiento.
- Presentar la factibilidad de conexión de servicios básicos de abasto y desecho.

El Ayuntamiento de Tepatlán dirige una carta a Luis Arturo Martín del Campo, fechada el 24 de noviembre de 1990; se le explica que para regularizar la situación jurídica de Las Hadas deberá:

- Conseguir de DPUEJ el dictamen definitivo de uso del suelo.
- Rectificar las áreas de donación. Según el propio ayuntamiento, deben ser 2.025 m² para el municipio y 950 m² para el estado.
- Ajustarse a los demás lineamientos de la legislación.

El día 26 del mismo mes, el propietario reconoce el error en las áreas de donación, y entrega algunos de los documentos solicitados para la regularización.

Las gestiones demostradas ante el Departamento de Obras Públicas Municipales por parte del fraccionador, son los siguientes:

- Escrituras de propiedad.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen de factibilidad de conexión de agua potable y drenaje.

En 1990 inició la construcción y promoción comercial de las casas de Las Hadas. Según la documentación, se trata de 62 lotes de siete metros de frente por 20 de fondo,

aunque en la publicidad se mencionan 70.

Las 10 primeras casas (foto 44) se ofrecen a un costo de 81 millones de pesos a través de un financiamiento de Banamex. Tepatl Construcciones S.A. de C.V., figura como empresa constructora.

En 1991 había un total de 20 casas. Este fraccionamiento es singular en cuanto a la tipología. Se produce al tiempo en que la promoción privada de vivienda unifamiliar de baja altura tiene muy poco peso, tan es así que Las Hadas, junto con Los Sauces son las únicas promociones recientes de características similares; el resto de la promoción privada es para clases altas (como Club Residencial La Hacienda) o se inclina hacia la construcción de bloques en altura (Condominio La Gloria y Santa María).

Se puede considerar como un eslabón reciente dentro del proceso de producción de vivienda familiar iniciado en 1976 en Jardines de Tepa, aunque la disminución de calidad de la vivienda es evidente; las Hadas es una versión pobre de las promociones de los años setenta, las casas son más pequeñas, la arquitectura es menos imaginativa.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 041.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Las Hadas (T-22).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: USA, MUR, CEP.

Fecha de levantamiento: 19-XII-91.

En la colonia Las Hadas vive la pareja formada por Ramón López y Alma Escamilla, ambos de 47 años de edad. Tienen instrucción primaria incompleta. El nació en Tepatitlán y ella en Durango.

Son padres de cuatro hijos, dos varones y dos hembras de entre 15 y 23 años, únicamente la mayor está casada pero vive con ellos, lo mismo que la hija de ésta última, que todavía no cumple un año. La bebé nació en Estados Unidos donde actualmente trabaja su padre.

El jefe de la familia encabeza un pequeño negocio familiar, venden comida preparada en el mercado central de Tepatitlán desde hace 19 años. Su esposa trabaja activamente en la empresa; en su casa cocinan los alimentos. Los hijos realizaron estudios, ninguno tiene un empleo.

La mayor hija realizó una carrera secretarial, pero actualmente se dedica a atender a su pequeña hija. Su marido, de 23 años, es natural de San Juan del Río, Querétaro. Desde hace tres años reside en Fullerton, California, donde trabaja como *busboy*. Anteriormente atendía una cantina propia en su tierra natal.

La familia habita esa casa desde hace varios meses, la compraron terminada. Es de una planta, con tres dormitorios y de diseño moderno. Anteriormente vivieron en el centro de la ciudad, en una casa alquilada. Su nuevo hogar no esta muy alejado del centro, disponen de una camioneta para transportar los alimentos. Los requerimientos de su negocio les obligó a hacer algunas modificaciones, principalmente ampliar la cocina.

Según la informante, la casa tuvo un valor de 90 millones de pesos, la compraron

a través de un crédito. Sus intenciones son quedarse a vivir definitivamente en esa casa.

JARDIN ESPAÑOL

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardín Español (T-23).

CLAVE CARTOGRAFICA: J-3

LOCALIZACION Y ACCESO: Al nororiente de la ciudad consolidada. El acceso es por la Av. Guadalajara y la calle Barcelona hasta la calle Valencia. Los límites son: la calle Tomás González (norte), la calle Toledo (sur), la calle Barcelona (oriente) y el río Tepatitlán al poniente.

PROPIETARIO DEL SUELO: *Luis Arturo Martín Franco.*

PROMOTOR: *Ricardo Martín Franco.*

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1984

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 27.820,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 4

NUMERO DE LOTES: 106 Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 15.504,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 8.825,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 3.502,00 m²

Edo.: Sin dato Mpio.: Sin dato

CLASIFICACION URBANISTICA: *Habitacional de tipo popular.*

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
16	6	0	0	2	4	7	4	0	0	3	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 \$ 19,97

C O M E R C I A L

Sin dato 1992 \$ 151,81

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Jardín Español (T-23)



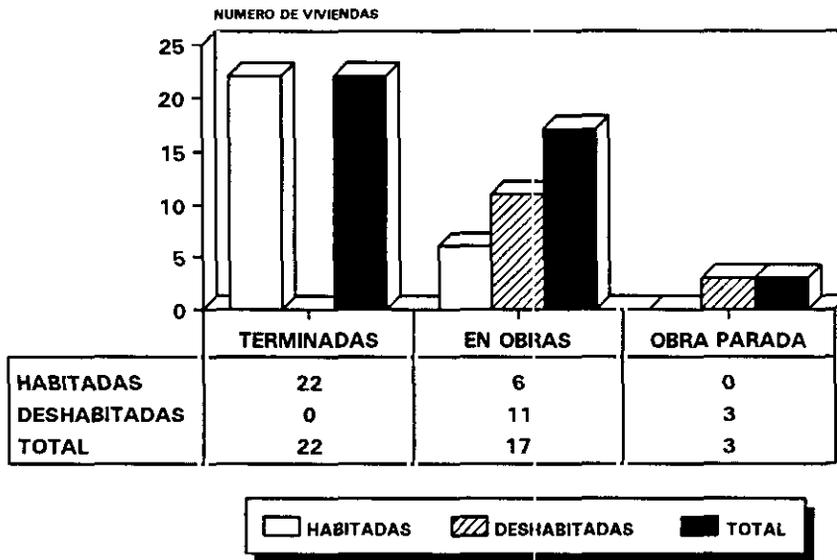
**Foto 45. La parte consolidada.
Al fondo, la Parroquia de San Francisco (15-XII-91)**



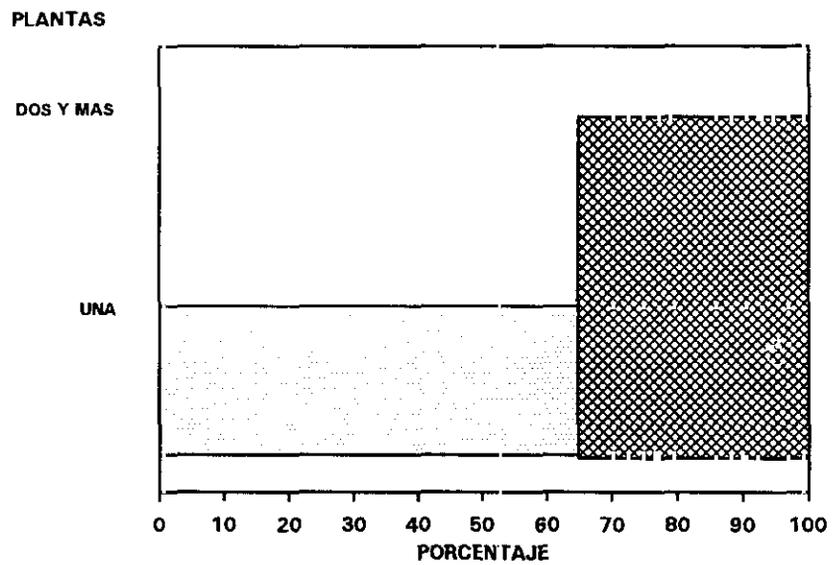
**Foto 46. Estilos edificatorios que se difunden.
(17-VIII-91).**

JARDIN ESPAÑOL

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 18-XI-84.

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 18-XII-85.

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 27-IX-87.

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0		42
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				178

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Suministro:

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

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total	<input checked="" type="checkbox"/>
Parcial	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	(R)	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	X

TELEFONO:

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	X

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>

JARDIN ESPAÑOL: LENTO PROCESO DE OCUPACION.

El predio de Jardín Español tuvo usos agrícolas antes de incorporarse a la urbanización. Las gestiones para levantar el fraccionamiento, de superficie aproximada de 29.297 m², inician con la solicitud del dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales, el 30 de octubre de 1984.

El 18 de noviembre del mismo año, el DPUEJ concede el dictamen favorable para uso habitacional de tipo popular, con una densidad de 60 viviendas por hectárea.

Mediante escrito fechado el 25 de noviembre de ese año, el promotor señala que el fraccionamiento se denominaría Jardín Español; solicita el dictamen preliminar de trazo y uso, y acompaña la solicitud con la cartas de factibilidad de introducción del servicio de agua potable expedida por la Junta Local de Agua Potable (22 de febrero de 1985), y la de descarga de aguas negras expedida por Obras Públicas Municipales (10 de octubre de 1985). Anexa, además, el plano con las áreas de donación correspondiente.

El DPUEJ contesta la petición mediante el oficio 5312, del 27 de noviembre de 1985. Se le comunica al fraccionador que para obtener el dictamen solicitado, deberán hacer algunas correcciones al anteproyecto:

- Indicar área de donación municipal (15 por ciento del área neta) y estatal (2,33 por ciento del área total).
- Dibujar la sección de aceras en las calles propuestas.
- Considerar que los lotes ubicados en la confluencia de las calles Segovia y Toledo están

fuera de su propiedad, conforme al plano topográfico presentado.

- Número de lotes por manzana y anotar superficie.

El propietario comunica al DPUEJ que las correcciones fueron realizadas el 11 de diciembre del mismo año. Unos días después, se le otorga el dictamen favorable a la solicitud hecha anteriormente.

Mediante el oficio número 2894, el DPUEJ otorga el dictamen definitivo para la construcción del fraccionamiento, el 27 de noviembre de 1987.

El Departamento de Obras Públicas Municipales tiene registrados (EN 1993) las siguientes gestiones:

- Dictamen definitivo.

- Pagos por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.

El proceso de consolidación de Jardín Español ha sido lento. De los 106 lotes, solo 42 habían sido ocupados en 1991. A su vez 17 de ellos (40 por ciento) estaban ocupados por viviendas en fase de construcción. Las casas son casi siempre de buena calidad. Las más antiguas son de una planta, mientras que las recientemente construidas o las que están en obras resultan más altas.

En términos generales el fraccionamiento cuenta con los servicios indispensables. La mala calidad del asfalto que cubre las calles y la cantidad de predios baldíos contribuyen a reducir la calidad ambiental de la urbanización.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 042.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardín Español (T-23).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: USA, FEU.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

José Guadalupe Avila, de 63 años está casado con Ema Francisca Chávez, de la misma edad. El nació en Tepatitlán, ella en Estados Unidos. El jefe de familia trabajó como carpintero en California, desde hace 36 años.

Desde 1986 es pensionista, vive junto con su esposa en California, sin embargo, durante el invierno vienen por temporadas de cuatro meses a Tepatitlán "huyendo del frío" y aprovechan para visitar a sus parientes. Durante algún tiempo José Guadalupe trabajó como camarero en el restaurante de un céntrico hotel de Tepatitlán.

La casa, de moderno diseño, con tres habitaciones, fue comprada en 1987 a través del promotor Luis Arturo Martín. Según dicen, el dueño del fraccionamiento es un catalán que vive en Guadalajara. El costo de la vivienda fue de 48 millones. Para obtener el dinero vendieron una finca que tenían en Estados Unidos.

Cuentan con los servicios básicos, así como teléfono particular. Les molesta que haya muchos lotes baldíos, consideran que deberían ser tapiados. Los vecinos de Jardín Español son víctimas de los olores desagradables que genera el río Tepatitlán. El alumbrado público es deficiente. A pesar de lo anterior piensan que se vive tranquilo en la ciudad, "no hay smog, hay tranquilidad y pocos ruidos".

JARDINERAS



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardineras (T-24).

CLAVE CARTOGRAFICA: F-4

LOCALIZACION Y ACCESO: Al noroeste del núcleo central, por la Av. López Mateos (camino a las colonias), en el cruce con la calle Aquiles Serdán.

PROPIETARIO DEL SUELO: Carlos de Anda Delgadillo

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1981

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1982

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 10.000,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 2

NUMERO DE LOTES: 67 Tamaño más común: 7 x 15 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 7.594,70 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 1.672,30 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 733,00 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
5	18	0	0	2	5	1	1	0	0	3	2

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

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

C A T A S T R A L

1982 \$ 11,26 1990 \$ 16,16

C O M E R C I A L

Sin dato Sin dato

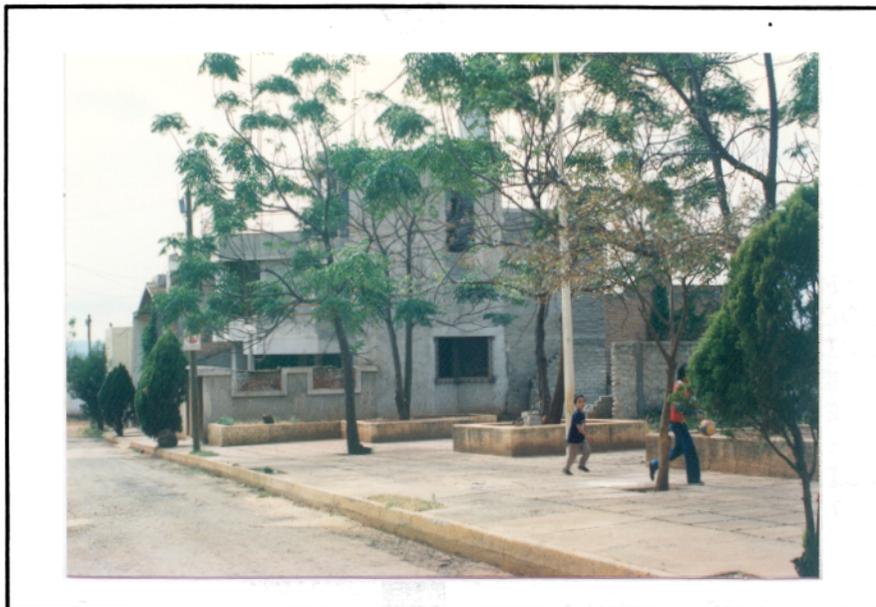
TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción
Por encargo
Prom. privada
Prom. oficial
Sin construcción

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Jardineras (T-24)



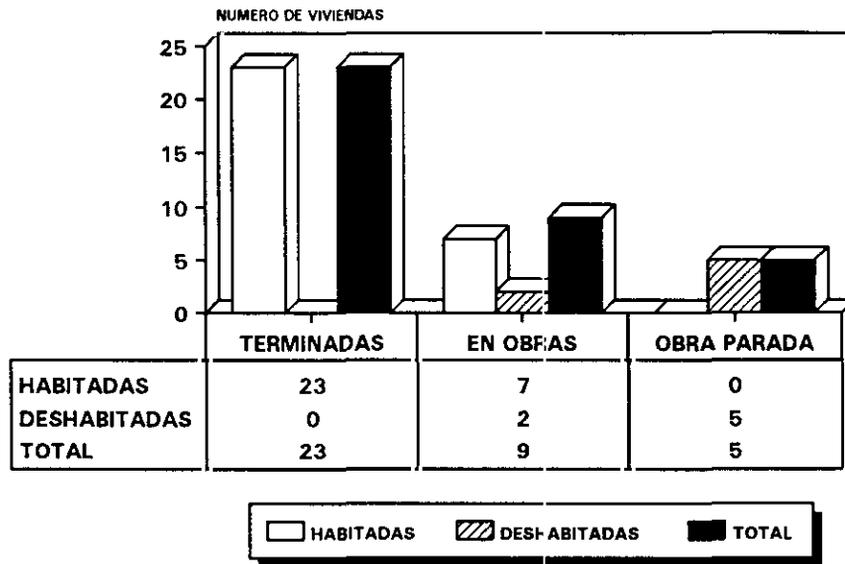
**Foto 47. Espacios públicos en el área de donación.
(15-XII-91).**



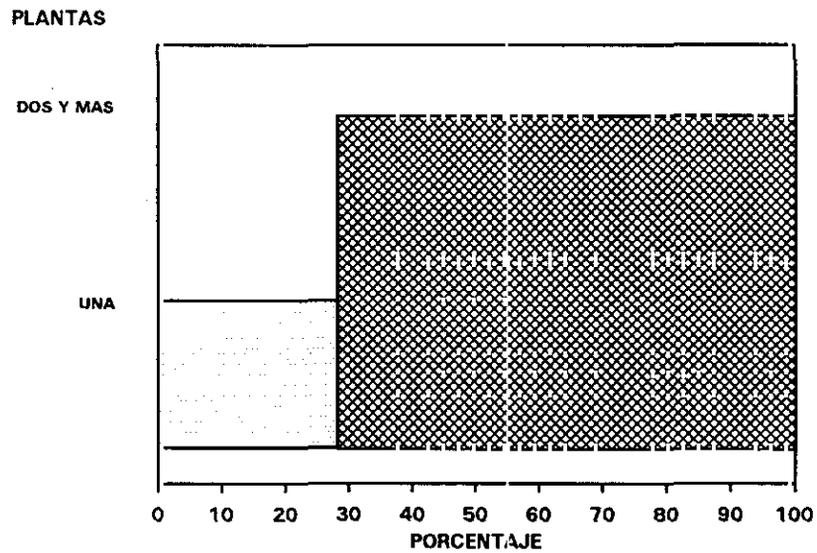
**Foto 48. Edificación unitaria en proceso de venta.
(15-XII-91).**

JARDINERAS

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	10	37
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				180

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Suministro:

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

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Suministro:

Total	<input checked="" type="checkbox"/>
Parcial	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	(R)	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

TELEFONO:

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 5

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS:

Plaza	<input checked="" type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>	Bachill.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>	Otra	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>		

JARDINERAS: **UNA CALLE, DOS MANZANAS.**

Por su extensión (10.000 m²), Jardineras puede considerarse como una promoción muy pequeña. Cubre únicamente dos manzanas divididas por una angosta calle. Hasta la década de los setenta funcionó como espacio agrícola.

No se tiene documentación clara respecto a esta gestión, ni en Obras Públicas Municipales, ni en los archivos del DPUEJ. La información se restringe a una autorización del ayuntamiento para la venta de lotes, fechada el 24 de diciembre de 1981. El 13 de mayo de 1982 se inscribe el predio en el Registro Público de la Propiedad, según un documento firmado por Eduardo de Anda Angulo, apoderado de Carlos de Anda, propietario del suelo.

El 24 de diciembre de 1981 el Lic. Humberto de Anda Navarro, alcalde de Tepatlán dirige un oficio al Delegado de Hacienda donde se informa que el Ayuntamiento autorizó la escrituración de la totalidad de lotes del predio por haber cumplido con todos los requisitos que marca la Ley de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco.

El año de inicio de obras quizá fue 1982. En 1991 se inventariaron 67 lotes, de los cuales 37 estaban ocupados, nueve de ellos por viviendas en fase de construcción.

Predominan las casas por encargo, mismas que reproducen modelos arquitectónicos un tanto homogéneos: las reducidas dimensiones de los predios dan poco de sí. Cuenta con una pequeña plaza y tiene cubiertos los servicios básicos. Las calles son quizá el principal problema, tanto por la falta de pavimento (foto 48) como por la mala calidad del mismo

(foto 47).

TESTIMONIOS.

Historia familiar 043.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardineras (T-24).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIN.

Fecha de levantamiento: 22-XII-91.

Alfonso Luna, de 75 años es esposo de Lourdes Camacho, 13 años menor que él. El es originario de San Miguel el Alto (17.500 habitantes), mientras que Lourdes es de Valle de Guadalupe (3.650 habitantes). Vive con ellos el matrimonio formado por su hijo Félix, de 33 años, y esposa Amparo, de 31 años, ambos con estudios de bachillerato incompleto, nacidos en Tepatitlán.

Félix trabaja como chofer para una empresa alimenticia trasnacional. Esta actividad la viene realizando desde hace tres años. Anteriormente fue vigilante de una tienda de autoservicio, durante cuatro años. La razón del cambio de empleo fue el bajo salario que recibía. Alfonso, el padre de Félix es arriero.

En 1984 adquirieron el terreno por compra directa al fraccionador, en 160 mil pesos. Un año después iniciaron la autoconstrucción, les ayudaron algunos parientes. El diseño de la vivienda fue proporcionado por el fraccionador. La obra se suspendió varias veces por carecer de recursos financieros, en 1989 fue concluida.

JARDINES DE JESUS MARIA

—

—

—

—

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardines de Jesús María (T-25).

CLAVE CARTOGRAFICA: K-5

LOCALIZACION Y ACCESO: Sobre el borde del libramiento carretero Guadalajara-Lagos de Moreno (oriente de la ciudad), en la prolongación de la calle Pantaleón Leal.

PROPIETARIO DEL SUELO: Juan Ignacio Márquez González.

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1987

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 20.727,00 m²

SUPERFICIE CALCULADA CARTOGRAFICAMENTE: 61.833,24 m²

NUMERO DE MANZANAS: 4

NUMERO DE LOTES: 77 Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 13.253,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 4.648,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 2.826,00 m²

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

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

SITUACION DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS (1991)

TERMINADA		EN OBRAS				OBRA PARADA					
HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.		HABITADA		DESHAB.	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
10	1	0	1	0	0	2	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 \$ 9,99

C O M E R C I A L

Sin dato

Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

X

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 5.

Jardines de Jesús María (T-25)



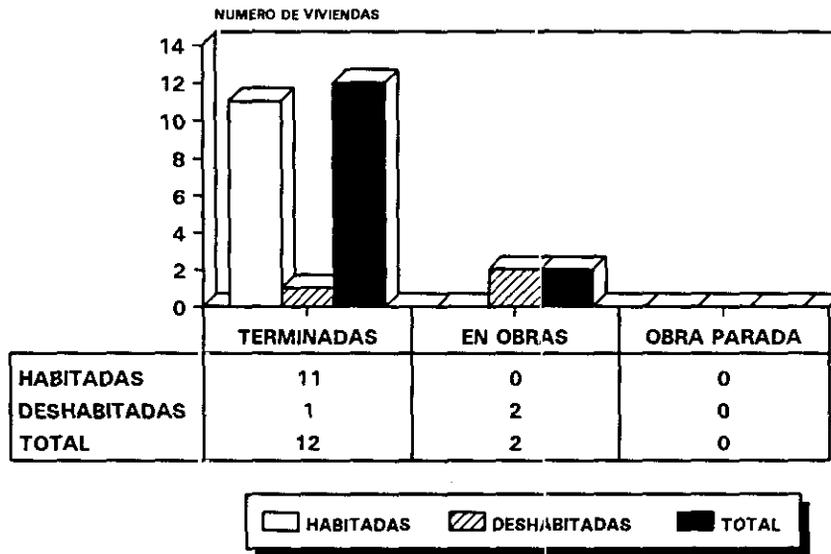
Foto 49. El suelo gestionado conserva usos agrarios.
(22-VIII-91).



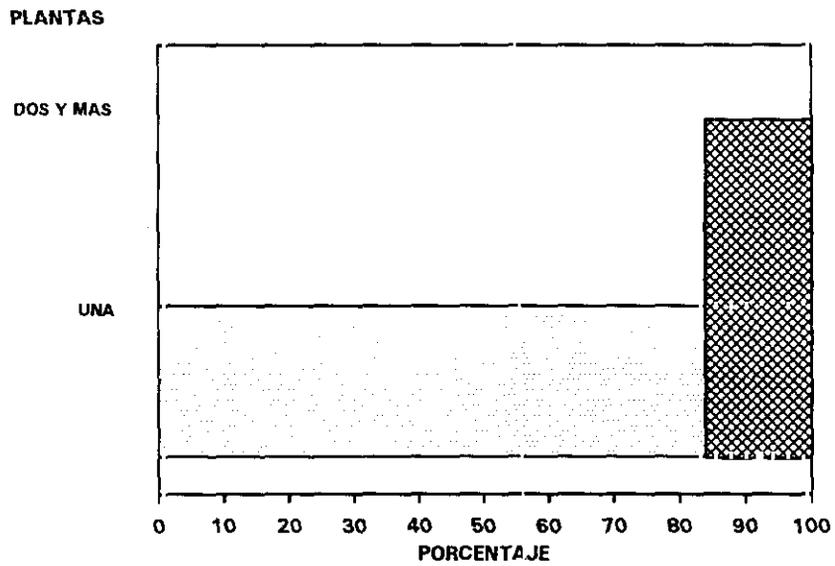
Foto 50. El límite de la propiedad (24-VIII-91).

JARDINES DE JESUS MARIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 15-II-88

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 27-X-88

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
NUMERO DE CASAS	0	0	0	14
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				77

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente

Inexistente

Suministro:

Regular (R)

Irregular (I)

Inexistente (N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa

Incompleta

Inexistente

RED DE ELECTRIFICACION:

Total

Parcial

Inexistente

Suministro:

Alumbrado
Público

Doméstico

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	(B)	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	X

TELEFONO: NO

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	X
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.

Otra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

JARDINES DE JESUS MARIA:
UN ESPACIO AGRICOLA
PRESIONADO POR LAS (I)LOGICAS URBANAS.

La superficie que se pretende urbanizar esta ocupada parcialmente por agricultura temporalera de maíz (foto 49). El terreno esta limitado al norte por el arroyo Jesús María.

El señor Ignacio Márquez González, propietario del terreno, inició las gestiones para fraccionar en el año de 1987. El 7 de diciembre de ese año, el DPUEJ le concede el dictamen favorable para uso habitacional de tipo popular, con densidad de 60 viviendas por hectárea.

Mediante oficio expedido por la SARH (Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos), con fecha 19 de enero de 1988, se le informa que el área de servidumbre y lineamientos para respetar la zona federal del arroyo Jesús María, afluente del arroyo Tepatitlán, no se encuentra bien definido (franja de 10 metros) por ambos márgenes.

El 15 de julio de ese año, la oficina de Obras Públicas del Ayuntamiento de Tepatitlán concede la factibilidad de conexión a la red general de drenaje, el fraccionador está obligado a financiar las obras; el 8 de septiembre, la Junta Local de Agua Potable otorga la factibilidad de dotación de agua.

El DPUEJ otorga el dictamen preliminar de trazo y uso propuesto para el desarrollo del fraccionamiento popular, el 27 de octubre de 1988.

Hasta el mes de enero de 1993, no se habían continuado las gestiones, y el

fraccionamiento ya presenta algunas construcciones.

Obras Públicas del municipio tiene registrados (en 1993) los siguientes trámites:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen preliminar de trazo y uso propuesto.
- Factibilidad de conexión de agua potable.

Una de las confusiones más grandes que ofrece la promoción es su propia dimensión y delimitación. En la documentación se maneja una superficie de 20.727 m² y un total de 77 lotes, sin embargo, la delimitación hecha con base en el plano disponible arroja una estimación planimétrica de casi 62.000 m².

Es posible que la promoción corresponda solamente a una porción de la propiedad, pero ni la documentación, ni las evidencias en campo permiten aclararlo.

En 1991 había 14 modestas viviendas de autoconstrucción, instaladas en la única calle (empedrada), ubicada en el límite sur de la promoción.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 044.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Jesús María (T-25).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: MUR.

Fecha de levantamiento: 07-1-92.

Javier Barrientos es comerciante, tiene un puesto de *carnitas* en la estación de autobuses. Toda su vida se ha dedicado a lo mismo. Vivió algunos años en el Distrito Federal y regresó a Tepatitlán en 1982, ya casado. Su esposa, Lorena Gómez, es originaria de la capital. El cuenta con 36 años de edad; sólo estudió la primaria. Lorena tiene 29 años y estudió hasta el tercer grado de primaria. Son padres de cinco hijos; el mayor de 10 años, y el menor de nueve meses; todos nacieron en Tepatitlán.

Adquirieron la casa en 1988, pero la habitaron unos meses después de comprarla, su anterior vivienda era propia y a la recién adquirida le hicieron algunos arreglos. La casa forma parte de un conjunto de cuatro. Consta de tres recamaras, cuarto de baño, sala-comedor, cocina y un patio de reducidas dimensiones.

Lorena manifiesta que en la colonia hay muchos pandilleros, por lo que necesitan más vigilancia. También señala que es indispensable el servicio de autobús urbano, caminan una distancia considerable para utilizar el servicio. Aún con estos problemas, considera que vivir en esta ciudad "es más saludable y pacífico que en una ciudad grande"

JARDINES DE LA GLORIA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardines de la Gloria (T-26).

CLAVE CARTOGRAFICA: E-6

LOCALIZACION Y ACCESO: Sobre la margen suroeste del núcleo central, por la Av. La Gloria.

PROPIETARIO DEL SUELO: Juan Vallín Tejeda.

PROMOTOR: Sin dato

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1989

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1989

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 13.914,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 3

NUMERO DE LOTES: 16 Tamaño más común: Irregular

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 9.100,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 3.195,56 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 1.618,44 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
2	2	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 \$ 9,99

C O M E R C I A L

1973 \$ 24,40 Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

<input type="checkbox"/>
X
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Jardines de la Gloria (T-26)

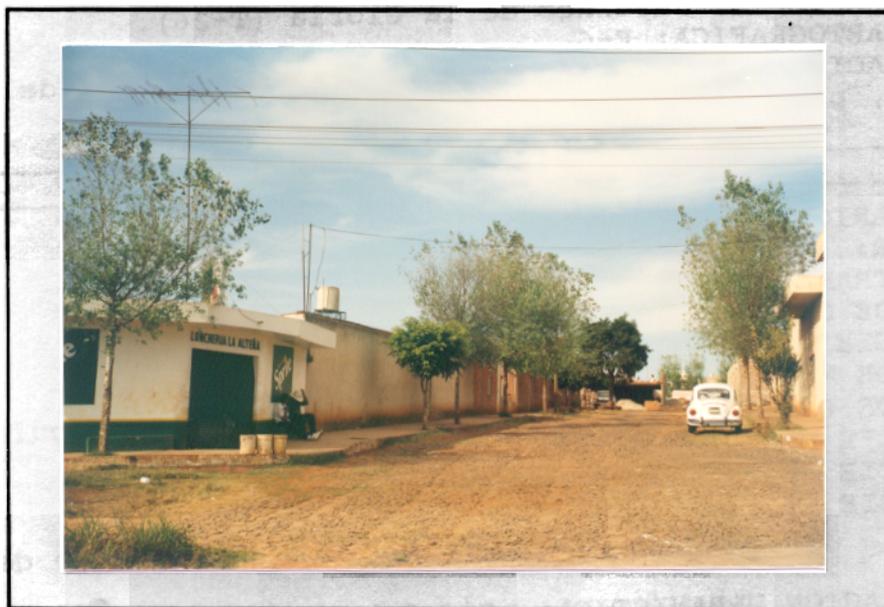


Foto 51. Diversidad de usos, ocupación poco intensiva.
(17-IV-93).

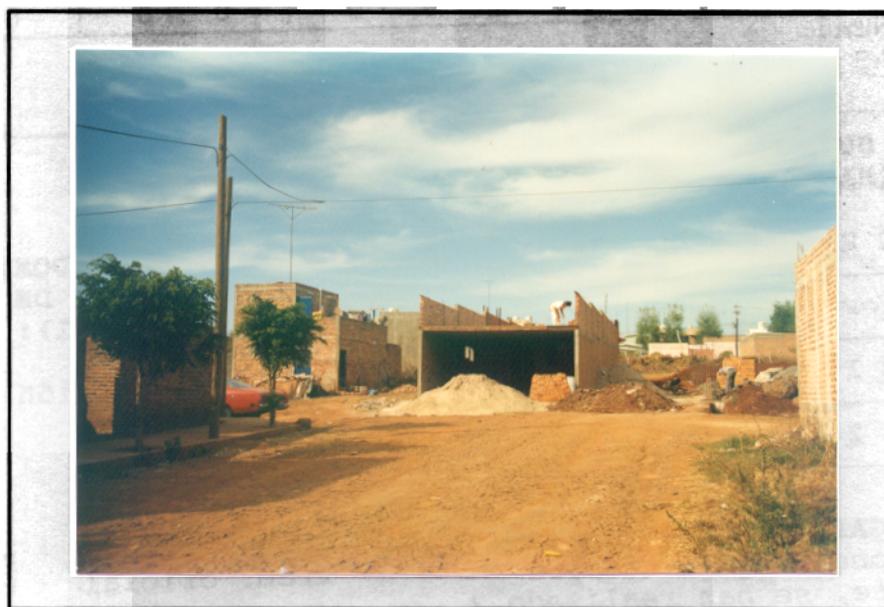
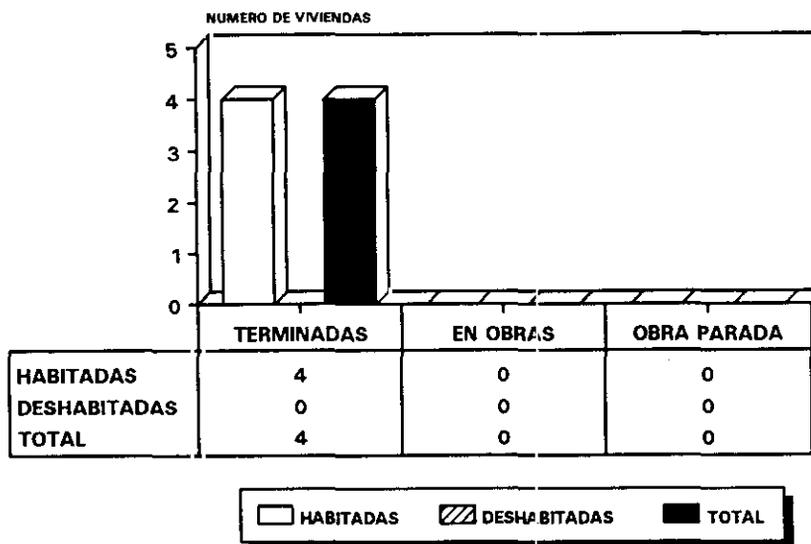


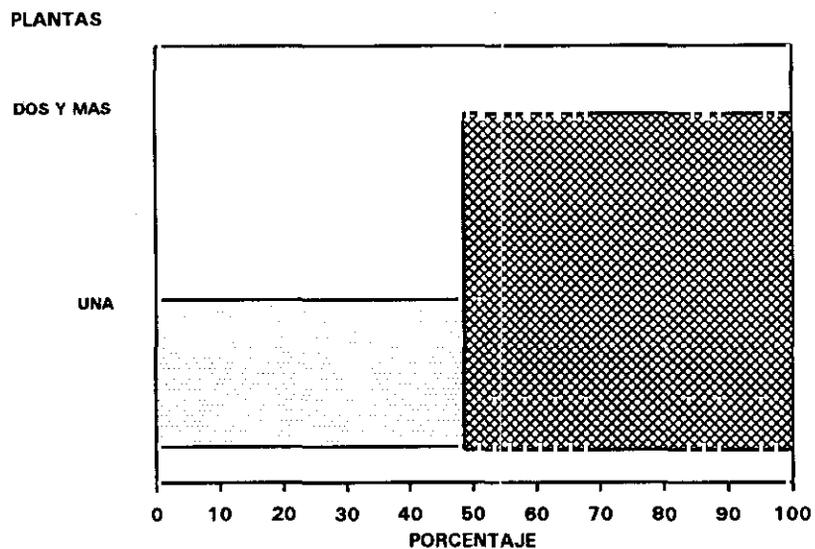
Foto 52. La lógica haría suponer la prolongación de la calle.
Por lo visto no es así (17-IV-93).

JARDINES DE LA GLORIA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	4
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				25

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	<input type="checkbox"/>	(R)	
Empedrado	<input type="checkbox"/>	(B)	Calidad:
Asfalto	<input type="checkbox"/>		Buena (B)
Hormigón	<input type="checkbox"/>		Regular (R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>		Mala (M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>

TELEFONO: NO

Público	<input type="checkbox"/>
Doméstico	<input type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza	<input type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>

Bachill.

Otra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

JARDINES LA GLORIA:
LAS GESTIONES SON CONFUSAS,
LAS EVIDENCIAS MATERIALES TAMBIEN.

Mediante solicitud fechada el 20 de octubre de 1989, el propietario pide la regularización total del fraccionamiento. Se especifica que en ese momento contaba con los servicios y en un 30 por ciento de construcción, además de estar vendido en su totalidad.

Mediante el oficio número 1784/90 del DPUEJ , fechado el 6 de junio de 1990, se comunica que para dar respuesta favorable a la anterior petición, se requieren los documentos que marca la Ley correspondiente.

- Certificación de antigüedad del fraccionamiento.
- Certificación de que la ocupación es superior al 75 por ciento.
- Levantamiento del polígono a regularizar, que indique: cuadro de construcción del polígono; áreas: superficie total, vialidad, superficie neta (vialidad más total), donaciones, vendible, numeración de lotes y manzanas con medidas y superficies, sección de calles, y ubicación respecto a la población.
- Aprobación de cabildo a la regularización, que contenga: aprobación a la regularización, aceptación de las áreas de donación municipal, certificación de la existencia de las redes y servicios públicos, y señalamiento de los pagos de impuestos.
- Convenio para colectores, centros escolares y del área de donación estatal.

Los trámites registrados hasta 1993, por la oficina municipal de Obras Públicas

son:

- Escrituras de propiedad.
- Factibilidad de conexión de agua potable.

La escasa información permite suponer que la propiedad fue dividida, se comercializaron los predios y posteriormente se intentó formalizar como promoción urbana.

Aún en campo es difícil percibir la unidad del fraccionamiento, alberga solamente dos casas, una finca pecuaria, espacios desocupados, y recientemente (1993) algunas obras de constructivas que reflejan la anarquía urbana y desarticulación de la unidad, con respecto los vecinos fraccionamientos La Gloria y Calzada la Gloria (foto 52).

TESTIMONIOS.

Historia familiar 045.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de la Gloria (T-26).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: MIR, MIN.

Fecha de levantamiento: 07-I-92.

La familia Buenrostro llegó de San José de Gracia (4.915 habitantes), localidad del término municipal de Tepatitlán, en junio de 1991. En esa población alquilaban la casa donde vivían. Tenían un lote, lo vendieron y con el dinero obtenido compraron y construyeron parte de la actual vivienda en Tepatitlán.

La principal razón que los obligó a dejar San José de Gracia fue, además de la carencia de casas en alquiler, un conflicto que tuvieron con la gente de esa población: fueron rechazados por profesar una religión no católica.

El jefe de familia, Saúl Buenrostro, tiene 43 años; estudió hasta el segundo año de primaria. Rosalía, su esposa, cuenta con 33 años y es originaria del rancho La Cuesta (40 habitantes), del mismo municipio tepatitlense. Saúl es cerrajero y soldador, desde los 18 años de edad.

El taller de herrería está instalado actualmente en San José de Gracia, Saúl se traslada ahí todos los días para regresar por la noche. En la casa dispone de equipo para realizar eventualmente trabajos en Tepatitlán. Posee una camioneta, en la cual realiza sus desplazamientos a San José de Gracia. Le ayudan dos de sus hijos: Juan, de 17 años de edad, quien estudió la primaria, y Juan Fernando, de 14 años, quien cursó hasta quinto año de primaria.

La familia se completa con otros siete hijos. La mayoría nacieron en San José de Gracia; los tres mayores en Tepatitlán, y el menor, de poco más de un año, nació en San Ignacio Cerro Gordo (municipio de Arandas -7.580 habitantes-). Enrique, de 12 años de edad, estudia el tercer año de primaria; es empleado en una tienda de *abarrotes* por las

tardes. Saúl fue chofer de una troca de carga, al servicio de una tienda de Tepatitlán. Repartía costales de azúcar.

La pareja contrajo matrimonio en Tepatitlán, en 1975. De ahí se fueron a San José de Gracia en 1980, donde vivieron hasta 1990 para pasar a San Ignacio Cerro Gordo. Luego, en 1991, se mudaron a su actual residencia, en la colonia Jardines de la Gloria.

La casa que habitan se encuentra todavía en construcción. Llevan un 60 por ciento de avance. La obra ha sido financiada principalmente con el dinero obtenido de la venta del lote de San José de Gracia. El terreno lo habían obtenido tres años antes de llegar a Tepatitlán, fue un regalo del sobrino de Saúl, quien es propietario de los terrenos del fraccionamiento.

La vivienda es de dos plantas. Consta de dos dormitorios, cuarto de baño y una área que hace la función de sala, comedor y cocina; hay un pequeño patio. Los pisos son de tierra; los muros y techos carecen de revoque. Planean hacer la cocina en la planta alta, y en un espacio baldío del terreno, construir el taller. Una vez que realicen la obra, trasladarán el taller de San José de Gracia a Tepatitlán.

Rosalía, la señora de la casa, manifiesta que necesitan el alumbrado público y arreglo de las calles, que son de terracería. "En cualquier sitio que viva, sea ciudad grande o pueblo, se encuentra uno bien", no distingue mayor diferencia entre un lugar y otro.



JARDINES DE LA RIVERA

1

2

3

4

CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardines de la Rivera (T-27).

CLAVE CARTOGRAFICA: C-7

LOCALIZACION Y ACCESO: Al poniente de la ciudad, frente al fraccionamiento Jardines de Tega. El acceso es por la Av. La Gloria en el cruce con la Av. Manuel Gómez Morín (calle Jacarandas de Jardines de Tega).

PROPIETARIO DEL SUELO: *Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde*

PROMOTOR: *Sociedad Cooperativa Luz de la Tarde*

INICIO TRAMITE DE URBANIZACION: 1988

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 183.347,42 m²

NUMERO DE MANZANAS: 18

NUMERO DE LOTES: 616 Tamaño más común: Sin dato

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 99.871,77 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 58.069,00 m²

SUPERFICIE DE DONACION: 25.766,65 m²

Edo.: 4.629,61 m² Mpio.: 21.137,04 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
28	10	10	3	2	1	48	34	0	0	14	2

A = UNA PLANTA.

B = DOS Y MAS PLANTAS.

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

C A T A S T R A L

1982 Sin valoración 1990 \$ 14,26

C O M E R C I A L

1986 \$ 0,33 1993 \$ 219,10

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

Autoconstrucción

Por encargo

Prom. privada

Prom. oficial

Sin construcción

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

SITUACION LEGAL EN 1993:

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

Jardines de la Rivera (T-27)



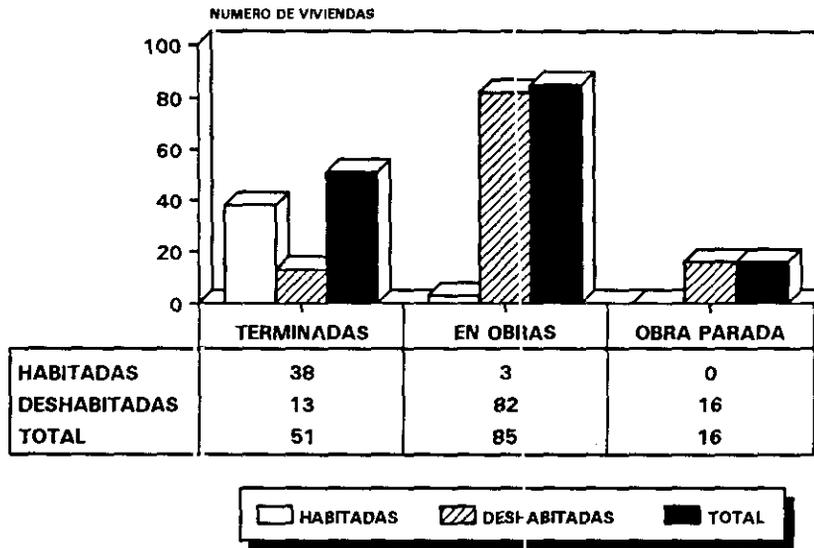
**Foto 53. Río Papaloapan y Av. de las Torres.
La ciudad se acerca a los territorios avícolas (21-X-89).**



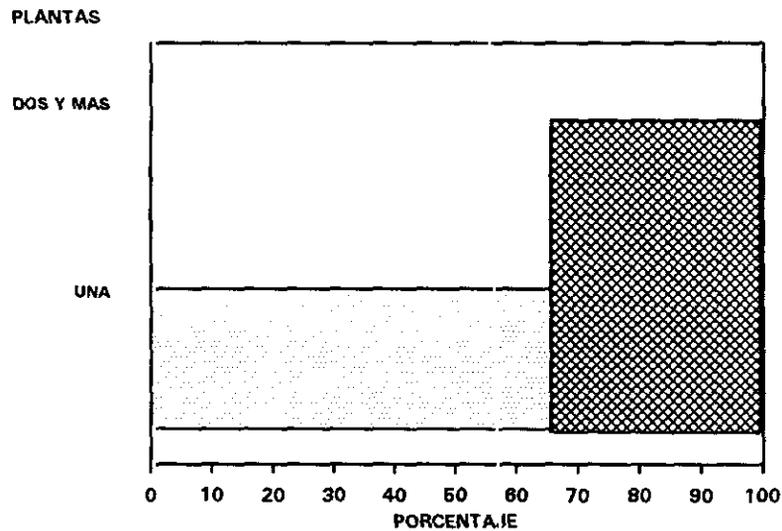
**Foto 54. Río Papaloapan y Av. de las Torres 14 meses después.
(8-XII-90).**

JARDINES DE LA RIVERA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: 28-VI-89

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: 24-VIII-89

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: 17-VII-91 (Legalización)

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	0	0	152
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				205

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

 X

Inexistente

TELEFONO: NO

Público

Doméstico

RECOGIDA DE BASURA:

Existente

 X

Inexistente

Cobertura:

Días por semana: 2

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS: NO

Plaza

Parque

Polideportivo

ESCUELAS: NO

Jardín Infant.

Primaria

Secundaria

Bachill.

Otra

JARDINES DE LA RIVERA: URBANIZACION COOPERATIVISTA BIEN SOLUCIONADA.

El 5 de abril de 1983 fue legalmente constituida la Sociedad Cooperativa de Consumo de Vivienda Popular "Luz de la Tarde". Esta agrupación será la encargada de gestionar este fraccionamiento, uno de los de mejor calidad y más rápido proceso de edificación.

Según la documentación existente, la SEDUE (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) avala en 1988 la petición de la Sociedad Cooperativa realizada el 23 de mayo de 1984, puesto que el DPUEJ había vocacionado el terreno conocido como "Popotes de Abajo", indicando que el suelo debería ser destinado a las granjas de explotación agropecuaria (2 de agosto de 1984).

Para apoyar la reconsideración del dictamen se menciona que se pretende dar uso habitacional de baja densidad (33 viviendas/hectárea). La Sociedad Cooperativa argumenta que se tienen ya varias gestiones a su favor; la CFE (Comisión Federal de Electricidad) certifica el 4 de octubre de 1984 que la línea de alta tensión que pasa por el predio quedó fuera de servicio, la SRA (Secretaría de la Reforma Agraria) da constancia de no afectación agraria del predio (8 de enero de 1985), la Junta Local de Caminos autorizó la construcción del acceso (14 de diciembre de 1984), y el Ayuntamiento la realización del fraccionamiento (22 de noviembre de 1984).

Además, los promotores presentan una "Síntesis de la panorámica actual de viviendas en Tepatitlán", en que se estima un déficit acumulado de 3.000 viviendas para

el año 1980. Con una demanda potencial de 1.000 viviendas por año, hasta 1988 se registraría una demanda de 1.100 viviendas. La Sociedad Cooperativa, que registra 950 agremiados, inicia gestiones ante el FONHAPO (Fondo Nacional de Habitación Popular) para obtener la financiación de la vivienda.

La documentación indica que la Sociedad Cooperativa adquirió el predio, el cual fue escriturado el 13 de septiembre de 1986. La vendedora fue la Sra. Jacoba González Vda. de Aceves. La mitad del predio lo heredó del Sr. Juan Aceves Báez y el resto lo compró a María González Aceves el 30 de octubre de 1949.

El precio de la operación fue de \$ 6.000.000, según avalúo efectuado por Banca Serfín, S.N.C. Se menciona una superficie de 200.000 hectáreas, por tanto el valor comercial del suelo era de \$ 30 m².

En el año de 1989, el Sr. Salvador Villaseñor Coriés solicita refrendo del dictamen de vocacionamiento. Para el 28 de junio de ese año, el DPUEJ, otorga el dictamen solicitado, mediante oficio número 962.

Dos meses después, el 9 de agosto, se pide el segundo dictamen, lo cual es contestado favorablemente el día 24 del mismo mes, mediante el oficio número 1788.

Los trámites se abandonan y se inicia la comercialización de terrenos sin haber obtenido el dictamen definitivo. El 17 de julio de 1991, el DPUEJ concede el dictamen definitivo a la legalización del fraccionamiento.

Mediante oficio número 10-2791/91, de la Dirección Centros de Población de DPUEJ, se informa al Secretario de Desarrollo Urbano y Rural, del recibimiento hecho por el Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos de los fraccionamientos Jardines de la Rivera y Sierra Hermosa secciones "B" y "C".

Es un fraccionamiento regularizado; la documentación presentada al Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos es la siguiente:

- Escrituras de propiedad.
- Diligencias de apeo y deslinde.
- Dictamen de vocacionamiento y lineamientos generales.
- Dictamen de legalización.

- Factibilidad de conexión de drenaje y energía eléctrica.
- Pago por concepto de urbanización, por lote, 1,5 por ciento por supervisión de obras, y fianzas.
- Convenio de colectores y centros escolares.
- Recepción.
- Catastro.
- Registro Público de la Propiedad.

A pesar de tratarse de un fraccionamiento muy grande (183.347 m²), ha sido bien resuelto, se ha consolidado de manera rápida (cinco años) y presenta buena calidad urbana y ambiental.

En 1991 se contabilizaron 152 edificaciones, lo cual representa la cuarta parte del total de predios (616). No obstante, durante los dos años posteriores avanzó notablemente la ocupación de los predios rellenando casi todos los huecos.

Jardines de la Rivera, junto con Jardines del Rosal, y Sierra Hermosa "C" y Sierra Hermosa "B" son ejemplos en los que el proceso material de urbanización ha respetado (en términos generales) las normas legales. Se ha observado nítidamente la fase de preparación del suelo, introducción infraestructuras y mobiliario urbano (foto 53).

Lo anterior denota la capacidad de gestión de la Cooperativa y la solvencia económica de sus integrantes. Según información detectada en campo, el fraccionamiento lleva ese nombre en honor del cura Rivera que desarrolló un papel protagónico en la organización cooperativista.

Las casas de Jardines de la Rivera son de buena calidad y responden a modernos diseños. En cuanto a las alturas, se trata de un modelo mixto en el que conviven casas bajas de una planta con viviendas de dos y tres plantas, aunque esta últimas son las menos.

Antes de incorporar el suelo a la ciudad, el terreno no tenía uso productivo, estaba cubierto por pastizales con matorrales. Sin embargo, la expansión urbana esta significando la coexistencia de usos poco compatibles. En el caso concreto Jardines de la Rivera, se sitúa cerca de granjas avícolas (foto 53) que pueden originar problemas ambientales para

los ciudadanos, o podría también acarrear dificultades para las instalaciones avícolas.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 046.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de la Rivera (T-27).

Tipología de producción: Autoconstrucción.

Procesos detectados: USA, MIN, FEU, PEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

La vivienda es de dos plantas. Dispone de cuatro dormitorios, dos baños, sala-comedor, cocina y un patio. El piso es de mosaico; los muros y techos tienen revoque y pintura, tanto exterior como interior. La vivienda está terminada, habitada desde 1989 por la familia Romo.

Juan Armando es el jefe de la familia, tiene 47 años de edad, es oficial de albañil desde hace 15 años. Fue agricultor desde niño y hasta los 22 años de edad, en San Miguel el Alto (17.500 habitantes). Antes de vivir en esta casa, radicaron en Jardines de Tapa. La casa era propia, la vendieron y construyeron su actual vivienda. Juan Armando se encargó de la obra, con la ayuda de sus hijos mayores.

Guadalupe, esposa de Juan Armando, carece de estudios, aunque sabe leer y escribir. Se dedica sólo al hogar. La pareja tiene cuatro hijos; tres de ellos nacieron en San Miguel el Alto. El mayor estudió hasta la primaria y es peón de albañil. Juan Ignacio y Francisco, de 14 y 13 años de edad respectivamente, estudian la secundaria. El más pequeño es Isaac, de dos años de edad; nació en Tepatitlán.

Juan Armando estuvo en Los Angeles, California; trabajó en restaurantes. La pareja contrajo matrimonio en San Miguel el Alto, y vinieron a Tepatitlán en 1979. Tenían una casa propia en esa población; la vendió y con el dinero de la venta, más ahorros obtenidos como producto de su trabajo en Estados Unidos, construyeron la casa de Jardines de Tapa.

Cuando vivía en San Miguel el Alto, luego de su matrimonio con Guadalupe, dejó la agricultura. Trabajaba "para un terrateniente" con quien se dividía el producto de las

333

ganancias, las cuales eran cada vez menores. Por esa razón se vio en la necesidad de buscar otras alternativas más rentables para sostener a la familia.

El primer viaje a Estados Unidos se produjo en 1961 -tenía 16 años de edad-; permaneció un año. Posteriormente volvió, aunque duró poco tiempo. La última vez que regresó a Estados Unidos fue en 1985, porque no tenía trabajo.

Para Juan Armando, es mejor vivir en una ciudad pequeña porque "no hay tantos problemas". En Jardines de la Rivera hay pocas carencias de servicios; lo principal es la falta de recogida de basura. El medio de transporte que utilizan es el autobús urbano, el cual no transita por esta colonia, pero sí por las contiguas: Jardines de Tepa y Vista Hermosa.

Historia familiar 047.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de la Rivera (T-27).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: MUR, CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Rubén Martínez y Herminia Herrera, son una pareja de profesionales, él nació en Guadalajara hace 31 años y ella en Tepatitlán hace 30. Tienen un hijo de tres años y otro recién nacido.

El jefe de familia desarrolla su oficio de arquitecto en un despacho privado, desde hace cinco años. Anteriormente se empleó en el Departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento, pero decidió independizarse para ampliar sus ingresos. Su esposa es química farmacobióloga, es propietaria junto con su marido de un laboratorio de análisis clínicos desde hace año y medio.

Hasta 1990 vivieron en una finca del centro de la ciudad, por la cual pagaban 700 mil pesos mensuales de alquiler. Rubén se asoció a la cooperativa "Luz de la Tarde" que promocionó el fraccionamiento, compró su predio en 1989 a un costo de ocho millones de pesos. Ese año comenzó la edificación de la vivienda bajo un diseño realizado por él. La casa de una planta y tres habitaciones, observa un avance constructivo de 85 por

ciento. El fraccionamiento esta bien dotado de servicios e infraestructuras, aunque la familia Martínez considera que hace falta mayor vigilancia policiaca y resienten la ausencia de líneas telefónicas. El tema del transporte lo resuelven por medio de un vehículo particular modelo 1991.

Cuando requieren de algún producto acuden a la vecina colonia Jardines de Tepa. En la ciudad encuentran todo lo que requieren y consideran que se vive bien.

JARDINES DE TEPA



CIUDAD: Tepatitlán de Morelos.

FRACCIONAMIENTO: Jardines de Tapa (T-28).

CLAVE CARTOGRAFICA: D-8

LOCALIZACION Y ACCESO: Al suroeste de la ciudad. El acceso se encuentra por la Av. La Gloria, a un kilómetro aproximadamente de la carretera a Yahualica.

PROPIETARIO DEL SUELO: Luis Alfonso Navarro

PROMOTOR: Inmobiliaria de Los Altos.

INICIO TRAMITE DE LEGALIZACION: 1976

INICIO DE OCUPACION DE PREDIOS: 1979

SUPERFICIE TOTAL PROMOVIDA: 132.000,00 m²

NUMERO DE MANZANAS: 14

NUMERO DE LOTES: 365 Tamaño más común: 7 x 25 mts.

SUPERFICIE LOTIFICADA O VENDIBLE: 63.875,00 m²

SUPERFICIE DE VIALIDAD: 76.340,00 m² *

SUPERFICIE DE DONACION: 30.575,00 m² *

Edo.: 6.058,00 m² * Mpio.: 24.517,00 m² *

CLASIFICACION URBANISTICA: Habitacional de tipo popular.

* Superficies comunes para Jardines de Tapa y Jardines de Tapa II.

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
237	65	6	6	0	1	5	12	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 \$ 22,35

C O M E R C I A L

Sin dato Sin dato

TIPOLOGIA PREDOMINANTE DE PRODUCCION DE VIVIENDA (1991):

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

SITUACION LEGAL EN 1993:

De las gestiones requeridas por la Ley vigente, se han realizado 10.

Jardines de Tepa (T-28)



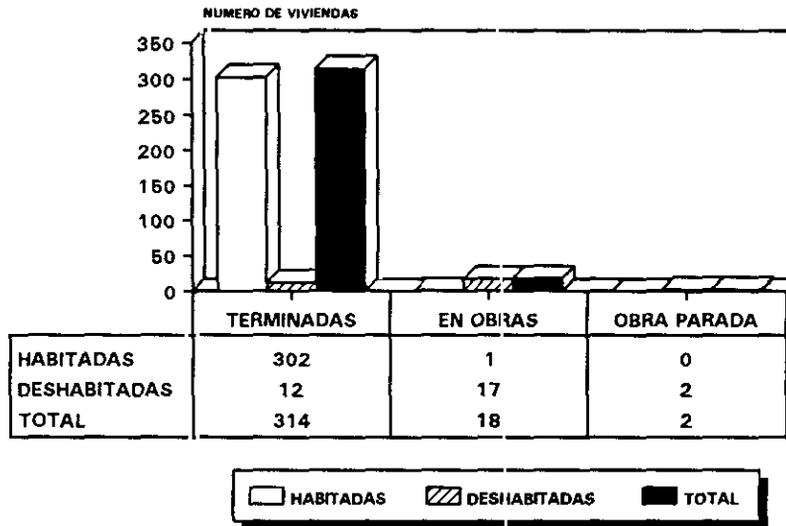
Foto 55. El típico espacio de las clases medias de los setenta hace su aparición en Tepatitlán. Una urbanización de buena calidad (21-XII-91).



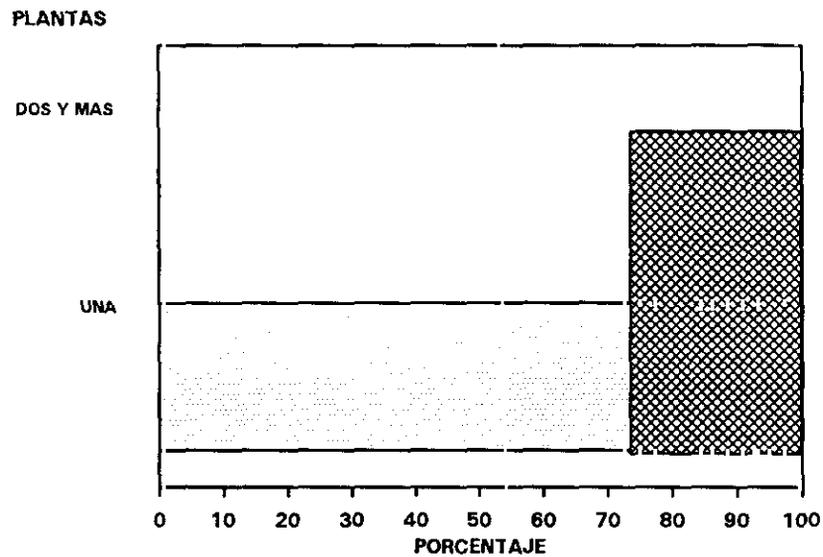
Foto 56. Las viviendas producidas por encargo permiten el despliegue creativo de los arquitectos (21-XII-91).

JARDINES DE TEPA

AVANCE CONSTRUCTIVO Y OCUPACION DE VIVIENDA, 1991.



NUMERO DE PLANTAS DE LAS VIVIENDAS PORCENTAJES



PROCEDIMIENTO LEGAL.

TRAMITE ANTE SEDEUR

FECHA DEL PRIMER DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL SEGUNDO DICTAMEN: Sin dato

FECHA DEL DICTAMEN DEFINITIVO: Sin dato

DINAMICA DE IMPLANTACION Y POBLAMIENTO.

Año:	1970	1980	1985	1991
EDIFICACION (Número de casas).	0	175		334
NUMERO DE HABITANTES (Estimación a 1991).				1.545

SERVICIOS URBANOS (1991).

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>	Suministro:	
Inexistente	<input type="checkbox"/>	Regular	(R)
		Irregular	(I)
		Inexistente	(N)

RED DE SANEAMIENTO:

Completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Incompleta	<input type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

RED DE ELECTRIFICACION:

Total	<input checked="" type="checkbox"/>	Suministro:	
Parcial	<input type="checkbox"/>	Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>	Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RED VIARIA (materiales y calidad):

Tierra	<input type="checkbox"/>		
Empedrado	<input type="checkbox"/>	Calidad:	
Asfalto	<input type="checkbox"/>	Buena	(B)
Hormigón	(B)	Regular	(R)
Adoquín	<input type="checkbox"/>	Mala	(M)

TRANSPORTE PUBLICO:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

TELEFONO:

Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Doméstico	<input checked="" type="checkbox"/>

RECOGIDA DE BASURA:

Existente	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistente	<input type="checkbox"/>

Cobertura:

Días por semana: 3

AREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS:

Plaza	<input checked="" type="checkbox"/>
Parque	<input type="checkbox"/>
Polideportivo	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS:

Jardín Infant.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eachill.	<input type="checkbox"/>
Primaria	<input type="checkbox"/>	Otra	<input type="checkbox"/>
Secundaria	<input type="checkbox"/>		

JARDINES DE TEPA: ***EL FRACCIONAMIENTO PRIVADO PRECURSOR.***

El predio que ahora ocupa Jardines de Tega estuvo cubierto por pastizales; tuvo usos pecuarios y en menor medida funciones agrícolas.

En marzo de 1976, los promotores inician la gestión, aunque ya habían sido vendidos lotes. La promoción incluía las dos secciones (Jardines de Tega y Jardines de Tega II), con una superficie total de 260.000 m². Las áreas de donación corresponden a ambas secciones.

La información es vaga. Al parecer las gestiones iniciales sólo se realizaron ante el Ayuntamiento, sin considerar al organismo estatal de Planeación Urbana. El único oficio que hace referencia a la dependencia estatal es un oficio de la Junta General de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco, fechado el 17 de febrero de 1977, firmado por el titular de la dependencia. Mediante ese documento, se comunica a la Inmobiliaria de Los Altos S.A., misma que había solicitado la regularización del fraccionamiento el 2 de diciembre de 1976 (situación autorizada por el Ayuntamiento el 29 de junio de ese año), la opinión de la dependencia estatal, la cual resultó favorable a la realización del fraccionamiento.

También se menciona que se podían seguir con los trámites ante los organismos correspondientes para obtener la aprobación final.

En los archivos de Obras Públicas Municipales se tiene el plano del proyecto original, el cual está fechado en marzo de 1976.

Según oficio girado por Obras Públicas Municipales, el 11 de diciembre de 1978, como resultado de una inspección realizada al fraccionamiento, se constató que existían las siguientes obras de urbanización:

- Pavimento hidráulico (hormigón) en buenas condiciones.
- Agua potable (abasto).
- Drenaje terminado, aunque la planta de tratamiento estaba en construcción.
- Abasto de energía eléctrica.

El Ayuntamiento autoriza la venta de lotes el 17 de enero de 1979. En sesión de cabildo realizada el 28 de septiembre de 1985, se aprueba el colector de aguas negras.

El 30 de septiembre de 1987, el Ayuntamiento recibe la primera sección del fraccionamiento, aunque sólo la parte que cuenta con servicios. El 23 de enero de 1989 el Ayuntamiento recibe las obras.

El 27 de marzo de 1985, la autoridad municipal solicita al DPUEJ que certifique la carencia de áreas de donación de los fraccionamientos El Zapote, Loma Linda, La Gloria, Loma Bonita, Granja Margarita, Rancho La Gloria, y el del propietario Alfonso Gutiérrez. Debido a que no se tenían los terrenos para tales fines, se optó por cobrar, en pesos, el equivalente de las mismas. DPUEJ contesta para informar al presidente municipal acerca de la situación prevaleciente en esos fraccionamientos.

Los trámites presentados ante Obras Públicas Municipales por parte de los promotores de Jardines de Tepa son los siguientes:

- Escrituras de áreas de donación.
- Dictamen de legalización.
- Factibilidad de conexión de agua potable y drenaje.
- Pago por concepto de urbanización, por lote, y 1,5 por ciento por supervisión de obras.
- Recepción por parte del ayuntamiento.
- Avisos catastrales.
- Registro Público de la Propiedad.

La gestación del fraccionamiento Jardines de Tepa es importante en la historia urbana de la ciudad. Introduce el mecanismo de promoción masiva de suelo y vivienda

fuera del casco consolidado. El fenómeno del desdoblamiento residencial impulsado por empresas inmobiliarias privadas se reproduce como réplica de lo que estaba ocurriendo en la ciudad de Guadalajara. Durante los años setenta las condiciones económicas favorecieron el ensanchamiento de las clases medias, lo cual coincidió con un momento en el que los mecanismos especulativos no estaban tan arraigados.

Tales coyunturas permitieron a buena parte de la población el acceso formal a la vivienda en urbanizaciones de buena calidad. Jardines de Tepa tendría un "efecto de demostración" de las posibilidades de incorporar suelo rústico a la ciudad.

Con una superficie aproximada de 132.000 m², Jardines de Tepa tiene 365 predios, según la documentación. En campo se inventariaron 334 casas. Se trata de fincas de buena calidad y modernos diseños. Las casas de promoción privada se construyen de una planta, introduciendo innovaciones locales: la instalación del pequeño jardín exterior y del estacionamiento para el coche.

Posterior a la promoción privada de vivienda se van llenando los pocos huecos existentes con casas producidas por encargo, que reflejan cierta opulencia (foto 56), comparadas con las de la promoción original.

TESTIMONIOS.

Historia familiar 048.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tepe (T-28).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: MIR, CEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

En agosto de 1979 llegó a Jardines de Tepe la familia Gutiérrez Rico. Anteriormente vivían en el centro de Tepatitlán; alquilaban la casa. Su actual vivienda es de dos plantas; tiene cuatro habitaciones, tres baños, comedor, sala, cocina independiente, y un pequeño patio.

A mediados de los años setenta, el jefe de familia -Marcos Gutiérrez- adquirió el terreno. Entonces comenzaron la obra, que fue terminada en 1979. Financiaron la casa con la venta de algunos animales (cerdos) que Marcos tenía en el rancho. En ningún momento suspendieron las obras. La vivienda cuenta con todos los servicios de abasto y desecho. Los materiales constructivos son de buena calidad.

Marcos, de 47 años de edad, es originario de Tepatitlán. Estudió cuatro años de primaria. Es transportista, copropietario de la una compañía local de autotransportes. Se ha dedicado a esta actividad desde su juventud, la compañía es de su padre, con quien está asociado. Además, tiene algunas vacas en el rancho La Manga (103 habitantes), propiedad también de su padre. Para atender a los animales, emplea a una persona.

Elvira Rico es esposa de Marcos. Estudió la primaria completa; nació en el rancho Mazatitlán (218 habitantes), municipio de Tepatitlán. A sus 46 años de edad, se dedica al hogar. Para ella es mejor vivir en un lugar como Tepatitlán, pues a diferencia de una gran ciudad, como Guadalajara, "hay poca gente y menos coches".

El matrimonio cuenta con tres hijos. Elías y Carlos, de 21 y 20 años de edad respectivamente, estudiaron un año de preparatoria. Los dos ayudan a su padre en la compañía, son empleados. El hijo menor, Miguel Ángel, de 11 años, estudia el sexto

grado de primaria. Disponen de tres vehículos propios.

Historia familiar 049.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tepa (T-28).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: MUR, CEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-93.

Bartolo Cruz, y María del Carmen Márquez, son originarios de Zamora, Michoacán. Habitan su actual vivienda desde 1987. Anteriormente alquilaban casa en el centro de Tepatitlán. Tenían algunos ahorros con los que compraron la actual vivienda.

El jefe de familia estudió la preparatoria y contaduría privada. Trabaja en un taller mecánico desde hace cinco años. Se vinieron de Zamora porque le ofrecieron a Bartolo el trabajo en el taller, el cual le convenía más que el anterior. María del Carmen estudió la primaria; tiene 36 años de edad y se dedica al hogar. La pareja tiene una hija de tres años de edad nacida en Tepatitlán.

La vivienda cuenta con todos los servicios; es de una planta. El material con que está construida es de buena calidad. Cuenta con tres dormitorios, un servicio con ducha, una área que agrupa sala, cocina y comedor, y un patio pequeño. Adquirieron la casa terminada, nunca había sido habitada.

Les gusta vivir en esta colonia y en Tepatitlán. Prefieren vivir distanciados de sus familias. Consideran que la gente de la ciudad "es más tranquila y pacífica que la de Zamora". Poseen una camioneta que utilizan como principal medio de transporte.

Historia familiar 050.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tepa (T-28).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, MIR, PEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

La vivienda tiene dos plantas y todos los servicios. Cuenta con tres dormitorios, dos cuartos de baño, sala, comedor, cocina, y un patio. El terreno donde se levanta fue adquirido siete años atrás, en 1985. Un año después iniciaron las obras de la casa, las cuales estuvieron bajo el control técnico de un ingeniero. No pararon las obras en ningún momento; terminaron la construcción en noviembre de 1987. En ese año la habitaron sus dueños: la familia Macías. Antes de mudarse a este domicilio, la familia Macías alquilaba una casa en la colonia El Pipón.

Eugenio Macias, jefe de la familia, estudió la primaria; tiene 38 años de edad y nació en Mirandillas (401 habitantes), localidad del vecino municipio de San Miguel el Alto. Desde 1981 trabaja en una pailería, lugar donde se elabora maquinaria para almacenes de granos y forrajes. Es socio-propietario de la empresa junto con un hermano. Anteriormente trabajó en un taller de herrería de Tepatitlán. Estuvo en los Estados Unidos de 1976 a 1978. En ese entonces todavía no se casaba. Trabajó en un taller electromecánico.

Alejandra Aguirre es la esposa de Eugenio, de 34 años de edad; también estudió la primaria. Es oriunda del rancho Mesa de las Abejas, del municipio de Ixtlahuacán del Río. Se dedica al hogar. Para ella, vivir en este lugar es mejor que en una ciudad grande, "sobre todo porque es más tranquilo para los niños, no hay tantos vicios entre la juventud".

Sus hijos son Bárbara, de 11 años, quien estudiaba el quinto grado de primaria, Cecilia, de 10 años, estudia el cuarto grado, el más pequeño es Esteban, de cinco años. Los tres nacieron en Tepatitlán.

Poseen una camioneta Chevrolet modelo 86. Es su principal medio de transporte, aunque también son usuarios del autobús urbano.

Historia familiar 051.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tapa (T-28).

Tipología de producción: Traspaso.

Procesos detectados: PER.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

Alberto Márquez, de 34 años, y Ana Villalobos de 33, ambos originarios de Tepatitlán, viven en Jardines de Tapa desde 1990. Los dos estudiaron la secundaria. Habitan en su actual domicilio desde que contrajeron matrimonio; su hija Rocío nació hace cuatro meses.

El padre de familia se dedica a la agricultura; cultiva principalmente maíz, actividad que realiza desde hace nueve años en el rancho San Francisco (42 habitantes), cercano a Pegueros, dentro del mismo municipio de Tepatitlán. El rancho es propiedad de su padre, con quien ha trabajado desde su infancia.

Con ayuda del padre de Alberto, adquirieron la vivienda. Se la compró a un hermano. Ana expresa que no le gusta esa colonia porque existen demasiadas carencias; hay pocos lugares para salir, se requieren farmacias, médico y "tiendas surtidas". "Todo esto se encuentra en ciudades grandes, o en el centro de Tepatitlán, aunque aquí la tranquilidad es mayor".

Historia familiar 052.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tapa (T-28).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

Alfredo Contreras, de 51 años, está casado con Brígida Casillas, de 42. Ambos nacieron en Tepatitlán y tienen instrucción primaria. Son padres de una hija de 14 años con estudios de secundaria y otra de tres años, ambas nacidas en la misma ciudad.

El jefe de familia ha sido ganadero toda su vida. Trabaja durante casi todo el día. Es dueño de una explotación en el rancho Los Alacates donde cría ganado vacuno.

Eventualmente contrata a dos o tres trabajadores. Comenta que viene a estas tierras gente de Zacatecas para trabajar temporalmente.

La familia Contreras fue una de las primeras que llegaron al fraccionamiento, en el año de 1978. Anteriormente vivieron en una céntrica finca. Tienen una casa de diseño moderno con tres recámaras y todos los servicios, incluso teléfono. Compraron la casa terminada, a un costo de 300 mil pesos. Para la financiación recibieron un préstamo bancario que terminaron de pagar antes del plazo fijado. La construcción original ha sufrido algunas modificaciones, agregaron una recámara y un cuarto de baño. Son dueños de una camioneta.

Consideran que no les hace falta ningún servicio público, aunque podrían mejorarse las áreas verdes, también hace falta una iglesia. Piensan que se vive mejor en Tepatitlán que en una ciudad grande, disponen ahí de todo lo necesario, "se vive más libre y predomina el respeto entre la gente".

Historia familiar 053.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tapa (T-28).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: USA, MUR, FEU.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

Antonio Delgado, nacido en Tepatitlán hace 43 años está casado con Bertha Espinoza, de 35 años, originaria de Zamora, Michoacán. Ella tiene estudios de secundaria, Antonio solo estudió la escuela primaria.

Son padres de dos hijos varones y una hembra, de entre cinco y nueve años de edad, todos nacidos en Tepatitlán. Los dos mayores asisten a la escuela primaria y el pequeño a la preescolar.

La pareja se conoció en Estados Unidos, donde aún viven los padres de Bertha. Antonio trabajó como agricultor en Calistoga, California durante aproximadamente diez años. Se instalaron en Tepatitlán, pero en 1979 la pareja se marchó a Estados Unidos, él siguió con su oficio de agricultor, mientras su esposa trabajó en una empresa

embotelladora. Cada año regresaban a Tepatitlán, se alojaban en la casa de los padres de Rubén.

En 1989, el jefe de la familia decidió que deberían regresar "a trabajar en su tierra". Consiguió un puesto como empleado en una famosa firma local que fabrica casetas cerradas para instalar en las camionetas. Otra motivación importante para dejar Estados Unidos fue la educación de los hijos, querían que estudiaran en México.

En 1985 habían comprado la casa de Jardines de Tega, directamente al fraccionador. El dinero obtenido como producto de su trabajo en Estados Unidos fue lo que permitió financiar la compra. La casa, de diseño moderno, tenía originalmente dos habitaciones, construyeron otra, además de un cuarto de baño. Cuentan con servicio telefónico particular.

La señora considera que viven bien ahí, no piensan cambiar de domicilio, aunque le molesta que en el campo de fútbol contiguo a la colonia se reúnan los señores a ver los partidos y tomen cerveza al aire libre. Una de las cosas positivas de la ciudad es que todo esta cerca, no es necesario recorrer grandes distancias. La familia posee un coche.

Historia familiar 054.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tega (T-28).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: MIR, MIN, CEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

José de Jesús Montelongo, de 46 años, es un profesor normalista originario de Ahualulco de Mercado, Jalisco (11.696 habitantes). Está casado con Isabel González, diez años menor que él, originaria del Valle de Guadalupe (3.650 habitantes) y con estudios de primaria incompletos.

El jefe de familia ejerce su profesión desde hace 20 años. Actualmente imparte el curso de inglés en una secundaria de Tepatitlán, y ocupa un puesto como funcionario de la misma. Anteriormente trabajó como profesor en una escuela en Guadalajara.

La moderna casa que habitan dispone de tres habitaciones y todos los servicios. La

pareja tiene cinco hijos, tres varones y dos hembras de entre los tres y los 16 años, de los cuales uno estudia la primaria y tres la secundaria. Anteriormente vivieron en el centro de la ciudad.

Un grupo de profesores, entre ellos José de Jesús, gestionaron un crédito al FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado), para adquirir vivienda en 1979. Este resultó favorable, el FOVISSSTE pagó las casas a la Inmobiliaria de los Altos y a través de nómina les fueron descontando. Les cobraron un interés fijo de cuatro por ciento, las mensualidades fueron de \$ 3.600. Este mecanismo permitió acceder a la vivienda a 22 profesores que viven en esa manzana y la contigua. La mayoría procedía de otras ciudades.

Consideran tener cubiertos todos los servicios, manifiestan que se vive mejor en Tepatitlán que en una ciudad grande.

Historia familiar 055.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tepa (T-28).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: CEP.

Fecha de levantamiento: 28-XII-91.

La vivienda tuvo un costo de 260 mil pesos en 1978. La compra fue hecha directamente a la inmobiliaria constructora, con financiación de un crédito bancario. Terminaron de pagarla en 1989, después de 11 años, aunque el plazo era de 15. Realizaron modificaciones a la obra original: la cocina fue ampliada, se cubrió la cochera, se construyeron dos habitaciones adicionales y un cuarto de baño, se cambió el piso.

Juan Antonio Velázquez, el jefe de familia, es comerciante. Tiene 38 años de edad y estudió la preparatoria. Es propietario de un negocio de venta de materiales para la construcción, desde hace cinco años, cuenta con tres empleados -entre ellos su hijo-. Antes había estado asociado en otro negocio, el cual dejó para independizarse.

Su esposa es Andrea Santoyo, de la misma edad. También estudió la preparatoria. Actualmente se dedica al hogar. Hasta 1988 fue empleada de la Secretaría de Salud, en

Tepatitlán.

La pareja tiene cinco hijos. Agustín, el mayor, de 18 años, estudió la secundaria. Lucio estudia la secundaria, Héctor y Marisela cursan la primaria. La más pequeña es Adriana, quien cuenta con dos años.

Manifiestan que la colonia es muy tranquila y casi no les falta nada. Sólo procuran mayor vigilancia policiaca y un parque recreativo. Prefieren esta ciudad a una grande, "aquí no hay contaminación y en general es tranquilo". Antes de vivir en Jardines de Tepa, residieron en el centro de la ciudad. Su principal medio de transporte es una camioneta modelo 92, además del autobús urbano.

Historia familiar 056.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tepa (T-28).

Tipología de producción: Privada.

Procesos detectados: MIR, HAP, CEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

La pareja se conoció en San Martín de Bolaños (1.870 habitantes), población del norte de Jalisco, donde se casaron. Viven en Jardines de Tepa desde 1980, luego de haber radicado en una casa del centro de la ciudad.

Agustín Vázquez, originario de Tamaulipas, es licenciado en matemáticas. Por las mañanas trabaja como maestro en una Secundaria Técnica desde 1979; por las tardes imparte cursos en la Escuela Primaria Francisco Villa, del rancho Picachos (218 habitantes), del propio municipio tepatitlense.

En San Martín de Bolaños estuvo dos años; le asignaron una plaza luego de terminar sus estudios en la Escuela Normal Superior de Jalisco. Estudió la Normal en Atequiza gracias a una beca, luego consiguió trabajo y pudo sostener sus estudios en la Normal Superior, en la especialidad de matemáticas. Cambió su adscripción a Tepatitlán porque San Martín de Bolaños no le gustaba.

Elba Enríquez, su esposa, es profesora en la una escuela primaria desde 1979. Antes, había sido maestra en San Martín de Bolaños, en la misma escuela donde conoció

a su marido. Estudió hasta el tercer año de la Normal Superior. Es originaria de Puente de Camotlán, Nayarit, y tiene 37 años de edad.

La pareja tiene tres hijos. Los dos mayores estudian la primaria, el tercero está en preescolar. Actualmente, dos hermanos de Elba viven con ellos. Ramiro Enríquez, de 17 años, quien recién terminó la preparatoria, trabaja en la Embotelladora de los Altos (Coca-Cola) desde hace tres meses, estudió en el seminario de Totatiche, el cual abandonó antes de terminar y prefirió seguir estudiando. En septiembre de 1988 llegó a Tepatitlán. Antes había trabajado para la empresa Goodyear durante casi un año, le daban la oportunidad de estudiar la preparatoria. Dejó ese trabajo porque se dedicó de lleno a sus estudios durante los últimos meses del bachillerato.

El otro hermano de Elba es Moisés. Tiene 16 años y estudia el segundo año de bachillerato. Desde hace tres años vive en la casa. Al igual que su hermano, también estudió en el seminario de Totatiche, e igualmente lo dejó porque no le gustó. En Tepatitlán hizo un año de secundaria. Actualmente trabaja en un servicio de limpieza automotriz, en la misma colonia, desde hace un año y a la vez estudia. Antes fue empleado en una licorería, y así tuvo otros empleos de poca duración. Dejaba esos trabajos porque no le permitían estudiar.

La familia instaló una tienda de *abarrotés* en la misma casa. Todos ayudan para atenderla. Adquirieron la vivienda en 1978 en \$ 1,2 millones a la Inmobiliaria de Los Altos. El crédito fue otorgado por Bancomer, pagaban nueve mil pesos mensuales. Terminaron de abonarla antes de que venciera el plazo (15 años). Le hicieron modificaciones a la obra original, ampliaron el baño y adaptaron la tienda de *abarrotés* en uno de los dormitorios originales.

Para ellos es mejor vivir en una ciudad pequeña porque disfrutan de mayor intimidad. Poseen una camioneta y utilizan el autobús urbano como principal medio de transporte.

Historia familiar 057.

Ciudad: Tepatitlán de Morelos.

Unidad urbana: Jardines de Tapa (T-28).

Tipología de producción: Por encargo.

Procesos detectados: USA, FEU, PEP.

Fecha de levantamiento: 29-XII-91.

Con educación preparatoria, Gilberto Martínez y Angélica Avalos, de 40 y 36 años respectivamente, formalizaron su relación en Estados Unidos. Gilberto es originario de Tepatitlán, Angélica de Valle de Guadalupe (3.650 habitantes).

El jefe de familia se dedica al comercio desde 1981, es propietario de un pequeño restaurante. Antes había trabajado en los Estados Unidos, en un taller de elaboración de sillas de ruedas, en Los Angeles. En esa ciudad tomó cursos de informática, regresó porque prefirió la manera de vivir de Tepatitlán. En 1969 se fue por primera vez a Estados Unidos, estuvo ahí durante 10 años. Allá vivía su familia.

Angélica Avalos se fue por primera vez a Estados Unidos en 1969. Iba y venía, ya que prefirió que sus hijos nacieran aquí. Emigró porque su familia estaba en ese país, donde realizó sus estudios de bachillerato.

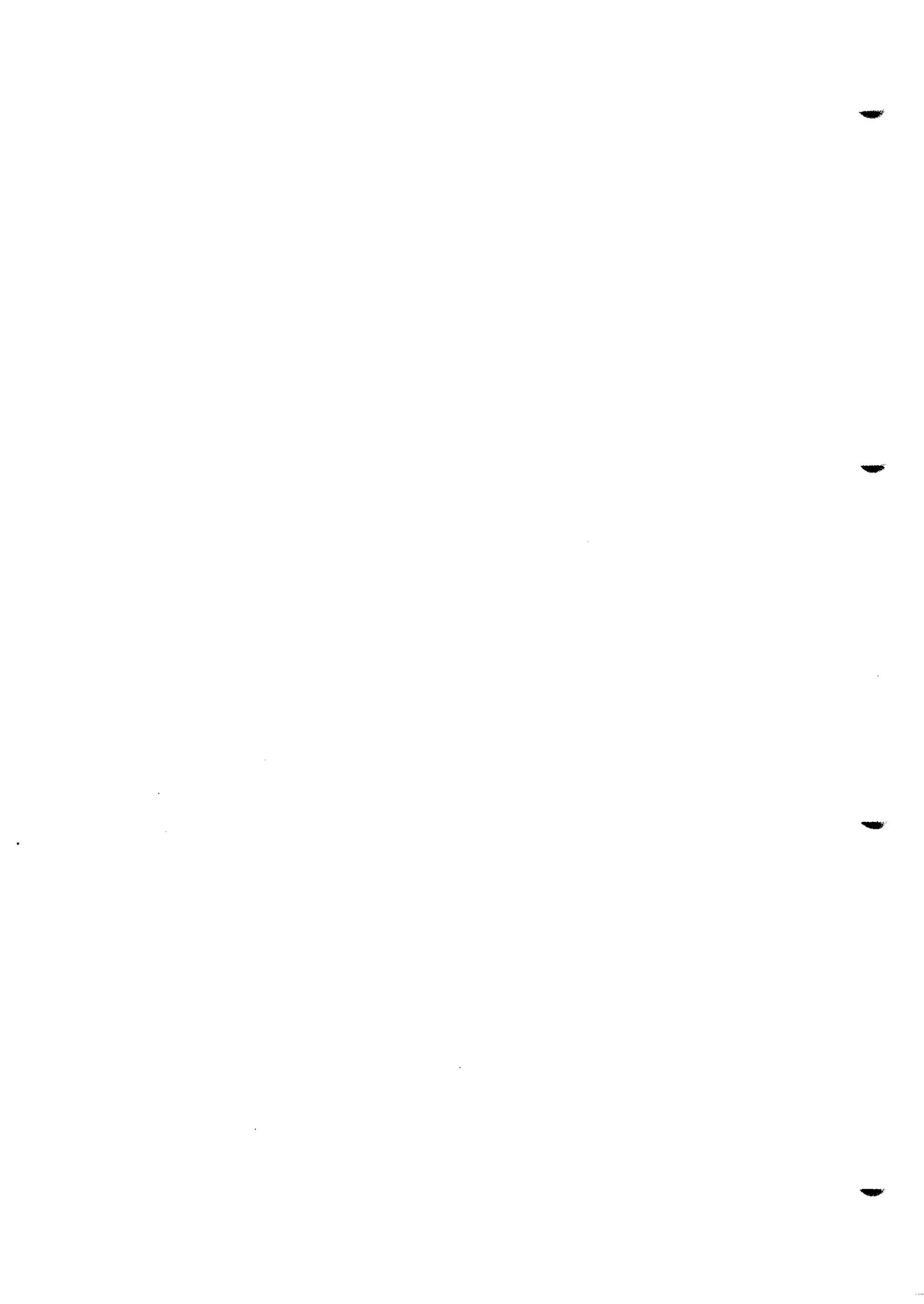
Viven en la casa de Jardines de Tapa desde 1989. Anteriormente lo hacían en la misma colonia; decidieron construir la actual para mejorar sus condiciones de vida. En 1988 adquirieron el lote, el cual les costó 11 millones de pesos. Para construir la nueva casa vendieron la anterior, comenzaron las obras ese año.

La obra fue encargada a un arquitecto y terminada al año siguiente de su inicio. La financiación fue producto del negocio (restaurante) y de la venta de la otra casa (parte de ésta había sido financiada por remesas de Estados Unidos y parte por ingresos obtenidos del restaurante).

Tienen tres hijos; Beatriz, de 17 años, quien estudia el bachillerato, Fernando, de 12, estudia la secundaria, y Julio Cesar, de siete años, cursa la primaria.

La vivienda cuenta con todos los servicios, es de dos plantas y los materiales constructivos son de buena calidad. Dispone de cuatro recamaras, tres baños, comedor, sala y cocina. Poseen un coche Nissan modelo 1990 que utilizan como principal medio de transporte.

Para la señora, es mejor vivir en Tepatitlán que en una ciudad grande, aunque "el problema es la carencia de algunos satisfactores, por ejemplo, Universidad".



ABRIR CAPÍTULO T-29

