

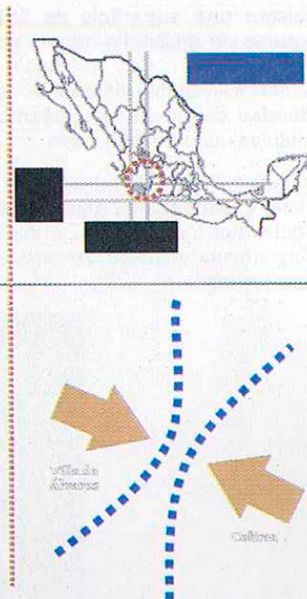
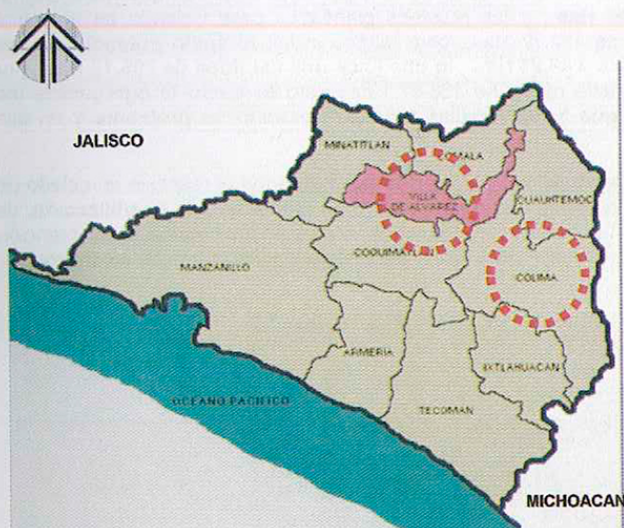
15. PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO EN COLIMA-VILLA DE ÁLVAREZ

Convocatoria y Clave del Proyecto:
Demanda Atendida:

CONAFOVI-2003-C01-16.
Suelo Periurbano de Origen Social Acciones
del Estado en Materia de Suelo para
Vivienda.
Universidad de Colima.
Dra. Martha Eugenia Chávez González.

Sujeto de Apoyo:
Responsable Técnico:

La **producción de suelo urbano** es un proceso que tiene un comportamiento diferente según la ciudad de que se trate, así **en el estado de Colima** este proceso **tuvo un débil desarrollo hasta antes de la década de los 80**, **dinamizándose en la segunda mitad de la década de 1990** esta situación mantuvo a Colima y Villa de Álvarez con un crecimiento físico lento, proceso diferente a urbes como México, Guadalajara o Monterrey que desde 1940 iniciaron su expansión.



Entre 1950 y 2000 la ciudad de Colima aumentó 7 veces y la de Villa de Álvarez 15 veces, consecuencia de ello, en ésta última su tasa de crecimiento media anual ha sido superior a los 6 puntos y se ha mantenido en las tres últimas décadas (Chávez: 2000: 11); resultado de lo anterior, la **extensión territorial** del área urbana **abarcaba en 2008 aproximadamente 59.23 Km²**, donde de acuerdo a las tasas de crecimiento se calcula residen más de 266 mil habitantes.

En la zona de estudio, aun cuando **persiste el rezago de vivienda y equipamientos**, se desconocía el potencial real de los baldíos urbanos, por lo tanto **no había datos básicos para la viabilidad de los programas de vivienda**.

Los datos obtenidos en la investigación indican que **en términos de suelo existen 36,160 lotes baldíos en la conurbación, con una superficie de 5248.83 Has.**, si en los diferentes horizontes las reservas planeadas en los programa de desarrollo urbano vigentes ascienden a 4,648.81 Has., tenemos que tan sólo en suelo **hay un superávit de 600 Has.**, por lo tanto, si en este momento se actualizaran ambos programas no habría necesidad de establecer nuevas reservas.

La superficie para vivienda entre baldíos (los ubicados en zonas consolidadas o en proceso de consolidación), **terrenos proyectados** (autorizados o no) y **rústicos** (sin ninguna transformación) **con uso habitacional** en la ciudad de Colima con superficie mayor y menor a los 90 m², **suman 189.56 Has.** Pero **en las zonas de usos mixtos se puede utilizar una fracción para usos habitacionales**, que llega a las 52.94 Has., **que junto con las habitacionales suman 242.50 Has.**, si el total de reservas para uso habitacional es de 1196.86 Has., actualmente con los baldíos se requerirían para la ciudad de Colima solamente 954.36, dicha superficie se reduciría si se utilizaran las modalidades diferentes a la vivienda unifamiliar y con ello se daría un uso más intensivo a la zona urbana.

A ellos habría que sumarle las **4, 659 viviendas desocupadas**, que también están propiciando problemas por el abandono en que se encuentran algunas, entonces **existe la posibilidad de, sin crecer más la ciudad, atender las necesidades de igual número de familias.**

En Villa de Álvarez, el total de baldíos es 23,348, de éstos específicamente **con uso habitacional alcanzan una superficie de 251.94 Has.**, y las reservas planeadas para vivienda en el actual programa de desarrollo urbano son de 452.77 Has., pero faltaría incluir **el suelo potencial en las áreas de usos mixtos**, que ascienden a 46.24 Has., lo que hace una cantidad de 298.18 Has., por lo tanto, sólo serían necesarias, en este momento 153.97 Has., pero **si a eso le agregamos las viviendas desocupadas, tenemos que 5,195 familias tendrían resuelto su problema y en ese sentido ya no haría falta suelo.**

44

Uno de los problemas para utilizar estos baldíos es la **escasa normatividad** al respecto en estado de Colima, **y lo existente, más bien se refiere a su limpieza, pero no al impulso de su utilización**, de los gobiernos locales involucrados en la conurbación, sólo el de Villa de Álvarez muestra una intención de reglamentar al respecto, pero se debe superar la visión de castigo y pasar a una de incentivos por utilizar los baldíos.



La vivienda encontrada tiene las modalidades de **unifamiliar o independiente**, que es la predominante, la plurifamiliar vertical y horizontal, en éstas últimas modalidades la desocupación alcanza porcentajes mayores, por ejemplo **en la ciudad capital la mayor desocupación se halló en los condominios verticales** (23.17%), siguiéndole los horizontales (16.77) y las vecindades (14.56%), **en cambio en la vivienda unifamiliar la desocupación es del 9.96%.**

En Villa de Álvarez, el comportamiento es parecido, en el mismo orden es de 55.51% y 13.33%, respectivamente; **la desocupación en la vivienda unifamiliar es de 13.68%** y en este centro de población no se detectaron vecindades. No obstante, **por la cantidad, en ambos casos la vivienda independiente en número absolutos tiene más unidades deshabitadas**, en Colima es del 9.96% y en Villa de Álvarez del 13.68%.

En síntesis a pesar de que **el parque habitacional de la zona conurbada no está ocupado al 100%** siguen autorizándose fraccionamientos habitacionales, si **las proyecciones señalan** que se necesitan **13 mil 605 viviendas para el 2012** en la conurbación, sólo **utilizando las vacías nos faltarían 3 mil 751** y sumando los baldíos, ya no se necesitaría más suelo ni vivienda.

Considerando las tendencias de crecimiento poblacional, aun cuando **en Villa de Álvarez** son altas, con el suelo urbanizado existente **se cubren las necesidades** y si a eso sumamos el suelo rústico señalado por el programa de desarrollo urbano como reserva, todavía se puede resolver la demanda a corto y mediano plazo. En el caso de **la ciudad de Colima** las tendencias demográficas están alrededor de la unidad, **los baldíos urbanos y el suelo urbanizado es más que suficiente para las necesidades hasta para el año 2030.**