

Situación socio-espacial de la vivienda vertical en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez

María Silvia del Rocío Covarrubias Ruesga, María del Pilar Ramírez Rivera, Peter Chung Alonso,
Dora Angélica Correa Fuentes, Ignacio Barajas Avalos

Tecnológico Nacional de México/Instituto Tecnológico de Colima

Resumen

El crecimiento de la Zona Conurbada de Colima-Villa de Álvarez se ha dado de manera dispersa y horizontal, provocando un desequilibrio en el desarrollo de la misma ciudad y llevándonos a la necesidad de analizar la dinámica con que se ha ido construyendo, ya que un proceso de expansión con esas características va en contra de las políticas de sostenibilidad. Los resultados de este mismo análisis nos puede dar herramientas para establecer estrategias que debe considerar el sector de la construcción para que el desarrollo de vivienda vertical sea eficiente y beneficie verdaderamente a la población en general, pudiendo abastecer y dar acceso a una vivienda a los sectores que así lo requieran, pero considerando patrones de éxito en cuanto a la producción de edificios de departamentos que se ha dado en esta zona en concreto, pudiendo ser de utilidad para llegar a proyectar la deseada compactación de la ciudad.

Abstract

The growth of the Colima-Villa de Alvarez suburban area has occurred in a dispersed and horizontal manner, causing an imbalance in the development of the city itself and leading us to the need to analyze the dynamics with which it has been built, since an expansion process with these characteristics goes against sustainability policies. The results of this same analysis can give us tools to establish strategies that the construction sector should consider so that the development of vertical housing is efficient and truly benefits the population in general, being able to supply and give access to housing to the sectors that require it, but considering patterns of success in terms of the production of apartment buildings that have occurred in this particular area, being able to be useful to get to project the desired compactness of the city.

Palabras Clave: vivienda vertical, crecimiento disperso, compactación

Keywords: vertical housing, scattered growth, compactness

1. INTRODUCCIÓN

El área ocupada por la Zona Conurbada Colima-Villa de Álvarez ha crecido de manera dispar con respecto al incremento de la población. Como ejemplo de esta situación podemos mencionar que del año 2000 al 2015 la superficie urbana aumentó un 85% (de 2,202 a 4,068 hectáreas) mientras que la población solo creció un 18%, manifestándose claramente una subutilización de las infraestructuras y el equipamiento urbano.

Dentro del mismo lapso de tiempo mencionado, el parque habitacional se componía de 96.31 % unidades del tipo unifamiliar (de los cuales el 97.56% era exclusivamente habitacional y el 2.44% mixto), mientras que el 3.69% restante se componía por 83.48% plurifamiliar horizontal, 5.50% plurifamiliar vertical mixto y 11.02% plurifamiliar vertical, dándonos al final que sólo el 0.41% del total habitacional, es de vivienda vertical.

La vivienda vertical ha sido considerada como parte de la solución para lograr la compactación de las ciudades a causa de que se optimiza, además del equipamiento e infraestructuras como se dijo, el aprovechamiento de los recursos naturales, se mejora la accesibilidad al reducir recorridos y el mismo costo comercial de la vivienda, se puede intervenir en lograr la igualdad social y en general promover una mejor calidad de vida (Vaggoine, 2014).

Colima-Villa de Álvarez se califica una ciudad media de acuerdo a la cantidad de sus habitantes, sus condiciones geográficas facilitan el crecimiento de la mancha urbana pero no se han detonado los edificios verticales como una alternativa de vivienda. Se pretende indagar dentro de lo existente, características que nos puedan llevar a encontrar patrones de éxito en los edificios actuales que lleven a una apropiación por parte de los usuarios para que sean replicables en el área urbana, ya que en la zona conurbada de Colima y Villa de Álvarez el crecimiento desproporcionado del suelo en la relación al crecimiento poblacional nos lleva a la búsqueda de alternativas más equitativas de distribución de las cargas urbanas para un mejor funcionamiento de la ciudad, por lo que se debe encauzar hacia un crecimiento inteligente.

Según INEGI, para el 2020 la población municipal de Colima era de 157,048 personas y se registró un parque habitacional 50,352 viviendas. El parque habitacional se componía con 96.31 % unidades del tipo unifamiliar (de los cuales el 97.56% era exclusivamente habitacional y el 2.44% mixto), mientras que el 3.69% restante se componía por 83.48% plurifamiliar horizontal, 5.50% plurifamiliar vertical mixto y 50.20% plurifamiliar vertical. En Villa de Álvarez, hasta el 2020 la población era de 149,762 habitantes y se registró un parque habitacional de 49,080 viviendas.

La presente investigación pretende conocer la situación de la vivienda vertical en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez, para poderla considerar en las estrategias en vías de poder lograr la compacidad de la ciudad.

2. ANTECEDENTES

La primera construcción de un edificio de departamentos en Colima, se tiene registrada en el año de 1979. Los antecedentes económicos a este suceso, son los siguientes: En el sexenio 1970-1976, se impulsó el gasto público con un sentido nacionalista y con una orientación social; se hizo crecer de manera notable los recursos destinados al sistema educativo nacional en su conjunto, y en particular los dedicados a las instituciones de cultura superior, así mismo, los que se dedicaron a la construcción de vivienda popular, a la salud y a la seguridad social. En este gobierno, por primera vez, la inversión pública superó a la inversión privada.

Los datos del Censo de Población de 1980 mostraron que más de diez ciudades (con población mayor de cien mil habitantes en 1980) experimentaron una tasa mayor que las grandes metrópolis del país (más de 5 por ciento anual). Estos cambios anunciaban un despegue de las ciudades medias (Graizbord, 1984; Negrete y Ruiz, 1991; Velázquez y Arroyo, 1992; y Chávez, 1995).

Y los resultados del Censo de Población de 1990 mostraron que prácticamente todas las ciudades intermedias crecieron más que la ciudad de México, esto es, la urbanización ya tomaba poder.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda, del total de la adquisición de la vivienda, el 48.6% se obtuvo a través de un crédito INFONAVIT, el 6.6% con FOVISSSTE, el 14.8% de una institución financiera privada, el 38% con recursos propios y el 9.9% de otra fuente.



Figura 1. Porcentaje de vivienda según su fuente de adquisición (ENVI 2020)

La investigación fue realizada en la zona conurbada por dos Municipios, Colima y Villa de Álvarez, en el estado de Colima. Es considerada como una ciudad media hasta la fecha, con una población aproximada de 380,575 habitantes.



Figura 2. Delimitación del área de estudio de la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez. Fuente: Atlas Nacional de Riesgos.

En cuanto a los datos referentes al crecimiento de la población en todo el Estado de Colima, tenemos que del año 1900 al 2020 la población se multiplicó once veces, la población era en 1900 casi el 9% de lo que es en la actualidad, y este incremento se refleja necesariamente en la demanda de vivienda. La zona con mayor población del Estado es la zona conurbada de Colima- Villa de Álvarez.

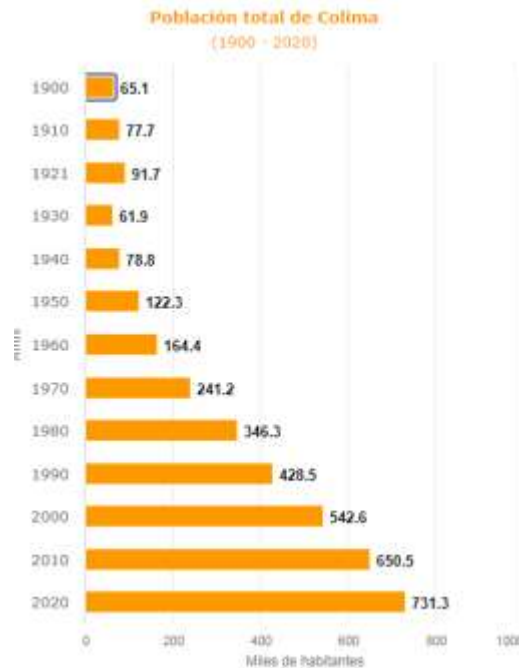


Figura 3. Evolución de la población del Estado de Colima. Fuente INEGI.

3. METODOLOGÍA

El objetivo de la investigación es conocer las características de los habitantes de la vivienda vertical en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez, así como la distribución espacial de los edificios de departamentos, identificando también su fecha de construcción. Para lograrlo se realizó una investigación de campo, buscando en los registros de los Ayuntamientos correspondientes además de ubicarlos en el sitio, aplicando encuestas a los ocupantes acerca de sus características sociales y económicas, realizando ponderaciones cualitativas y cuantitativas.

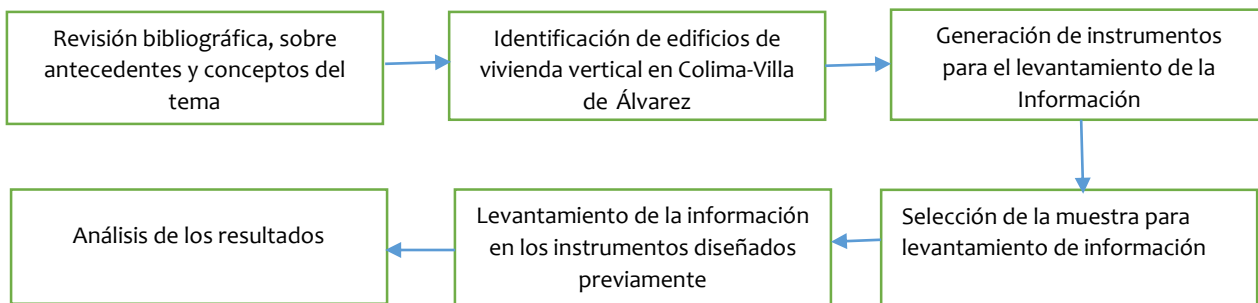


Figura 4. Diagrama representativo de la metodología aplicada.

Esto para tener las bases para poder identificar patrones de éxito y poder generar recomendaciones para futuros desarrollos verticales.

La metodología fue de tipo exploratorio, pretende ser investigación aplicada, ya que los resultados pueden guiar las próximas propuestas y el mercado de la vivienda vertical. Su enfoque es mixto (cualitativo y cuantitativo), a causa de que se recaba información tanto numérica como de calidad de vida. Se aplicaron encuestas en campo, teniendo como universo el total de los departamentos de la zona conurbada, teniendo injerencia la situación de la pandemia del COVID 19, además de que también no todas las personas estuvieron en disposición de responder.

4. RESULTADOS

De acuerdo con Rodríguez (2017), en 1975 se empezaron a edificar los primeros conjuntos habitacionales en México, estos conjuntos se construyeron en régimen de condominios tanto vertical como horizontal y mixto, estos edificios fueron promovidos por INFONAVIT en ciudades con alto índice de edificación.

En el municipio de Colima la evolución de la vivienda ha sido paulatina en los últimos años en la siguiente gráfica se ve el incremento de vivienda de 1995 al 2020, prácticamente en un periodo de 25 años se duplicó el parque de vivienda pasando de 28,262 viviendas a 50,352 viviendas.

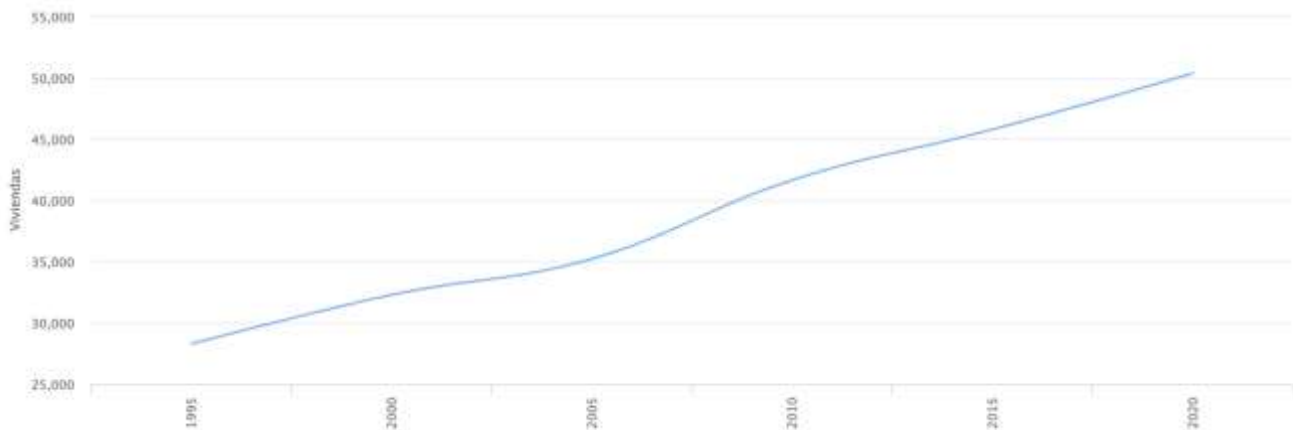


Gráfico 1. Gráfico de viviendas ocupadas en el municipio de Colima Fuente: INEGI 2021

Sin embargo, en el municipio de Villa de Álvarez el crecimiento se ha triplicado pasando de un parque de vivienda de 15,427 a 49,080 en un periodo de 25 años.

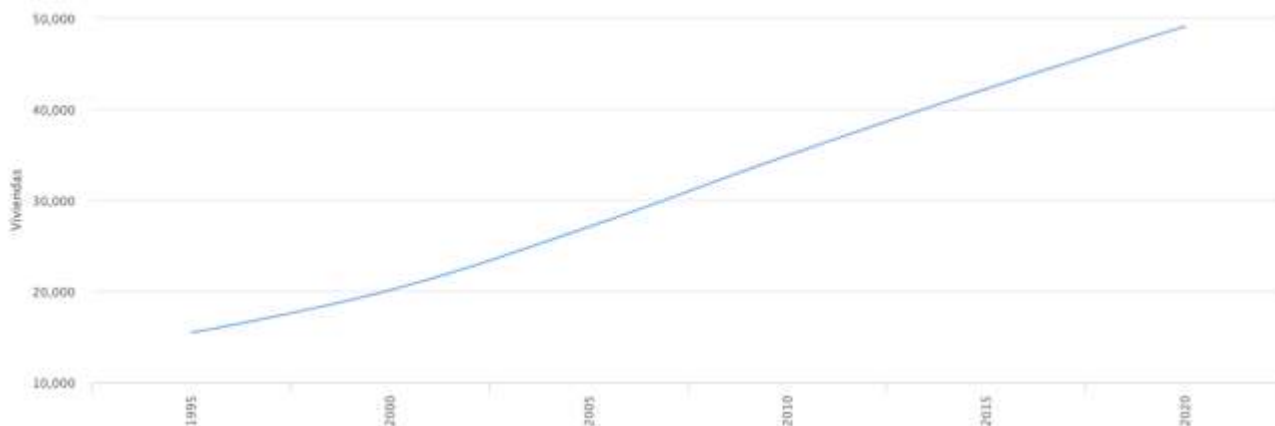


Gráfico 2.- Gráfico de viviendas ocupadas en el municipio de Villa de Álvarez Fuente: INEGI 2021

Tabla 1. Evolución del parque de vivienda en el Estado de Colima. Fuente: INEGI 2021

Entidad federativa	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Colima	90 057	110 481	132 201	149 189	180 378	205 243	226 853

Con respecto a la legislación que se relaciona con la urbanización y la construcción, tenemos la aparición de la Ley de Asentamientos Humanos en Colima publicada en el Periódico Oficial del Estado de Colima, el sábado 7 de mayo de 1994.

La primera Ley de Condominios fue publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el sábado 31 de octubre de 1981.

El Reglamento de Zonificación se publicó en el Suplemento del Periódico Oficial del Estado de Colima, el sábado 23 de agosto de 1997.

En México, en el año de 1921 se expide el primer Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (RCDF) que contenía lineamientos de manera muy general, y no haciendo una clara diferencia entre las edificaciones por su importancia para la sociedad. Sin embargo, el primer Reglamento de Construcción aplicado en Colima, apareció hasta 1952, pero por decreto del Congreso se adoptó en el Estado de forma supletoria el Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos del DF.

Se realizó una investigación en los bancos de datos de los Ayuntamientos de Colima y Villa de Álvarez sobre los edificios de departamentos existentes, pero a su vez se verificó en campo la información encontrando algunos edificios no registrados. El resultado se indica en la siguiente tabla que contiene el listado de los departamentos existentes en la Zona Conurbada Colima-Villa de Álvarez, por fecha de construcción.

Tabla 2. Listado de los edificios de vivienda vertical en Colima – Villa de Álvarez. Fuente: Elaboración propia

No. Folio	DECADA	AÑO	DOMICILIO	MUNICIPIO	Departamentos
1	1970	1976	Motolinia 565 Colonia Fatima	Colima	38
2	1980	1984	Cuahutemoc 33 Colima Centro	Colima	3
3	1980	1984	Hidalgo 55 Esq con De la Vega Colima Centro	Colima	4
4	1980	1987	Calle cedro Mezcalito colonia Centro	Colima	98
5	1980	1988	cuarta de Cocoteros 202 Las Palmas	Colima	8
6	1980	1988	cuarta de Cocoteros 202 Las Palmas	Colima	8
7	1980	1988	cuarta de Cocoteros 102 Las Palmas	Colima	8
8	1980	1988	Torres Quintero, 60 colonia San Isidro	Villa de Alvarez	8
9	1980	1988	Torres Quintero, 60 colonia San Isidro	Villa de Alvarez	24
10	1990	1990	Encaracion Diaz 107 colonia Fatima	Colima	12
11	1990	1990	Encaracion Diaz 119 colonia Fatima	Colima	6
12	1990	1990	Balvino Davalos 320 Colonia Centro	Colima	6
13	1990	1991	Vicente Guerrero 150 Colonia Centro	Villa de Alvarez	32
14	1990	1992	Av 5 de mayo Esquina Cristobal Colon Colonia M Dieguez	Villa de Alvarez	14
15	1990	1992	Guillermo Prieto 272 Huertos del Cura	Villa de Alvarez	48
16	1990	1992	J Jesus Carranza 494 Colima Centro	Colima	10
17	1990	1993	J Jesus Carranza 466 Colima Centro	Colima	7
18	1990	1995	Privada Sr Juana 88 Colonia Fatima	Colima	12
19	1990	1995	Manuel Alvarez 552 y 554 Colonia Fatima	Colima	12
20	1990	1995	Corregidora 400 Jardines de la corregidora	Colima	6
21	1990	1995	Los pinos 375 Jardines de la corregidora	Colima	3
22	1990	1995	Paseo de las flores 520 Colima Centro	Colima	12
23	1990	1995	Esteban garcia 230 Colima Centro	Colima	6
24	1990	1995	Ruben Dario 541 Lomas de Circumvalacion	Colima	6
25	1990	1995	Alfonso Reyes S/N Jardines Vista Herosa	Colima	88
26	1990	1995	Rosario Castellanos 999 Colonia Lomas de Vista hermosa	Colima	5
27	1990	1997	Benito Juarez 134 Colonia Alta Villa	Villa de Alvarez	8
28	1990	1998	Estado de Mexico 139 Alta Villa Villa de Alvarez	Villa de Alvarez	3
29	2000	2000	Av tecnologico, Villa Nova	Colima	3
30	2000	2000	Huertas de sol 333 Colonia Niños Heroes	Colima	6
31	2000	2000	Calle libertad 195 Colima Jardines de la Corregidora	Colima	7
32	2000	2000	Calle libertad 191 Colima Centro	Colima	7
33	2000	2000	Jose Vasconcelos 261 Jardines de Vista Hermosa TEC DE MONTERR	Colima	12
34	2000	2000	Calzada galvan 240 y 242 La garita Colima	Colima	20
35	2000	2000	Pablo Neruda 602 Colonia Jardines de las Lomas	Colima	6
36	2000	2001	Guillermo Prieto 414 Lomas de circumvalacion	Colima	5
37	2000	2001	Pablo Neruda 397 Lomas de vista Hermosa	Colima	5
38	2000	2001	Pablo Neruda 585 Lomas de vista Hermosa	Colima	6
39	2000	2002	Dr Miguel Galindio 665 Colonia Fatima	Villa de Alvarez	36
40	2000	2005	Juan Escutia 617 Colonia Niños Heroes	Colima	10
41	2000	2005	Guillermo Prieto 404 Lomas de circumvalacion	Colima	7
42	2000	2005	Diego Rivera 765 Colonia Jardines de las Lomas	Colima	7
43	2000	2005	Calle Empedradores 60 Colonia el porvenir	Colima	22
44	2000	2005	General Silverio Nuñez 1275 Jardines de Vista hermosa	Colima	24
45	2000	2005	Juan Rulfo 252 Jardines Vista hermosa	Colima	6
46	2000	2006	Antonio Jose de Sucre 645	Colima	8

En la figura 5 se muestra la localización de cada uno de los conjuntos de vivienda vertical antes mencionados en la zona conurbada, de diferentes colores dependiendo la década de construcción: azul corresponde a la década de los 70's, el rosa a la década de los 80's, verde a la década de los 90's, amarillo a la década de los 2000, morado 2010 y rojo 2020. En la ciudad de Colima tenemos 67 edificios de departamentos localizados físicamente mientras que en la ciudad de Villa de Álvarez encontramos 22 localizados físicamente.

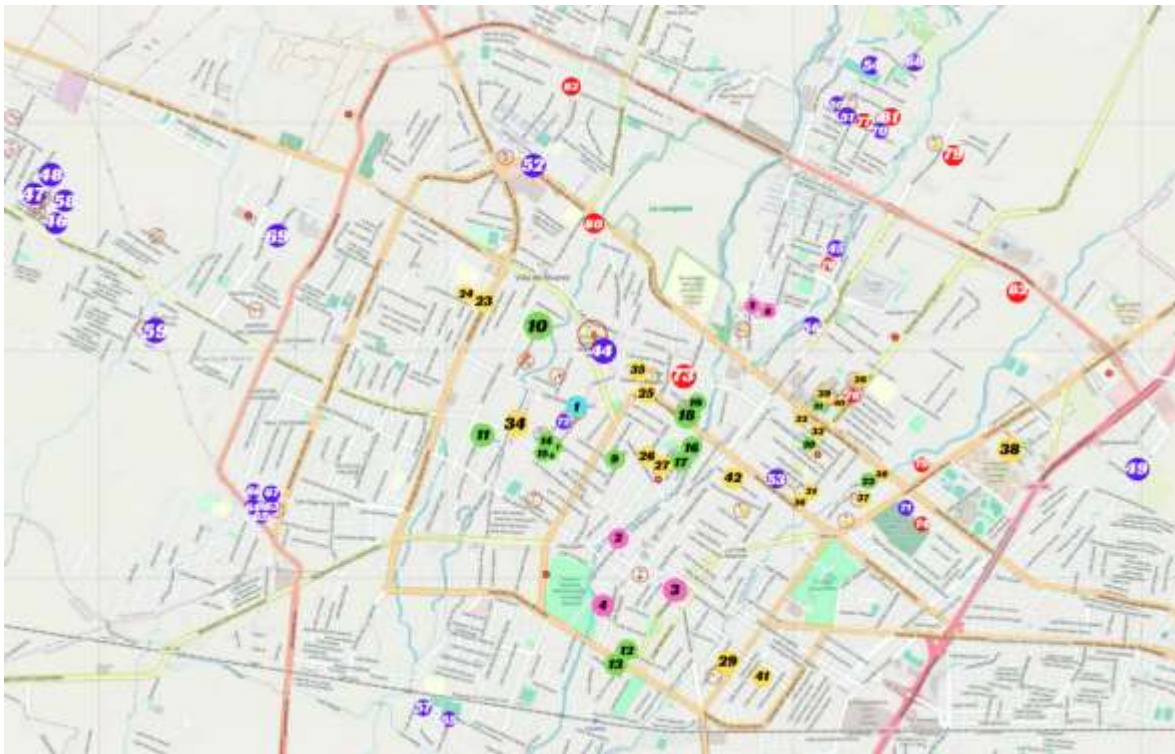


Figura 5. Plano de localización de vivienda vertical Fuente: Elaboración propia.

En Villa de Álvarez localizamos físicamente un total de 22 conjuntos habitacionales que tienen aproximadamente 392 viviendas, mientras que en Colima son alrededor de 67 complejos habitacionales que aproximadamente tienen 748 viviendas, en la zona conurbada es un total de 1140 viviendas.

Se identificaron las viviendas habitadas existentes en el Estado, por número de dormitorios o recámaras, predominando las de dos dormitorios (INEGI).



Gráfico 3. Viviendas por número de dormitorios en el Estado de Colima. INEGI

Al realizar la investigación de campo y aplicar las encuestas, nos arrojaron los siguientes resultados que reflejan la situación actual de la vivienda vertical en la Zona Conurbada de Colima y Villa de Álvarez.

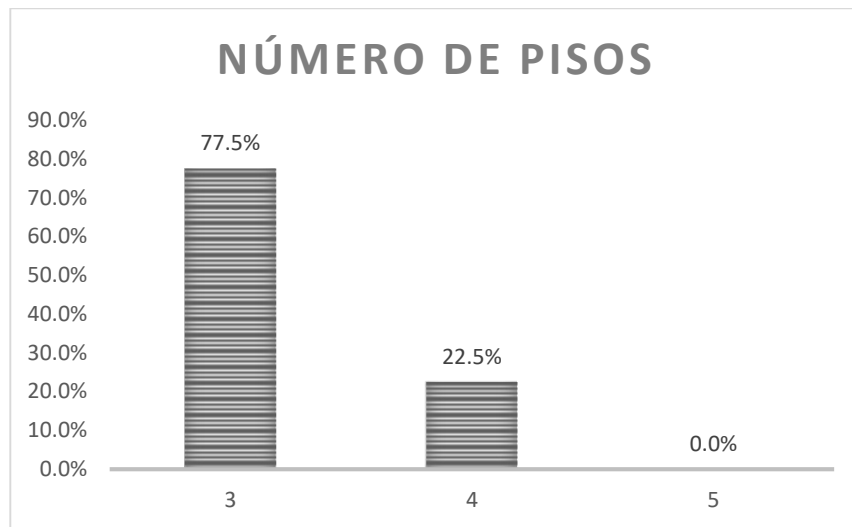


Gráfico 4. Número de pisos de los edificios Fuente: Elaboración propia

En su mayoría los edificios de vivienda vertical son de 3 pisos de altura, hay un 22.5% que es de 4 pisos y es la altura máxima de los edificios en la Zona Conurbada.

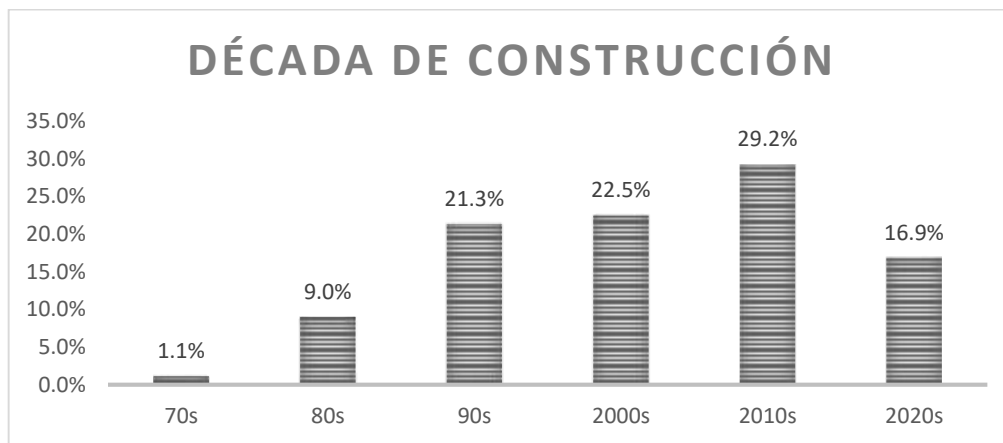


Gráfico 5. Década de construcción de los edificios. Fuente: Elaboración propia

La construcción de edificios de vivienda vertical ha ido incrementando paulatinamente a través de los años, de los 80's a los 90's se duplicó, para siguiente década solo aumentó 1 punto porcentual y para el siguiente aumento casi 7 puntos porcentuales. Se podría interpretar que ha habido un decrecimiento en la década de 2022, pero hay que considerar que sólo han transcurrido dos años, y en comparación con la década de 2010, lleva más de la mitad en solo este tiempo.

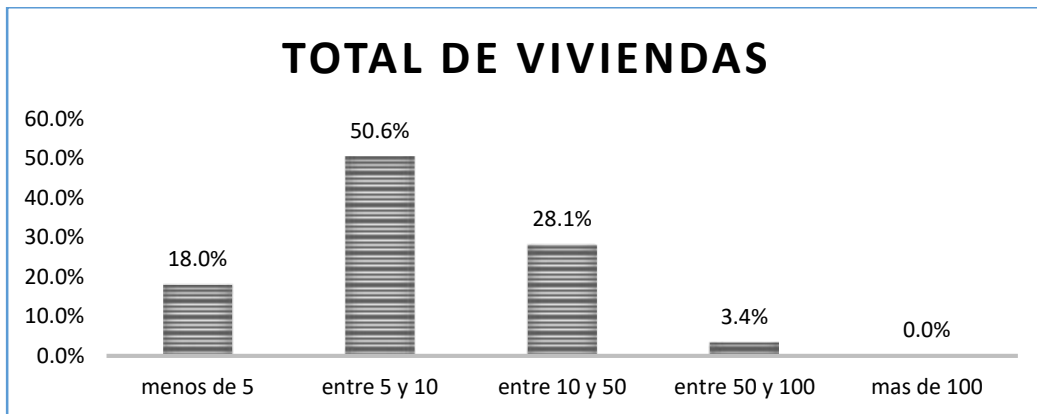


Gráfico 6. El 50.6% de los edificios albergan entre 5 y 10 viviendas, el 28.1% entre 10 y 50 viviendas, el 18% menos de 5 viviendas y solo el 3.4% más de 50 viviendas.

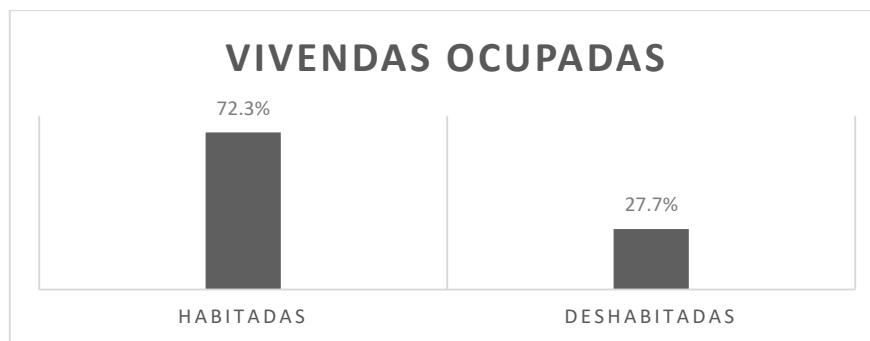


Gráfico 7. viviendas ocupadas y desocupadas Fuente: Elaboración propia

El 72% de las viviendas se encuentran ocupadas contra solo el 27.7% que se encuentran desocupadas.

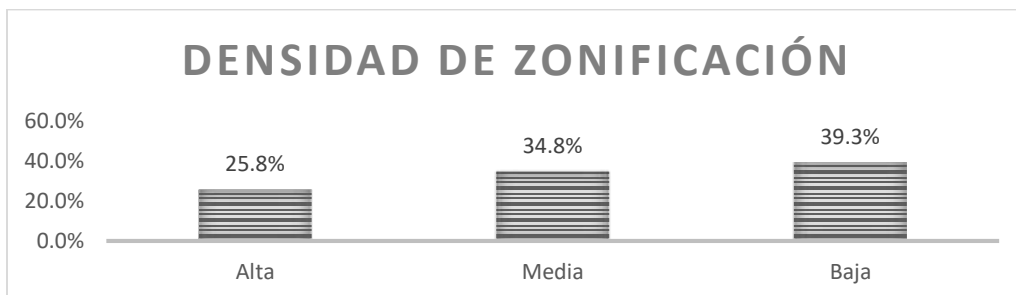


Gráfico 8. Edificios ubicados en zonas de alta, media y baja densidad de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano. Fuente: Elaboración propia.

Los edificios de vivienda vertical están distribuidos de la siguiente forma: En zonas de densidad baja están 39.3%; en zonas de densidad media 34.8%; y densidad baja un 25.8% de los edificios.

El 88. % de los prototipos de vivienda se compone de 2 recámaras, sala comedor, cocina y un baño. El 10.1% se compone de 1 recámara y el 1.1% de tres recámaras.

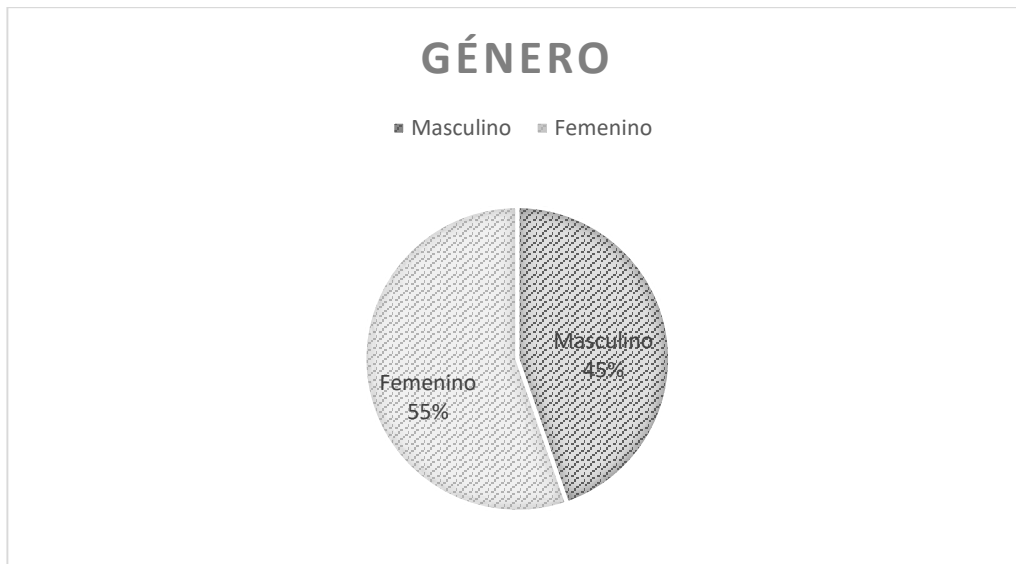


Gráfico 91. Género de los usuarios, el 55% es femenino y el 45% es masculino

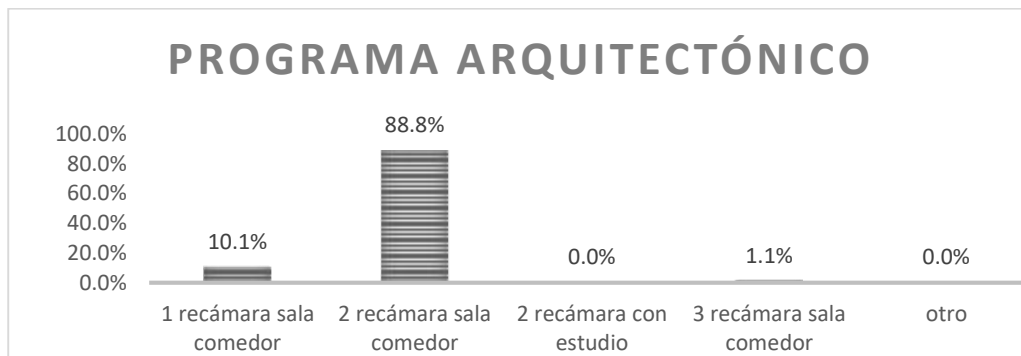


Gráfico 10. Espacios que conforman la vivienda

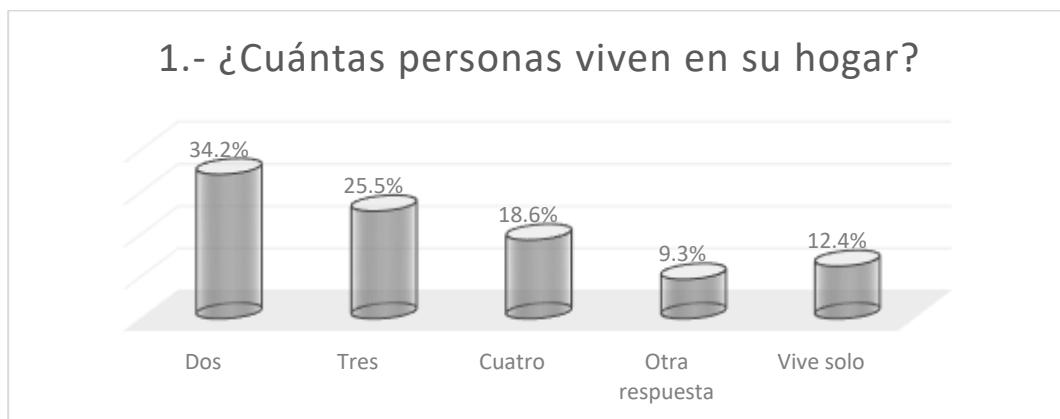


Gráfico 11. Cuantas personas viven en la vivienda. Elaboración propia

En el 34.2% de los hogares, viven dos personas, en el 25.5% viven tres personas, en el 18.6% viven cuatro personas.

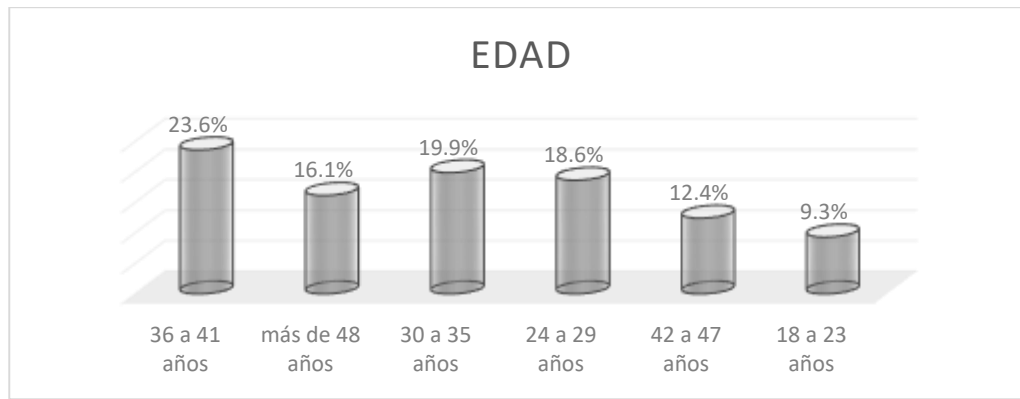


Gráfico 12. Las edades de los usuarios en su mayoría son de entre 24 a 41 años

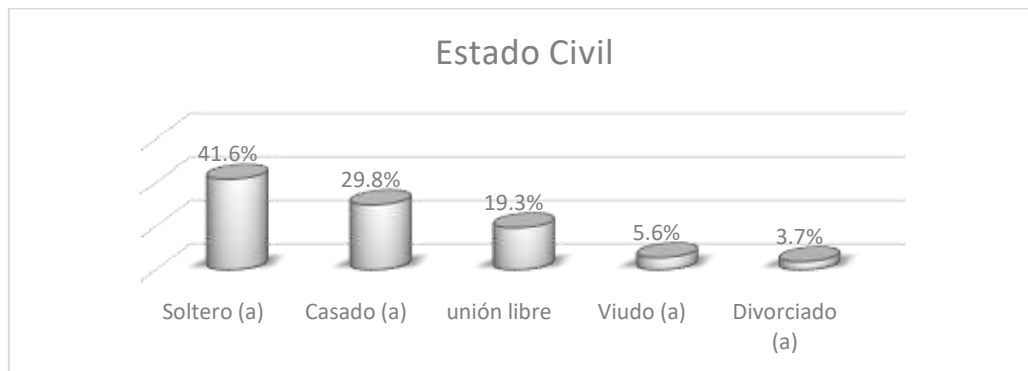


Gráfico 13. Estado Civil. Elaboración propia

En cuanto al estado civil, el 41.6% de los usuarios es soltero, el 29.8% es casado, el 19.3% está en unión libre, el 5.6% es viudo y el 3.7% divorciado.

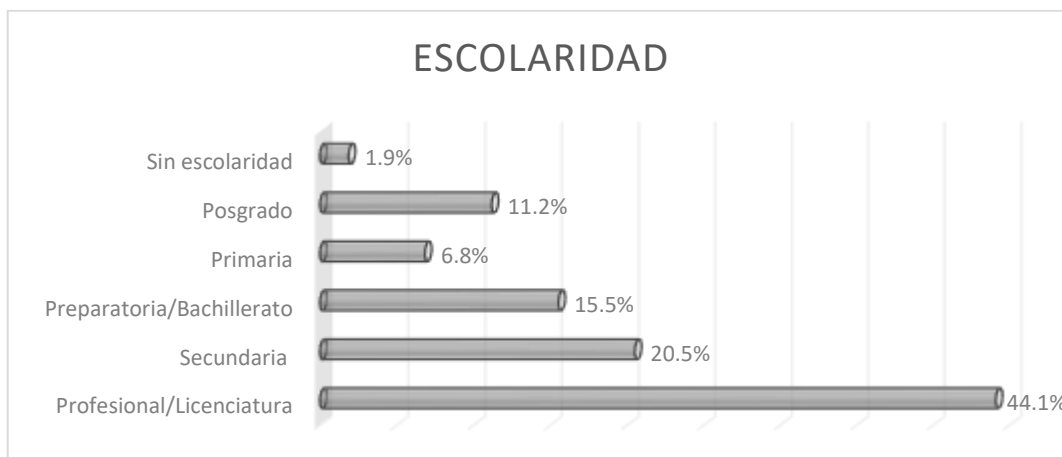


Gráfico 14. Escolaridad. Elaboración propia

La mayoría de los usuarios de la vivienda vertical tienen licenciatura un 44.2%, el 20.5% tiene solamente secundaria, el 15.5% bachillerato y el 11.2% algún posgrado.

5. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

En la zona conurbada se localizaron un total de 89 edificios de vivienda vertical que albergan 1140 viviendas. Este crecimiento se ha ido incrementando de forma moderada a lo largo de los años, en las últimas 3 décadas ha aumentado entre un 2 % a 7% la construcción de vivienda vertical a diferencia de la década de los 80s a los 90s donde fue más del doble. Esto, debido al crecimiento que sufrió la mancha urbana donde paso de 300 hectáreas a casi 2000. La vivienda vertical ha ido incrementando con las décadas si bien no al mismo ritmo que la vivienda unifamiliar o la mancha urbana, a solo dos años del 2020 ya se ha construido un 16.9% del total de los edificios.

El 71.9% de los edificios de vivienda vertical se encuentran ocupados entre el 75% y el 100% y el 55% tiene menos del 10% deshabitado. En cuanto las características de los edificios, el 77.55% es de 3 pisos y el 22.5% es de 4 pisos, los edificios la mayoría albergan entre 5 y 10 viviendas, casi todos tiene un solo prototipo de vivienda que se compone de 2 recámaras y únicamente el 13.5% de los edificio es vivienda mixta (cuenta con zona comercial al interior del edificio). El 88.8% de los edificios no cuentan con ningún sistema de ahorro de energía, El 62.9% de los edificios cuentan con cocheras abiertas y solo el 6.7% de los edificios no cuentan con protecciones el 93.3% restante cuentan con protecciones ya sea en ventanas puertas y/o perímetro, esto retribuye a que el 65.2% de los edificios se perciban como seguros mientras el 34.8% como inseguros. El estado físico de los edificios está dividido, el 30.3% es malo, mientras el 28.1% es bueno sin embargo el 23.6% es excelente mientras el 11.2% es pésimo.

El perfil de los habitantes de las viviendas se compone de 55% mujeres y 45% hombres la mayoría son jóvenes de 24 a 41 años, la mayoría son empleados ya sea de empresas privadas o instituciones públicas, en su mayoría son entre 2 y 3 habitantes promedio. El 41% son solteros mientras que el 59% viven en pareja ya sea casados o unión libre. En el 44.1% de las viviendas entrevistadas trabajan 2 personas y el 44.1% de los entrevistados tienen el grado de licenciatura. Únicamente el 7% de los hogares tienen una persona con discapacidad, y el 34% cuentan con alguna mascota dentro de la vivienda. El 57.2% son originarios de Colima-Villa de Álvarez y solo el 20.5% viene de fuera de la zona conurbada.

Los datos expresados son los arrojados por las encuestas aplicadas, y nos ilustra el universo de usuarios que acceden a la vivienda vertical en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez. Esto podrá ser útil en la planeación de la localización de la misma, así como en la consideración de las características de los espacios que la compondrán.

6. REFERENCIAS

- [1] Conavi. (2010). *código de edificación de vivienda* (2a ed.). México: autor. recuperado de http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/resource/332/1/images/codigio_edif_vivienda.pdf
- [2] Desarrollo y Planeación Urbana de Colima. (2019). *Relación de vivienda vertical en el municipio de Colima*
- [3] Félix Palafox (2015) Impactos del crecimiento vertical en la expansión de la zona conurbada de Querétaro, Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Arquitectura.
- [4] Fernández Gonzáles (2017) Análisis del crecimiento urbano de ciudad de Villa de Álvarez, Colima. Durante los años 2005 – 2015, Tesis, Universidad de Colima.
- [5] Fernández Valiñaz Ricardo (2009). *segmentación de mercados*, MC Graw Hill, México, D.F.
- [6] Gerencia de estrategia y evaluación (2013) *Manual explicativo del programa vida integral Infonavit: vivienda sustentable*. México.
- [7] Gómez Torres K del R. (2014.) *Redensificación con base a la vivienda vertical: una apuesta por la calidad de vida*, Toluca, estado de México, México, Revista Legado de Arquitectura y Diseño.
- [8] Instituto de Planeación del Municipio de Colima (2019) *Estrategia de Resiliencia, Colima Resiliente*, Colima, Mexico

- [9] Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, VIII supremo 7 de mayo de 1994.
- [10] Ley de Condominios, 160. 31 de octubre de 1981.
- [11] Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (2011). *Guía para la caracterización de usuarios de las entidades públicas*, República de Colombia, gobierno en línea.
- [12] Pablo Vaggione, (2014). *Planeamiento urbano para autoridades locales*, programa de las naciones unidas para los asentamientos humanos (ONU-hábitat).
- [13] Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, XIV,XVII,XX (14 de mayo de 2016).
- [14] Rodríguez Figueroa (2019). *Evolución histórica de las viviendas verticales en la zona conurbada de Colima y Villa de Álvarez*. proyecto fin de grado en arquitectura Instituto Tecnológico de Colima, facultad de arquitectura. Villa de Álvarez, Col.
- [15] Rodríguez Sánchez Christian Jean Pierre (2017). *Vivienda Vertical Sustentable de Interés Social para Derechohabientes INFONAVIT con Salario de 3 a 5 V.S.M. en la Ciudad de Hermosillo*. Tesis de Licenciatura, Universidad de Sonora.
- [16] Rugiero Perez Ana María (2000) Aspectos teóricos de la vivienda en relación con el habitar. Boletín INVI, Chile.
- [17] Sánchez, Corral (2012), *La vivienda social en México: pasado, presente Y futuro*, D.F. México.
- [18] Sabino, C. (1992) *El proceso de la investigación* ed. Panapo, Caracas.
- [19] Staton William (2007). *Fundamentos del marketing* 14ª ed. MC Graw Hill, México, D.F.

Correo de autor de correspondencia: maria.covarrubias@colima.tecnm.mx