



El Colegio de Chihuahua

Vivienda de interés social en Ciudad Juárez, Chihuahua: valuación y habitabilidad.

Tesis presentada por

Víctor Manuel López Nava

para cumplir con los requisitos parciales para obtener el grado de

DOCTOR EN INVESTIGACIÓN

Directora de Tesis

Dra. Leticia Peña Barrera

Comité de Tesis

Dra. Carmen García Gómez

Dr. Luis Carlos Herrera Sosa

Ciudad Juárez, Chihuahua, marzo, 2017.

Resumen

Ciudad Juárez como pionera de la instalación de industrias maquiladoras en nuestro país, impactando con crecimiento poblacional, originó necesidades apremiantes en el desarrollo urbano, aunado a otros factores sociales y económicos que conlleva a esta concentración demográfica. Ante esto, se crearon programas para la explotación de reservas territoriales introduciendo en ellas agua potable, alcantarillado, electrificación, pavimentación y transporte, detonando el desarrollo de naves industriales, comercios y servicios, como prioridad y de manera incipiente el inicio de la producción de vivienda, que para satisfacerlas se crearon programas de financiamiento para inmuebles, en especial de interés social y económico. Sin embargo, la sobreoferta sin control generada en la última década para acceder a viviendas de interés social, así como los mínimos requisitos para cotizar propiciaron como consecuencia una crisis en el desarrollo residencial.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) reconoció haber contado con 4,300 viviendas abandonadas de interés social en Riberas del Bravo de las cuales la mayoría se encuentran en estado ruinoso (Villalpando, 2010). Por otra parte, la problemática de la ciudad se agudizó debido a que se estiman 111,103 unidades abandonadas de acuerdo al último censo de población y vivienda (INEGI, 2010), cuya cifra representa el 23% del total del parque habitacional en toda la mancha urbana (Ytorres). Lo anterior es parte del contexto solo en Ciudad Juárez Chihuahua, ya que, en todo el Estado, se estima que se cuenta con 36,708 viviendas vandalizadas (CMIC, 2014). A pesar de lo anterior, se continúa con el proceso de edificación de viviendas de interés social en varias zonas de Ciudad Juárez, con el riesgo de convertirse en poco tiempo, en viviendas abandonadas y ruinosas, incrementando la problemática de desolación que se percibe actualmente, así como la capacidad ociosa de una parte importante de la oferta de construcción en la industria inmobiliaria.

En el presente estudio, se analiza el grado de valoración de los inmuebles en el mercado en atención a dos enfoques: El primero, es a través de la valoración que le da el propietario a su vivienda en el sentido de la habitabilidad del inmueble para establecer el grado de pertenencia del mismo; el segundo, es desde el enfoque valuatorio aplicado a través del tiempo, lo cual permite conocer si la metodología valuatoria que se lleva actualmente para la reventa permite la sobrevaloración de los inmuebles, para determinar el grado de participación de esta actividad en la problemática habitacional actual.

Este estudio se rige por una metodología mixta con el objetivo de obtener la combinación de un análisis cualitativo y cuantitativo, abordando un caso de estudio, es decir, la valoración de inspección de viviendas, que proporciona un acercamiento explicativo a categorías de análisis cualitativas sobre la habitabilidad. La investigación consiste en documentar el análisis sobre la legislación y el desarrollo histórico de la vivienda 1996-2013, respecto al método cuantitativo, se propuso primeramente una revisión metodológica de avalúos durante el periodo 1996-2013 (Meta-análisis: Comparación de valor Mercado vs. Físico), así como también, la obtención de la variable valor de mercado y valor físico. El presente estudio no considera la ponderación de los valores concluidos a través de la capitalización de rentas, ya que no se presentan casos para estos inmuebles por más de una década en Ciudad Juárez.

En relación a los análisis de las metodologías valuatorias, se obtuvo como resultado que no existió una sobrevaloración de las viviendas en un lapso de tiempo determinado, a pesar del comportamiento del mercado donde existía una demanda importante de vivienda hasta llegar a una sobre oferta, ya que el marco valuatorio entre los siete fraccionamientos que componen los casos de estudio, ofrece como resultados que un 23% de avalúos analizados presentan sobrevaloración, un 57% está dentro del marco valuatorio, mientras que en un 20% el valor esta demeritado; con lo anterior se concluye la no existencia de sobrevaloración de los inmuebles en estudio. En relación a los resultados encontrados a través de encuestas, se demuestra que el grado de pertenencia sobre propiedad es alto y el grado de

aceptación sobre la habitabilidad es satisfactorio para el 80% de los encuestados. Se considera que las facilidades otorgadas por el crédito, las superficies de construcción de las viviendas, los tipos de materiales empleados para la edificación, no son un factor de abandono de patrimonio. Por lo que se infiere, que los propietarios consideran la permanencia y cuidado del inmueble y que lo valoran como un patrimonio y legado familiar, no solamente como un bien material, producto de mercado.

Para obtener el texto completo de la tesis, por favor envíe una solicitud con fundamento para su uso. Contacto: mavila@colech.edu.mx.