

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA  
CALIFORNIA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES**



**DIAGNOSTICO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA  
CONSTRUCCION DE VIVIENDA, PARA LAS FAMILIAS EN EL  
FRACCIONAMIENTO COLINAS DE LA PRESA, EN ENSENADA  
B.C.**

**TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE: MAESTRO EN  
ADMINISTRACIÓN**

**PRESENTA**

**CARMELO HERRERA RODRIGUEZ**

**Ensenada Baja California.**

**Mayo del 2011**

## CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Director de Tesis: \_\_\_\_\_

M.C. María de Lourdes Solís Tirado

Aprobado por los integrantes del Sínodo:

1.- \_\_\_\_\_

Dra. Andrea Spears Kirkland

2.- \_\_\_\_\_

Dra. María Concepción Ramírez Barón

Dedicatoria

A mi Dios:

Por bendecirme en todo momento

A mis Padres:

Gracias por darme la vida, por enseñarme a superarme y luchar en todo momento, por darme el apoyo que siempre necesité y gracias a ustedes soy una persona de provecho, sin ustedes no hubiera podido lograr ésta meta,

A Alondra:

Por ser una maravillosa persona que ha estado a mí lado apoyándome siempre, gracias por ser mi mejor amiga y esposa, por compartir junto a mí las alegrías que nos da la vida

A mis hermanos:

Alfredo, una bendición del cielo

Adrian, un regalo del señor

Rafael, mi apoyo en todo momento

Gracias por todo su ayuda los quiero

## Agradecimientos

A CONACYT por el apoyo de dos años para culminar el programa de estudios.

A la Universidad Autónoma de Baja California por darme la oportunidad de realizar mis estudios de Posgrado.

A mi directora de Tesis, a mis síndos y a cada uno de mis maestros de Posgrado. Muchas gracias por todas sus enseñanzas, paciencia y tiempo disponible para lograr el trabajo realizado.

A Lourdes Solís:

A usted maestra por el apoyo incondicional que siempre me brindo por sus aportaciones, consejos y comentarios que enriquecieron el trabajo terminal, por su dedicación, esmero y motivación para lograr la meta deseada.

A Andrea Spears:

A usted doctora por ser la fuente de inspiración para realizar el trabajo, gracias por la gran retroalimentación que desde inicios del primer cuatrimestre proporciono en el trabajo, por su paciencia, ayuda, orientación, por su confianza y apoyo en todo momento.

A Concepción Ramírez:

Por el apoyo, la ayuda y las sugerencias realizadas en el trabajo terminal.

A mis compañeros y amigos de Posgrado a Alma, Gloria y Mabel, gracias por su amistad, por sus consejos y por los buenos momentos.

## Resumen

El objetivo general de esta investigación es el de conocer el costo-beneficio de la construcción de vivienda para las familias en el Fraccionamiento Colinas de la Presa en Ensenada Baja California. El costo-beneficio es una lógica o razonamiento basado en el principio de obtener los mayores y mejores resultados, determinar nuestras alternativas y elegir aquella que mayores beneficios netos entrega según las preferencias y necesidades presentes a cambio de un costo, que es lo que se sacrifica para obtener ese beneficio. Se hizo un conteo en el fraccionamiento Colinas de la Presa, encontrándose 670 viviendas, y posteriormente obteniendo una muestra de 67 familias a encuestar. En esta investigación se utiliza un cuestionario como instrumento de medición. Este cuestionario consta de 24 preguntas. Las preguntas son opciones múltiples, y a su vez en algunos de los casos hay una opción para contestar abiertamente.

En este estudio se encontró que los encuestados ahora cuentan con un patrimonio, que anteriormente no lo tenían, actualmente todas las personas cuentan con los servicios básicos que son luz, agua, drenaje y pavimento, comparado con el lugar donde vivían anteriormente en donde todas las personas contaban con luz y agua y solamente algunas con drenaje y pavimento, la calidad de vida mejoró al llegar al fraccionamiento ya que todas las familias cuentan con los servicios básicos; por otro lado pagan la mensualidad de su casa, y apenas les sobra un poco, también cuentan con financiamiento de dos tipos, por ejemplo el infonavit, créditos bancarios, a si como créditos inmobiliarios, se observa el tiempo para pagar sus unidades habitacionales en promedio es de 16 a 25 años.

## Tabla de Contenido

<b>Introducción</b>	01
<b>Capítulo 1: Marco Teórico</b>	05
1.1 Crecimiento: Población y Vivienda	05
1.1.1 La situación de la vivienda en México	07
1.1.2 Vivienda en Baja California	09
1.1.3 La situación de la vivienda en Ensenada B.C.	10
1.1.4 Constructoras	11
1.2 Programas Gubernamentales	12
1.2.1 INFONAVIT	13
1.2.2 FOVISSSTE	13
1.2.3 AFORES	14
1.2.4 SOFOLES	14
1.3 Leyes y reglamentos en materia de construcción de vivienda	15
1.4 Calidad de vida	16
1.5 Problemas con las viviendas ya adquiridas	18
1.6 Costo-beneficio	19
1.6.1 Estructura de costos ordinarios y extraordinarios en la Construcción de vivienda	21
<b>Capítulo 2: Metodología</b>	23
2.1 Diseño de la investigación	23
2.2 Recolección de datos	23
<b>Capítulo 3: Análisis e interpretación de los resultados</b>	25
3.1 Presentación de los resultados obtenidos	26
3.2.1 Resultados relacionados al primer objetivo específico	26
3.2.2 Resultados relacionados al segundo objetivo específico	33
3.2.3 Resultados relacionados al tercer objetivo específico	42
<b>Capítulo 4: Conclusiones y Recomendaciones</b>	46
4.1 Conclusión respecto al primer objetivo específico	46
4.2 Conclusión respecto al segundo objetivo específico	48
4.3 Conclusión respecto al tercer objetivo específico	48
4.4 Recomendaciones	50
<b>Anexos</b>	51
<b>Referencias</b>	54

## Listas de Gráficas

Número	Página	
3.1	Tipo de casa habitada	26
3.2	Servicios con los que contaba anteriormente	27
3.3	Servicios que no contaba	38
3.4	Servicios con los cuales cuenta actualmente	28
3.5	Número de personas que habitaban donde vivía anteriormente	29
3.6	Vivienda actual	30
3.7	Vivienda habitada anteriormente	31
3.8	Vivienda que habita actualmente	32
3.9	Personas que trabajaban	33
3.10	Personas que trabajan	34
3.11	Vivienda y material utilizado	34
3.12	Gastos mensuales anteriores	35
3.13	Gastos Mensuales ahora	36
3.14	Problemas en la vivienda	36
3.15	Reacción ante los problemas	37
3.16	Factores de su agrado	38
3.17	Factores que le desagradan	39
3.18	Ingreso mensual de quien adquirió la vivienda	39
3.19	Pago mensual que hace por su vivienda	40
3.20	Apoyos para pagar su vivienda	41
3.21	Tiempo de vivir en este Fraccionamiento	42
3.22	Plazo para pagar su vivienda	43
3.23	Cumplió con sus expectativas iniciales	44
3.24	Regresaría a donde vivía anteriormente	45

## INTRODUCCIÓN

La población urbana a nivel mundial está creciendo a pasos acelerados. Por primera vez en la historia humana, en el año 2005 la mitad de los 6.500 millones de seres humanos que poblaban la tierra, se asentaron en ciudades, lo cual conlleva a una mayor demanda de unidades habitacionales. La fuerte presión poblacional por acceder a una vivienda cerca de las zonas de mayor actividad económica ha generado, entre otras causas, la toma de terrenos públicos y privados por parte de la población sin control real de la autoridad. Estos terrenos están en las periferias de la ciudad, a orillas de los ríos y laderas de cerros, poniendo en peligro el bienestar familiar (Quispe, 2005).

De hecho, México es una de los países que enfrenta un gran rezago en vivienda; cada año se requiere construir más de 600 mil. El reto para el año 2020 es edificar 16 millones de viviendas más. Las empresas constructoras se han abocado a buscar soluciones para contrarrestar el déficit, tanto de vivienda como de ingresos en sus negocios, con un argumento sólido: la producción de vivienda, además de responder a demandas sociales, reproduce con características propias el perfil cíclico del conjunto de la actividad económica del país. No obstante, los programas gubernamentales han logrado que el déficit habitacional no crezca tan rápido, en los últimos cinco años se frenó la construcción de casas y departamentos de interés social a consecuencia del cierre absoluto del crédito por parte de la banca privada (Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto, 2000).

Resulta importante señalar que de las dieciocho urbes más pobladas del planeta el año 2000, una de ellas era México, y muchos de sus habitantes alojados en viviendas con condiciones precarias, así lo menciona la Comisión Económica para América Latina, algunos otros ni siquiera con vivienda contaban, aunado a ello la insuficiencia y falta de infraestructura y servicios básicos; esto venía a desfavorecer la vida en las ciudades (Salas, 2002).

Para poder conocer todos los factores que intervienen en dicho tema es necesario conocer algunos datos. Por ejemplo, la población mundial ha mostrado un alto índice de crecimiento en los últimos años, debido a esto, se necesita un mayor número de alimentos, más educación, más empleo, mayor suministro de agua potable, suministro de medicamentos, transporte, mejores servicios, en sí todo aquello que conlleva al sano equilibrio de la población. Otro aspecto muy importante que va de la mano con este tema es dónde están viviendo estos nuevos integrantes de la sociedad, qué están haciendo para adquirir un hogar. Es por eso que este trabajo es un diagnóstico de los costos y de los beneficios de las construcciones de vivienda para las familias ensenadenses, es decir lo que conlleva a una familia adquirir una unidad habitacional.

Se estudia el sector de la construcción por ser una de las actividades económicas con mayor auge a nivel municipal, estatal y nacional en las últimas décadas. Su importancia radica en que sirve de base de empleo directo e indirecto a las familias mexicanas, y a su vez brinda unidades habitacionales a la población.

El análisis de costo-beneficio es un término que se refiere a evaluar un proyecto para tomar decisiones de algún tipo. Bajo este criterio el proceso involucra, ya sea explícita o implícitamente, un peso total de los gastos previstos en contra del total de los beneficios previstos de una o más acciones con el fin de seleccionar la mejor opción o la más rentable.

Según lo señala la Sociedad Latinoamericana para la Calidad (2000), el costo-beneficio es una lógica o razonamiento basado en el principio de obtener los mayores y mejores resultados al menor esfuerzo invertido. El análisis de costo-beneficio es una técnica importante dentro del ámbito de la teoría de la decisión. Pretende determinar la conveniencia de un proyecto mediante la enumeración y valoración posterior en términos monetarios de todos los costos y beneficios derivados directa e indirectamente de dicho proyecto.

El objetivo general de este trabajo es conocer el costo-beneficio de la construcción de vivienda para las familias en el Fraccionamiento Colinas de la Presa en Ensenada, Baja California. Los objetivos particulares son los siguientes: Caracterizar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento; identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda; y identificar las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el fraccionamiento estudiado.

Cabe mencionar que este es un tema de relevancia social acerca del impacto económico de la construcción de vivienda en Ensenada. Con base a un estudio exploratorio, permite identificar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento, en comparación con su vivienda anterior; averiguar los costos que conllevan a adquirir una vivienda; y conocer las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el fraccionamiento estudiado, todo esto con el fin de poder identificar el costo-beneficio para una familia al vivir en dicho fraccionamiento por haber adquirido una unidad habitacional.

El alcance de este estudio es exploratorio, ya que este se efectúa, como lo señalan Hernández, Fernández & Baptista, (2003) examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido abordado antes de esta manera se obtendrá información y surgirán nuevas interrogantes que permitirán sondear el fenómeno de mejor forma. Fue de corte cualitativo; este permite la descripción de las cualidades de un fenómeno. No se trata de probar o de medir en qué grado una cierta cualidad se encuentra en un cierto acontecimiento dado, sino de descubrir tantas cualidades como sea posible, es por eso que se aplicaron cuestionarios con 24 preguntas a los colonos.

El análisis de la información obtenida se realizó en el programa Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Utilizando un muestreo no probabilístico en el que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, para ello se utilizó una muestra de 67 unidades habitacionales de una población de 670 viviendas.

Para una mejor comprensión de este trabajo de investigación se organizó de la siguiente forma; en el capítulo 1, se encuentra el soporte teórico de este trabajo, se ve el crecimiento poblacional y el crecimiento habitacional a nivel mundial, se habla de la situación de la vivienda a nivel local, estatal y federal, además de definir costo y beneficio, así como las leyes en materia de vivienda. En el capítulo 2 se define la metodología empleada en esta investigación, el diseño de la misma, el instrumento del cual se apoyo para recabar los datos, así como el tipo de muestreo utilizado. El capítulo 3 corresponde al análisis de los resultados encontrados. En el último apartado esta el capítulo 4 donde se encuentran las conclusiones y recomendaciones.

## **Capítulo 1: Marco teórico**

En este capítulo se observa como la población mundial en la actualidad es de 6,400 millones de individuo, en el 2011 será de 7,000 millones. La población mundial aumenta en 160 personas cada minuto; 230 mil cada día, casi 83 millones cada año. Aproximadamente el 90% ocurre en los países en desarrollo. En este sentido, el crecimiento poblacional es motivo de preocupación mundial; la interrogante es, ¿existe el suficiente número de viviendas para albergar a toda la población (Ordorica, 2004)?

### **1.1 Crecimiento: Población y Vivienda**

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la población mundial en 2005 alcanzó los 6,500 millones de personas, de los cuales 3,177 millones 49% viven en zonas urbanas. En las regiones más desarrolladas, la población urbana representó casi el 75% de la población total, mientras que en las menos desarrolladas ésta cifra bajó hasta 42%. América Latina y el Caribe se ubicaron como la segunda región más urbanizada del planeta, en la cual el 77% de su población vive actualmente en grandes ciudades. De continuar con esta tendencia, se estima que para el 2030 la población mundial supere los 8,000 millones de habitantes, lo que significa un incremento de casi el 25% (68 millones de personas adicionales cada año). El 95% de este crecimiento se concentrará en los países en desarrollo. Asimismo, se considera que la población urbana llegará en el 2030 a los casi 5,000 millones, lo que implica que en 25 años el 60% de la población mundial vivirá en ciudades (Topelson, 2006).

De continuar así el crecimiento mundial, para 2020 la población urbano-marginada crecerá en forma significativamente hasta alcanzar casi los 1,500 millones de habitantes, 19% de la población mundial estimada para ese año según Topelson (2006). “El término zona urbano-marginada es usado en un contexto general para describir a una amplia zona de asentamientos humanos que habitan en áreas urbanas densamente pobladas, caracterizadas por altos

índices de pobreza, marginación, falta de servicios y bajos estándares de calidad en la vivienda en términos de infraestructura. Las proyecciones están basadas en la tasa de crecimiento promedio anual de la población en zonas urbano-marginadas observada de 1990 a 2001” (Topelson, 2006, p. 12).

La falta de vivienda adecuada es uno de los problemas a los cuales se enfrenta la humanidad. El Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos calculó en 1995 que más de 1.000 millones de personas en todo el mundo ocupaban viviendas que no reúnen las debidas condiciones y que la población de personas sin hogar en todo el mundo supera los 100 millones. La Organización Mundial de la Salud ha hecho hincapié en que la vivienda es el factor ambiental único más importante asociado a la enfermedad y la esperanza de vida. En muchas naciones de todo el mundo, la falta de vivienda adecuada se ha vinculado a epidemias, delincuencia y malestar social (Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 2002).

Según señala el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2002), unos 500 millones de habitantes urbanos carecen de hogar o están alojados en condiciones precarias. El problema se agrava debido a que el alojamiento no puede mantenerse al nivel de crecimiento de una población urbana en explosión, que se duplicará, pasando de 6.000 millones en la actualidad a 8.5 000 millones para 2025. Igualmente, las enfermedades causadas por condiciones precarias de alojamiento y la falta de un saneamiento adecuado son mucho más costosas que la prevención de las mismas. Por no enfrentarse con estas condiciones, los gobiernos se ven obligados finalmente a encarar grandes gastos sanitarios para sus poblaciones.

### **1.1.1 La situación de la vivienda en México**

Debido al incremento poblacional urbano en las últimas décadas, uno de los mayores problemas sociales y económicos que enfrentan los países latinoamericanos es el agudo déficit habitacional, sumándose el deterioro natural de las viviendas ya edificadas. Según un estudio realizado por Salas (2002), se estableció una media de cinco habitantes por vivienda, se llegó a la conclusión de que 270 millones de latinoamericanos se encuentran sin vivienda o viviendo en condiciones precarias.

Frente a este problema que, afecta fundamentalmente a los sectores de menores ingresos de la población, el Estado ha intervenido de varias maneras. Por una parte ha impulsado y promovido la vivienda social, entendida como una vivienda nueva, terminada que satisface a una parte de la demanda. El modelo chileno iniciado en 1985 que se basa el rol del Estado como facilitador y subsidiario, apoyándose en tres pilares básicos: ahorro (compradores) subsidio (presupuesto anual) y crédito (mercado financiero), ha dado resultados notables. Por otro lado, en Ecuador también se implementó un programa similar denominado “método A+B+C”, donde los protagonistas son las familias, con una aportación del 10% del costo de una unidad habitacional, 22.5% es una bonificación por parte del Estado y el 67.5 es a través de instituciones financieras intermediarias (Salas, 2002). Según señala Jardón (2007):

En México, no es sino hasta la década de los cincuenta, cuando el estado asume una postura intervencionista, en tanto que, el explosivo crecimiento urbano, la ocupación irregular del suelo y la escasez de la vivienda así lo exigía. Durante esta década la intervención del estado se dio con la formulación de programas, la creación de organismos e instituciones dedicadas a acoger la demanda habitacional de los sectores sociales que les era difícil hacerse de una vivienda, bajo esta postura se crea el Instituto Nacional de Vivienda (INV), el Instituto

Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO) y una década después el Fondo de Operaciones y Descuento Bancario (FOVI)

Siguiendo esta postura, la intervención pública se fortaleció considerablemente con la creación de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de Vivienda para los Trabajadores al servicio del Estado (FOVISSSTE) en la década de los setenta. La participación de estos organismos propicia que el Estado, además de financiar, construya una cantidad considerable de unidades habitacionales para los sectores sociales de mediana y baja capacidad adquisitiva (Jardón, 2007).

Ya en la época de los ochenta del siglo XX el país atravesó por una crisis económica y esta, a su vez, impactó de manera directa en la producción de vivienda, de manera que los efectos negativos lograron que los organismos públicos incidieran en la descapitalización, aunado al cierre de empresas constructoras. En consecuencia, se incrementó el déficit habitacional que en suma demostraron la incapacidad del sector inmobiliario para hacer frente al vaivén económico del momento del cual vivía México.

En México, cada año se necesita construir más de 600 mil casas. El reto para el año 2020 es edificar 16 millones de viviendas más. Las empresas constructoras se han dado a la tarea de buscar soluciones para contrarrestar el déficit, tanto de vivienda como de ingresos en sus negocios, con un argumento sólido: la producción de vivienda, además de responder a demandas sociales, reproduce con características propias el perfil cíclico del conjunto de la actividad económica del país (Villavicencio, 2003).

Es por eso que entre 2007 y 2012 serán invertidos para la construcción de infraestructura 250 mil millones de dólares, en tanto que en ese mismo lapso se inyectarán 200 mil millones de dólares para la edificación de vivienda. Las anteriores cifras las dieron a conocer el presidente Felipe Calderón Hinojosa y

Carlos Gutiérrez, director de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), durante la inauguración del *26 Congreso Interamericano de la Industria de la Construcción*. “Hay un futuro promisorio para México, pero se tiene que tomar las decisiones y enderezar una política pública audaz, activa, de promoción de infraestructura, dijo el jefe del Ejecutivo, Felipe Calderón, ante directores de cámaras y asociaciones de constructores de toda Iberoamérica” (Vite, s.f, s.p).

En México es necesario imitar a estos países latinoamericanos (Chile y Ecuador), ya que según una publicación de Cortes y Winfield (2006) de acuerdo con estimados realizados al inicio del gobierno federal del periodo 2000-2006, así como los datos contenidos en fuentes internacionales, se señaló que México tenía un déficit cercano a los 8 millones de viviendas.

### **1.1.2 Vivienda en Baja California**

En las entidades del norte de México, como lo señala Palomares (2008), se ha tenido un significativo avance en materia de construcción de vivienda, esto a partir de la segunda mitad del siglo XX, abriéndose una ventana de oportunidades relacionada con las ventajas que implica la urbanización: mejores condiciones de trabajo y de bienestar.

El Censo de Población y Vivienda de 2000 registró 559 mil 402 viviendas particulares habitadas en el Estado. El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) estimó que en el año 2000, Baja California contaba con 609 mil 667 viviendas particulares y un promedio de 4.06 habitantes por vivienda. Para ese mismo año se estima que 52 mil familias no contaban con una vivienda independiente. Cabe señalar que el rezago habitacional que señala el Plan Estatal de Vivienda 2001-2007 incluye el déficit de vivienda nueva y de mejoramiento habitacional, de tal manera que su estimación considera el total de viviendas que requieren sustituirse y las que necesitan repararse o ampliarse (Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Baja California, 2003).

Según los estudiosos sobre el nivel de vida mínimo o básico consideran que un individuo o familia deben cubrir un nivel mínimo en alimentación, vivienda, salud e higiene y educación y cuya carencia, total o parcial, implica pobreza (Ortega, 2000).

Según los datos del citado Plan Estatal de Vivienda 2001-2007, cada año se requerirían 16 mil viviendas para alojar a los nuevos matrimonios de la entidad; 5 mil más para parejas en unión libre y alrededor de 16 mil 200 para alojar a la población migrante, además de las casi 12 mil viviendas que se suman por autoconstrucción. Para esta demanda, las inmobiliarias públicas y las asociaciones privadas ofertan, en promedio, 3 mil 500 lotes sin servicios anualmente (Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Baja California, 2003).

### **1.1.3 La situación de la vivienda en Ensenada Baja California**

En el caso de Ensenada, dada la escasez de vivienda y aunado al crecimiento poblacional, los tres órdenes de gobierno y organismos desarrolladores de vivienda, planean construir otra ciudad, al norte de esta cabecera municipal de Ensenada, donde vivirán unos 100 mil habitantes. El plan, confirmado por inversionistas privados y funcionarios municipales, consiste en desarrollar fraccionamientos que alberguen a unas 20 mil viviendas, en un plazo de 15 a 20 años. La intención entre gobierno y empresas del ramo de vivienda, es crear además un macro parque industrial que proporcione empleo a la mayor parte de los habitantes de ese nuevo polo de desarrollo habitacional. Incluso, contempla la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, sistema de drenaje, alcantarillado, agua a través de sistemas de desaladoras, un libramiento en cuyos primeros ocho kilómetros será patrocinado por las empresas desarrolladoras de vivienda y todo tipo de centros comerciales, espacios educativos, parques y hasta zonas de estacionamiento colectivo. Al agotarse la oportunidad de alentar el crecimiento urbano hacia el sur de la actual cabecera municipal, el gobierno estatal y municipal reunió a las empresas Constructora e Inmobiliaria GEO. C.I.G.S.A. (GEO), Constructora

Metropolitana Urbi, S.A. de C.V (URBI) y Constructora Vieyra (COVI) para incorporarlas a este nuevo plan de desarrollo (Gómez, 2008).

El macro proyecto de vivienda e infraestructura pretende ser desarrollado en una reserva territorial de tres mil hectáreas dentro de un plan que involucra a los tres niveles de gobierno, confirmó Francisco García de León, director del corporativo URBI en Ensenada. La zona donde se contempla crear el desarrollo contempla espacio para el desarrollo urbano con vivienda, industria liviana, áreas de conservación, recreativas e infraestructura de la zona una especie de ciudad satélite desarrollada a partir de la propia demanda poblacional. Las tres mil hectáreas se ubican en la parte noreste de la ciudad comprendida en la totalidad en el ex ejido Ruiz Cortínez desde la carretera Ojos Negros al vaso de la Presa Emilio López Zamora (Gómez, 2008).

#### **1.1.4 Constructoras**

En la ciudad de Ensenada la oferta de vivienda está cubierta mayormente por compañías desarrolladoras de fraccionamientos, la lista la encabeza el Grupo GEO, seguida de Grupo URBI, COVI, Desarrolladora Homex (HOMEX), Constructora, Vehcsa S.A. DE C.V, (VEHCSA) Promotora e Inmobiliaria DAFE, Inmobiliaria Mar de Ensenada, Inmobiliaria Bahía de Ensenada. Las dos primeras se enfocan básicamente en casas de interés social y las restantes combinan la oferta de casas de interés social, medio y residencias. Los contenidos tecnológicos de la vivienda de interés social corresponden a opciones convencionales seleccionadas por su costo relativamente bajo y su amplia disponibilidad en el mercado (Anónimo, s.f).

De las constructoras antes mencionadas las más destacadas son URBI y GEO. Con respecto a URBI, es una empresa que arrancó en 1981 especializada en vivienda. Es una firma desarrolladora y constructora de vivienda integrada verticalmente y diversificada, especializada en vivienda de interés social y vivienda media-baja (87% de sus ventas). Sin embargo, en los últimos años ha expandido su enfoque para incluir a la vivienda media-alta y la

vivienda residencial. URBI estima que en 2005 fue la segunda empresa desarrolladora de vivienda en México, en términos de ventas por 8,193 millones de pesos, así como el mayor desarrollador de vivienda en los estados del norte de México, en términos de ventas y número de unidades construidas y vendidas (Anónimo, s.f.).

Al cierre de 2005, la empresa contaba con 58 desarrollos de vivienda en construcción en 13 ciudades, incluyendo las zonas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey. La empresa mantenía una reserva territorial de 2,550 hectáreas, suficientes para el desarrollo de 145,387 unidades de vivienda de interés social y vivienda media, además de 324 hectáreas que la empresa considera suficientes para la construcción de 10,352 unidades de vivienda media alta y residencial. Urbi cuenta con alrededor de 3,000 empleados sin considerar los más de 9,000 que ocupa al año a través de subcontratistas para sus desarrollos habitacionales (Anónimo, s.f.).

Por otro lado, GEO es una de las empresas más grandes del sector, tanto en México como América Latina en términos de casas vendidas. En ingresos anuales que superan los 14,000 millones de pesos. Está involucrada en todos los aspectos de diseño, desarrollo, construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de viviendas de interés social, medio y residencial en México. Actualmente opera en 27 ciudades de 15 estados de la República Mexicana, cubriendo más de 76% de la población del país. En su historia ha comercializado y producido más de 360,000 casas donde habitan más de 1.6 millones de mexicanos. Al cierre de 2007, GEO contaba con una reserva territorial para 5 años de producción (Anónimo, s.f.).

## **1.2 Programas Gubernamentales**

Son pocos los créditos para adquisición de vivienda en México que se proporcionan a familias cuyos ingresos están por debajo de los cinco salarios mínimos (poco más de 6 000 pesos mensuales). Este nivel de ingresos deja fuera a más de 75% de las familias del país, de acuerdo con la Encuesta de

Ingreso-gasto del INEGI correspondiente a la segunda mitad del año 2002 (Boils, 2004).

### **1.2.1 INFONAVIT**

A tal problemática citada con anterioridad surgen otros programas como es el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el cual se constituye en 1972 como fondo tripartita (patrones, trabajadores y gobierno) para el financiamiento de vivienda de trabajadores asalariados del sector privado, a partir de aportaciones bimestrales de los patrones, con las que se constituye una subcuenta de vivienda a nombre de cada trabajador. Administra las aportaciones de las partes con la doble obligación de otorgar rendimientos a la subcuenta de vivienda y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores con la finalidad de: adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, así como cubrir el pago de pasivos (CIDOC y la SHF, 2009).

Al INFONAVIT le corresponde, como objetivo primordial, el financiar la adquisición de una vivienda a los trabajadores mexicanos sujetos a una relación laboral. La creación del INFONAVIT es resultado de la evolución histórica que establece el derecho de los trabajadores a adquirir una vivienda digna que se remonta a los postulados básicos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Artículo 123, Fracción XII, Apartado A, establece la obligación de los patrones de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas (González, 2009).

### **1.2.2 FOVISSSTE**

Por otro lado se integra en 1972 como un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Cada empleado público tiene una subcuenta de vivienda que administra el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE). Administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas afiliadas al ISSSTE, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o

mejoramiento de viviendas de los trabajadores del Estado. Otorga créditos a los trabajadores al servicio del Estado. Coordina y financia programas de vivienda con recursos propios y con la participación de entidades públicas y privadas (CIDOC y la SHF, 2009).

### **1.2.3 AFORES**

Las AFORES son entidades financieras cuya función es manejar, mediante el sistema de cuentas individuales, los recursos de los empleados, derivados de las aportaciones de seguridad social para el retiro de los trabajadores. Para su constitución y funcionamiento, las AFORES deben contar con la autorización de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR). Para poder operar, las AFORES deben constituirse como sociedades anónimas de capital variable. En dichas sociedades pueden participar instituciones financieras nacionales y del exterior. Las AFORES que se han constituido hasta la fecha, están ligadas con bancos, compañías de seguros y empresas dedicadas de antemano y en forma exclusiva al manejo de fondos de retiro.

En este contexto, también se está discutiendo la posibilidad de que las Afores participen, lo que abarataría enormemente los créditos puente, porque al otorgar un crédito puente, va a poder tener certeza, asegurar una tasa a quien los esté fondeando, un banco, situación que abre el financiamiento de vivienda media también (Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto, 2000, s.p.).

### **1.2.4 SOFOLES**

En el ciclo de expansión de la vivienda que inició hacia el año 2000 fue determinante el financiamiento impulsado por las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) que comenzaron a destacar como una fuente alternativa de financiamiento a la banca después de la crisis económica de 1995. La falta de liquidez en el sistema bancario en esos años y los altos índices de cartera vencida hacían muy difícil la reactivación económica, por lo que el empleo de las SOFOLES se generalizó con buena aceptación en el mercado, impulsando en forma decidida el crecimiento del sector inmobiliario y

en particular la construcción de vivienda. Uno de los sectores más beneficiados con la introducción de las Sofoles fue la industria de la construcción, en particular el mercado de vivienda. Con la creación de Sociedad Hipotecaria Federal en 2001, se canalizaron recursos complementarios a través de créditos para el sector inmobiliario a los ofrecidos por Infonavit y Fovissste. La aceptación de fuentes alternativas de financiamiento a la vivienda en un inicio benefició más a las personas sin afiliación al Infonavit o Fovissste (CIDOC y la SHF, 2009).

### **1.3 Leyes y reglamentos en materia de construcción de vivienda**

Todos los programas citados con anterioridad toman como base la legislación, vigente que se encuentra en la Ley de Vivienda, en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, entre otras, que señalan que la vivienda debe ser un área prioritaria para el desarrollo social; también dice le corresponde al Estado impulsar los programas, instrumentos y apoyos que conduzcan al desarrollo en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado. Especifican que la vivienda debe ser digna y decorosa y que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, y que cuente con los servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad y así como legítima posesión (Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, 2006).

El catedrático Rodrigo Hidalgo (2007) señala que la vivienda de interés social debe ser planificada, esto es, dotada de servicios básicos con una búsqueda en la racionalización del diseño y llevada a mínimos en sus espacios con el respaldo de las ordenanzas de urbanización y construcciones económicas de las normativas técnicas de los organismos de vivienda, para que una familia pueda desarrollar sus actividades básicas.

Por mencionar un caso, Chile ha impulsado con gran esfuerzo las políticas de vivienda en los últimos años, esto llama la atención por la gran reducción constante del déficit habitacional. La masificación de las viviendas sociales se basa en ampliar al máximo el número de beneficiarios, mejorando la calidad de la construcción, en México se debería optar por estas medidas, e impulsar dicho sector (Hidalgo, 2007).

#### **1.4 Calidad de Vida**

En los años cincuentas, la Organización de las Naciones Unidas apoyado de un grupo de expertos integrado por agencias como la Organización Mundial de la Salud, la Organización Internacional del Trabajo y la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura que en 1961 presentó su primer informe para medir los niveles de vida en el orden internacional proponiendo los siguientes componentes de calidad de vida: “salud, alimentación, nutrición, educación, vivienda, empleo y condiciones de trabajo, vestido, recreación, esparcimiento y seguridad social. La calidad de vida es un concepto dinámico que se vincula con la idea de bienestar y que tiene que ver con la producción-reproducción (trabajo-empleo-trabajo doméstico), salud, educación (aprendizaje-formación), y con indicadores que hacen posible su medición, tales como el acceso a satisfactores materiales como son la alimentación, la vivienda, el acceso a agua potable, el disfrute de energía eléctrica, y los culturales, que son el sentido de pertenencia a una comunidad o grupo social y que implican hábitos, costumbres y prácticas de vida colectivas” (Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C y Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, 2009, p.p. 68-69). .

El concepto de calidad de vida, según Rosella (2002), representa un término multidimensional de las políticas sociales que significa tener buenas condiciones de vida objetivas y un alto grado de bienestar subjetivo, y también incluye la satisfacción colectiva de necesidades a través de políticas sociales en adición a la satisfacción individual de necesidades. Los factores materiales

son los recursos que uno tiene, tales como Ingresos disponibles, posición en el mercado de trabajo, salud, nivel de educación, etc. Mientras que los factores ambientales son las características del vecindario/comunidad que pueden influir en la calidad de vida, tales como: presencia y acceso a servicios, grado de seguridad y criminalidad, transporte y movilización, habilidad para servirse de las nuevas tecnologías que hacen la vida más simple, también, las características del hogar son relevantes en determinar la calidad de las condiciones de vida.

Por otro lado están los factores de relacionamiento que Incluyen las relaciones con la familia, los amigos y las redes sociales. La integración a organizaciones sociales y religiosas, el tiempo libre y el rol social después del retiro de la actividad económica son factores que pueden afectar la calidad de vida en las edades avanzadas (Rosella, 2002).

Según la Organización de las Naciones Unidas, proponen los siguientes componentes de calidad de vida: “salud, alimentación, nutrición, educación, vivienda, empleo y condiciones de trabajo, vestido, recreación, esparcimiento y seguridad social. La calidad de vida es un concepto dinámico que se vincula con la idea de bienestar y que tiene que ver con la producción-reproducción (trabajo-empleo-trabajo doméstico), salud, educación (aprendizaje-formación), y con indicadores que hacen posible su medición, tales como el acceso a satisfactores materiales como son la alimentación, la vivienda, el acceso a agua potable, el disfrute de energía eléctrica, y los culturales, que son el sentido de pertenencia a una comunidad o grupo social y que implican hábitos, costumbres y prácticas de vida colectivas” (CIDOC y la SHF, 2009).

El INEGI es la principal institución en México, que proporciona datos estadísticos relacionados con la calidad de vida, entre ellos están: “el ingreso corriente, los derechos de acceso a los servicios o bienes gubernamentales (gratuitos o de bajo costo), la propiedad (que conforma el patrimonio básico), el tiempo disponible para la educación formal o informal, la recreación, el descanso y las tareas domésticas, la propiedad de activos no básicos como el

caso del automóvil y la vivienda, y la capacidad de endeudamiento del individuo y del hogar” (CIDOC y la SHF, 2009), p. 68-69).

Muchos autores asumen una relación causa-efecto entre los recursos y las condiciones de vida: mientras más y mejores recursos uno tenga mayor es la probabilidad de una buena calidad de vida (Rosella, 2002).

Según los estudios de la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, (2006), los niveles de servicio de todos los fraccionamientos privados incluyen: terracerías, red de media y baja tensión; red de agua potable; drenaje sanitario y pluvial; vialidades y banquetas señalización; alumbrado exterior.

### **1.5 Problemas con las viviendas ya adquiridas**

Algunas de las necesidades y carencias más apremiantes de los habitantes del Estado se relacionan con las inadecuadas condiciones materiales que prevalecen en las viviendas que habitan, es decir el material empleado en la construcción de su vivienda no es el correcto, entre otras, las que se derivan de la utilización de materiales de construcción inapropiados como las láminas de cartón, fibra de vidrio y asbesto, y de madera y materiales de desecho. Entre la población de más bajos ingresos una cantidad considerable de necesidades se relacionan con el mejoramiento de sus viviendas. Las reparaciones, el reemplazo y la reposición de materiales endebles por otros más firmes y seguros en pisos, paredes, techos e impermeabilización, se encuentran entre las más inmediatas. Aparte, las necesidades de ampliación de un gran número de viviendas de uno y dos cuartos que se registran en la entidad, demanda mayor atención hacia las familias que viven en condiciones de hacinamiento grave. En las comunidades urbanas y rurales más excluidas y con menores oportunidades de empleo e ingresos, la autoconstrucción, mantenimiento, reparación y ampliación de sus viviendas constituye un conjunto de acciones que inciden directamente en la mejora de los niveles de

bienestar de las personas y las familias (Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Baja California, 2003).

Según señala uno de los principales problemas para la edificación de vivienda formal en la entidad de Baja California lo constituye la insuficiente e inadecuada oferta de suelo urbano. Un alto porcentaje de las operaciones del mercado inmobiliario se realiza al margen de las disposiciones jurídicas, perjudicando principalmente a la población de menores recursos. Los ciclos de invasión-regularización han superado las posibilidades de planificación y la creación de nuevas reservas territoriales, así como la escasa certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra y el ritmo poco dinámico de los procesos de desincorporación del territorio federal y del régimen de propiedad ejidal (Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Baja California, 2003, p. 1).

## **1.6 Costo-beneficio**

El sector de la construcción durante 2001, edificó 620 mil viviendas y generó 1.2 millones de empleos directos. Treinta y cuatro instituciones otorgaron créditos individuales. Las principales instituciones hipotecarias otorgaron 276,500 créditos. La vivienda de tamaño “mínimo” tuvo una superficie promedio de 59 M<sup>2</sup> y un valor de 170 mil pesos. El tipo de vivienda que más se ofreció fue el denominado económico, con una superficie promedio de 64 M<sup>2</sup> y un valor de 243 mil pesos. El costo promedio por metro cuadrado fue \$3,200 para el tamaño “mínimo” y de \$3,800 para el económico (Reyes, 2003).

Se sabe que los recursos son de carácter limitado al momento de satisfacer los deseos ilimitados dentro de la sociedad, por lo cual para conseguir algo se debe estar dispuestos a renunciar a otra cosa que también se desea tomando decisiones entre alternativas. El costo-beneficio es una lógica o razonamiento basado en el principio de obtener los mayores y mejores resultados, es un planteamiento formal para tomar decisiones que cotidianamente se nos

presentan, el proceso involucra, ya sea explícita o implícitamente, un peso total de los gastos previstos en contra del total de los beneficios previstos de una o más acciones con el fin de seleccionar la mejor opción o la más rentable. El valor de una alternativa no elegida se conoce como costo de oportunidad. La valoración se hace comparando los beneficios obtenidos que ocasionan tal decisión y el costo de renunciar a las demás alternativas (costo de oportunidad).

El esquema general para el análisis de costo-beneficio se puede resumir de la siguiente manera:

- 1 Identificar los beneficios para los usuarios que se esperan del proyecto.
- 2 Cuantificar en la medida de lo posible, estos beneficios en términos monetarios, de manera que puedan compararse diferentes beneficios entre sí y contra los costos de obtenerlos.
- 3 Cuantificar, en la medida de lo posible, estos costos en términos monetarios para permitir comparaciones.
- 4 Determinar los beneficios y los costos equivalentes
- 5 Aceptar el proyecto si los beneficios equivalentes de los usuarios exceden los costos equivalentes

Para iniciar el análisis costo-beneficio, se identifican todos los beneficios del proyecto (resultados favorables) y sus perjuicios o contra beneficios (resultados no favorables) para el usuario. Como resultado, se determinan las alternativas y se elige aquella que mayores beneficios netos entregue según las preferencias y necesidades presentes (Thompson, 2008).

El análisis de costo-beneficio es una técnica importante dentro del ámbito de la teoría de la decisión. Pretende determinar la conveniencia de un proyecto mediante la enumeración y valoración posterior en términos monetarios de todos los costes y beneficios derivados directa e indirectamente de dicho

proyecto. Este método se aplica a obras sociales, proyectos colectivos o individuales, empresas privadas, planes de negocios, etc., prestando atención a la importancia y cuantificación de sus consecuencias sociales y/o económicas. En toda decisión que se tome existe una renunciación implícita a la utilidad o beneficios que se hubieran podido obtener al tomar cualquier otra decisión. Para cada situación siempre habrá más de un forma de abordarla y cada una ofrece utilidad mayor o menor que las otras, por consiguiente siempre que se tome una decisión se habrá renunciado a las oportunidades y posibilidades que ofrecían las otras, que bien pueden ser mejores o no. El costo es lo que sacrificamos para obtener algo y se requiere comparar los costos reales y los beneficios de las alternativas (Thompson, 2008).

### **1.6.1 Estructura de costos ordinarios y extraordinarios en la construcción de vivienda**

Según estudios de la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. (CIDOC) y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) la estructura promedio de costos para la edificación de vivienda social y económica es la siguiente: los costos ordinarios son el 40.5% que corresponden a gastos de construcción (materiales, maquinaria, equipo y mano de obra), 26.4% atañen a gastos administrativos, de promoción, 16.3% a urbanización, 9.4% a la adquisición del suelo, 4.9% a la escrituración y titulación de las viviendas, y 2.52% se relacionan al rubro denominado costos extraordinarios (CIDOC y la SHF, 2009).

Es decir si se consideran todos los gastos y costos que conllevan a la construcción de una unidad habitacional, se encuentra que son muchos y muy variados, ahora bien si se considera a una familia que adquiere una unidad habitacional, está obteniendo un patrimonio, y un lugar donde vivir y desenvolverse en armonía.

En el contexto de la edificación de viviendas de interés social y la industria de la construcción durante muchos años se ha mantenido la idea de que por ser construcciones que se presumen de bajo costo, los materiales

utilizados son de baja calidad, situación que repercute directamente en el nivel de calidad de vida de los usuarios cuya satisfacción casi nunca es óptima. Aunando a ello las personas demandantes de viviendas de interés social cuentan con una economía insuficiente, por lo que sus posibilidades reales de acceder a una casa-habitación equipada con los mínimos básicos para tener calidad de vida son en extremo reducidas (Barona & Sánchez, 2005).

A tales situaciones mencionadas anteriormente se puede decir que sí, una familia adquiere una unidad habitacional, pero también paga un costo, para poder obtener ese bien, todo esto con el fin de contar con un patrimonio familiar.

## **Capítulo 2: Metodología**

En el capítulo anterior quedó plasmado todo el sustento teórico encontrado para poder llevar a cabo este trabajo de investigación, corresponde a este capítulo definir la planeación así como las herramientas utilizadas para poder cumplir con los objetivos de este análisis.

El objetivo general de esta investigación es conocer el costo-beneficio de la construcción para las familias en el Fraccionamiento Colinas de la Presa, en Ensenada, Baja California. Por ende, tiene como objetivos particulares: caracterizar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento; identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda; e identificar las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el fraccionamiento estudiado.

### **2.1 Diseño de la investigación**

Se hizo un conteo en el fraccionamiento Colinas de la Presa, encontrándose 670 viviendas, y posteriormente se obtuvo una muestra de 67 familias a encuestar, con un intervalo de confianza de 90%; una muestra está constituida por sujetos o unidades de observación a partir de los cuales se hará inferencia al resto de la población no estudiada. La muestra fue determinada de manera no probabilística o por conveniencia, y su único requisito es cumplir con el número requerido de sujetos o unidades de observación (Salinas, 2004).

### **2.2 Recolección de datos**

Se aplicó una prueba piloto a diez personas que habitaban el fraccionamiento Colinas de la Presa, y se encontró que había varias preguntas que no eran lo suficientemente entendibles por los encuestados, y se decidió cambiar dichas preguntas. Una vez ya definida correctamente la encuesta se procedió al levantamiento de la información.

En esta investigación se utilizó un cuestionario como instrumento de medición

y se aplicó a 67 habitantes del Fraccionamiento Colinas de la Presa. Este cuestionario consta de 24 preguntas. Las preguntas son de opciones múltiples, y a su vez en algunos de los casos hay una opción para contestar abiertamente. Las preguntas que contienen tanto opciones múltiples, a si como una opción abierta, se hicieron con el fin de identificar características específicas de los encuestados como son: servicios con los que contaba, servicios con los que cuenta, material del que está construida su vivienda y problemas que ha presentado su vivienda.

Las preguntas uno y dos hace mención a todo lo referente al lugar anterior donde vivía el encuestado, antes de llegar a vivir al fraccionamiento donde se aplicó la encuesta a su vez las preguntas dos y tres, hacen una comparación de los servicios con los cuales contaba la persona encuestada antes de llegar al fraccionamiento en comparación con los que ahora cuenta. Las preguntas tres y cuatro de igual forma hacen una comparación del número de integrantes de la vivienda anterior en comparación con la actual. De igual forma, las siguientes cuatro preguntas hacen comparaciones similares. La pregunta diez hace referencia a la constructora que desarrolló el fraccionamiento. Las siguientes preguntas hacen comparaciones entre ambos lugares donde habitó el encuestado. Para finalizar el cuestionario, se pregunta si estaría de acuerdo el encuestado en regresar a su vivienda anterior.

Para la captura y análisis de los datos se utilizó un programa denominado *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS) que es un programa estadístico informático muy usado en las ciencias sociales y las empresas, con el fin de obtener un buen análisis de los resultados.

### **Capítulo 3: Análisis e interpretación de los resultados**

Este capítulo muestra el análisis e interpretación de las preguntas del cuestionario que se aplicó en el Fraccionamiento Colinas de la Presa, para ello se utilizó el programa estadístico SPSS para procesar, analizar, depurar y obtener conclusiones. Se hizo un conteo en el fraccionamiento Colinas de la Presa, encontrándose 670 viviendas, y posteriormente obteniendo una muestra de 67 familias a encuestar. Se deseaba conocer el costo- beneficio de la construcción en dicho fraccionamiento, por tal motivo se diseñó una encuesta de 24 preguntas, una vez aplicado, se procedió a ordenar las encuestas para su captura.

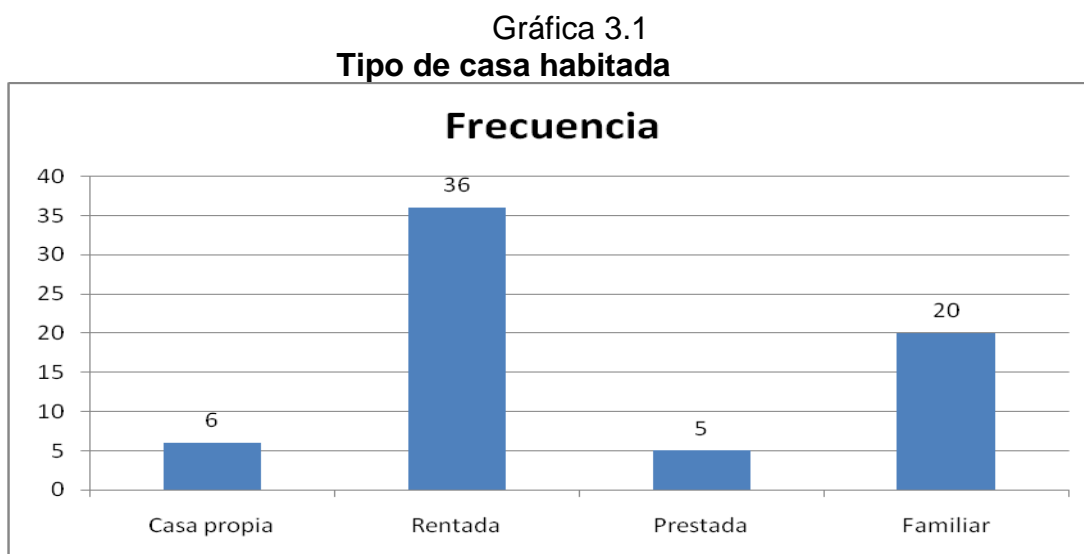
En este apartado se muestran algunas gráficas que permiten conocer y comparar ciertos factores, como son los servicios con los cuales contaban las familias antes de llegar al fraccionamiento citado con anterioridad, en comparación con los que se cuentan en la actualidad. También se observa el número de integrantes en su vivienda anterior y en la vivienda actual así como sus gastos mensuales anteriores contra los actuales, entre otras cosas.

### 3.1 Presentación de los resultados obtenidos

La presentación de los resultados obtenidos por medio del cuestionario aplicado, se hará de acuerdo al orden del planteamiento de los objetivos particulares del trabajo terminal mencionados anteriormente.

#### 3.2.1 Resultados relacionados al primer objetivo específico

Las preguntas de la 1 a la 9 están relacionadas en conocer los beneficios obtenidos al vivir en el fraccionamiento Colinas de la Presa.

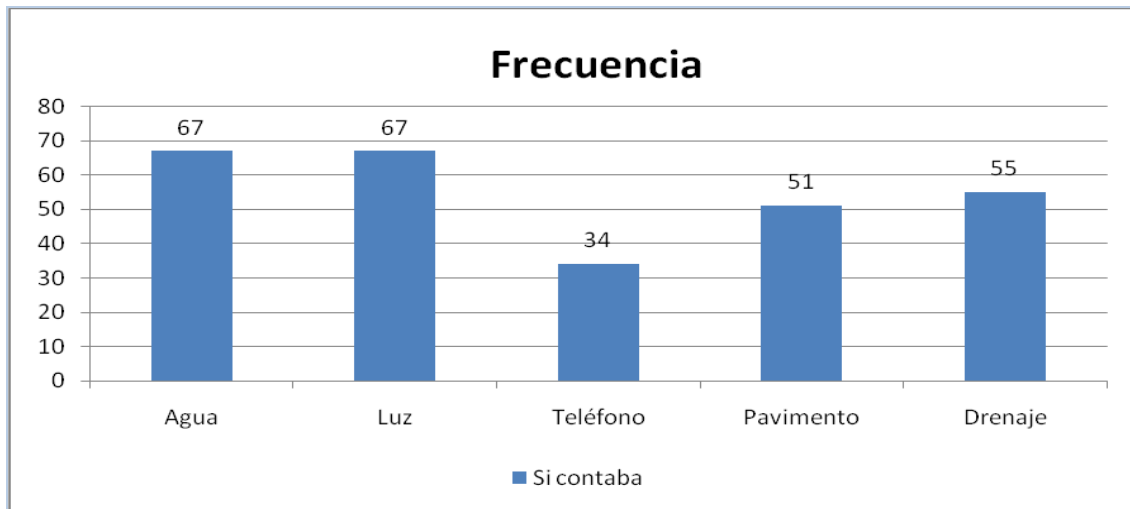


Fuente: Elaboración propia

En esta gráfica se observa que de un total de sesenta y siete personas, seis de ellas, 9%, vivían en casa propia, y treinta y seis personas, 54%, antes de llegar al fraccionamiento Colinas de la Presa vivían en casa rentada, solamente cinco personas, 7%, vivían en casas prestadas, y veinte de ellas, 30%, vivían con un familiar. Con esta gráfica se contesta el objetivo: caracterizar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento; se ve que de aquellas personas que pagaban renta, o que estaban en una casa prestada o con un familiar a expensas de que los echaran de esa vivienda, hoy por hoy, el haber adquirido una vivienda en este fraccionamiento, es de gran beneficio tanto en el corto plazo como en el largo plazo, porque muchas de las personas (91% de los

encuestados) no contaban con un hogar propio, además tienen la certeza y seguridad de llegar de un mejor futuro para sus hijos.

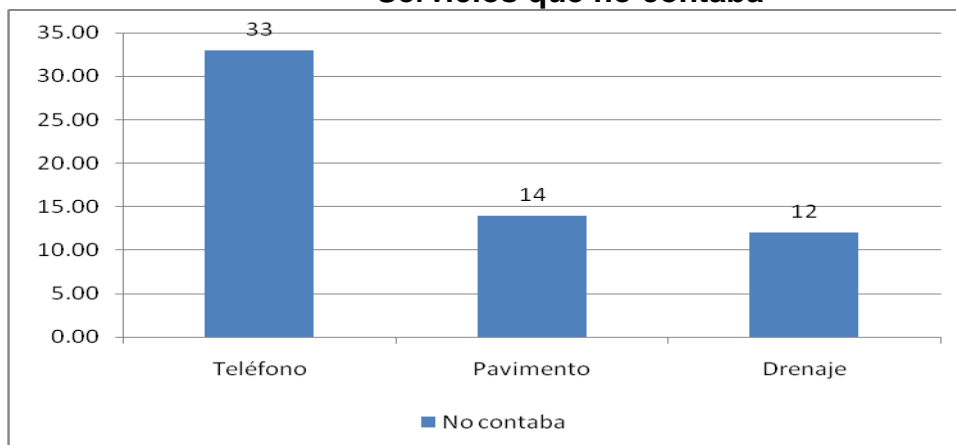
Gráfica 3.2  
**Servicios con los que contaba anteriormente**



Fuente: Elaboración propia

Esta gráfica muestra con cuales servicios contaban, las familias antes de llegar al fraccionamiento, se observa que los sesenta y siete encuestados, 100%, contaban con luz y agua, treinta y cuatro, 51%, contaban con teléfono, cincuenta y uno, 76% contaban con pavimento, cincuenta y cinco encuestados, 82%, contaban con drenaje, todo esto en donde habitaban anteriormente.

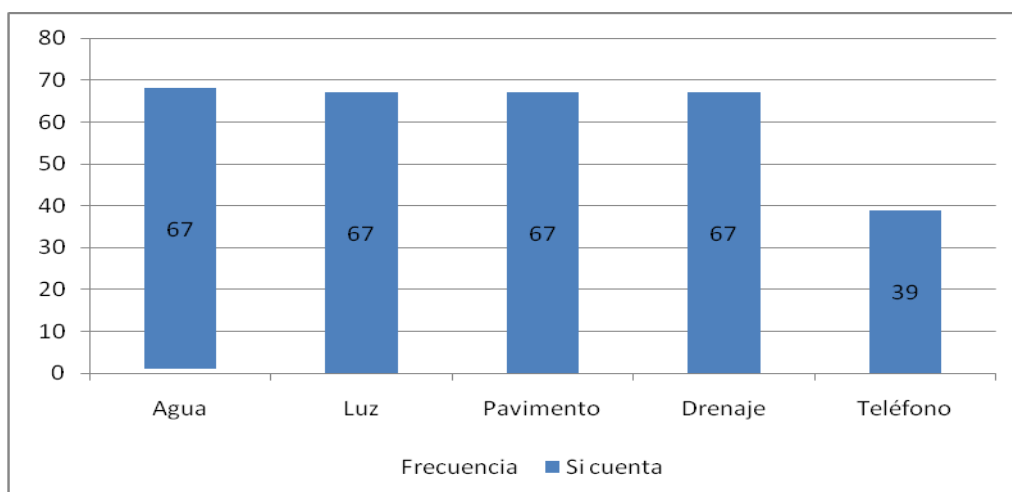
**Grafica 3.3**  
**Servicios que no contaba**



Fuente: Elaboración propia

Esta gráfica muestra con los servicios que no contaban las familias antes de llegar al Fraccionamiento Colinas de la Presa. Treinta y tres encuestados, 49%, no contaban con teléfono, catorce habitantes, 21%, no contaban con pavimento y doce encuestados, 18%, no contaban con drenaje.

**Gráfica 3.4**  
**Servicios con los cuales cuenta actualmente**



Fuente: Elaboración propia

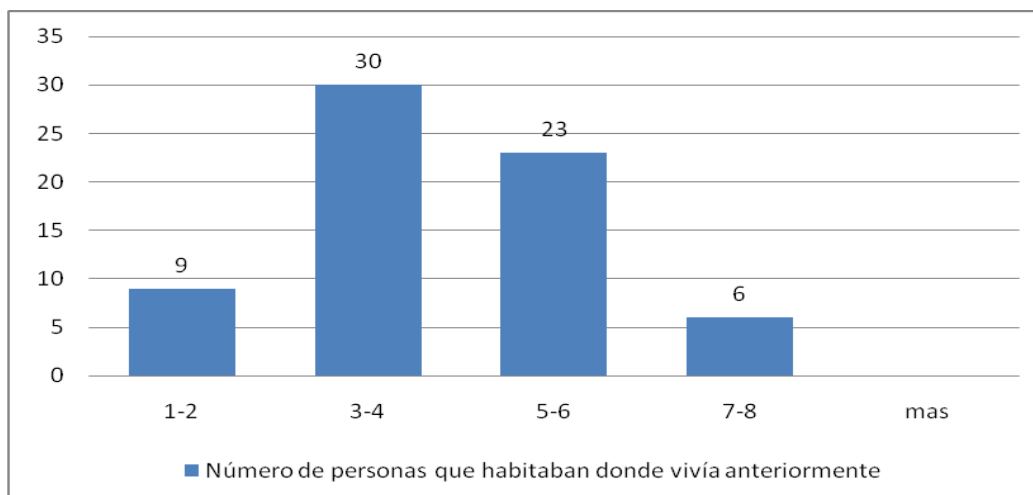
Si se compara la gráfica 3.3 y la gráfica 3.4 que habla de los servicios con los cuales contaban las familias antes de llegar al fraccionamiento estudiado

contra los servicios con los cuales ahora cuentan, se observa que actualmente todas el 100% de las personas cuentan con los servicios básicos que son luz, agua, drenaje y pavimento, comparado con el lugar donde vivían anteriormente en donde el 100% de las personas contaban con luz y agua y solamente 51%, contaban con teléfono, 76% contaban con pavimento,82%, contaban con drenaje.

Se puede decir que la calidad de vida mejoró al llegar al fraccionamiento ya que todas las familias cuentan con los servicios básicos; considerando la calidad de vida como bienestar social, a su vez se contesta el objetivo específico: *caracterizar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento en comparación con su vivienda anterior.*

Gráfica 3.5

**Número de personas que habitaban donde vivía anteriormente**

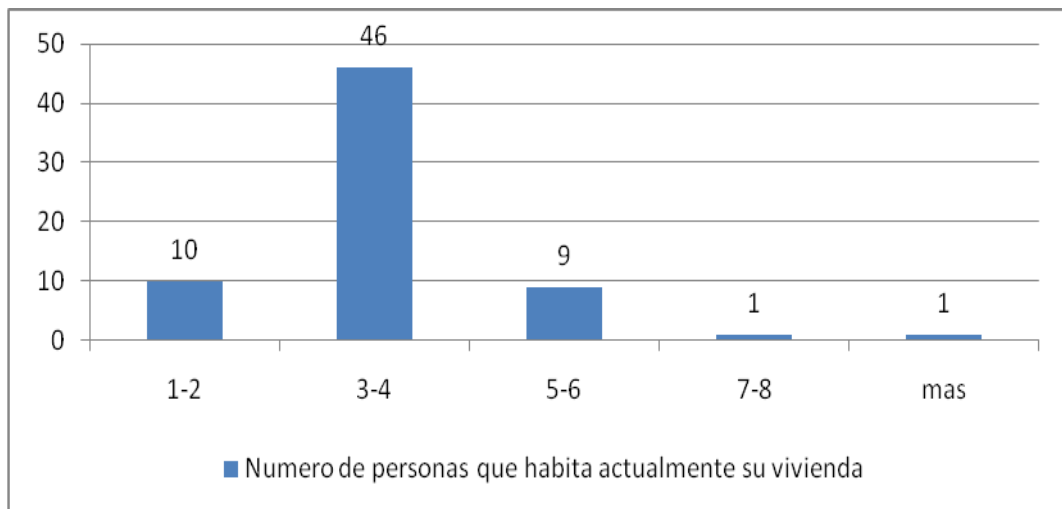


Fuente: Elaboración propia

Esta gráfica muestra que el promedio de habitantes por familia donde vivían anteriormente los encuestados, hay nueve casos, 13%, en los que las viviendas eran habitadas por uno a dos individuos, y se encontró que treinta encuestados, 45%, en los que las viviendas eran habitadas por tres a cuatro miembros, veintitrés hogares, 34%, en los que las viviendas eran habitadas por

cinco a seis individuos y seis casos 8%, de los hogares eran habitados por más de 7 personas.

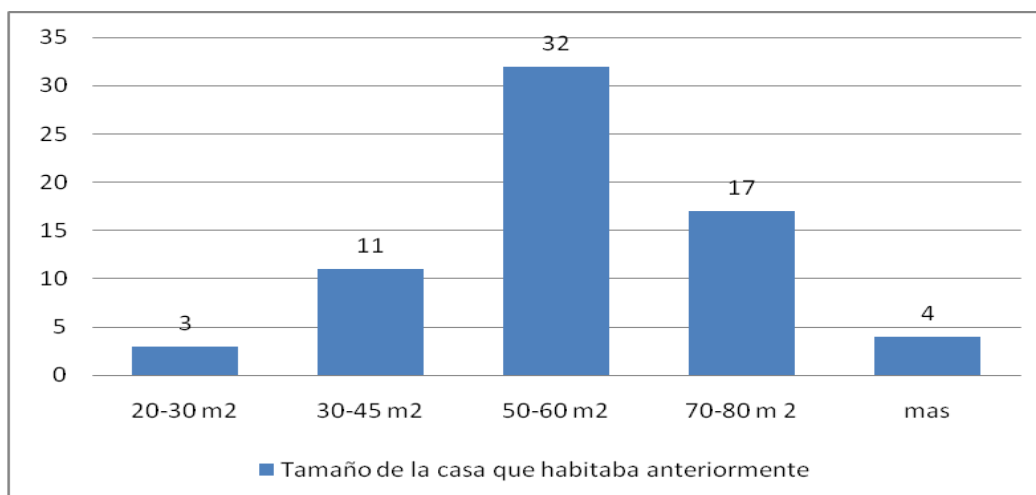
Gráfica 3.6  
**Vivienda actual**



Fuente: Elaboración propia

Esta gráfica muestra que diez encuestados, 15%, de unidades habitacionales son integradas por familias de uno a dos miembros, y en promedio las casas donde viven los encuestados, 68%, están integradas por tres y cuatro miembros, existen hay nueve casos, 13%, en los cuales los miembros por hogar son de cinco a seis, también hay una vivienda, 2%, integrada por 7 u 8 miembros y una por más, 2%, de ocho miembros. En comparación con la gráfica 3.5, se observa que el número de integrantes por hogar disminuyó. En México el promedio del tamaño del hogar familiar, disminuyó de 5.2 en 1970 a 4.8 en 1995, según lo señalan Bañuelos & Paz (1997). Por otro lado, con esta grafica se contesta el objetivo: caracterizar los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento en comparación con su vivienda anterior, es decir los integrantes de las unidades habitacionales del fraccionamiento Colinas de la Presa viven más cómodos.

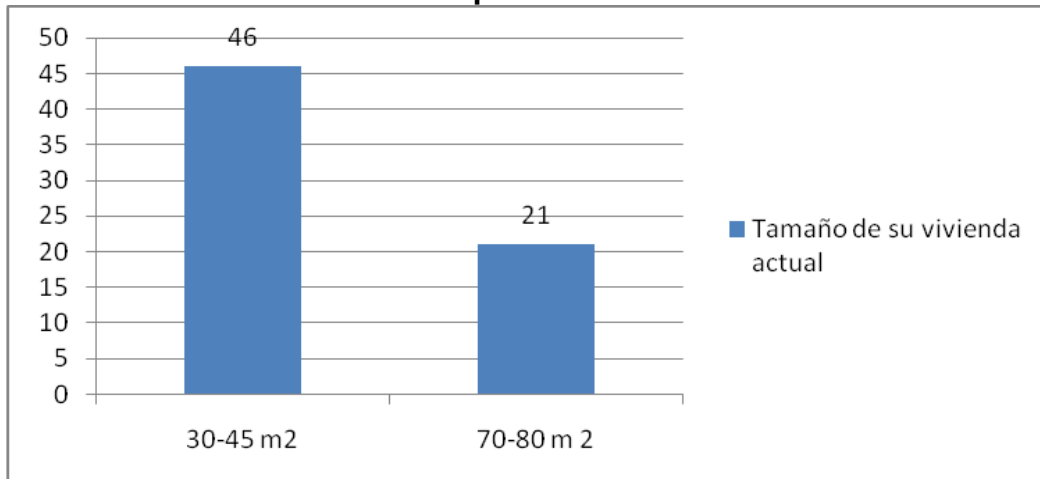
Gráfica 3.7  
Vivienda habitada anteriormente



Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior nos indica que tres casos, 5%, habitaban viviendas de entre veinte y treinta metros cuadrados donde vivían anteriormente, y once casos, 16%, habitaban viviendas de treinta a cuarenta metros cuadrados, y un porcentaje muy elevado, 48%, de los casos de viviendas, vivían en casas de cincuenta a sesenta metros cuadrados, diecisiete, 25%, habitaban casas de setenta a ochenta metros cuadrados y solo cuatro encuestados 6%, habitaban una vivienda mayor a los ochenta metros cuadrados.

Gráfica 3.8  
Vivienda que habita actualmente



Fuente: Elaboración propia

Por el contrario en el fraccionamiento Colinas de la Presa, se ofrecen dos tipos de vivienda una sencilla de 35m<sup>2</sup> (un solo piso) y una grande de 70m<sup>2</sup> (de dos pisos). En la gráfica 3.8 se observa que cuarenta y seis de los encuestados, 69%, adquirieron casas sencillas y veintiún encuestados, 31%, adquirieron casa de dos plantas, por lo cual confirma Reyes, (2003) que el tamaño de una unidad habitacional ha disminuido.

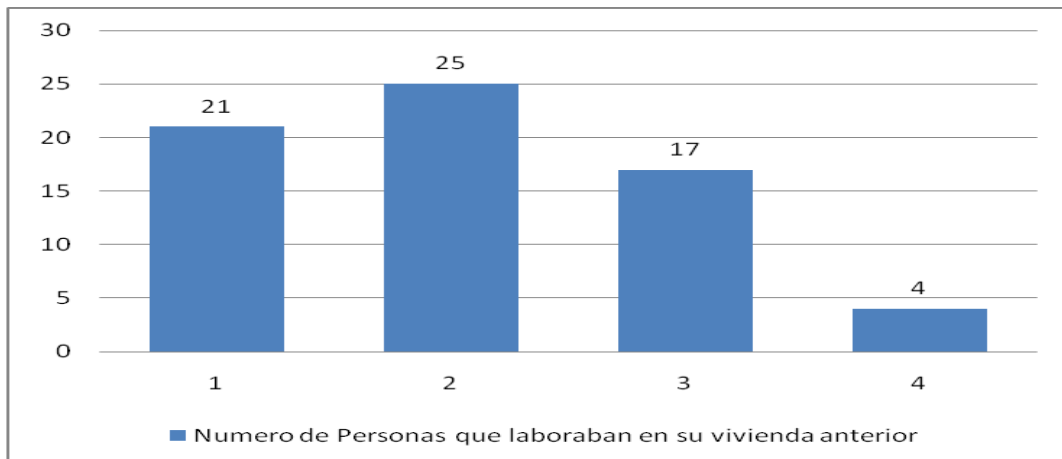
Se puede decir que el tamaño de la vivienda habitada actualmente es más pequeña en promedio que la habitada con anterioridad, pero si comparamos la grafica 3.5 y 3.6, se puede ver que los integrantes por familia han disminuido, de la vivienda antes habitada a la habitada hoy en día. Cabe mencionar que las gráficas 3.7 y 3.8 ayudan a establecer las dimensiones (tamaño) de las viviendas encuestadas, que a su vez permiten contestar el objetivo específico caracterizar los beneficios al vivir en dicho fraccionamiento en comparación con su vivienda anterior, es decir era más grande la unidad habitacional de donde vivían los encuestados antes de adquirir una vivienda en el fraccionamiento mencionado.

### 3.2.2 Resultados relacionados al segundo objetivo específico

De las preguntas 10 a la 20 están relacionadas en identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda en el fraccionamiento Colinas de la Presa.

Gráfica 3.9

#### Personas que trabajaban

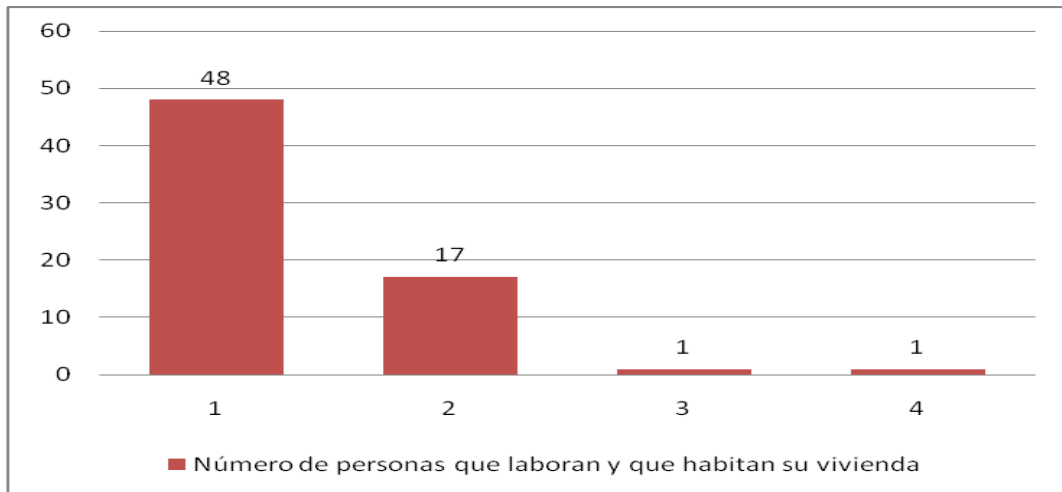


Fuente: Elaboración propia

La gráfica 3.9 muestra cuantas personas trabajaban en la vivienda que habitaban los encuestados antes de llegar al Fraccionamiento colinas de la Presa, se observa que en veintiún casos, 31%, trabajan solo una persona, en veinticinco casos, el 38%, trabajaban dos miembros de la familia, en diecisiete casos, 25%, trabajaban tres miembros de las familias y solo en cuatro casos, 6%, trabajaban cuatro miembros.

Gráfica 3.10

**Personas que trabajan**

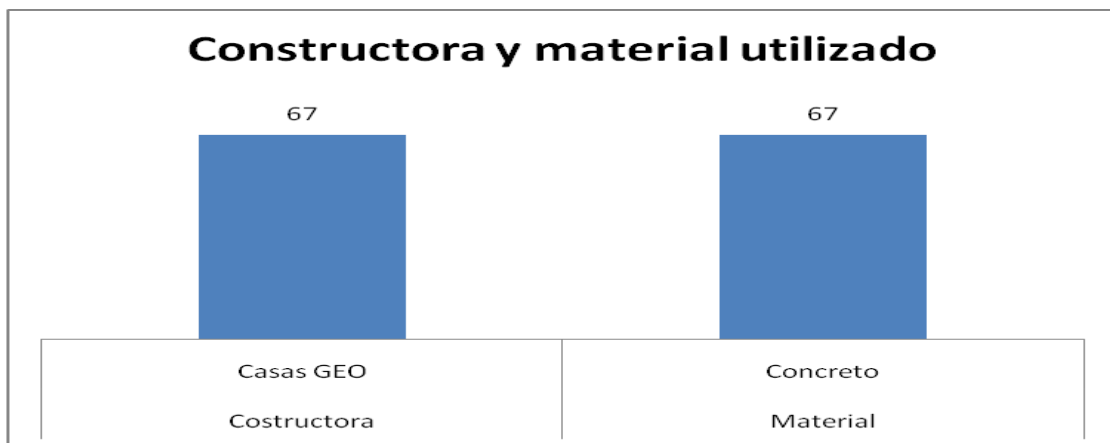


Fuente: Elaboración propia

La grafica anterior muestra el número de personas que trabajan en el Fraccionamiento Colinas de la Presa, en cuarenta y ocho casos, 71%, trabaja solo un miembro de la familia, en diecisiete casos, 25%, trabajan dos personas, en un caso, 2%, trabajan tres miembros y en otro caso encontrado, 2%, trabajan cuatro miembros.

Gráfica 3.11

**Vivienda y material utilizado.**

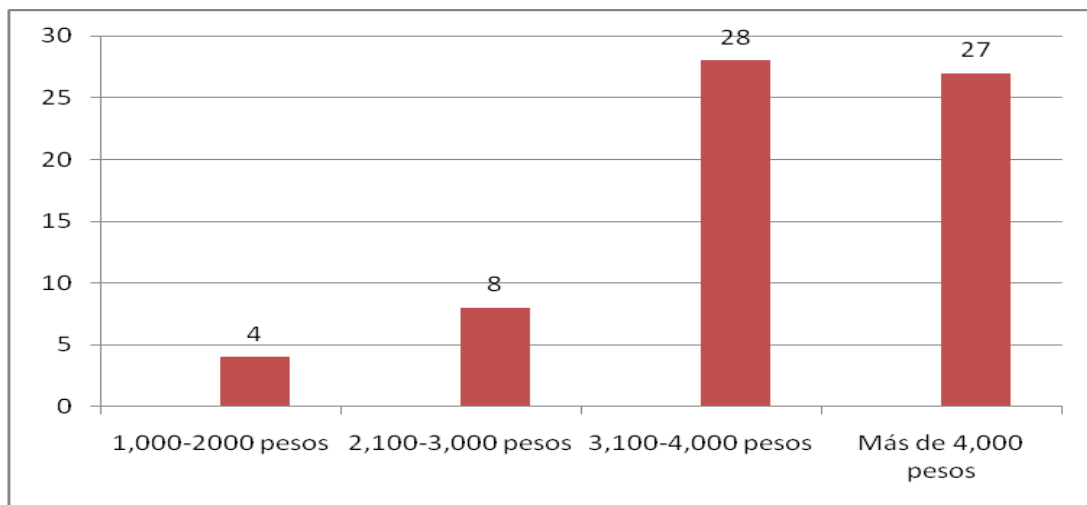


Fuente: Elaboración propia

La grafica 3.11 muestra el material del cual fueron hechas la unidades habitacionales, el concreto, por otro lado, también se observa la empresa que edificó el fraccionamiento de estudio, que es Casas GEO, una de las empresas más grandes del sector, tanto en México como América Latina. Actualmente opera en 27 ciudades de 15 estados de la República Mexicana, cubriendo más de 76% de la población del país (Anónimo, 2009).

Gráfica 3.12

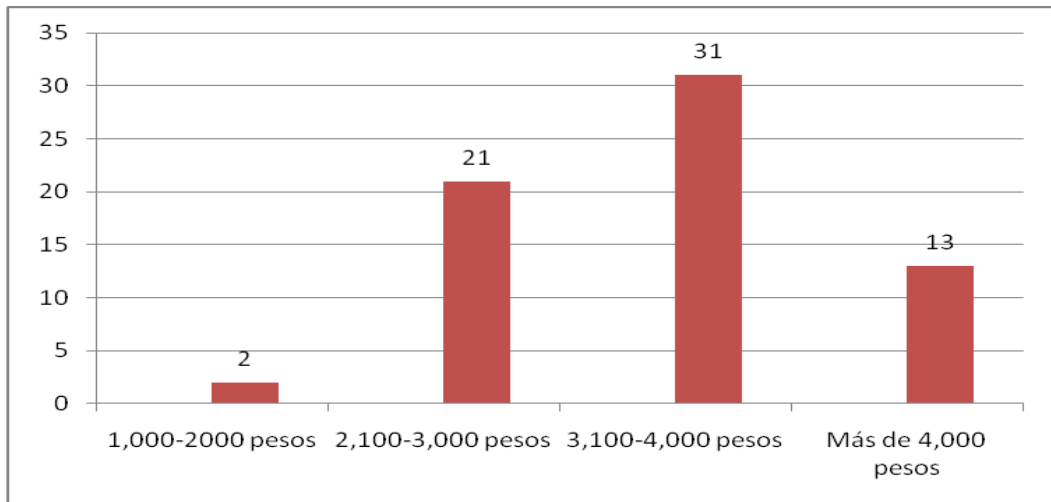
**Gastos Mensuales anteriores**



Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior nos muéstralos gastos que realizaban mensualmente los encuestados antes de llegar a vivir en el Fraccionamiento Colinas de la Presa, cabe señalar que dichos gastos eran en agua, luz, teléfono y gas. Se observa que se encontró con cuatro casos, 6%, que gastaban de 1,000 a 2,000 pesos, ocho casos, 12%, gastaban en promedio de 2,100 a 3,000 pesos, veintiocho casos, 42%, gastaban de 3,100 a 4,000 pesos y veintisiete casos, 40%, gastaban más de 4,000 pesos.

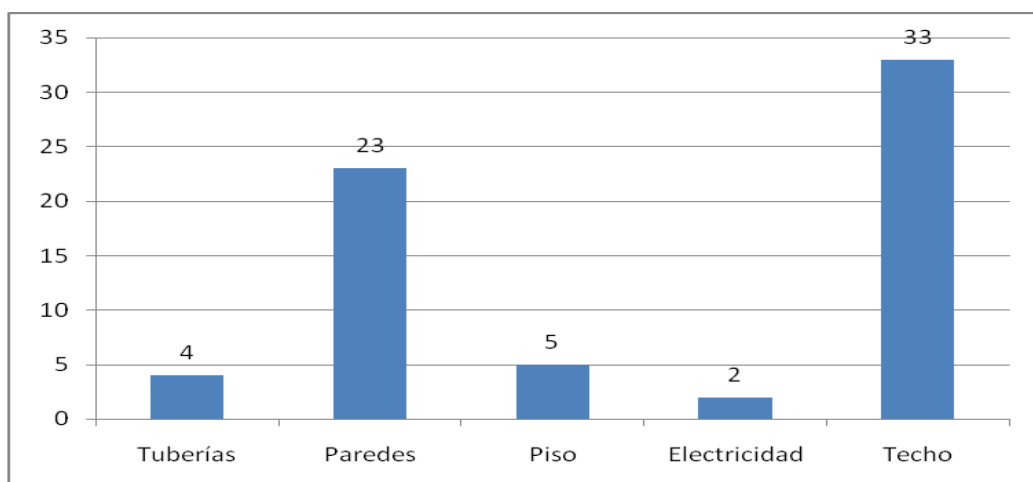
Gráfica 3.13  
**Gastos Mensuales ahora**



Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior muestra los gastos mensuales de los encuestados en la actualidad al vivir en el Fraccionamiento Colinas de la Presa, cabe mencionar que los gastos son exclusivamente en agua, luz, teléfono, y gas. Se observa que solo dos encuestados, 3%, gastan de entre 1,000 y 2,000 pesos, veintiun casos, 31%, gastan de 2,100 a 3,000 pesos, treinta y un casos, 46%, gastan en promedio de 3,100 a 4,000 pesos y trece encuestados, 20%, gastan mas de 4,000 pesos mensuales.

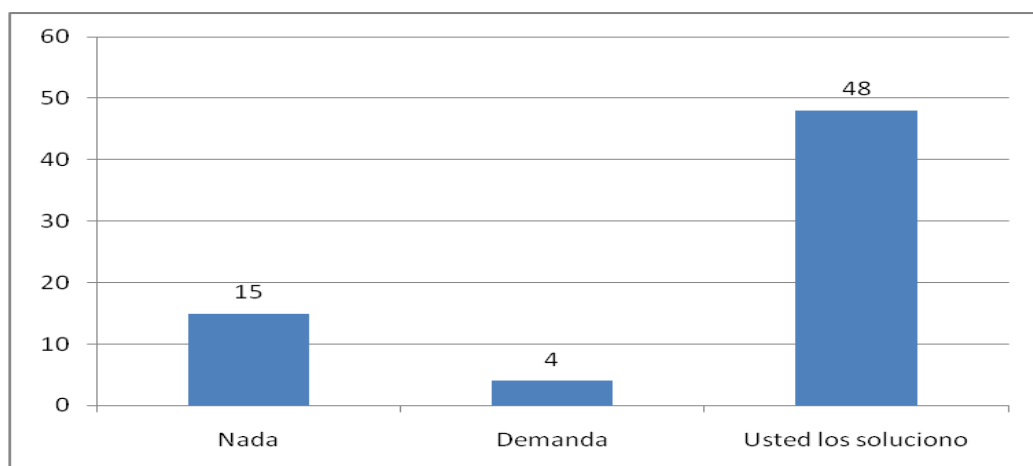
Gráfica 3.14  
**Problemas en la vivienda**



Fuente: Elaboración propia

La gráfica 3.14 muestra los problemas que han presentado las viviendas en el Fraccionamiento Colinas de la presa, al ser habitadas por los encuestados, se encontró, que cuatro casas, 6%, ha presentado problemas en las tuberías, veintitrés unidades habitacionales, 34%, ha presentado problemas en las paredes, cinco casos, 7%, de las viviendas presentaron problemas en el piso, dos casos, 3%, de las casas presentaron problemas en la electricidad y treinta y tres, 50%, de las unidades habitacionales presentaron problemas en el techo. Esta gráfica ayuda a contestar parte del objetivo específico identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda en el fraccionamiento Colinas de la Presa, porque vemos que el adquirir una unidad habitacional también acarrea un costo intrínseco, que es el de darle mantenimiento a la vivienda.

**Gráfica 3.15**  
**Reacción ante los problemas**

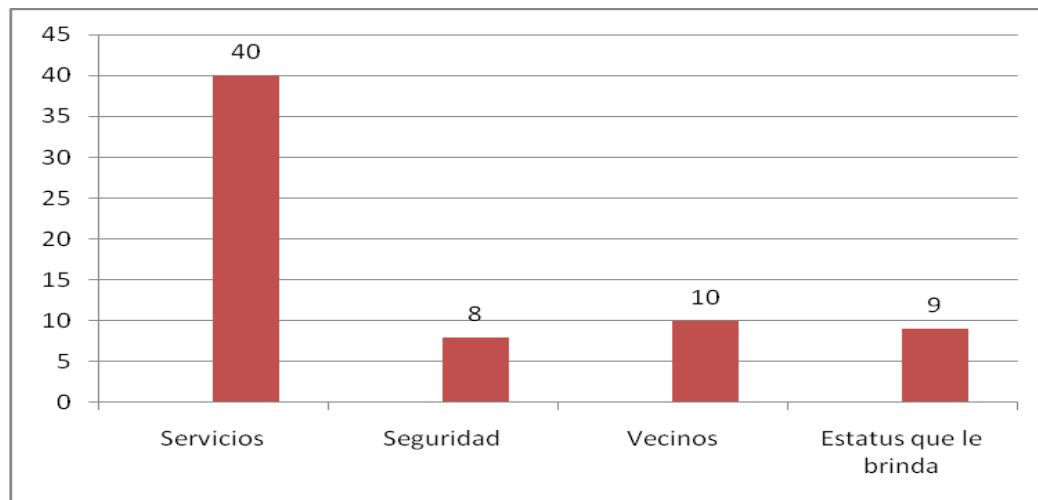


Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior muestra lo que han hecho los residentes del Fraccionamiento Colinas de la Presa ante los problemas que se les presentan, quince de los encuestados, 22%, no han hecho nada ante los problemas ocurridos en su unidad habitacional, hay cuatro casos, 6%, que han demandado a la constructora, por los problemas presentados y cuarenta y ocho de los encuestados, 72%, los han solucionado ellos mismos. Esta gráfica ayuda a contestar parte del objetivo específico identificar los costos que

conllevan a adquirir una vivienda en el fraccionamiento Colinas de la Presa; ya que una unidad habitacional requiere no solo, del desembolso de la compra venta, sino también de los gastos necesarios para el buen funcionamiento y vida del patrimonio.

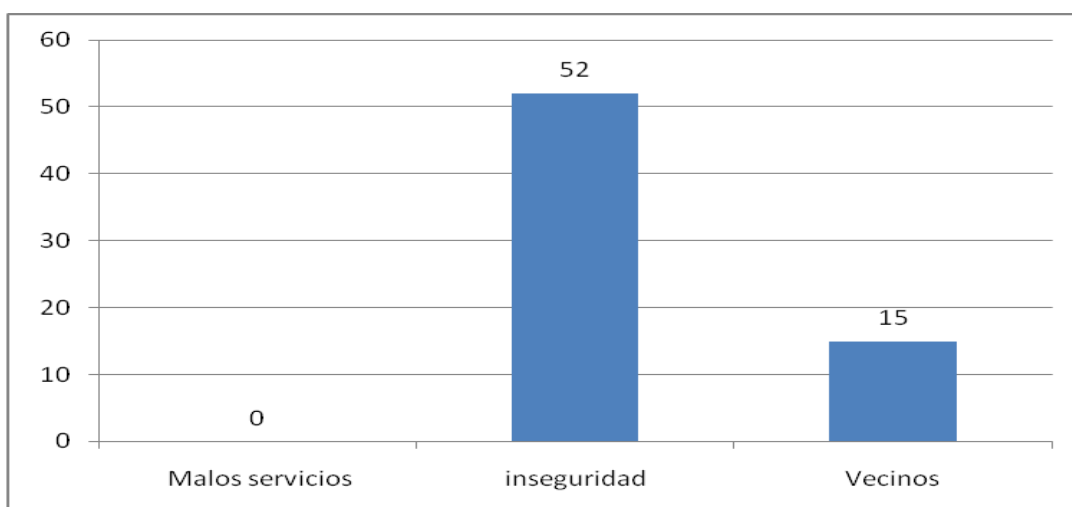
Gráfica 3.16  
Factores de su agrado



Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior muestra los factores y cualidades del Fraccionamiento Colinas de la Presa, que más agradan a los residentes de este; se encontró cuarenta casos, 60%, les agradan los servicios, con los cuales cuentan en dicho Fraccionamiento, ocho casos, 12%, les agrada la seguridad, diez encuestados, 15%, les agradan los vecinos y a nueve encuestados, 13%, les agradan el estatus que les otorga el vivir en dicho fraccionamiento. Esta gráfica ayuda a contestar parte del objetivo específico identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda en el fraccionamiento Colinas de la Presa, ya que vemos que la gente al vivir en dicho fraccionamiento, está muy contenta con los servicios ya que cuentan con los más básicos (agua, luz, drenaje, y pavimento).

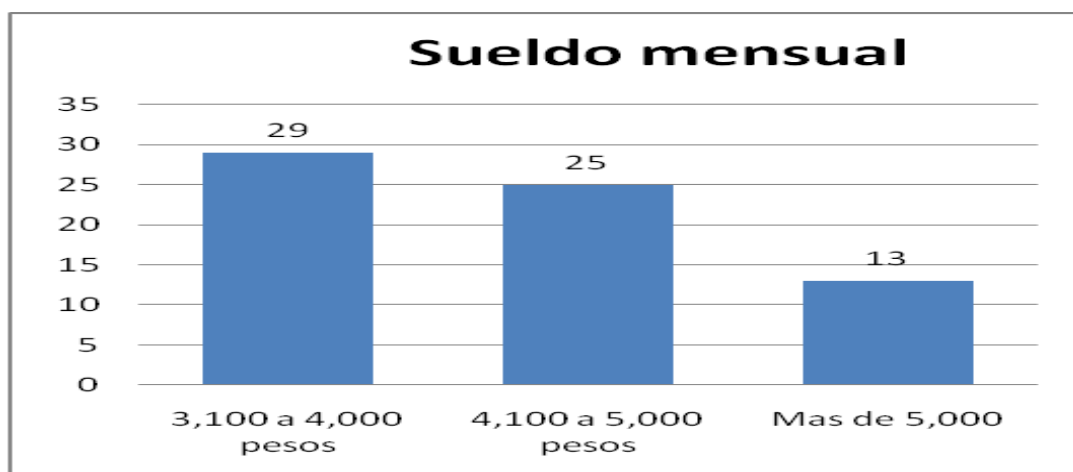
Gráfica 3.17  
Factores que le desagradan



Fuente: Elaboración propia

La gráfica anterior muestra los factores que les desagradan a los habitantes del Fraccionamiento Colinas de la Presa, se observa que cincuenta y dos casos, 78%, les desagrada la inseguridad y solo a quince personas, 22%, les desagradan sus vecinos.

Gráfica 3.18  
Ingreso mensual de quien adquirió la vivienda

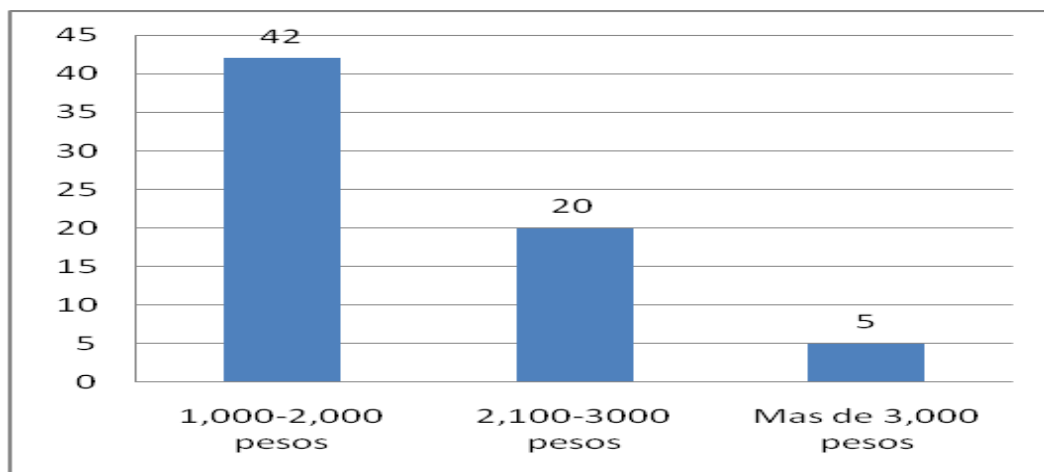


Elaboración propia

La gráfica 3.18 muestra el promedio de los ingresos mensuales de las personas que han adquirido una vivienda el Fraccionamiento Colinas de la

Presa, se observan 29 casos, 43%, obtienen ingresos entre 3,100 y 4,999 pesos, veinticinco encuestados, 37%, obtienen ingresos en promedio de 4,100 a 5,000 pesos y en trece casos, 20%, ganan más de los 5,000 pesos mensuales.

Gráfica 3.19  
**Pago mensual que hace por su vivienda**



Fuente: Elaboración propia

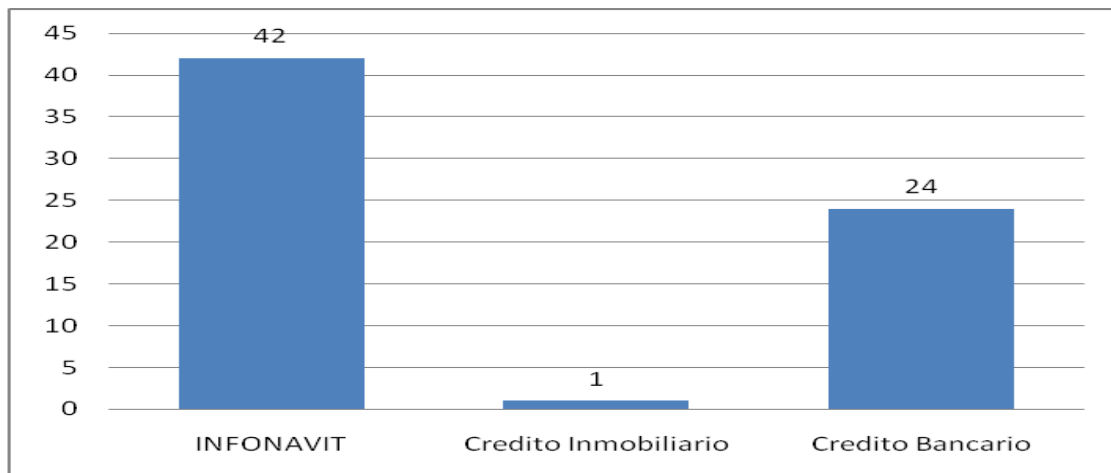
La gráfica 3.19 muestra los pagos mensuales que realizan las personas encuestadas por su vivienda, es decir, hay 42 casos, 63%, que pagan de 1,000 a 2,000 pesos, veinte casos, 30%, que pagan de 2,100 a 3,000 pesos y cinco casos, 7%, que pagan más de 3,000 pesos. Si se compara la gráfica 3.18 y la gráfica 3.19, se observa que con los ingresos de los encuestados pagan la mensualidad de su casa, y apenas le sobra un poco.

Con esta gráfica se contesta el objetivo particular identificar los costos que conllevan a adquirir una vivienda. El tiempo (plazo) que tienen los encuestados para pagar sus unidades habitacionales en promedio es de 21 a 25 años; podemos decir que el costo total para una persona que adquirió una vivienda con un plazo a pagar en 25 años y pagando \$2,000 pesos mensuales, tendrá que pagar 600,000 pesos, y aquella persona que adquirió una vivienda pactada a un plazo de 16 años y pagando \$2,500 pesos mensuales tendrá que pagar como costo total \$480,000 pesos, por otro lado si se pagara una unidad habitacional de contado se tendría que pagar \$280,000 pesos. Podemos notar

que aquella persona que pacto su casa a pagar a 25 años pagando \$2,000 pesos mensuales pagara \$320,000 por concepto de intereses; y aquella que utiliza un plazo de 16 años pagando \$2,500 mensuales pagara \$200,000 por concepto de intereses.

Gráfica 3.20

**Apoyos para pagar su vivienda**



Fuente: Elaboración propia

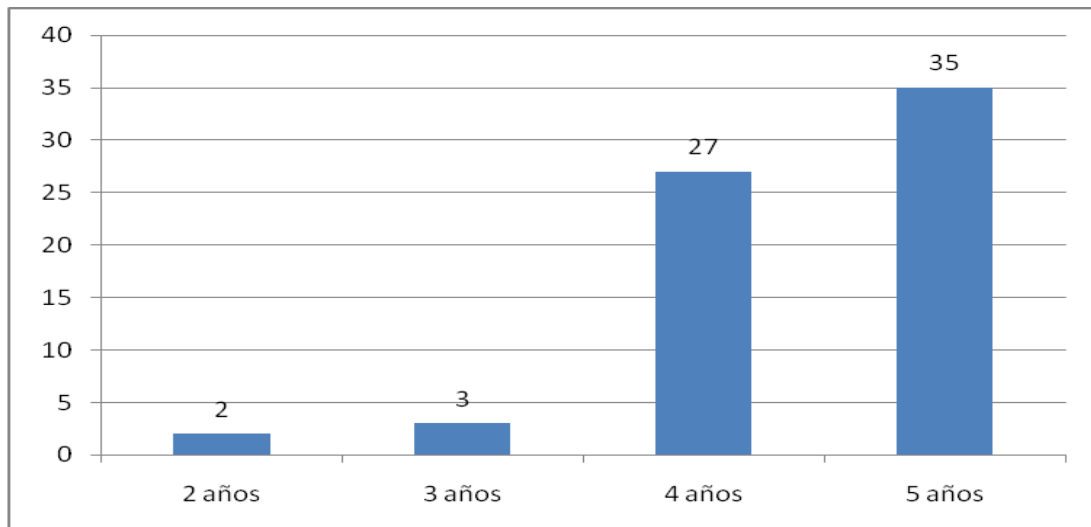
La grafica 3.20 muestra cuarenta y dos de los encuestados, 63 %, utilizaron el crédito que otorga el INFONAVIT, para adquirir su vivienda, solo una persona, 1%, utilizo un crédito inmobiliario y hay 24 casos, 36%, utilizo un crédito bancario. Con esta gráfica se puede contestar parte del objetivo específico: identificar las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el fraccionamiento estudiado.

### 3.2.3 Resultados relacionados al tercer objetivo específico

De las preguntas 21 a la 24 están relacionadas en identificar las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el Fraccionamiento Colinas de la Presa.

Gráfica 3.21

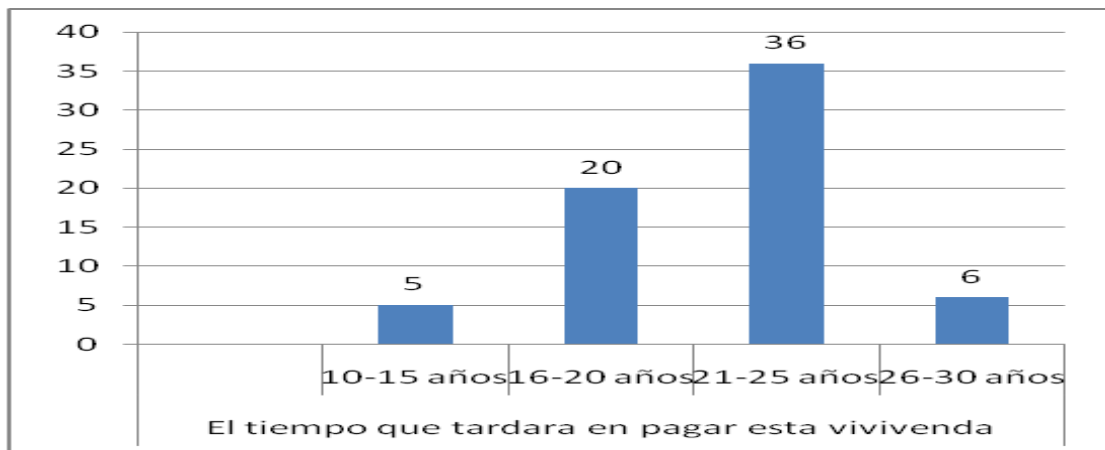
#### Tiempo de vivir en este fraccionamiento



Fuente: Elaboración propia

La grafica 3.21 muestra el tiempo que los habitantes del Fraccionamiento Colinas de la Presa tienen de vivir en él, se ve que hay dos personas, 3%, que tienen viviendo en dicho fraccionamiento solo dos años, hay tres casos, 4%, tienen tres años de vivir allí, veintisiete encuestados, 40%, tienen años de están viviendo en el mencionado lugar y treinta y cinco de los encuestados, 53%, tienen ya cinco años de residir en dicho Fraccionamiento; cabe señalar que el Fraccionamiento Colinas de la Presa, tiene cinco años de ser fundado.

Gráfica 3.22  
Plazo para pagar su vivienda



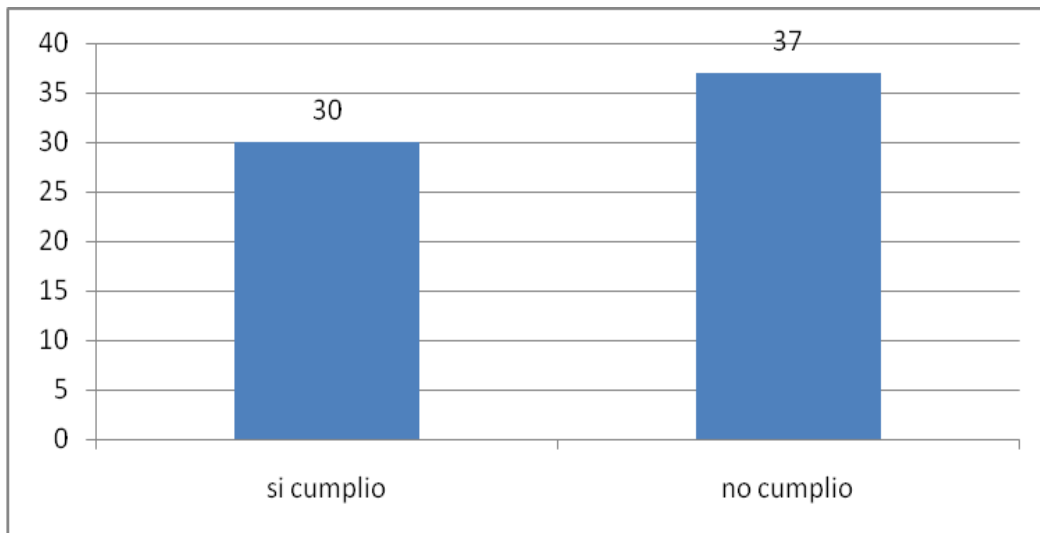
Fuente: Elaboración propia

La gráfica 3.22 muestra el tiempo (plazo) que tienen los encuestados para pagar sus unidades habitacionales, se ve que en cinco casos, 7%, tardaran entre diez y quince años, veinte de los encuestados, 30%, tardaran entre los dieciséis y veinte años en terminar de pagar su casa, treinta y seis de los encuestados, 54%, tardaran en promedio de veintiún a veinticinco años en terminar de pagar su unidad habitacional y en seis casos, 9%, tardaran entre veintiséis y treinta años en terminar de liquidar su casa.

El tiempo (plazo) que tienen los encuestados para pagar sus unidades habitacionales en promedio es de 21 a 25 años, el costo total para una persona que adquirió una vivienda con un plazo a pagar en 25 años y pagando \$2,000 pesos mensuales, tendrá que pagar 600,000 pesos, y aquella persona que adquirió una vivienda pactada a un plazo de 16 años y pagando \$2,500 pesos mensuales tendrá que pagar como costo total \$480,000 pesos, por otro lado si se pagara una unidad habitacional de contado se tendría que pagar \$280,000 pesos. Podemos notar que aquella persona que pacto su casa a pagar a 25 años pagando \$2,000 pesos mensuales pagara \$320,000 por concepto de intereses; y aquella que utiliza un plazo de 16 años pagando \$2,500 mensuales pagara \$200,000 por concepto de intereses. A su vez con la grafica 3.22 se contesta el objetivo particular identificar las formas de pago, así

como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el Fraccionamiento Colinas de la Presa.

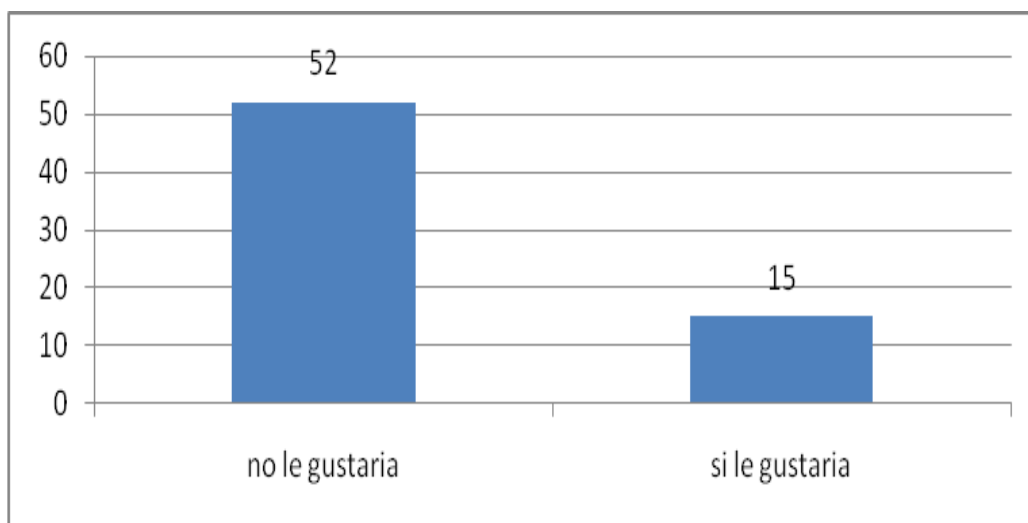
Gráfica 3.23  
**Cumplió con sus expectativas iniciales**



Fuente: Elaboración propia

En la gráfica 3.23 muestra si cumplió con las expectativas iniciales antes de adquirir una unidad habitacional de los habitantes del Fraccionamiento Colinas de la Presa, de treinta casos, 45%, si les cumplió con sus expectativas iniciales, pero en treinta y siete casos, 55%, no les cumplió, es decir, esperaban algo mejor.

Gráfica 3.24  
**Regresaría a donde vivía anteriormente**



Fuente: Elaboración propia

La gráfica 3.24 muestra la situación planteada, si regresarían o no a su vivienda anterior, se encontró, curiosamente, que cincuenta y dos encuestados, 78%, no regresarían a donde vivían anteriormente, por el contrario solo quince encuestados, 22%, si están dispuestos a regresar a su vivienda anterior.

A manera de conclusión se observa que la gente no está muy contenta con su nueva casa, pero no quieren regresar a donde moran anteriormente, es decir, prefieren vivir en su casita (que ya es suya) en el Fraccionamiento Colinas de la presa, antes que regresarse a vivir con algún familiar, pagar renta, o a su casa prestada.

## **Capítulo 4: Conclusiones y Recomendaciones**

En este capítulo se encontrarán las explicaciones de los resultados obtenidos de acuerdo a la referencia teórica brindada por los autores que se estudiaron para realizar este trabajo. Por medio del soporte teórico, se diseñó un cuestionario. Se debe señalar que la valoración de los resultados fueron realizados con las aportaciones de todos los autores estudiados en esta investigación y en las aportaciones de las personas encuestadas. Por otro lado, la realización de este trabajo permitirá mostrar los resultados que enriquecerá la discusión teórica del tema estudiado. Además se encontrará en este capítulo las recomendaciones otorgadas al tema estudiado y, así mismo, se expone información adicional que permitirá acrecentar el conocimiento adquirido en este trabajo.

Lo mencionado anteriormente es considerando los tres objetivos específicos de esta investigación, los cuáles son: conocer los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento; caracterizar los costos que conllevan a adquirir una vivienda; e identificar las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional en el fraccionamiento estudiado.

### **4.1 Conclusiones respecto al primer objetivo específico**

El primer objetivo específico es el de conocer los beneficios obtenidos al vivir en dicho fraccionamiento, utilizando diferentes variables como: vivir en casa rentada, propia, prestada, o con familiares, antes de llegar al fraccionamiento estudiado; contar con servicio de agua, luz, drenaje, pavimento, teléfono, en comparación con el fraccionamiento habitado, integrantes por familia y tamaño de la vivienda habitada.

En cuanto a las variables de casa habitada, los resultados muestran que de un total de 67 personas, 6 de ellas vivían en casa propia, y 36 personas antes de llegar al fraccionamiento Colinas de la Presa vivían en casa rentada, solamente 5 personas vivían en casas prestadas, y 20 de ellas vivían con sus familiares. Como conclusión se puede entender que los habitantes del

fraccionamiento estudiado ahora cuentan con un patrimonio propio, claro que están desembolsando parte de su ingreso, pero todo esto con el fin de poder contar con un inmueble.

En la variable servicios se observa que los 67 encuestados contaban en vivienda anterior con luz y agua, 34 con teléfono, 51 contaban con pavimento, 55 contaban con drenaje, 10 contaban con cablevisión, 15 contaban con Internet, solamente 5 contaban servicio de televisión por cable llamado sky, y 2 contaban con el servicio de televisión por cable llamado dish. Si comparamos los servicios antes de llegar al fraccionamiento estudiado contra los servicios con los cuales ahora cuentan, se observa que actualmente todas las personas cuentan con los servicios básicos que son luz, agua, drenaje y pavimento, comparado con el lugar donde vivían anteriormente en donde todas las personas contaban con luz y agua y solamente algunas con drenaje y pavimento. En conclusión se puede decir que la calidad de vida mejoró al llegar al fraccionamiento ya que todas las familias cuentan con los servicios básicos.

En cuanto a la variable integrantes por familia, en su anterior vivienda se observa que en su mayoría las familias están conformadas de 3 a 6 miembros (53 casos), hay 9 casos en los que las viviendas eran habitadas por 1 o 2 individuos, y su extremo está 5 hogares que eran habitados por más de 7 personas. En comparación con las casas donde viven actualmente estas familias están integradas por 2 y 3 miembros (46 casos), hay 9 casos en los que las viviendas son habitadas por 5 y 6 individuos, existen 10 casos en los que las unidades habitacionales están integradas por 1 o 2 individuos, también hay una vivienda integrada por 7 u 8 miembros y una por más de 8 miembros. En conclusión se puede entender que el número de integrantes por familia disminuyó, es decir los integrantes de las familias del fraccionamiento colinas de la presa viven más cómodos.

La variable tamaño de las viviendas que habitaban los encuestados va desde los 20 m<sup>2</sup> hasta más de 80 m<sup>2</sup>, y en promedio habitaban una vivienda de 50 a 60 m<sup>2</sup>. Por el contrario en el fraccionamiento Colinas de la Presa, se ofrecen dos tipos de vivienda una sencilla de 35m<sup>2</sup> (un solo piso) y una grande de 70m<sup>2</sup> (de dos pisos), en donde se encontraron 46 casos que habitan unidades de 35m<sup>2</sup>, y solo 21 casos habitan viviendas de 70 m<sup>2</sup>. En conclusión se puede decir que el tamaño de la vivienda habitada actualmente es más pequeña en promedio que la habitada con anterioridad, es decir era más grande la unidad habitacional de donde venían los encuestados, pero también se redujo el número de miembros que integran el núcleo familiar.

Por ultimo se puede mencionar que si se contestó el objetivo particular número uno, que es conocer los beneficios obtenidos al vivir en el Fraccionamiento Colinas de la Presa.

#### **4.2 Conclusiones respecto al segundo objetivo específico**

El segundo objetivo específico que es averiguar los costos que con llevan a adquirir una vivienda, utilizando las variables de ingresos mensuales, pagos realizados por la vivienda.

Los resultados muestran que en promedio los ingresos de las personas que han adquirido una vivienda el Fraccionamiento Colinas de la Presa, es entre 3,100 y 4,999; y los pagos que hacen, están en el rango se entre los 1,000 y 2,000 pesos mensuales, es decir pagan la mensualidad de su casa, y apenas le sobra un poco. Como conclusión se puede entender que los habitantes del fraccionamiento colinas de la presa trabajan para pagar su casa.

#### **4.3 Conclusiones respecto al tercer objetivo específico**

El tercer objetivo que es conocer las formas de pago, así como el tiempo para pagar una unidad habitacional, utilizando las variables plazo para pagar la vivienda y apoyos con los que cuenta.

Los resultados muestran que los 67 encuestados cuentan con financiamiento de distintos tipos, por ejemplo 42 personas utilizaron el crédito del Infonavit y 24 de ellas utilizaron un crédito bancario, y solamente un encuestado utiliza un crédito inmobiliario; y el tiempo (plazo) que tienen los encuestados para pagar sus unidades habitacionales en promedio es de 21 a 25 años. Como conclusión se puede entender que es muy largo el tiempo para poder terminar de pagar su casa, pero por otro lado vemos que ya están disfrutando del beneficio de habitar su casa.

#### Resumen del costo-beneficio

<b>Beneficios</b>	<b>Costos</b>
Contar con un patrimonio	Pago mensual
No pagar renta	Intereses
Contar con los servicios básicos	Gastos de Mantenimiento

Con la tabla anterior se muestra el total de beneficios adquiridos al comprar una unidad habitacional contra el costo que conlleva dicha adquisición. Si se comparan las graficas 3. 19 y 3. 22 se observa que el costo total para una persona que adquirió una vivienda con un plazo a pagar en 25 años y pagando \$2,000 pesos mensuales, tendrá que pagar \$600,000 pesos, y aquella persona que adquirió una vivienda pactada a un plazo de 16 años y pagando \$2,500 pesos mensuales tendrá que pagar como costo total \$480,000 pesos. Por otro lado si se pagó una vivienda de contado se tendría que pagar \$280,000 pesos. Se puede notar que aquella persona que pacto su casa a pagar a 25 años pagando \$2,000 pesos mensuales pagara \$320,000 por concepto de intereses; y aquella que utiliza un plazo de 16 años pagando \$2,500 mensuales pagara \$200,000 por concepto de intereses.

Para finalizar este apartado se puede decir que son muy equilibrados los beneficios contra los costos ala hora de comprar una vivienda en el Fraccionamiento Colinas de la Presa.

#### **4.4 Recomendaciones**

Se propone realizar otro estudio utilizando una encuesta mas profunda, para conocer otros datos de vital importancia, como por ejemplo, escuelas cercanas a la zona, aéreas de esparcimiento y recreación aledañas, alumbrado publico, mercados en la zona, rutas de transporte, etc.

Además se propone un estudio adicional comparando dos fraccionamientos contruidos por dos constructoras diferentes, para comparar todos los factores descritos en este trabajo; además se propone otra línea de investigación relacionada a la calidad de vida en dichos fraccionamientos, todo esto con el fin de hacer un comparativo más completo sobre estas viviendas contra las viviendas tradicionales.

Estas son las recomendaciones que se proponen para enriquecer y ampliar el conocimiento adquirido en este estudio.

# ANEXOS

## Encuesta

Buenos días, estamos realizando una investigación por parte de la Universidad Autónoma de Baja California, en la cual Pedimos la colaboración de personas que han adquirido una casa en el fraccionamiento Lomas de la Presa, para resolver la siguiente encuesta; que es el medio para recabar información sobre cuanto le cuesta a usted pagar esta vivienda y cual es el beneficio. Las respuestas son anónimas, por su atención gracias.

1.- ¿Antes de llegar a este fraccionamiento vivía en?

- a) Casa Propia      b) Rentada      c) Prestada      d) Familiares

2.- ¿Antes de vivir en este fraccionamiento, con cuáles servicios contaba?

- a) Agua      b) Luz      c) Teléfono      d) Pavimento      e) Drenaje

3.- ¿Actualmente con cuales servicios cuenta?

- a) Agua      b) Luz      c) Teléfono      d) Pavimento      e) Drenaje

4. ¿Cuántas personas habitaban, donde vivía anteriormente?

- a)1-2      b) 3-4      c)5-6      d) 7-8      e) Más

5. ¿Cuántas personas habitan en esta vivienda?

- a)1-2      b) 3-4      c)5-6      d) 7-8      e) Más

6-¿De qué tamaño era la casa que habitaba anteriormente (Dimensiones)?

- a)5-10m<sup>2</sup>    b)15-20m<sup>2</sup>    c)25-30m<sup>2</sup>    d)35-40m<sup>2</sup>    e)45-50m<sup>2</sup>    f)60-70m<sup>2</sup>

g)Mas

7-¿De qué tamaño es esta casa (la que habita actualmente)?

- a)5-10m<sup>2</sup>    b)15-20m<sup>2</sup>    c)25-30m<sup>2</sup>    d)35-40m<sup>2</sup>    e)45-50m<sup>2</sup>    f)60-70m<sup>2</sup>

8.- ¿Cuántas personas trabajaban, donde vivía anteriormente?

- a) 1      b)2      c)3      d) 4      e) Más

9.- ¿Cuántas personas trabajan actualmente, que habiten esta vivienda?

- a) Solamente 1      b)2      c)3      d)4      e) Más

10.- ¿Cuál constructora hizo su vivienda?

- a) GEO      b) URBI      c) COVI

11.- ¿De qué material está construida esta vivienda?

- a) Concreto      b) Metal      c) Madera

- 12.- ¿A cuánto ascienden sus gastos mensuales (Agua, luz, teléfono y gas.)  
a) 1,000-2,000      b) 2,100 – 3,000      c) 3,100-4,000      d) Más
- 13.- ¿A cuánto ascendían anteriormente sus gastos mensuales?  
a) 1,000-2,000      b) 2,100 – 3,000      c) 3,100-4,000      d) Más
- 14.- ¿Qué problemas ha presentado su vivienda?  
a) Tuberías    b) Paredes    c) Piso    d) Electricidad    e) Techo
- 15.- ¿Qué ha hecho ante estos problemas presentados?  
a) Nada    b) Demanda    c) Usted los soluciono
- 16.- ¿Qué es lo que le agrada de este fraccionamiento?  
a) Los servicios    b) Seguridad    c) Vecinos    d) Estatus que el brinda
- 17.- ¿Qué es lo que le desagrada de este fraccionamiento?  
a) Los malos servicios    b) Inseguridad    c) Los vecinos
- 18.- ¿Cuánto gana mensualmente?  
a) 1,000-2,000      b) 2,100 – 3,000      c) 3,100-4,000      d) Mas de 4,000
- 19.- ¿Cuánto paga mensualmente por esta vivienda?  
a) 1,000-2,000      b) 2,100 – 3,000      c) 3,100-4,000      d) Mas de 4,000
- 20.- ¿Cuenta con algún apoyo por parte del gobierno para pagar esta casa?  
a) No      b) Si      c) Cual \_\_\_\_\_
- 21.-¿Cuánto tiempo tiene viviendo en este fraccionamiento?  
a) 1 año    b) 2 años    c) 3 años    d) 4 años    e) 5 años    f)6 años
- 22.- ¿Cuánto tiempo tardara en pagar esta vivienda?  
a) 10-15 años    b) 16 -20 años    c) 21 -25 años    d) 26-30 años    e) 31-35 años
- 23- ¿Cumplió con las expectativas iniciales su vivienda (resultado ser lo que esperaba)?  
a)Si      b)No
- 24.- ¿Le gustaría regresar a donde vivía anteriormente?  
a) Si      b) No      c) Por que

GRACIAS POR SU TIEMPO.

## Referencias

- Anónimo (2009). Corporación GEO, S.A.B DE C.V. Consultado el 09 de noviembre del 2009 en: <http://www.cnnexpansion.com/empresas/corporacion-geo-s-a-b-de-c-v>
- Anónimo (s.f.). URBI Desarrollos Urbanos, S.A. DE C.V. Consultado el 07 de noviembre del 2009 en: <http://www.cnnexpansion.com/empresas/urbi-desarrollos-urbanos-s-a-de-c-v>
- Banuelos, E. & Paz, L. (1997). Cambios en los hogares mexicanos. *Demos* 25, (10), 1-3. Consultado el 01 de diciembre del 2009 en: <http://www.ejournal.unam.mx/dms/no10/DMS01010.pdf>
- Barona D. & Sánchez, R. (2005). Características de la Vivienda de Interés Básica, Social y Económica Urbana en Puebla México. *E-gnosis*, 3/6. Consultado el 07 de junio del 2010 en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/730/73000313.pdf>
- Bois, M. (2004). EL Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista Mexicana de Sociología* 66/348. Consultado el 28 de Noviembre de 2009 en: <http://www.ejournal.unam.mx/rms/2004-2/RMS04204.pdf>
- Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión (2006). Ley de la vivienda. Diario Oficial de la Federación. Consultada el 09 de junio del 2008 en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>
- Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2002). Antecedentes 1. Consultado el 05 de noviembre del 2008 en: <http://cyberschoolbus.un.org/spanish/cities/ebg1.htm>
- Cordoval, S. (04, 03, 2008). Casas para trabajadores de menos de 2 salario mínimos. El vigía. Consultado el 04 de marzo del 2008 en: <http://www.elvigia.net/noticias/?seccion=generales&id=25039&como=palabras>
- Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C y Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (2009). Estado Actual de la Vivienda en México 2009. Consultado el 03 de diciembre del 2009 en: [http://nuevoportal.shf.gob.mx/prensa/Publicaciones/Documents/EAVM\\_2009.pdf](http://nuevoportal.shf.gob.mx/prensa/Publicaciones/Documents/EAVM_2009.pdf)
- Gómez, G. (29, 03, 2008). Planean construir otra Ensenada. El vigía. Consultado el 29 de marzo del 2008 en: <http://www.elvigia.net/noticias/?seccion=generales&id=6085&como=palabras>
- González, V. (07, 11, 2009). Vivienda en México. Consultado el 07 de noviembre del 2009 en: <http://www.oem.com.mx/elsoldemexico/notas/n1130098.htm>.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2003). *Metodología de la investigación* (3a. ed). México: McGraw Hill.

Hidalgo, D. (2007). ¿Se acabo el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias Metropolitanas en Santiago de Chile. *EURE*, XXXIII, 65, Consultado el 01 de diciembre del 2009 en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19609804>.

Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto, A.C. (2000). Perspectivas de la Construcción de Vivienda en México. Consultado el 09 de junio del 2008 en:  
<http://www.imcyc.com/revista/2000/mayo2000/vivienda4.htm>

Jardón, H. (2007). Pobreza y Vivienda: Impacto Social del Programa tu Casa en Tijuana, Baja California 2002-2003. *Quivera*, 84-85. Consultado el 04 de enero del 2010 en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=40190105>

Ordorica, M. (2004). Cambios Demográficos y desafíos para la política de la población en México, una reflexión a largo plazo. *Papeles de Población*, abril-mayo, 1. Consultado el 20 de noviembre de 2009 en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=11204003>

Ortega, V. (2000). Satisfacción de necesidades básicas en Baja California: Mitos y Realidades. *Estudios Fronterizos*, 1 / 10-11. Consultado el 10 de enero del 2010 en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=53010101>

Palomares, L. (2008). *Acondicionamiento de la Vivienda en Áreas Urbanas del Norte de México*. *Frontera Norte*, 171-177. Consultado el 04 de enero del 2010 en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=13603906>

Quispe, R. (2005). El problema de la vivienda en el Perú, retos y perspectivas. *INVI*, 20 / 22-24. Consultado el 28 de noviembre en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25805303>

Reyes, H. (2003). La importancia de la vivienda en el contexto económico, político y social del país. Consultado el 01 de diciembre del 2009 en:  
[http://www.conafovi.gob.mx/suelo/1ER\\_FORO.pdf](http://www.conafovi.gob.mx/suelo/1ER_FORO.pdf)

Rossella, P. (2002). Calidad de Vida: Conceptos y medidas. Consultado el 07 de junio del 2010 en:  
[http://www.eclac.org/celade/agenda/2/10592/envejecimientoRP1\\_ppt.pdf](http://www.eclac.org/celade/agenda/2/10592/envejecimientoRP1_ppt.pdf)

Salas, S. (2002). Latinoamérica: hambre de vivienda. *Boletín del Instituto de Vivienda*, 17 / 61-63. Consultado el 01 de diciembre del 2009, en:  
<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25804503>

Salinas, M. (2004). Tema 4: Métodos de muestreo. *Ciencia UANL*, VII, 122. Consultado el 01 de diciembre en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=40270120>

Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Baja California (2003). Situación del desarrollo social en Baja California. Consultado el 20 de marzo del 2008 en: <http://www.bajacalifornia.gob.mx/sedesoe/situacion/vivienda.html>

Sociedad Latinoamericana para la Calidad (2000). Análisis Costo Beneficio. Consultado el 01 de enero del 2010 en: [http://www.educarenpobreza.cl/UserFiles/P0001%5CFile%5Carticles-101189\\_recurso\\_1.pdf](http://www.educarenpobreza.cl/UserFiles/P0001%5CFile%5Carticles-101189_recurso_1.pdf)

Thompson, B. (2008). Costo de oportunidad. Consultado el 28 de noviembre en: <http://www.promonegocios.net/costos/costos-oportunidad.html>

Topelson, G. (2006). Estado actual de la vivienda en México 2006. Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Consultado el 03 de mayo del 2008 en: [http://www.shf.gob.mx/files/pdf/EAVM\\_2006.pdf](http://www.shf.gob.mx/files/pdf/EAVM_2006.pdf)

Villavicencio, B. (2003). Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII, p.1. Consultado el 3 de mayo del 2008 en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm)

Vite, P. (s.f.) El problema de la vivienda en la Ciudad de México. Consultado el 09 de junio del 2008 en: <http://www.mexicocity.com.mx/vivienda.html>