

Capítulo 4. Factibilidad de un desarrollo inmobiliario en Celaya Guanajuato.

Chatkoua Aguilar Morales
María del Consuelo Gallardo Aguilar

Tecnológico Nacional De México Campus Celaya Guanajuato
<https://doi.org/10.46990/iQuatro.2023.15.5.4>

Problema de investigación

El problema del desarrollo de vivienda presenta dos aspectos principales:

- 1) Por un lado, los intereses de los inversionistas que actualmente tienen escasos ingresos para el desarrollo de viviendas dignas ya que han visto reducida su liquidez debido a problemas de recesión ocasionadas por la pandemia (INEGI, 2020).
- 2) Los ingresos de la población que se han visto mermados dado que la pobreza laboral se ha incrementado debido a la pandemia (CONEVAL, 2021).

Estos dos aspectos nos presentan un panorama complejo que exige respuestas, de planeación, programación y ejecución de proyecto de desarrollo habitacionales.

Lo anterior ha ocasionado que los rezagos que se han tenido históricamente en el desarrollo de vivienda digna no hayan sido subsanados como se muestra en la Tabla.

Tabla 4.1
México: Indicadores de problemas de la vivienda en el municipio de Celaya Guanajuato, 2021

Indicador	Población (miles)	%	viviendas	%
Servicio básico en la vivienda	30.1	5.9%		
En viviendas sin acceso a agua.	7.4	1.5%	1,786	1.4%
En viviendas sin drenaje.	15.7	3.2%	4,151	3.2%
En vivienda sin electricidad.	2.1	0.4%	553	0.4%
En vivienda sin chimenea cuando usan leña o carbón para cocinar.	12.9	2.6%	2,696	2.1%

Fuente: Coneval, 2021.

En Celaya el porcentaje de individuos que reportó habitar en viviendas con mala calidad de materiales y espacio insuficiente fue de 8% (41,157 personas). El porcentaje de personas que reportó habitar en viviendas sin disponibilidad de servicios básicos fue de 5.9%, lo que significa que las condiciones de los hogares mexicanos no son aptas para el desarrollo de sus habitantes además para el tamaño promedio de los hogares en el municipio fue de 4 integrantes, mientras que en el estado el tamaño promedio fue de 4.3 integrantes (Guzmán-Ramírez, A., & Bravo-Patiño, M. Á. 2017).

Tabla 4.2
México: Indicadores de problemas de la vivienda a través de los años, 2020

componentes	Porcentaje						Miles de Personas					
	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2008	2010	2012	2014	2016	2018
Población en viviendas con piso de tierra	3.2	2.3	2.3	1.6	1.5	1.6	173.9	125.3	133.3	94.4	89.2	92.7
Población en viviendas con techo de material endeble	1.0	0.4	0.4	0.7	0.3	0.3	54.7	20.8	24.8	42.4	19.5	18.0
Población en viviendas con muros de material endeble	0.9	0.4	0.4	0.7	0.6	0.4	47.1	20.7	22.6	42.1	33.9	21.9
Población en viviendas con hacinamiento	9.8	7.8	7.5	7.4	5.9	7.4	532.9	436.1	425.2	427.3	349.1	443.8

Fuente: Informe de pobreza y evaluación 2020

En la Tabla 4.2 se puede observar que en el estado de Guanajuato ha disminuido paulatinamente con el paso del tiempo la pobreza en las viviendas, comparando con los datos anteriores uno de los componentes de la carencia por calidad y espacios de la vivienda destaca el de población en viviendas con hacinamiento, el cual disminuyó 2.3 puntos porcentuales entre 2008 y 2018.

Objetivos del estudio

Demostrar la factibilidad de un desarrollo campestre que cubra con los intereses, tanto de los inversionistas, desarrolladores y del sector de la población que necesita un espacio digno para su desarrollo. Proponer una inversión redituable para los inversionistas y con la que obtengan un retorno de capital en un plazo aceptable. Presentando opciones de construcciones sustentable y ecológica en la mayor medida posible, siendo amigable con el medio ambiente y a su vez una opción de vivienda con un ambiente armónico que satisfaga las necesidades de comodidad con espacios de seguridad, relajación y sana convivencia, con un costo-beneficio conveniente.

Aspectos claves de la revisión de la literatura

Desde 2018, el CONEVAL ha informado acerca de las adecuaciones que actualizan algunos elementos de la metodología para la medición multidimensional de la pobreza, derivadas de las modificaciones normativas que afectan los derechos sociales, así como de las investigaciones que fundamentan la incorporación de adecuaciones técnicas que reflejan los cambios sociales del país.

Figura 4.1
México: Metodología de medición de la pobreza, 2020



Fuente: Coneval, 2020.

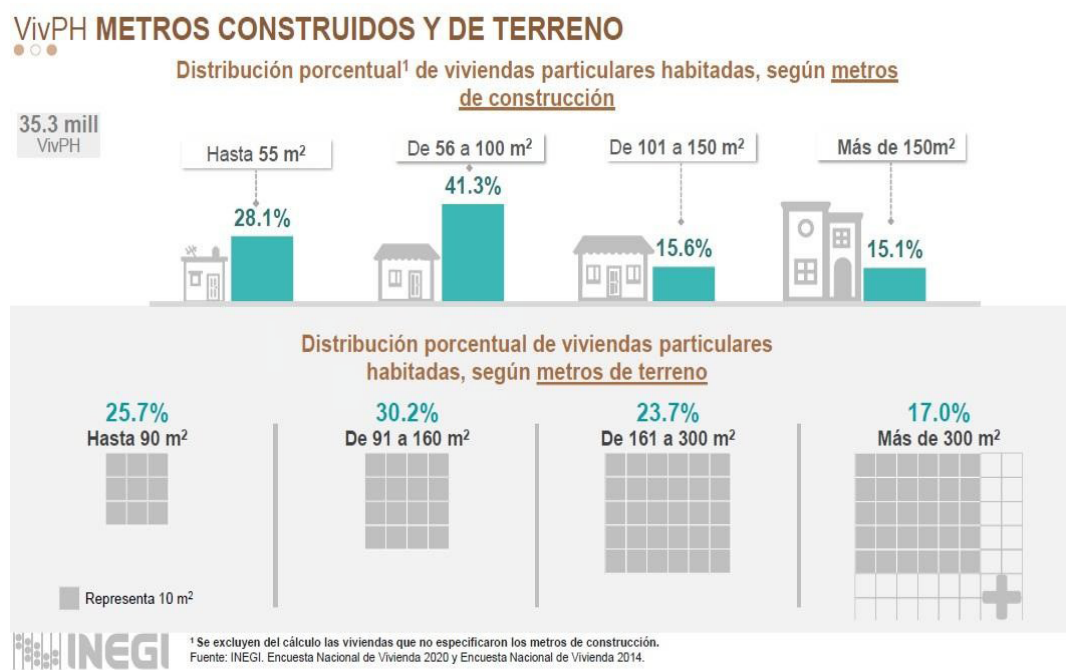
En la Figura 4.1 se puede observar que la pobreza en México ha aumentado año tras año esto es un indicador de que la vivienda en nuestro país, si el país es pobre las viviendas para sus habitantes también serán pobres con características de rezago y no aptas para el desarrollo idóneo de los habitantes.

A su vez se menciona que la calidad y espacio de las viviendas ha bajado considerablemente del 2018 al 2020 de un 11.0% a un 9.3% esto puede ser causado por varios factores externos. En el 2020 se vivió una pandemia a nivel mundial (covid 19) que afectó en gran parte a los inversionistas desarrolladores y a los clientes del sector de la población con capacidad económica para adquirir una vivienda digna.

Se puede mencionar que un indicador bueno para los inversionistas la población no vulnerable solo disminuyó un .2 % esto quiere decir que aún existe mercado para un producto de calidad y con las características necesarias para un buen desarrollo de los habitantes.

En agosto de 2019, el CONEVAL presentó la serie de pobreza 2008-2018, cumpliendo un periodo de 10 años en los que la metodología de pobreza multidimensional se mantuvo sin modificaciones, en concordancia con lo aprobado por su Comité Directivo en 2010, logrando con ello comparabilidad en el tiempo.

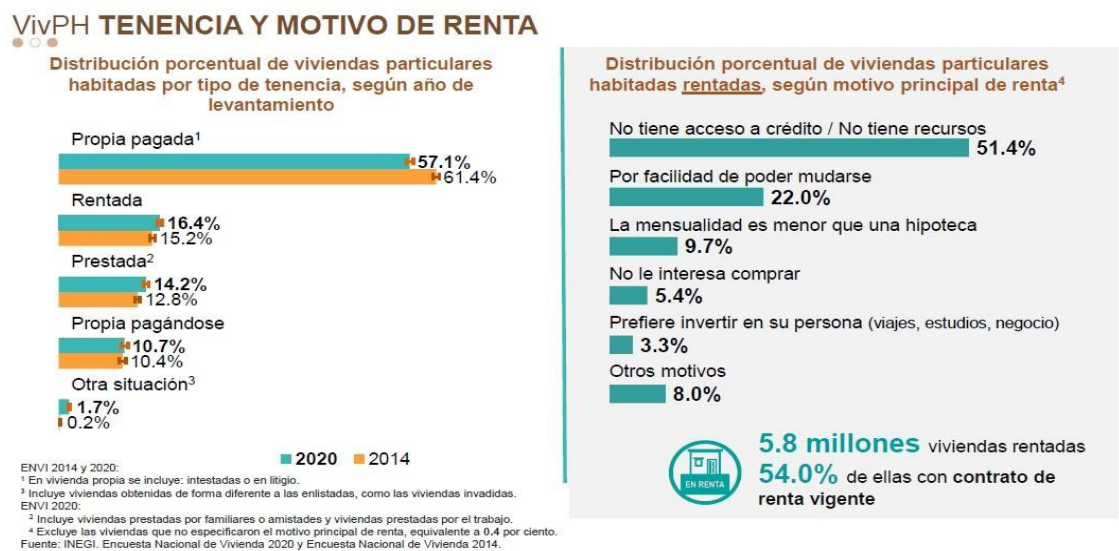
Figura 4.2
México: Metros construidos por vivienda, año 2020



Fuente: INEGI, 2020

Para algunos especialistas, la dinámica de las casas-huevito a través de hipotecas que se llevó a cabo en México durante décadas, sigue predominando. 41.3% de las viviendas en México miden de 56 a 100 metros cuadrados, mientras que 28.1% lo están en casas menores a 55 metros cuadrados con Campeche, BCS, Chiapas, Quintana Roo y Veracruz tienen los porcentajes más altos, con índices superiores al 40% en cada entidad (INEGI, 2020). La gente renta porque más la mitad de la población no tiene acceso a hipotecas. En este rubro, 51.4% no tiene acceso a crédito; por otro lado, 16.4% de la población renta alguna vivienda, y 61.4% de la población tiene casa propia pagada.

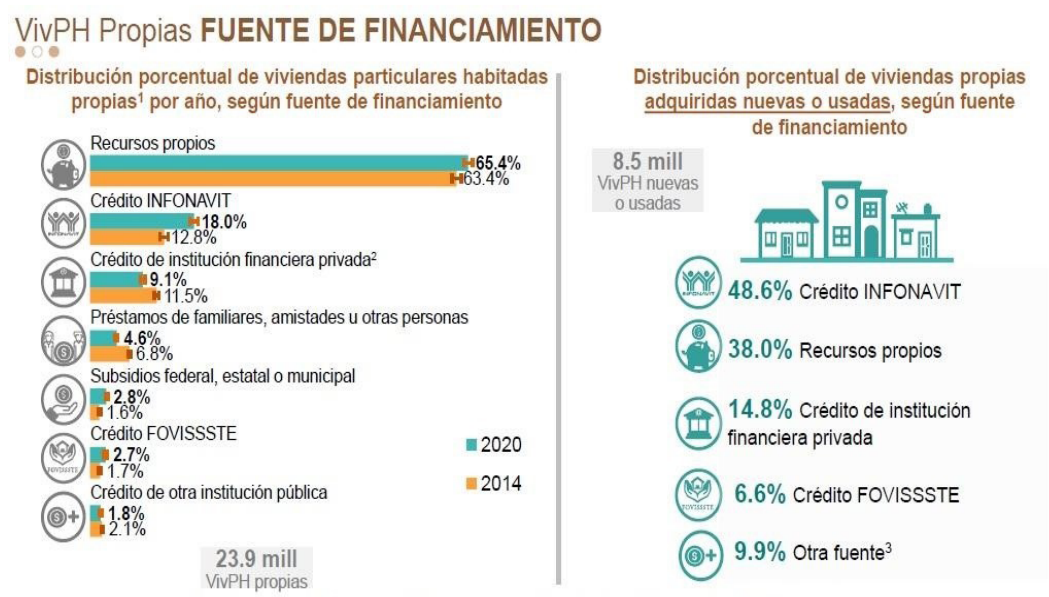
Figura 4.3
México: Tenencia de vivienda, 2020



Fuente: INEGI, 2020

En cuanto a fuente de financiamiento, 65.4% de la población hizo su casa con recursos propios; 18% a través de Infonavit; y solo 9.1% fue a través de institución financiera privada.

Figura 4.4
Fuente de financiamiento para adquisición de vivienda. 2020



Fuente: INEGI, 2020

La situación socioeconómica de nuestro país en estos últimos años no resulta ser muy favorable para arriesgar inversiones inmobiliarias, presenta grandes retos que exigen una respuesta ya que por un lado se tiene la auténtica necesidad de las familias de habitar viviendas dignas agradables para su desarrollo y bienestar, con acceso a sus centros de trabajo y escuelas, pero por otro, no se cuenta con los recursos suficientes para la adquisición de vivienda digna por parte de las familias.

Hoy en día los desarrollos habitacionales que ofrecen terrenos pequeños para la construcción de casas habitaciones de menos de 70 m2, esto causa un mal desempeño de los habitantes de la casa, ya que no tienen el espacio suficiente para desarrollarse como individuo.

Por el otro lado el aspecto financiero de los inversionistas quienes requieren de invertir en desarrollos habitacionales que sean viables y rentables para una población que cuente con recursos para adquirirlas.

Justificación y contribución del estudio

En la Figura 5 se observa el balance que se necesita para un bienestar sin embargo vemos que hay desigualdad en la sociedad mexicana, podemos ver que el acceso a la vivienda es alto lo cual es bueno ya que existen programas de apoyos para la adquisición de una vivienda propia.

Figura 4.5
México: Bienestar Actual, 2018



Fuente: Coneval (2018)

El déficit de vivienda digna en México es claramente reconocido por el CONEVAL, por lo que se deben hacer propuestas que mejoren las ofertas del mercado y que sean atractivas para la población celayense y a la vez sean una buena oportunidad de inversión para los desarrolladores urbanos. Se pretende buscar un punto de equilibrio entre lo que el mercado requiere y lo que el desarrollador oferta siempre y cuando el inversionista obtenga un rendimiento suficiente para arriesgar su capital.

Un rubro muy importante para el bienestar familiar es la vivienda es el rubro más importante para los mexicanos en el 2018. Es decir, los mexicanos siempre buscarán tener un bien inmueble que les ayude a respaldar sus ahorros y que les permita tener una seguridad en cuanto a la vivienda.

Fraccionamientos cerrados. ¿Cómo se genera esta nueva demanda en el mercado inmobiliario? Desde los años ochenta a nivel internacional surge la necesidad de construir un concepto diferente del entorno urbano. Por un lado, los medios de comunicación han hecho énfasis en eventos ocurridos en diferentes partes del mundo que siembran sentimientos de inquietud y desasosiego. Por otro lado, es completamente real que los niveles de inseguridad urbana han aumentado en muchos países y de forma muy significativa en México.

Las familias se refieren con nostalgia y apreciación a las condiciones del entorno urbano de las pequeñas provincias, donde las relaciones entre sus habitantes eran más cercanas y seguras. Aunado a esto la publicidad de muchos nuevos desarrollos tiende a promover espacios cerrados como burbujas oasis o paraísos (Brambila, 2009).

Esto promueve dar una respuesta a las necesidades y características de la sociedad con la construcción de fraccionamientos cerrados tendiendo al aislamiento físico, en vecindarios a veces selectivos pero que proporcionan mayor tranquilidad al desarrollo familiar según (Brambila, 2009). plantean la hipótesis de que el miedo social y la necesidad de consumo de vivienda son los elementos claves para la construcción de la nueva oferta inmobiliaria que

ofrece un nuevo estilo de vida en fraccionamientos cerrados (Brambila, 2009). Con relación a los fraccionamientos cerrados (Brambila, J. P. 2009). Señala que este modelo cerrado provoca desarticulación y estandarización del paisaje urbano general, imponiendo estilos de vida específicos por sectores de población. En las zonas fronterizas de México en la década de los noventa los fraccionamientos cerrados tuvieron una excelente aceptación, pues desarrollados en zonas periféricas o contiguas a asentamientos irregulares proporcionaban un ambiente de mayor seguridad a las familias, a costa de separar físicamente los diferentes estratos sociales.

El fraccionamiento cerrado representa para las clases medias y altas una alternativa eficaz para expresar exclusividad y prestigio social, pero también como dice Enríquez provee de un “remanso de seguridad y tranquilidad dentro de la precariedad social existente en la frontera”. Desgraciadamente, esta sensación de inseguridad sabemos que se ha extendido alarmantemente en el territorio nacional en los últimos años. Un ambiente de seguridad para el desarrollo familiar resulta primordial en nuestra época. La sociedad pretende vivir en un entorno de tranquilidad donde logren un desarrollo urbano adecuado. Estos espacios comprenden un nuevo diseño arquitectónico y un nuevo diseño social, donde hay pérdidas, ganancias y la necesidad de una reinención de las relaciones sociales que han resultado en la mayoría altamente satisfactorias. El nuevo urbanismo promueve que se consideren dentro de los desarrollos cerrados, los servicios necesarios para que se considere como autosustentable. Pequeños comercios y servicios que proporcionen la satisfacción de necesidades y distracciones de los habitantes del conjunto habitacional. Aun cuando se proponga cierto aislamiento y privacidad, estos desarrollos urbanos no podrán tender a ser completamente homogéneos, ya que deben de proponer diferentes alternativas de consumo para conservarse como entidades sanas socialmente hablando. Donde aun cuando el automóvil sea el medio de transporte por excelencia también se tenga acceso a medios públicos de transporte que requieran algunos habitantes.

Deben además contar con espacio de convivencia social y esparcimiento para que logren constituirse como verdaderas comunidades de desarrollo humano. Sabemos que aún falta mucha regulación oficial para estos espacios, pero los desarrollos habitacionales cerrados se perfilan como una respuesta muy satisfactoria a las demandas de la sociedad actual. Como una alternativa para el desarrollo integral de las familias propongo un proyecto habitacional campestre cercano a la mancha urbana, con terrenos de 200 m², con áreas verdes de recreación y seguridad, se propone un fraccionamiento con control de acceso en la ciudad de Celaya Guanajuato.

Propuesta Metodológica.

Se utilizarán metodología cuantitativa y cualitativa a través de investigación de mercados.

Encuestas de opinión a cliente potencial: Se elaboró una encuesta para determinar el grado de preferencia de un fraccionamiento tipo campestre en la ciudad de Celaya, proponiendo a la población lotes habitacionales mayores a 300m², cuanto estarían dispuestos a invertir para adquirir un terreno en dicho fraccionamiento. Sería factible un financiamiento propio del fraccionamiento para la adquisición de dicho terreno.

Encuestas de opinión a vendedores: Se encuestará al personal de ventas (Gerentes de Ventas, Coordinadores y Promotores) de diferentes fraccionamientos de la ciudad, para saber el grado de aceptación y el interés que tendrá la población de Celaya Guanajuato en adquirir terrenos habitacionales mayores a 300m² con las características propuestas de dicho fraccionamiento.

Pruebas o test del mercado: Crear una campaña preliminar para un focus grup el cual cumpla las características del mercado potencial del fraccionamiento. Conociendo sus reacciones y opiniones sobre el desarrollo tipo campestre y sus características propuestas. Así obteniendo información relevante antes de realizar la inversión.

Entrevistas con desarrolladores: se reunirán con diversas desarrolladoras ya establecidas para conocer la opinión de expertos en el ramo, así se obtendrá la información de primera mano de las personas involucradas en el ramo.

Mystery shopper: se visitarán los fraccionamientos de la competencia para crear un comparativo real del mercado actual de la ciudad. Con esta herramienta se recolecta información esencial para la realización del fraccionamiento.

Investigación documental de fuentes primarias (INEGI, CONEVAL, observatorio ciudadano, plan de desarrollo municipal y plan de desarrollo estatal).

Referencias

- Bienestar, S. d. (20 de 11 de 2021). Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2021. Obtenido de [www.gob.mx](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/611276/Informe_anual_2021_mun_11007.pdf): https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/611276/Informe_anual_2021_mun_11007.pdf
- Brambila, J. P. (20 de 11 de 2009). Impactos urbanos de los fraccionamientos abiertos y cerrados al oriente de Mexicali, desde el enfoque del desarrollo sustentable. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12930/3178>
- CONEVAL. (25 de 11 de 2020). Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Obtenido de www.coneval.org.mx
- CONEVAL. (15 de 04 de 2020). Resultados de pobreza en México 2020 a nivel nacional y por entidades federativas. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2020.aspx
- INEGI. (23 de 06 de 2021). ENCUESTA NACIONAL DE VIVIENDA. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>