EL COLEGIO DE MÉXICO

CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS,
URBANOS Y AMBIENTALES

"Desintegrando la metrópoli: Segregación Residencial Periférica en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México"

Tesis presentada por:
Beatriz Paola Canseco Arana

Para obtener el grado de:
MAESTRA EN ESTUDIOS URBANOS

Promoción 2009-2011

Director de tesis
Dra. Landy Sánchez Peña

Lector de tesis
Dra. Martha Schteingart Garfunkel

México D.F.
Agosto, 2011

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN…….. 5

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

1. LA SEGREGACIÓN ESPACIAL…..…….. 10
   1.1. Breve revisión de la teoría
   1.2. Los conjuntos habitacionales y la segregación residencial…… 11
   1.3. La fragmentación urbana: la configuración del espacio urbano construido en las periferias urbanas actuales…….. 14
2. INTEGRACIÓN: UNA APROXIMACIÓN A LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL……..…….. 18
   2.1. Recursos urbanos: la principal fuente de integración…… 21
3. LA PROBLEMÁTICA DE ESTUDIO: La Integración de las Periferias Urbanas…… 24
   3.1. Los procesos de producción habitacional en la periferia: el contexto histórico…… 25
   3.2. Los desarrollos habitacionales: la urbanización de la periferia……. 28
4. LA DES-INTEGRACIÓN DE LA PERIFERIA URBANA: Reflexiones Finales…. 29

CAPÍTULO II. LA INTEGRACIÓN DE LA PERIFERIA DE LA ZMCM

1. CONTEXTO…… 31
   1.1. Crecimiento urbano de la ZMCM y la producción de vivienda formal
2. LA INTEGRACIÓN DESDE LA NORMATIVIDAD: Perspectiva Estata……. 39
   2.1. Reglamentación vigente…… 40
      2.1.1. La figura legal: los Conjuntos Urbanos…….. 42
      2.1.2. La dotación de recursos urbanos según normatividad …… 45
3. LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA FORMAL EN LOS MUNICIPIOS CONURBADOS DEL ESTADO DE MÉXICO …… 56
   3.1. Categorías y ubicación de Conjuntos Urbanos …… 57
4. LA INTEGRACIÓN DESDE EL ESTADO: Reglamentación y Producción de Conjuntos Urbanos…… 67

CAPÍTULO III. LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS SOCIAL: PROCESO DE PRODUCCIÓN Y DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS…….. 71

1. PRESENTACIÓN DE LA ZONA Y SELECCIÓN DE CASOS DE ESTUDIO…. 72
   1.1. La producción de vivienda de interés social: el caso de Cuautitlán 73
   1.2. Ubicación y urbanización de los conjuntos seleccionados……. 79
2. LOS CINCO CONJUNTOS URBANOS…….. 82
   2.1. Hacienda Cuautitlán, Galaxia y La Guadalupana…… 83
   2.2. Joyas de Cuautitlán I, II y La Alborada……. 92
   2.3. Estado actual de los conjuntos……. 99
3. DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS EXTERNOS…… 106
   3.1. Estado actual de dotación de la zona…… 107
   3.2. Ubicación y cuantificación de recursos urbanos……..…. 110
4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES …… 116

CAPÍTULO IV. LOS CONJUNTOS URBANOS RESIDENCIALES: PROCESO DE PRODUCCIÓN Y DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS……... 120

1. PRESENTACIÓN DE LA ZONA Y SELECCIÓN DE CASOS …… 121
   1.1. La producción de vivienda residencial: la zona de Interlomas en el Municipio de Huixquilucan…… 121
   1.2. Ubicación y crecimiento de los conjuntos seleccionados…… 128
2. LOS CUATRO CONJUNTOS URBANOS RESIDENCIALES: Interlomas, Huixquilucan…… 130
   2.1. Hacienda de las Palmas y Fuentes de las Lomas…… 132
   2.2. Palmas Hills y Maestranza…… 141
   2.3. Estado actual de los conjuntos y otros datos del trabajo de campo 147
3. DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS EXTERNOS…… 151
   3.1. Estado actual de dotación de la zona…… 152
   3.2. Ubicación y cuantificación de recursos urbanos …… 155
4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES…… 162

CAPÍTULO V. LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA FORMAL: LA PLANEACIÓN URBANA DE LA PERIFERIA…… 166

1. LOS CONCEPTOS, LA PROBLEMÁTICA Y EL OBJETIVO DE ESTUDIO……. 167
2. LA CONCEPCIÓN DETRÁS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES……. 168
   - 2.1. El sector privado: las inmobiliarias…….. 168
   - 2.2. El sector público: los municipios…… 171
3. LOS NUEVE CONJUNTOS HABITACIONALES…… 174
   - 3.1. La reglamentación y su resultado en los casos de estudio……. 174
   - 3.2. Los conjuntos estudiados……... 180
4. DESINTEGRANDO LA METRÓPOLI: ¿FRAGMENTACIÓN URBANA?..... 183

ANEXO: LOS CONJUNTOS Y LAS ENTREVISTAS…… 185

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÍNDICE DE CUADROS Y MAPAS.

ÍNDICE DE ENTREVISTAS

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo es resultado del esfuerzo no sólo mío, sino también de todo el apoyo que tuve detrás, tanto intelectual como personalmente. Apoyo de mucha gente que es, fue o siempre ha sido parte de esta etapa y de mi recorrido por esta vida.

Agradezco enormemente a todos los que me apoyaron y guiaron en esta travesía, pero especialmente a todas las personas que siempre creyeron en mí, porque sin ustedes, sin su fe, aguante, consejos y ánimos, no sería lo que soy y no hubiera logrado tanto.

En primer lugar quiero agradecer a Landy Sánchez, quien más que una directora de tesis, fue un apoyo incansable e incondicional de principio a fin, quien jamás dejo de creer en mí y con quien quedo enormemente endeudada. También a Martha Schteingart por el conocimiento y el apoyo brindado al trabajo, a Clara Salazar por todo el conocimiento y confianza, por convertirse en alguien que siempre recordaré como una excelente maestra y un gran apoyo. A Raúl Lemus por el apoyo en la realización de mapas e información geográfica que me fue necesaria.

A mis compañeros de la maestría por tolerarme y ayudarme en todo lo que necesité, especialmente a Edwin, Elisa, David, Gerardo, Armando y Víctor. A todos los entrevistados que apoyaron este trabajo, especialmente al Arq. Leonardo García de Casas Geo y maestro quien me ha apoyado desde la licenciatura.

Este trabajo está principalmente dedicado con todo el cariño, a mis padres Gerardo y Marianela y a mis hermanos Ger y Nelly por su incansable apoyo y fe en mí, por siempre estar allí y aguantarme. A mis amigos: Gae, Marce, Lagler, Alfredo y Francisco. A mis hermanos: Jimena, Diego, José Miguel, Luis Gabriel, Pedro, Mónica, Chucho y Jonathan. Y a todos aquellos que olvido mencionar y que siempre han estado allí.

Esto es para todos ustedes y para mi país; espero que llene las expectativas de todos, pero principalmente espero que sea un aporte a un tema que siempre he considerado primordial para construir un México mejor.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) ha vivido un crecimiento demográfico importante acompañado por cambios espaciales; entre los efectos que esto tuvo, se encuentra una fuerte demanda de vivienda que generó un auge de nuevos espacios habitacionales para diversos estratos sociales en la periferia de la ciudad. Ello ha alterado la configuración del espacio urbano periférico, en términos de su infraestructura y servicios públicos requeridos así como del tipo de hábitat construido y del perfil socioeconómico de sus pobladores[1].

La teoría y los estudios de la segregación espacial, pretenden entender la configuración espacial de los diversos grupos sociales a través de las unidades territoriales y su estratificación en la ciudad. Algunos de los estudios más recientes se han enfocado en estudiar las causas y las consecuencias de la segregación residencial en las ciudades, pues afirman que a partir de las reformas estructurales de las últimas décadas, cambió la forma de producir vivienda y por lo tanto los patrones de configuración del espacio urbano, dado que el adelgazamiento del Estado dejó en manos de las empresas privadas la dotación de vivienda y la dirección de la expansión urbana[2]. Sin embargo, la mayoría de los trabajos existentes se han enfocado en estudiar grupos específicos, mayormente los más desfavorecidos, mientras que los trabajos sobre la producción de vivienda han estudiado sobre todo los asentamientos irregulares y a la vivienda formal para la clase trabajadora. En contraste, existen escasos trabajos que analicen a los estratos medios y altos o la producción de vivienda dirigida a estos grupos. Al respecto Pérez y Santos dicen que:

> "La transformación de las ciudades latinoamericanas en los últimos años (posterior a 1980) ha replanteado no únicamente la necesidad de estudiar a los pobres sino también la autoexclusión puesta en práctica por una parte importante de las clases medias y altas…"(2010: 3)

[1] Como se podrá ver a lo largo de este trabajo, algunos autores en las últimas décadas han hablado del auge de conjuntos habitacionales periféricos para estratos medios y altos, lo que parece indicar un cambio de una periferia excluyente para estratos bajos (asentamientos irregulares) y vivienda social para estrato medio bajo, a una periferia que también incluye este nuevo perfil socioeconómico.

[2] Por ejemplo Schteingart (2001) nos dice que la implementación de los mercados y la planeación urbana reproducen las desigualdades espaciales; por su parte Prevot (2001) dice que en los noventas con la implementación de la lógica privada, se transformó la ciudad en fragmentos dando lugar así a una recomposición socio-territorial de dualidad. Ver también Schteingart 2001, Rubalcaba y Schteingart 1987

Así, para entender las configuraciones urbanas actuales, más que una visión que se concentre en algunos grupos, es necesario estudiar en conjunto a los diversos grupos sociales involucrados en los nuevos procesos de expansión urbana para poder entender los procesos territoriales de desigualdad. Asimismo, la mayoría de los estudios sobre la segregación residencial prestan poca atención al papel que el espacio urbano construido juega en las posibilidades de interacción e integración de distintos grupos sociales. Sin embargo, esta dimensión se hace más necesaria de entender ante la proliferación de una *manera de producir vivienda formal* en la periferia de la ZMCM: los conjuntos habitacionales o conjuntos urbanos que han crecido de manera notable en los últimos años destinándose a diversos estratos[3] (medios y altos).

Los desarrollos habitacionales están adoptando características y siguiendo una lógica de producción que subraya su papel en la expansión inequitativa de la ciudad. La literatura se ha referido a algunos de estos cambios, ha señalado la privatización de servicios e infraestructura del espacio público y la fragmentación de la ciudad con bardas, seguridad privada u otras características que evidencian los limites y perímetros de los desarrollos; asimismo se menciona la concentración en grandes áreas de viviendas para un sólo estrato social (Seguin, 2006; Milián y Guenet; 2006; Borsdorf, 2008; Bayón, 2008). En general se ha afirmado por diversos autores que se está dando origen a formas específicas de segregación socio-espacial que parecen apuntar a la desintegración espacial y social de la metrópoli, un crecimiento urbano que es distinto a la manera en que se conformaban y crecían las ciudades latinoamericanas tradicionalmente.

La producción de vivienda en masa de la manera en que se realiza actualmente en la periferia de la ZMCM, es en parte consecuencia de la implementación de políticas neoliberales de vivienda, diversos estudios sugieren que puede tener efectos negativos sobre la planeación urbana y la sociedad, sobre todo por la segregación socio-espacial que puede implicar la conformación de desarrollos habitacionales, lo que exige un mayor estudio de lo que está sucediendo. Este trabajo busca estudiar la segregación residencial justamente con una mirada física-territorial, lo que implica un acercamiento distinto al

[3] Es importante recalcar que los estratos de ingresos más bajos, al no contar con seguridad social, tampoco acceden a ningún tipo de vivienda formal, y por lo tanto, se encuentran excluidos y con la única opción de acceso a una vivienda, el mercado informal en asentamientos irregulares.

tema, ya que son escasos los trabajos que estudian la conformación física-urbana del territorio como consecuencia de esta producción de vivienda, y son más escasos los que estudian cómo se están dotando de infraestructura y servicios.

La propuesta conceptual en esta tesis, parte de la importancia que tiene otorgar a la sociedad recursos (equipamiento y servicios) para que logren *integrarse*[4], cuestión especialmente relevante en zonas alejadas al centro de la ciudad, que no están consolidadas, y no cuentan con equipamiento y servicios, donde además parte importante del crecimiento urbano se está dando a través de la producción de vivienda en desarrollos habitacionales. En este sentido es importante estudiar cómo se están dotando estos nuevos espacios periféricos de recursos urbanos,. Ello, con el fin de conocer si la manera en que se diseñan y equipan, busca la integración de los diferentes espacios urbanos y la consecuente integración de sus habitantes; o, si por el contrario, está apuntando hacia una fragmentación física y desintegración social. Así, este trabajo intenta examinar a través de una investigación empírica de casos de estudio, si estos procesos de fragmentación están presentes en la producción de vivienda formal en la periferia de la ZMCM y entender más detalladamente cómo y por qué se dan estos procesos.

El objetivo es identificar de qué manera se pretende lograr que los habitantes de los conjuntos de la periferia se integren a la ciudad y entender cómo influye el espacio urbano construido en ello. Para tratar de entender el fenómeno se comparan dos zonas en la periferia, con conjuntos habitacionales para distintos estratos sociales. Se eligieron los municipios conurbados del Estado de México ya que conforman la mayor parte de la periferia de la ZMCM. Por un lado, se seleccionaron cinco casos en el municipio de Cuautitlán, que ha recibido conjuntos urbanos de interés social dirigidos al estrato medio-bajo, y por otro lado, se estudiaron cuatro desarrollos habitacionales en la zona de Interlomas, en el municipio de Huixquilucan, donde se están produciendo conjuntos residenciales para el estrato alto[5].

[4] Se entenderá por integración la capacidad de un individuo, de ser y sentirse parte de la sociedad a la que pertenece. Ver apartado 3 del capítulo I

[5] Los estratos son definidos a partir de como son considerados por el mercado de vivienda y por el Estado. Estos dependen del valor de la vivienda con respecto al ingreso de la población medido en salarios mínimos. Ver cuadro II.2 pp. 50

Si la segregación implica un espacio urbano segmentado para diferentes estratos sociales y caracterizado por una desigual distribución de los recursos urbanos, cabe preguntarse *¿cómo se concibe la integración en la producción de vivienda formal actual en la periferia de la ZMCM?; d*e manera específica se quiere saber *¿cuál es la concepción de integración que permea los desarrollos habitacionales?, ¿qué papel están fungiendo el Estado, la normatividad y el sector privado? y ¿qué caracteriza a las formas de producción de vivienda formal para dos distintos estratos?.* Como resultado de este estudio y al contestar esas preguntas se busca concluir si esta forma de producir vivienda *sugiere un espacio urbano fragmentado y/o desintegrado.*

En otras palabras, se trata de conocer la manera como se concibe la producción formal de vivienda actualmente, y qué resultado tiene esa concepción en la estructuración del espacio urbano y su consecuente dotación de recursos urbanos, que incide de manera directa en las posibilidades y formas de integración de sus habitantes. De esta manera se podrá tener un acercamiento, a través de un estudio empírico, a lo que el concepto de fragmentación ha sugerido en los últimos años, haciendo posible observar si en la ZMCM se está conformando una periferia fragmentada como respuesta a la reglamentación y lógica de una forma de producción de vivienda que ha ido cambiando en los últimos años.

En el primer capítulo se retoman algunas ideas principales acerca de la segregación residencial y sobre todo de la fragmentación. Así, se parte de ciertos conceptos e ideas presentes, para explicar la mirada de este estudio desde el concepto de integración y la importancia de los recursos urbanos. Además, el capítulo presenta un breve contexto histórico de la producción de vivienda formal en las ciudades latinoamericanas y específicamente en México y la manera cómo funcionan los conjuntos habitacionales en relación con la segregación socio-espacial urbana.

El segundo capítulo comienza con el contexto de la ZMCM en cuanto a la forma en que se ha dado su expansión urbana; específicamente se explica su relación con las políticas de vivienda y los principales cambios que han tenido los conjuntos habitacionales en las últimas décadas y posteriormente se desarrolla un análisis de la reglamentación actual en el Estado de México. Esta se explicó a partir del nacimiento de la figura legal "Conjunto Urbano" en 1995 y fue regulada en el 2000 para el Estado de México. El análisis

se enfoca únicamente en las obligaciones de dotación para el sector privado y en algunas cuestiones que influyen en las características físicas de los conjuntos. Aunado a esto, se presentan los datos de los conjuntos urbanos autorizados en los municipios conurbados mexiquenses desde el año 2000, lo que hizo posible saber en dónde se está produciendo vivienda para los distintos estratos. De esta manera se incorpora la información de los conjuntos producidos en los últimos diez años, por municipio, la cantidad de viviendas, su tipo y tamaño, misma que fue posible georeferenciar para agregar al análisis la localización estratificada de los conjuntos.

Los capítulos III y IV presentan los nueve casos de estudio con el contexto de cada municipio. En el tercero se parte de la dotación de recursos urbanos en Cuautitlán, comenzando por algunos datos generales de producción de vivienda, seguida por los cinco casos de estudio con sus respectivos procesos de dotación interna y finalizando con un análisis de la dotación externa de esos conjuntos. En el cuarto se presenta la dotación de recursos urbanos en Huixquilucan, específicamente en la zona de Interlomas, y los cuatro conjuntos urbanos seleccionados, siguiendo el mismo orden que el capítulo III. Al final de cada capítulo se incluyen las conclusiones parciales de cada zona. Por último, en el capitulo V se presenta el análisis comparativo que resume e integra todos los capítulos al presentar las conclusiones finales del trabajo realizado.

CAPITULO I. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

En este primer capítulo se trata de desarrollar el marco conceptual en el que se ubica el objeto de estudio de este trabajo, explicitando la problemática que se analiza y la manera en que ésta aparece en diversos estudios desarrollados en las últimas décadas, los que señalan que la segregación es un problema que necesita ser analizado por sus implicaciones sociales y urbanas.

En el primer apartado se hará una breve revisión de los conceptos y estudios de la segregación residencial, se problematiza la manera específica de producir vivienda en diversas ciudades latinoamericanas, en tanto que la forma reciente de producción de conjuntos habitacionales ha llevado a hablar de la existencia de un proceso de fragmentación del espacio urbano. Posteriormente, en el segundo apartado, se explicará y desarrollará el concepto de integración, su relación con la segregación y la manera en que los recursos urbanos intervienen en esta dimensión. En un tercer y último apartado, se expondrá brevemente la forma como se han dado los procesos de producción de vivienda en la ZMVM; esto ayuda a entender las causas de los cambios espaciales en la periferia y aporta un contexto histórico más amplio que ha llevado a la situación espacial y social actual.

1. LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

1.1. Breve revisión de la teoría

Los estudios de segregación se pueden clasificar en dos grupos, de acuerdo con sus objetivos: los que se interesan en medir los niveles de segregación o identificar los patrones de estratificación de los grupos sociales, y los que buscan entender las causas o las consecuencias de dicha organización espacial urbana.

En el primer grupo encontramos los estudios de corte demográfico y socioeconómico de la población, que buscan entender la conformación de los diversos grupos sociales en el espacio urbano. En cuanto a estudios realizados en Europa sobresalen aquellos referidos a la segregación racial ocasionada por la migración y en Norteamérica por las diferencias raciales existentes en la sociedad de este país (Massey, 1994; Machado, 2001), mientras que en el caso de Latinoamérica se trata de estudios panorámicos de las ciudades relacionados con la

configuración espacial según estratos socioeconómicos, esto debido a la problemática de pobreza que viven estos países (Sabatini, 2001; Schteingart, 2001; Rubalcava y Schteingart, 2000; 2010; Prevot, 2001; Duhau y Giglia, 2008).

En el segundo enfoque se encuentran los trabajos relacionados con las consecuencias de la expansión urbana, el incremento demográfico de las ciudades, las implicaciones de los nuevos espacios habitacionales y la transformación física y social de los existentes; estos estudios se refieren a formas de exclusión de ciertos sectores de la población, ocasionadas por el sistema económico predominante, cuestión que genera cambios socio-espaciales (Lefebvre, 1991; Sassen, 1991; Marcuse, 2000; Segal, 1981). En el caso latinoamericano existen trabajos sobre la inserción de grupos desfavorecidos al mercado de trabajo, sobre las desiguales condiciones de infraestructura y servicios urbanos, sobre las condiciones de vivienda en los asentamientos irregulares, zonas o colonias de una ciudad (Milán y Guenet, 2006; Maya, 2005; Seguin, 2006), que dan cuenta de formas específicas de segregación.

Este trabajo se sitúa dentro de las investigaciones de estudios de caso, pues busca entender cómo funcionan los nuevos espacios que han resultado del auge de la producción de vivienda en masa, su articulación a la ciudad y su potencial contribución a la fragmentación del espacio urbano. El aporte radica en que no sólo se estudiará el grupo desfavorecido, sino que se estudiará también el estrato alto, dando cuenta de dos de los estratos sociales que forman parte del fenómeno. Además, este estudio se basa en un enfoque urbano de la segregación, es decir, en cómo el espacio urbano construido (EUC) contribuye a la capacidad de integración. Esta idea es la que se desarrollará y explicará en los siguientes apartados.

1.2. Los conjuntos habitacionales y la segregación residencial

Antes de abordar el objeto de estudio de este trabajo, es necesario hacer una breve revisión de las principales definiciones del concepto de segregación y lo que se ha encontrado en los estudios al respecto; cómo se dan los procesos de segregación espacial y las principales relaciones de estos procesos con otros que, como veremos a lo largo de este capítulo, se vuelven básicos para entender las problemáticas más específicas de segregación que se han generado en las ciudades.

Después de haber realizado la revisión bibliográfica, se identificaron cuatro conceptos de segregación que son definidos de manera similar: división social del espacio, segregación urbana, segregación espacial o socio-espacial y segregación residencial.

Duhau y Giglia intentan englobar las principales definiciones de estos conceptos, a partir de las cuales, definen a la segregación como los procesos de "desigual distribución espacial en la ciudad de distintos grupos sociales, definidos sobre todo en términos de clase o estratos sociales, pertenencia étnica, características raciales y preferencias religiosas" (2008: 154).

Esta definición, junto con muchas otras (Rubalcava y Schteingart, 2001; Prevot, 2001; Castells, 2009) han recalcado que los procesos segregativos pueden ser explicados como una manifestación territorial de un proceso más amplio: la desigualdad social, la cual se concibe como la materialización de complejas relaciones sociales asociadas indisolublemente a la estructura social y la distribución de la riqueza (Sabatini, 2001: 11).

Entre los muchos conceptos que se han utilizado en los trabajos de *segregación,* se retomaron sólo los que se consideran básicos para entender los nuevos procesos de expansión urbana que han dado lugar a las periferias actuales. El concepto más importante es el de *segregación residencial,* pues resalta sobre todo la relación entre la condición de la vivienda y la integración con la ciudad, o bien a formas específicas de segregación relacionadas con la producción de vivienda como son los conjuntos habitacionales o los asentamientos irregulares.

Sabatini, Cáceres y Cerda definen la segregación residencial como "el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socio-económicos, entre otras posibilidades" (2001: 27). En esta tesis se toma esta definición pues alude al papel que están tomando los conjuntos habitacionales en la configuración urbana de la expansión de las ciudades mexicanas, ya que son justamente aglomeraciones territoriales diseñadas y destinadas a un estrato socioeconómico específico, evitando la heterogeneidad e interacción entre estratos. Aunado a esto suelen tener perfectamente delimitados sus perímetros, ya sea a través de barreras físicas evidentes como las bardas, o barreras sutiles como las vialidades locales que evitan la continuación de la traza urbana. Estas características hacen que la segregación residencial en la periferia

sea mucho más evidente, además de ser inducida por la forma de producción de la vivienda formal actualmente, que se diferencia mucho del *crecimiento tradicional*[6] de las ciudades.

Es a través de una serie de factores que se dan estos desarrollos en los que intervienen actores –públicos y privados- que se rigen por el funcionamiento del mercado de suelo, el papel del mercado inmobiliario y el de las políticas urbanas de planeación y vivienda; a esto se agregan las distancias culturales entre grupos, las aspiraciones de exclusividad o de mantenimiento de la identidad de los grupos, las condiciones geomorfológicas de la ciudad y la condición de infraestructura y servicios de las diferentes zonas urbanas (Rodríguez, 2008: 72-73).

Estos procesos y cambios en la configuración del EUC que se está incorporando a las ciudades han llevado a hablar de otros conceptos específicos que ayudan a problematizar esta situación. Sabatini, Cáceres y Cerda realizan un estudio donde presentan la *homogeneidad-heterogeneidad* como un aspecto que se debe retomar para entender los efectos positivos o negativos que puede tener la segregación espacial. Estos autores afirman que la segregación se da por la jerarquización de unidades territoriales homogéneas en su interior, mientras que cuando se da mayor heterogeneidad social residencial, se logra una cierta interacción entre grupos y su proximidad espacial, igualdad en el acceso a bienes y servicios urbanos, e igualdad en las percepciones y prácticas cotidianas. En sentido opuesto, encuentran que cuanto mayor es el tamaño de las áreas homogéneas –de un mismo estrato socioeconómico-, los problemas urbanos y sociales se agravan, los tiempos de viaje crecen, se estimulan sentimientos de exclusión y de desarraigo territorial que agudizan los problemas de desintegración social (2001: 16).

Sólo recientemente, la investigación se ha preocupado por las implicaciones de la producción formal de vivienda sobre la estructura urbana de la ciudad, sobre todo porque la ciudad debería ser entendida y pensada como una misma unidad espacial que permite la igualdad de oportunidades a todos sus habitantes. Además es importante estudiar desde esta perspectiva a los conjuntos habitacionales pues apuntan a una conformación del espacio urbano distinta a las formas tradicionales de crecimiento, estructuración y conformación de las ciudades.

[6] Este concepto refiere a la manera en que crecían las ciudades desde el centro y a partir de la apropiación individual de terrenos, dando lugar a una expansión continua del trazo de la mancha urbana.

1.3. La fragmentación urbana: la configuración del espacio urbano construido en las periferias urbanas actuales

Si el espacio urbano construido es el contenedor de los procesos sociales, es también el lugar donde se reflejan las desigualdades y contradicciones sociales. El EUC se constituye por diferentes usos de suelo –planeados o no- que determinan los diversos elementos que encontramos en él. De manera muy esquemática y sintética, se puede clasificar en: habitacional (vivienda), comercial, infraestructura o de servicios (salud, educación, vialidades, etc.), de oficinas o industria (zonas de trabajo) y áreas verdes (reservas ecológicas o parques). Cada uno de estos elementos necesita de los otros para que la ciudad funcione como un lugar donde es posible la reproducción de la sociedad, y en este sentido, de la familia y del individuo.

En otras palabras, el EUC es la especialización de funciones y usos, concretados en el territorio urbano que tiene el fin de permitir la reproducción del orden social. Como el objetivo de este trabajo es estudiar zonas residenciales, el EUC hará referencia a las condiciones físicas de los lugares de residencia, es decir, a los recursos urbanos que ofrecen y la relación de las zonas residenciales con los demás usos necesarios para sus habitantes.

En última instancia, el EUC refleja las diferencias sociales y en general la situación social de una ciudad: el pensamiento dominante, la cultura, la ideología y las relaciones de poder que se dan entre grupos, pues finalmente, el ser humano se reproduce en el espacio, se lo apropia y lo modifica.

Una extensa bibliografía que estudia las ciudades latinoamericanas, ha mostrado que el crecimiento de la mancha urbana de las ciudades y la conformación de los nuevos espacios urbanos en la periferia, se han caracterizado por la carencia de infraestructura y servicios, y que están ocupados mayoritariamente por las clases más desfavorecidas; sin embargo algunos trabajos recientes apuntan a que esta situación ha ido cambiando (Borsdorf, 2008; Hidalgo et. al., 2007; Seguin, 2006)

A partir de los años cincuenta del siglo pasado, las ciudades comenzaron a experimentar un crecimiento demográfico importante y, junto con esto, cambios espaciales ocasionados principalmente por la conformación de nuevos espacios urbanos que

responden al auge a nivel global de una forma de construir vivienda: los conjuntos habitacionales. Este auge ha incrementado a partir de los años ochenta y esta creado un EUC distinto al existente, cambiando las dinámicas urbanas y ocasionando un sinnúmero de problemas, pues al constituir una parte considerable del espacio urbano, la producción de vivienda formal tiene implicaciones socio-espaciales, además de ser una de las maneras como se expande y se construye una ciudad:

> "el incremento de la población y la expansión física de las ciudades tienen un impacto directo en la organización socio-espacial de las mismas (…) relacionado, por una parte, con el aumento permanente de las distancias entre zonas residenciales, industriales y de servicios y, por otra, con las cambiantes relaciones entre diferentes usos de suelo, que incluyen transformaciones en la movilidad metropolitana y en los patrones de viaje…" (Schteingart y Salazar; 2005: 67)

Además de lo que Schteingart y Salazar afirman, existen otros cambios específicos producidos por los desarrollos habitacionales, como el cambio en la cohesión social, la privatización de espacios públicos, la fragmentación urbana, formas de organización comunitaria que apuntan al encierro, cambios en la percepción de los habitantes, entre otros. Todo esto es lo que genera acentuadas formas de segregación social y espacial[7].

La especialización funcional y económica de las diversas áreas de la periferia de la ciudad, expresa la agudización de las diferencias en las condiciones de vida de la población que habita en ellas, generando una segregación espacial que puede caracterizarse como "distinta"; ella complica el ordenamiento urbano, creando contradicciones sociales y económicas, agravando las condiciones de vida de ciertos sectores y haciendo diferenciadas formas de configuración del espacio.

La creciente desigualdad de las últimas décadas se ha cristalizado en el espacio urbano, básicamente en los procesos de construcción de vivienda que caracterizaron el crecimiento de la mancha urbana: las urbanizaciones cerradas de nivel residencial para estratos de altos ingresos, los conjuntos habitacionales de interés social para estratos

[7] Existen numerosos trabajos que estudian algunos de estos cambios específicos, ver el trabajo de Ferreira, 2007; Sonia Becker, 2007; Diana Sheinbaum, 2007 y Prevot, 2001.

medios (gracias a los crecientes apoyos estatales) y la consolidación de las áreas de pobreza, se conforma así una periferia de profundos contrastes.

> "la segregación residencial urbana alude justamente al conjunto de procesos que resultan en una creciente polarización en la distribución territorial de hogares que pertenecen a categorías socioeconómicas distintas. Esa polarización implica que la composición social de cada vecindario tiende a ser cada vez más homogénea –y mas heterogénea entre vecindarios- produciéndose una reducción de las oportunidades de interacción informal entre clases" (Kaztman, 2003: 19-20)

Así, se ve debilitada la capacidad de integración de los distintos estratos que conforman el territorio; también es una situación que cambia la experiencia urbana de los habitantes, sus percepciones y las formas de apropiación y de acceso a recursos urbanos; lo que parece acrecentar las distancias físicas y sociales entre grupos, y por lo tanto, crea segregación.

Los conjuntos habitacionales han cambiado su escala: son más grandes y poblados, lo que genera algunos efectos negativos, cuestión que ha preocupado a los estudiosos de los mismos en las últimas décadas. Así, se ha hablado de la *fragmentación urbana*, concepto que implica a los conjuntos habitacionales, ya que estos al tener todas las características que generan segregación (con aglomeraciones territoriales grandes, homogéneas según estratos socioeconómicos, con funciones urbanas y delimitadas en sus perímetros), agudizan la desarticulación entre estas nuevas unidades y el resto de la ciudad, es decir, la fragmentación.

Algunos de los autores que han estudiado esta problemática específica en Latinoamérica afirman que es producto de la falta de intervención estatal en la planeación urbana y en las políticas de vivienda, dejando al sector privado las principales decisiones al respecto (Seguin, 2006; Borsdorf, 2008; De Mattos, 1996; Hidalgo et. Al., 2007; Schteingart, 2001).

Borsdorf brinda algunos elementos importantes para confirmar el hecho de que los procesos de producción de conjuntos habitacionales se están convirtiendo en una nueva tendencia de segregación en las ciudades:

> "Antes de los ochentas el crecimiento urbano era dirigido por la migración rural-urbana. Estos patrones han cambiado (…) sobre todo por cambios en las áreas residenciales de las clases medias y altas, convirtiéndose en la principal forma de

> expansión en las últimas dos décadas" (2008; 25). Así "la polarización ha sido sustituida por la fragmentación, no sólo en la estructura urbana, sino también en el tejido social, el modelo funcional y la infraestructura de los espacios" (2008: 23).

Este autor le da también peso a la búsqueda de un estilo de vida particular que persigue el individualismo y la privatización como respuesta a la inseguridad que viven los países latinoamericanos, lo que ha generado una demanda de enclaves que provean protección de los ambientes peligrosos, buscando lugares tranquilos y seguros para vivir. Este deseo por la diferenciación y encierro "no se reserva a la población con altos ingresos, sino que representa un principio de la sociedad en general" (2008:33)

En otro trabajo, Hidalgo, Borsdorf y Sánchez que hablan de esta problemática en Chile, proponen tres factores como los que han contribuido al desarrollo de este tipo de condominios: la situación económica, la inseguridad, la búsqueda de ambientes seguros y de estilos de vida exclusivos (2007). A pesar de ser un fenómeno que en México y particularmente en la ZMCM, tiene sus primeras manifestaciones en los años cincuenta con la construcción de los primeros conjuntos[8], se ha agudizado y ha cambiado de manera especial a partir de los setenta convirtiéndose en uno de los componentes principales del crecimiento de la ciudad y en los años noventas se volvió la modalidad dominante de las nuevas viviendas (Duhau y Giglia, 2008: 138), sobre todo por el incremento en los créditos estatales y bancarios para la construcción de vivienda formal en las periferias, creando un EUC distinto y dando lugar a una nueva población: de clases medias y altas.

Más allá de las razones para que se dé este proceso de fragmentación y sin que se disminuya la importancia de su comprensión, este trabajo se preocupa por las consecuencias de la mutación de estos procesos para los habitantes de los conjuntos y para la conformación de un EUC que no parece preocuparse por la ciudad como una unidad continua e integrada: "la expansión física presenta nuevas formas en las últimas décadas, pasando de una estructura más bien compacta[9] a formas de distribución dispersa traducida en verdaderos "archipiélagos" urbanos" (Monclús, 1998 en Hidalgo et. al., 2007).

[8] Como el Multifamiliar Presidente Alemán en la colonia Del Valle (1949) o el Conjunto Urbano Tlatelolco en la Delegación Cuauhtémoc (1960). Ambos proyectados por el Arq. Mario Panni respondiendo al movimiento modernista de la época como una manera de atacar el problema de la vivienda social

[9] Sin embargo algunos autores han señalado que el crecimiento metropolitano siempre se ha caracterizado por cierto grado de discontinuidad y desorden (ver por ejemplo, Iracheta, 2010; Sousa, 2009).

Se puede considerar entonces necesario confirmar si en realidad se están dando estos procesos de fragmentación urbana en las ciudades, y de ser así a qué responden estos procesos y cómo interviene la concepción de "ciudad" de los actores involucrados en la conformación de la periferia de una de las ciudades más grandes del mundo, la ZMCM. Es por esto, que este estudio propone acotar la mirada hacia el tema desde un concepto que busca un acercamiento específico a la segregación: la integración.

2. INTEGRACIÓN: UNA APROXIMACIÓN A LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

Se ha visto hasta ahora que algunos trabajos han sugerido que la forma en que se están estructurado los nuevos espacios urbanos que se incorporan a la ciudad se deben a la falta de planeación y presencia del Estado, la forma como se da la dotación de servicios e infraestructura, a la conversión de funciones públicas en homogéneos espacios privados que cambian el sentido del espacio público de una ciudad y a la actitud de los habitantes hacia ésta. En fin, toda la estructura física del espacio urbano, reproduce las desigualdades, segrega y consecuentemente repercute en las condiciones de vida de los habitantes, y particularmente en la integración que debería existir en una ciudad, para que los habitantes puedan fungir con el rol que la sociedad exige; ser y sentirse parte de ella.

> "los conjuntos son, de alguna manera, una reacción contra la construcción anárquica que extiende la mancha urbana de manera desmedida. Como deben estar integrados al contexto geográfico, económico y cultural local requieren grandes terrenos convenientemente ubicados, planes concebidos con una perspectiva dinámica del desarrollo y equipamientos colectivos que puedan evolucionar de acuerdo con las necesidades de los habitantes" (Schteingart y Graizbord, 1998:10).

Es justamente desde esta perspectiva que se deberían concebir los desarrollos habitacionales, de tal forma que fuera posible construir una ciudad integrada o que genere integración social. Para poder entender la mirada que toma este estudio, es necesario exponer más detalladamente lo que significa y cómo se conceptualiza la integración y su importancia en la problemática que interesa estudiar en este trabajo.

Los estudios que apuntan a la fragmentación del espacio urbano ponen de manifiesto la relevancia de la integración como un proceso de coherencia del espacio urbano; la fragmentación puede entenderse como la definición negativa de la integración.

Entonces, menores niveles de integración, fragmentan el espacio urbano y profundizan la segregación residencial desde un aspecto social.

La integración implica una manera de estudiar los procesos de segregación desde una dimensión específica que se refiere a cómo se relaciona un individuo o una unidad espacial con el resto de la ciudad. Al hablar de integración, se debe partir del ideal de evitar la segregación; es decir buscar que el espacio urbano de una ciudad se comporte como una sola unidad espacial que otorga a los individuos todos los recursos necesarios para lograr la reproducción de la sociedad y consecuentemente, lograr la igualdad de oportunidades a todos los grupos sociales que la componen.

Esta inquietud nace al tratar de acotar los procesos de segregación, y de entender la cuestión de la necesidad de pertenencia, como una forma de evitar los efectos negativos que se dan por los procesos de exclusión en las sociedades. Si bien este segundo aspecto, ha sido estudiado en trabajos de pobreza desde hace mucho tiempo, y se menciona continuamente en trabajos de segregación, es una dimensión a la que poca atención se le presta en estudios empíricos a mayor escala.

El ser humano es un ser social que tiene la necesidad de convivir, estrechar lazos, apropiarse, transformar, pertenecer y ser miembro del contexto en el que vive. La sociedad requiere que todos sus individuos tengan acceso a los recursos necesarios para su propia reproducción. Townsend, un autor que ha tratado el tema de la pobreza y la desigualdad, afirma que los científicos sociales están obligados a "reconocer la interdependencia que existe entre un concepto científico de pobreza y la estructura institucional o social, y a recurrir a una tercera formulación social más rigurosa y amplia del significado de pobreza: la de privación relativa" (Townsend, 2003: 448).

El concepto alude a buscar las causas de la condición de privación humana, entendida como un fenómeno social (y no sólo físico) de exclusión, de incapacidad de participar, pertenecer y satisfacer las condiciones de vida, de tal forma que sea posible cumplir con el papel que se le exige al individuo como miembro de la sociedad. El autor recurre a este concepto, pues observa que muchas veces los "recursos no permiten cumplir con las elaboradas exigencias y costumbres sociales que se imponen a los ciudadanos de esa sociedad" (2003: 450). En otro trabajo agrega que la privación relativa implica la

"carencia de recursos para obtener los tipos de dieta, participación en actividades y las condiciones de vida y amenidades que son costumbre, o al menos promovidos o aprobados en la sociedad a la que pertenecen" (Townsend, 1979: 31).

Como menciona este autor la participación activa de los individuos en la sociedad a la que pertenecen, es una dimensión básica desde la que deben partir los estudios sobre problemáticas sociales. Además constituye uno de los primeros pasos para evitar las sutiles (o a veces no tan sutiles) formas de exclusión que pueden vivir los individuos o grupos sociales.

Podemos entonces entender la integración como un aspecto positivo del cual debemos partir para comprender la segregación: si en la teoría de la segregación espacial se afirma que las ciudades se conforman por unidades territoriales de distintos grupos sociales, y esta configuración es producto de la cristalización del funcionamiento de la sociedad en el espacio, la integración es la manera en que los habitantes de cada unidad son capaces de acceder y apropiarse de todo el espacio urbano construido de una ciudad. Esto implica concebir a la ciudad y a la sociedad como un conjunto y no como grupos sociales diferenciados. *La integración es la capacidad de la sociedad o de los habitantes que habitan en un espacio urbano determinado, de ser y sentirse parte de la sociedad a la que pertenecen.*

En el mismo sentido, concebir la integración es buscar otorgar a la sociedad, recursos que permitan esa capacidad; así, se podrían lograr sociedades mucho más equitativas, lo que se ha demostrado que tiene un sinfín de efectos positivos. Por ejemplo "la calidad de las relaciones sociales es mejor y más equitativa en sociedades donde las diferencias entre ricos y pobres son pequeñas" (Wilkinson; 2005: 33). Este mismo autor encuentra que en las sociedades equitativas la gente confía más en las personas, la vida comunitaria es más fuerte, se disminuye la violencia y el crimen; en suma, las relaciones sociales mejoran creando sociedades más sanas e integradas, y por lo tanto con mejor calidad de vida.

Si los conjuntos habitacionales se han convertido en una de las formas de expansión y configuración urbana, es sumamente importante que sean diseñados y concebidos con esta perspectiva, sobre todo porque "atraen población joven, lo cual tiene importantes consecuencias en la vida comunitaria, en las pautas de comportamiento individual y

colectivo [y sobre todo] en el uso y demanda de equipamientos y crecimiento futuro de los conjuntos" (Schteingart y Graizbord, 1998: 10), cuestión que parece no tomarse en cuenta en el diseño de la vivienda y del conjunto.

A partir de esta mirada será posible examinar si los conjuntos habitacionales fragmentan física y socialmente el espacio, lo que implicaría que no hay un intento sistemático por pensar la ciudad como un espacio integrado y que busque integrar a sus habitantes. En otras palabras se busca saber si los conjuntos urbanos constituyen un mecanismo de integración, o bien son un mecanismo de separación de sus residentes.

2.1. Recursos urbanos: la principal fuente de integración

Hay trabajos que han afirmado que la situación del EUC condiciona las prácticas sociales que se relacionan con el uso de los espacios, y por lo tanto, la capacidad de integración de los habitantes; es decir que las condiciones de infraestructura y servicios de un espacio urbano donde vive una persona, imponen cierta capacidad de integración, pues "los espacios urbanos para los sectores de mayores ingresos presentarían mejores condiciones habitacionales, de servicios y equipamientos que las correspondientes a los estratos pobres" (Rubalcava y Schteingart, 1985: 486).

La localización de los individuos en las ciudades tiene que ver con sus características socioeconómicas[10]. Las teorías clásicas de la economía urbana establecen que el valor del suelo determinará las áreas en donde se establecerán las familias; evidentemente los estratos más bajos sólo podrán acceder al suelo de menor valor. Esas zonas serán las que menor cantidad y calidad de servicios e infraestructura tengan y casi seguramente estarán alejadas del centro; así, la localización se puede convertir en un factor que incide en su situación socioeconómica, restringiendo sus oportunidades de satisfacer las necesidades básicas como el acceso a empleo, la reducción del tiempo productivo y tiempo libre por las crecientes distancias, el menor acceso a servicios de salud y educación de calidad, y muchas veces la poca dotación de infraestructura básica como agua, drenaje y electricidad, entre otras.

[10] Ver también los trabajos de Duhau y Giglia, 2008; Bayón; 2008 y Sabatini, 2003

En el mismo sentido se ha afirmado que son los estratos altos los que, aunque vivan en la periferia, logran movilizar más recursos y conseguir una muy buena calidad de vida por el poder adquisitivo que tienen, mientras que los estratos bajos son los que realmente sufren las consecuencias de su situación precaria.

Este trabajo plantea una situación diferente: si bien el ingreso puede explicar parte de la capacidad de integración de una persona, no es la única variable explicativa. La carencia de equipamientos e infraestructura, producto de la falta de planeación (en toda la periferia, sin importar el estrato al que se destinan) es una cuestión que impactará en la capacidad de integración; es por esto que, de manera hipotética, se plantea que las clases altas también viven condicionadas a los recursos urbanos con que cuentan, y en ese sentido éstos también repercuten en su capacidad de integración.

Es por eso que esta investigación propone estudiar la producción de vivienda formal en la periferia desde un aspecto básico que permita lograr la integración de los habitantes de los conjuntos a los recursos urbanos; estos son los servicios y equipamientos que tiene el espacio urbano. Es decir, que un individuo será capaz de lograr su integración (ingresar al mercado de trabajo, participar activamente, obtener bienes, tener tiempo libre, convivir y movilizarse libremente) siempre y cuando en el transcurso de su vida pueda acceder a una serie de recursos en la zona donde vive.

De las muchas variables que podrían tomarse para operacionalizar este aspecto de la integración, se tomaron cuatro: 1) servicios de educación, 2) servicios de Salud, 3) comercio, como principal acceso a bienes y alimentos, 4) recreación, cultura y deporte.

Estas cuatro variables engloban parte de los recursos necesarios para lograr el pleno desarrollo personal y, por lo tanto, sociedades más integradas y equitativas. Con esto no se quiere decir que no existan otros aspectos importantes para permitir la integración, además del ingreso; se podría pensar en el acceso al agua potable, la luz, la calidad de la vivienda, el transporte, la accesibilidad al trabajo o inclusive la interacción entre estratos. Algunos de éstos ya han sido estudiados, mientras que para otros la información disponible es escasa; es por esto que se eligieron las variables que se consideraron más importantes y básicas para facilitar el acceso a las demás dimensiones y de las que se tuviera información

suficiente para poder realizar un análisis. Además son justamente estos cuatro tipos de equipamiento los que suelen ofrecerse de manera interna en los conjuntos urbanos.

Aunado a esto, no es posible conocer situaciones de desigualdad midiendo simplemente variables de ingreso, pues se consideraría con idéntico nivel de bienestar a dos hogares con el mismo ingreso per cápita, cuando en la realidad pueden vivir condiciones de vida muy distintas debido, entre otras cosas, al tiempo que pueden usar para satisfacer las necesidades de trabajo extra doméstico y doméstico (Damián, 2005). En el mismo sentido, la zona donde vive una familia o individuo, será altamente condicionante de su calidad de vida, es muy distinta la situación de una familia que vive en una zona altamente dotada de servicios e infraestructura y una que vive con grandes carencias.

La desigualdad de ingreso puede tener distintas implicaciones, dependiendo de que las oportunidades de hacer y obtener cosas reflejen los niveles de ingreso (Barry, en Bayón, 2008). Si la provisión de servicios públicos está distribuida territorialmente, es de calidad uniforme y de carácter universal, entonces el ingreso perdería relevancia en la calidad de vida de los individuos.

Filgueira afirma que la provisión de servicios de educación y salud son las prestaciones que más han contribuido a la disminución de la desigualdad. Sin embargo, cuando éstos se dan de forma estratificada (menor calidad a los estratos bajos) terminan reproduciendo las desigualdades (2006: 20). Agrega que, aún cuando se cuenta con seguridad social en México, especialmente servicios de salud, éstos tienden a ser de mala calidad y de difícil acceso por la insuficiencia de éstos con respecto a la demanda existente, lo que ha generado la estratificación del recurso.

Si se requiere de un acceso universal y de calidad de servicios, es entonces el Estado, a través de la distribución territorial de éstos, uno de los principales mecanismos para acabar con las desigualdades, lograr ciudades más igualitarias y menos segregadas y estratificadas, que generen cohesión social, comunitaria y colectiva.

Actualmente las políticas públicas parecen ir en sentido contrario, pues la distribución de la población se da según el ingreso disponible, distribuyéndose de manera estratificada, desde las zonas más precarias para los más pobres hasta los suelos más equipados para los ricos.

> "las normas y regulaciones urbanas irracionales junto con procesos complejos de licencias y aprobaciones para los usos de suelo, juegan un gran papel en determinar la accesibilidad y disponibilidad de suelo con servicios (serviced land). Ya sea que directamente aumenten los precios o indirectamente afecten la eficiencia en el uso del suelo actualmente dotado de servicios" (Iracheta y Smolka; 2000: 768)

Si partimos del hecho que los procesos de aislamiento de grupos sociales en el espacio urbano se han acrecentado para todos los estratos, sobre todo en las periferias urbanas, lo que ha ido reconfigurando el espacio público, es fácilmente asumible que se esté presentando una concentración de ventajas para los ricos y de desventajas para los pobres, reforzándose las distancias sociales, la privatización de los servicios urbanos y finalmente, disminuyendo la calidad de vida y capacidad de integración de todos los habitantes.

Es por esto que en este trabajo se ha querido dar relevancia a los recursos urbanos y a la configuración del EUC como indicadores que, independientemente del ingreso u otras variables económicas, tienen un papel importante en lograr o impedir la igualdad en la capacidad de integración.

Aunado a esto, es sumamente importante estudiar las dos caras de la moneda para entender justamente estos procesos de desigualdad y segregación espacial; de allí la relevancia de estudiar comparativamente dos zonas en la periferia, que han sido ocupadas por dos estratos distintos.

3. LA PROBLEMÁTICA DE ESTUDIO: La Integración de las Periferias Urbanas

Para comprender la problemática específica que se está viviendo en la ZMCM es necesario revisar la lógica detrás de los procesos de producción de vivienda formal y los procesos de crecimiento urbano para conocer la forma en que se da la localización de la vivienda y los estratos a los que es dirigida. En el mismo sentido, se consideró necesario hacer una breve contextualización histórica de los conjuntos habitacionales de interés social en México en comparación con los conjuntos residenciales, cuyo auge es posterior a los primeros y da pie a la actual configuración periférica de la ZMCM.

3.1. Los procesos de producción habitacional en la periferia: el contexto histórico

Las empresas que hasta la década de los cincuenta habían participado en la producción habitacional local, tenían dos características principales: trabajaban con un bajo volumen de capital y estaban sujetas a la dotación de terrenos por parte de quien financiaba la producción. Tal situación les impedía participar en la apropiación de las rentas del suelo, lo que hizo necesario el surgimiento de un nuevo agente capaz de ampliar su campo de acción: de la construcción de viviendas al de la adecuación de terrenos. Aparecen entonces (a partir de los cincuenta) los primeros grupos de fraccionadores, que colaboraron en eliminar enormes extensiones de tierra agrícola para destinarla al uso habitacional (Moreno, 1989:69).

La compra de terrenos de la periferia urbana para acondicionarlos, urbanizarlos y venderlos en forma parcelaria, permite la obtención de considerables ganancias derivadas del cambio de uso de suelo. La lógica que siguen estos procesos de urbanización ha dictado la calidad y tipo de vivienda que se construye, lo que a su vez determina el estrato socioeconómico que accede a esa zona.

La producción habitacional de promoción estatal, comenzó de manera importante en América Latina a partir de los años setenta, y en muchas metrópolis (como es el caso de la ZMCM) se ha ido transformando: han aumentando la cantidad de viviendas y la extensión territorial de los conjuntos. La razón de este fenómeno es que responde principalmente al cambio de modelo económico que refleja su impacto en las políticas de vivienda.

En México se crearon instituciones y programas para el financiamiento y promoción de la vivienda a lo largo del siglo, y fue en los años setenta cuando éstas representaron el principal detonante de la producción habitacional para las clases trabajadoras, sobre todo con la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)[11]. Para principios de la década de los noventas, se dieron las reformas a los institutos. Así, el Estado pasó de ser un promotor y facilitador de la vivienda para las clases trabajadoras, a solamente otorgar créditos, dejando en manos de las empresas privadas la construcción y diseño de los conjuntos (Puebla, 2002; Paquette y Yescas, 2009; García y Puebla, 1998). Así, para mediados de los noventas la lógica de la producción de vivienda había cambiado.

[11] La situación de las políticas estatales de vivienda en México, rebasa por mucho los objetivos y limites de este trabajo. Para mayor información al respecto ver García y Puebla, 1998 y Puebla, 2006.

Actualmente, el esquema bajo el que se realizan los conjuntos habitacionales de interés social se basa en una producción masiva a cargo de desarrolladores privados, que los construyen en las periferias de las ciudades donde es posible conseguir el suelo más barato y donde se encuentran grandes superficies disponibles que permiten realizar importantes economías de escala. En la ZMCM se han dado a una escala verdaderamente considerable los condominios autorizados en los últimos quince años pueden llegar hasta 26mil viviendas[12], cuestión que hace evidente el impacto urbano que pueden tener, no sólo en términos de la expansión territorial, sino de manera igualmente importante porque se están constituyendo como nuevas ciudades en los márgenes metropolitanos[13]. Sin embargo en los estudios al respecto se ha encontrado que en realidad no fungen como tales. Por ejemplo Maya afirma que son "ciudades que, en realidad, no lo son pues no cuentan con suficiente equipamiento, infraestructura y servicios para atender a los nuevos pobladores" (2005 en Paquette y Yescas, 2009: 17).

Los estudios acerca de conjuntos habitacionales de interés social en México (Maya y Cervantes, 2005; Schteingart y Graizbord, 1998; Paquette y Yescas, 2009) afirman que además de contar con miles de viviendas, tienen servicios e infraestructura interna insuficiente. En todos estos estudios, se ha llevado a cabo trabajo de campo en conjuntos habitacionales de distintos municipios del país, y han encontrado que la mayoría de los conjuntos cuentan con equipamiento: áreas verdes, canchas deportivas, áreas comerciales y servicios educativos. Sin embargo, en la mayoría de las ocasiones éstos no son suficientes ni cumplen con el objetivo de hacer "ciudades autosuficientes", sobre todo porque es raro encontrar servicios de salud en los conjuntos y los que tienen no concuerdan con las necesidades de los habitantes, cuestión de la que se han quejado los propios habitantes.

Aunado a esto, los conjuntos se distinguen por estar cerrados con dispositivos de control de acceso (reja o pluma con un policía y bardeados en todo su perímetro) creando vialidades de control privado que deberían ser públicas. Todas estas características que tienen actualmente los conjuntos, nos hablan de cada vez más similitudes con los "barrios cerrados" que originalmente se pensaban sólo para los estratos altos.

[12] Conjuntos Urbanos Autorizados en Estado de México, información de SDUEM.

[13] Tanto el estado en los planes de desarrollo urbano, como las empresas inmobiliarias, afirman que más que estar haciendo vivienda, están haciendo "ciudad". En el capítulo dos, se ahondará un poco más en este tema.

El auge de los desarrollos inmobiliarios en la periferia de la ZMCM, como en muchas otras ciudades, se ha conformado por conjuntos habitacionales residenciales y campestres para estratos altos, y conjuntos habitacionales progresivos y de interés social para estratos medio-bajos. Los conjuntos habitacionales

> "han conformado un patrón de ocupación del suelo urbano característico por la incorporación de grandes cantidades de tierra ejidal y comunal al mercado de suelo y por la proliferación de operaciones inmobiliarias de tipo especulativo que han impactado en el desmesurado crecimiento de la mancha urbana y que representó a partir de los años setenta las primeras operaciones de financiamiento público y el impulso a la promoción inmobiliaria capitalista" (Moreno, 1989: 78).

Las condiciones físicas de los lugares de residencia: grado de accesibilidad, nivel de equipamiento, servicios e infraestructura, ha dictado el tipo de vivienda y el estrato que podrá acceder a ella. El tipo de conjuntos habitacionales desarrollados en cada zona periférica de la ZMCM muestra una clara diferenciación de la población a la que son destinados: al norte y oriente para clase media baja, mientras que al poniente y sur para clase media alta y alta. Este punto será explicado y desarrollado en el capítulo dos con mayor detalle.

La posibilidad de acceder a los mercados de suelo y vivienda son determinadas por el nivel de ingresos de los diversos estratos de la población, lo que configura un mosaico de espacios urbanos perfectamente delimitados. En consecuencia, la vivienda se convierte en símbolo de una clara estratificación social, y por lo tanto, una fuente de segregación representada en la fragmentación del EUC.

El impacto de la actividad del sector inmobiliario local, ha sido determinante en los procesos de construcción del espacio urbano periférico, influyendo en las tendencias de crecimiento de la mancha urbana y necesariamente en la determinación de la división funcional y social del espacio y en la configuración desigual del mismo.

Así, las zonas periféricas han sido apropiadas principalmente por los estratos bajos, aunque también por los estratos, medios y altos. La localización de las familias depende de sus condiciones económicas, pero también esa localización restringe las oportunidades de satisfacer sus necesidades básicas como el acceso a un empleo, la reducción del tiempo productivo y el

tiempo libre por las crecientes distancias, con un menor acceso a servicios de salud y educación, y la poca dotación de servicios básicos. Se debe replantear no únicamente la necesidad de estudiar a los pobres sino también la nueva localización de las clases medias y altas, ya sea como el resultado del crecimiento de la violencia o como un estilo de vida particular (Borsdorf, 2003; Svampa, 2001; Aceves, et. al., 2004; Duhau y Giglia, 2008).

3.2. Los desarrollos habitacionales: la urbanización de la periferia

Recapitulando brevemente las ideas que se han presentado a lo largo del capítulo; se ha comprobado que cuando los distintos estratos se mezclan creando un espacio heterogéneo, es más sencillo para los grupos desfavorecidos obtener un mejor entorno con mejores condiciones de vida y acceso a servicios e infraestructura; además, el espacio público se convierte en un lugar de convivencia que cumple con las funciones de la ciudad y brinda una sensación de pertenencia; "si la ciudad es por definición un punto de encuentro, la sociabilidad es un corolario de la experiencia urbana y al mismo tiempo un requisito y una consecuencia de la vida en la ciudad" (Duhau y Giglia, 2008:32). Sin embargo, la periferia con sus desarrollos habitacionales, que se construyen con límites definidos y homogéneamente para un solo estrato, va en contra de ese espacio heterogéneo, generando consecuencias negativas que cambian el sentido del espacio urbano y la manera en que los habitantes se desenvuelven en él, contribuyendo a la desarticulación, o bien, desintegración física y social del espacio.

En un estudio sobre la Ciudad de Puebla realizado por Milián y Guenet, se afirma que la segregación espacial en las últimas décadas, ha cambiado por la estructuración de una ciudad con bardas y rejas que rodean los conjuntos habitacionales "apartando las casas y calles de la dinámica urbana". Además comentan que "estas modalidades de organización residencial impone fuertes impactos negativos en las estructuras urbanas" (2006: 109), que amenazan la ciudad y tienen consecuencias para toda la sociedad.

Esta situación se ha agravado en las últimas dos décadas por un contexto de políticas de planeación de corte neoliberal[14], por el auge global del libre mercado y el consecuente adelgazamiento de la participación del Estado. Así, los nuevos espacios urbanos se han construido bajo una lógica cada vez más segregativa, pues el EUC en la

[14] Este argumento se expone y entiende mejor en el capítulo II ya que se hace un análisis de la nueva reglamentación en el Estado de México (desde 1995) que involucra a gran parte de la periferia de la ZMCM.

periferia se ha estado conformando, en una mayor proporción, por conjuntos habitacionales que siguen una lógica de encierro.

A lo largo de este trabajo se utilizará la noción de desintegración/desarticulación para hacer referencia a los efectos negativos de procesos de encierro y segregación que se han dado como resultado de la forma de producción de los conjuntos habitacionales y que se reflejan en la falta de pertenencia e identidad hacia la ciudad; la no participación plena en la reproducción social, el desuso del espacio público y la misma negación de éste, que cambian el sentido del espacio urbano para sus habitantes. Sin referir a una completa desintegración, sino a sutiles formas que sugieren distintos grados de vinculación. De hecho la literatura reciente apunta a cómo se han expandido las urbanizaciones cerradas en la periferia de las ciudades, generando formas de separación que son específicas y nuevas, en tanto que estos desarrollos buscan que cada vez sea menos "necesaria" la ciudad. Sin embargo en este trabajo se mantiene este concepto para subrayar el componente físico-territorial de la segregación residencial, como una forma de expresar los efectos negativos sociales que puede tener la fragmentación.

4. LA DES-INTEGRACIÓN DE LA PERIFERIA URBANA: Reflexiones Finales

Los estudios de la segregación espacial, pretenden entender la desigual configuración espacial urbana de los diversos grupos sociales en unidades territoriales que se encuentran estratificadas.

Algunos de los estudios se han enfocado a entender la configuración espacial de los grupos sociales y medir los niveles de segregación; otros se han enfocado a estudiar las causas o las consecuencias de la segregación. El interés por la periferia, se da porque en las últimas décadas ha cambiado la forma de producir vivienda y por lo tanto los patrones de configuración del espacio urbano, como consecuencia del auge de conjuntos habitacionales con miles de viviendas, limitados y con servicios e infraestructura internos. Este auge ha creado espacios urbanos distintos a los existentes, cambiando las dinámicas urbanas, las percepciones, las prácticas y la capacidad de integración de sus habitantes.

Sin embargo, la mayoría de los trabajos se han enfocado en estudiar sobre todo los grupos desfavorecidos, o bien los grupos favorecidos que crean prácticas de exclusión con respecto a los primeros. En este trabajo se toman los dos grupos sociales que han ocupado

los conjuntos con mayor expansión en la periferia de la ZMCM, para poder conocer si en realidad son tan desiguales como se cree y entender un fenómeno de encierro que involucra a ambos estratos: medio-bajo y alto.

En algunos trabajos se ha afirmado que la situación del EUC condiciona las prácticas sociales que se relacionan con el uso de los espacios, y por lo tanto, con la capacidad de integración de los habitantes; es decir, las carencias o excesos de recursos urbanos de una zona se reflejan en la posibilidad de integración de sus habitantes.

Este trabajo sigue esta línea de investigación y propone que los recursos urbanos y el EUC, son posibles determinantes de la integración de los habitantes de la periferia, aportando una mirada físico-territorial de la segregación que a la fecha ha sido poco explorada. El fin de estudiar la segregación desde la integración, es partir de la concepción ideal que debería guiar la producción de vivienda formal y tener un acercamiento a la situación del EUC donde viven dos distintos estratos en la periferia, y que cambian o condicionan la capacidad de integración.

Por último, se resaltan los procesos de producción de vivienda formal en la periferia de la ZMCM y las formas principales de acceso a ella, donde se observa la importancia de estos procesos en la generación de nuevas formas de segregación, que además han generado problemáticas específicas por la localización de los conjuntos y sus características, que han conformado un EUC distinto al pre existente y que parece agudizar problemas sociales.

Habiendo presentado un breve contexto del funcionamiento de la producción de vivienda, de los procesos de apropiación de la periferia y del marco conceptual de la investigación, en el siguiente capítulo se revisa la reglamentación y concepción que está detrás de los procesos específicos de crecimiento y producción de vivienda de la ZMCM. Esto con el fin de tener un primer acercamiento a la lógica (privada y pública) que está detrás del diseño y de la dotación de recursos urbanos de los conjuntos habitacionales en la periferia, y responder a la pregunta ¿cuál es la concepción de integración que permea los desarrollos de vivienda formal?

CAPITULO II. LA INTEGRACIÓN DE LA PERIFERIA DE LA ZMCM

El objetivo de este capítulo es conocer la concepción estatal (desde la integración) que está detrás de la producción de vivienda formal periférica, es decir, conocer la normatividad que define la dotación de recursos urbanos, mismos que constituyen la principal fuente de integración para los habitantes de los conjuntos.

Para lograrlo, en un primer apartado se hace una breve revisión del crecimiento urbano de la ZMCM en las últimas décadas, específicamente en cuanto a la localización de los distintos estratos en los procesos de expansión urbana y el papel de la producción de vivienda formal en éstos. En el segundo apartado, se revisa la reglamentación y algunos documentos oficiales que norman y conciben la figura legal de "conjunto urbano", misma que engloba todos los conjuntos habitacionales que se producen (desde vivienda progresiva hasta los conjuntos campestres); estos documentos brindan un acercamiento a la concepción estatal en cuanto a la integración y consecuente lógica que está permeando el crecimiento urbano actualmente. Además, se realizaron entrevistas a funcionarios de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México (SDUEM) que ayudaron a entender mejor cómo se toman las decisiones de dotación de recursos urbanos y cómo son definidos en el proceso de autorización de los conjuntos habitacionales. Por último, se recabó información acerca de todos los conjuntos autorizados en los municipios conurbados mexiquenses de la ZMCM desde el año 2000, lo que hizo posible saber dónde, de qué tamaño y para qué estrato se está construyendo vivienda, y así poder elegir las zonas donde se seleccionarían los casos de estudio.

1. CONTEXTO

1.1. Crecimiento urbano de la ZMCM y la producción de vivienda formal

Durante el siglo XX la ciudad de México transitó de ciudad a metrópoli. A lo largo del siglo, el crecimiento demográfico se manifestó en la expansión del área urbana mediante diversas formas de apropiación del suelo; la estructura urbana se había definido tradicionalmente a partir del Centro Histórico. Fue a partir de los años cuarenta cuando los pobladores de mayores ingresos iniciaron un desplazamiento del área central hacia zonas residenciales del poniente. Esto dio pie a los primeros movimientos suburbanos de clases altas como aparente consecuencia de una reacción a una moda global.

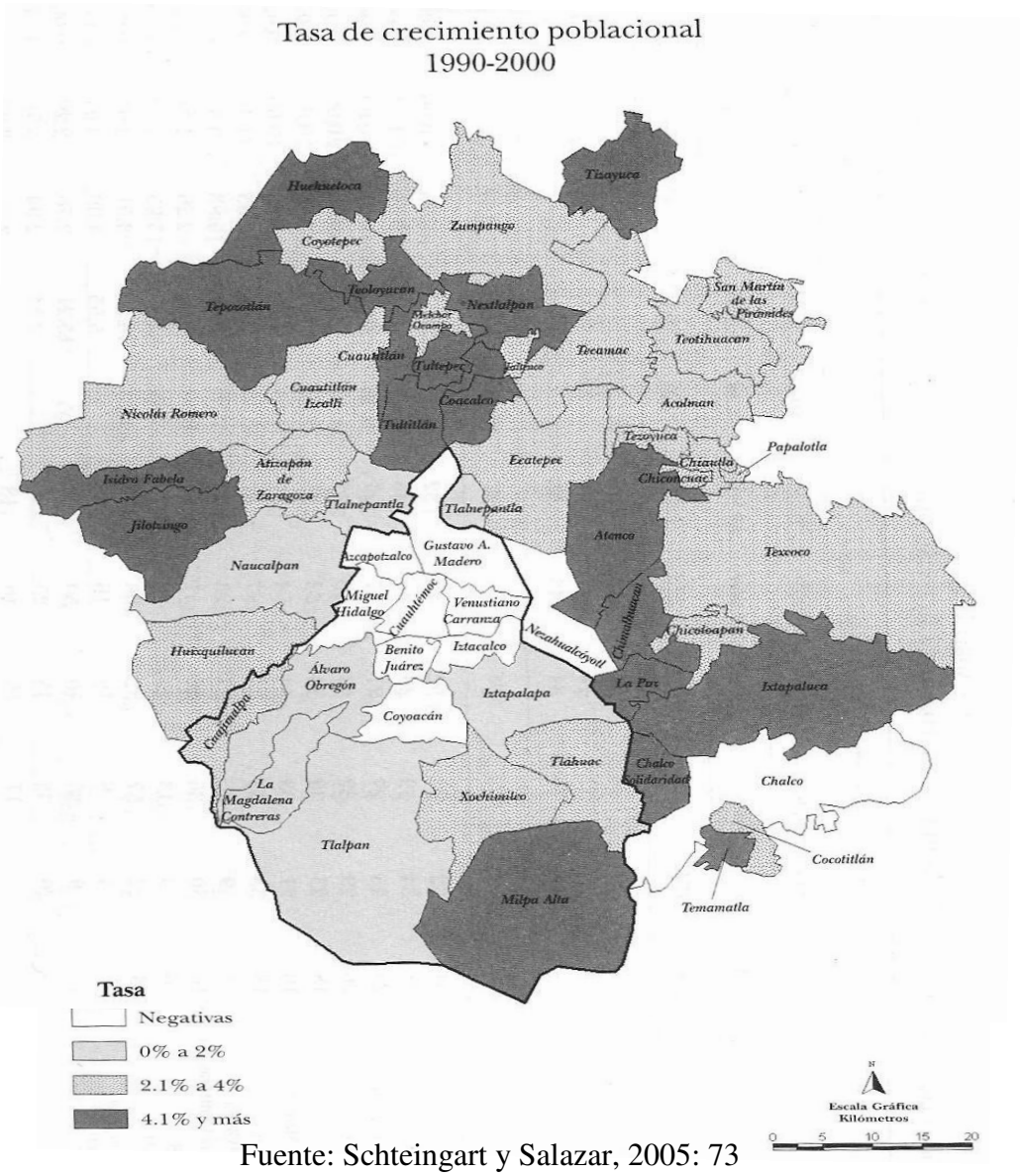
En la década de los 50 no existieron reservas territoriales para asentar al número cada vez mayor de población migrante. Ante la falta de permisos en el Distrito Federal (1952-1966), surgieron nuevos asentamientos en la periferia llegando a los municipios del Estado de México (PDUDF, 2003: 30). De los ejemplos más representativos de estos nuevos poblamientos destacan Ciudad Nezahualcóyotl (inicia en la década de 1950, consolidándose como municipio en 1963) y Ciudad Satélite (1957), espacios opuestos en términos territoriales y sociales, pues mientras el primero surge a partir de procesos irregulares en la apropiación del suelo, el segundo albergó fraccionamientos residenciales, lo que materializó la segregación espacial de los diversos estratos socioeconómicos que conforman la sociedad. Así, la intensidad del flujo migratorio y su precariedad económica hicieron que se generalizara la forma de asentamientos espontáneos en la periferia de la ciudad, de manera desordenada y en terrenos no aptos para el poblamiento (PDUDF, 2003: 32).

En los años 60, el Estado enfrentó el problema de la vivienda mediante la construcción de vivienda multifamiliar en el interior de la ciudad o en su periferia, política que fue adoptada por el Departamento del Distrito Federal a través de la creación de instituciones como INVI e INDECO. Posteriormente, en los años 70 se crearon nuevos organismos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otros, y se generalizó la construcción de grandes unidades habitacionales. Otras instituciones públicas como FONHAPO en la década de los ochenta, operaron también a partir de la vivienda progresiva; así, se ofrecían lotes con servicios para construir una vivienda mínima o un pie de casa, que los ocupantes podían ampliar a través del tiempo (Puebla, 2006; García y Puebla, 1998).

En los años 50 y 60 la ciudad central sufría cambios en los usos del suelo e iniciaba su despoblamiento; para los años 70 la ciudad se caracterizaba por el despoblamiento del centro y el crecimiento periférico (Schteingart y Salazar, 2005:68); esta dinámica refleja las tendencias territoriales de la pérdida de vocación habitacional de las zonas con suelo servido y la densificación de áreas sin infraestructura y equipamiento necesarios (municipios conurbados). Desde la década de los 80, con el cambio de la estructura económica hacia políticas públicas de corte neoliberal, la apertura comercial y la reforma del Estado, en el territorio urbano se profundizó la reestructuración iniciada en el periodo anterior. Para los años noventa y principios del presente siglo, las tasas de crecimiento poblacional periférico eran preocupantes

(mapa II.1); esta situación representaba un problema para los gobiernos locales (gobierno del DF y municipios conurbados mexiquenses), quienes implementaron políticas de redensificación del centro[15]. A pesar de los esfuerzos, las periferias metropolitanas siguen siendo receptoras de grandes cantidades de vivienda y población, que para la población del sector formal de clases medias se da en forma de gigantescos conjuntos habitacionales de interés social, mientras que para los estratos altos se da como conjuntos residenciales, que suelen tener menos viviendas, pero de dimensiones territoriales también considerables, esto debido principalmente a las bajas densidades que suelen tener este tipo de conjuntos.

MAPA II.1



Fuente: Schteingart y Salazar, 2005: 73

[15] La política más importante al respecto, fue el bando 2. Ver Paquette y Yescas, 2009.

Con el fin de comprender mejor la manera en que se ha dado la expansión urbana de la ZMCM, basándonos en el estudio realizado por Duhau y Giglia (mapa II.2), y en información de otros estudios, ella se puede describir de la siguiente manera:

a) Hacia el Norte, la ciudad se caracterizó durante muchos años por ser una zona industrial y de gran impulso y expansión regida en parte por la continuación del Periférico hacia la carretera de cuota México-Querétaro (Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco: 2005). Esta zona se ha distinguido por conformarse por los estratos bajo, medio bajo y medio, y en poca proporción por los estratos muy bajo y medio alto*. Gran parte del crecimiento en la última década, se ha dado por la fuerte construcción de conjuntos urbanos masivos que se subdividen en progresivos, de interés social, popular y medio.

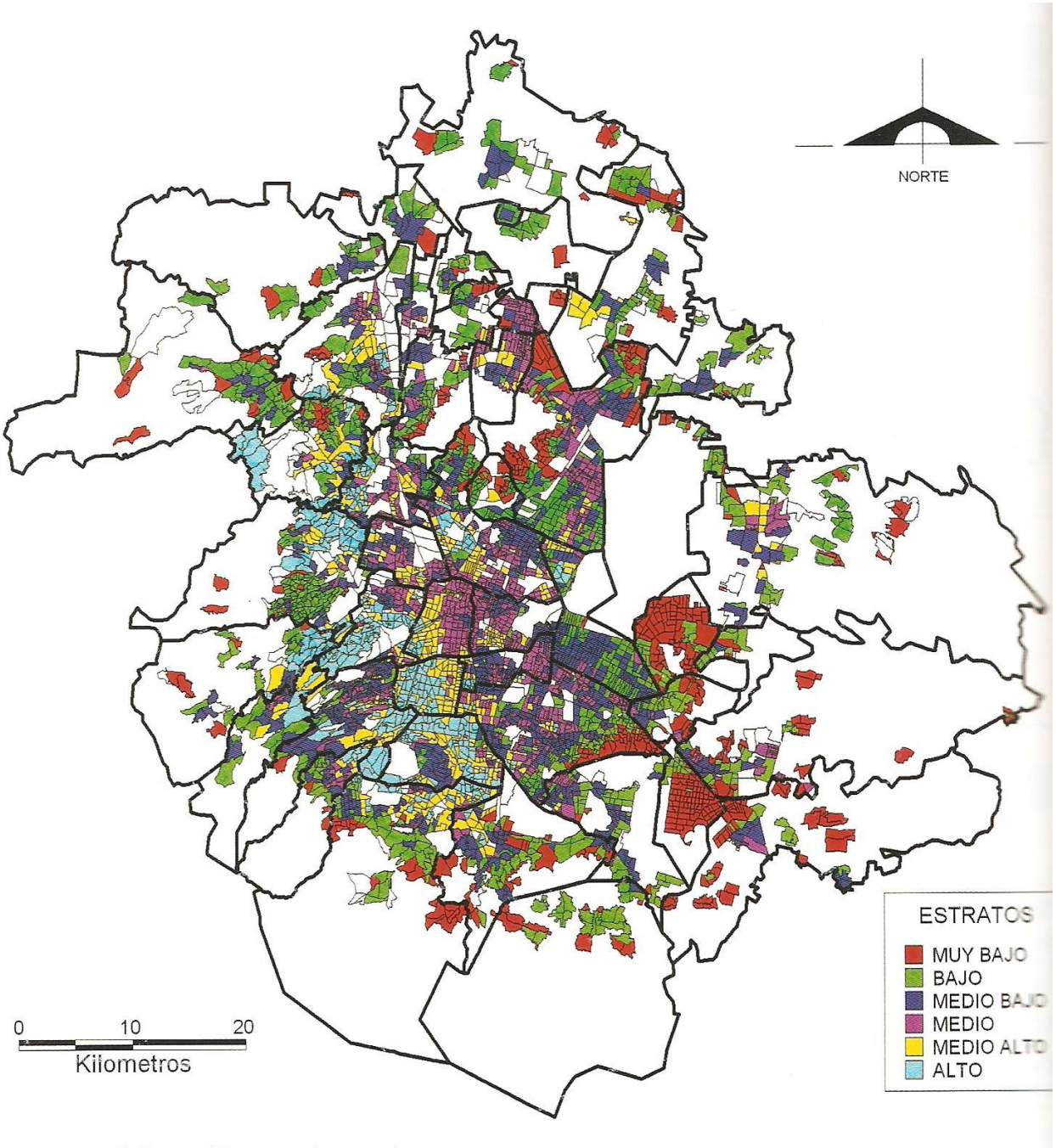
b) Hacia el Poniente, la expansión ha sido menos significativa territorialmente debido principalmente a que es una zona de lomerío que dificulta la urbanización. En un principio la zona se caracterizó por la presencia de pueblos populares que se expandieron a través de asentamientos irregulares; sin embargo, a partir de los ochenta y sobre todo en las últimas dos décadas se ha ido ocupando por los estratos altos a través de la construcción de fraccionamientos horizontales en los años ochenta y conjuntos urbanos (verticales y mixtos) en los años noventa, desplazando a los primeros. Actualmente la zona se conforma mayoritariamente por los estratos bajo* (asentamientos irregulares y pueblos populares) y alto (fraccionamientos y conjuntos), en los municipios mexiquenses de Huixquilucan y Naucalpan, mientras que las delegaciones Cuajimalpa y Álvaro Obregón albergan principalmente estratos medios (medio bajo, medio y medio alto*).

c) Hacia el Oriente, la ciudad se ha caracterizado por albergar a los estratos más desfavorecidos; es la zona con más rezagos en infraestructura y servicios, y se ha distinguido por asentamientos irregulares y un descontrol del crecimiento urbano. Es hasta la última década que con el fin de controlar el crecimiento, los municipios han impulsado el desarrollo de conjuntos urbanos. Esta zona se conforma por los estratos muy bajo, bajo y medio bajo*.

d) El sur de la ciudad es la zona que menos expansión recibió al estar conformada por grandes reservas ecológicas. Esto no ha impedido del todo la urbanización y la apropiación irregular de algunas tierras y su consecuente deterioro ambiental (Schteingart y Salazar, 2005: 72). La periferia sur de la ciudad se caracteriza por el predominio de los estratos muy bajo, bajo y medio bajo, y en poca proporción hay zonas de estrato medio alto*.

MAPA II.2

Estratos Socio-Espaciales por AGEB 2000



Fuente: Duhau y Giglia, 2008: 185

* La clasificación de los estratos se hizo con datos censales de INEGI 2000, tomaron las variables: viviendas con agua en el interior, viviendas con calentador, viviendas con computadora, población ocupada con más de 5 salarios mínimos, población de 18 años y más con educación superior (176)

En el último apartado del primer capítulo se explicó que la lógica de los conjuntos habitacionales de interés social ha cambiado como consecuencia de la instauración de políticas de corte neoliberal en la década de los noventas. Los principales cambios que interesan en este estudio tienen que ver con la manera en que se integraban a la ciudad.

Antes su localización les permitía acceder a más y mejores servicios que existían en las zonas aledañas a los conjuntos, complementadas por las áreas comerciales y recreativas internas; asimismo los habitantes contaban con acceso a otras áreas públicas y los servicios básicos (salud y educación) eran externos, por lo que las prácticas cotidianas se desarrollaban en áreas extensas y diversas de la ciudad. Aunado a esto, los conjuntos se conformaban por edificios de pequeños departamentos (unidades habitacionales), lo cual permitía que en menores extensiones de tierra, hubiera mayor cantidad de viviendas con áreas comunes de esparcimiento y algunos servicios; estos conjuntos, sin embargo, no tenían las proporciones, en términos de tamaño y cantidad de viviendas que tienen actualmente.

Para la década de los noventa la producción de vivienda de interés social había cambiado, sobre todo en términos de las formas de financiamiento, la disminución del papel del Estado en la planeación urbana y el consecuente papel que toma el sector privado. De esta manera, comenzaron a construirse cada vez en zonas más alejadas y aumentando la búsqueda de generación de economías de escala al crear producción de vivienda en masa[16], lo que permite generar más ganancias a las empresas privadas.

Así, se ha hablado de que parecen crear pequeñas (o inclusive medianas) ciudades delimitadas que ofrecen lo necesario para la realización de la vida cotidiana, exceptuando el trabajo. Pero al ser las empresas privadas las encargadas de tal gigantesca tarea -que implica donación de porcentajes de terreno al Estado, la realización de la infraestructura y del equipamiento y la labor de planeación urbana de los terrenos donde se ubican los conjuntos- la forma en que funcionan los conjuntos y las consecuencias en la vida de las personas que los habitan puede tener un resultado bastante dudoso, que al ser poco conocido es necesario contribuir al estudio de estos aspectos básicos para los habitantes de la periferia. Así, los siguientes apartados pretenden mostrar de qué manera estos cambios

[16] Si bien la producción en masa existía desde los primeros conjuntos habitacionales, fue posible agudizarla, en parte gracias al apoyo estatal que cada vez da más permisos y es más complaciente hacía el sector privado

en las políticas de vivienda y la concepción que está detrás de estas, apuntan a una fragmentación y desintegración de la periferia de la ZMCM.

En cuanto a la vivienda para los estratos medio-alto y alto, siempre ha estado a cargo de las empresas privadas y su lógica supone seguir las necesidades de esa población. Los trabajos realizados sobre vivienda residencial son escasos, lo que limita mucho el conocimiento que se tiene en torno a ellos; sin embargo existen estudios sobre "barrios cerrados" que ha cobrado relevancia para la investigación urbana por las implicaciones físicas y sociales que se han encontrado y que parecen ir heredando características a los conjuntos de interés social.

Los barrios cerrados son conjuntos habitacionales bardeados o delimitados físicamente, que tienen control de acceso, con servicios internos y de uso privado que evitan la interacción con otros grupos y privatizan el acceso a los recursos que deberían ser públicos, a lo que algunos autores agregan la búsqueda de estilos de vida exclusivos y la reacción hacia una situación de inseguridad[17]. Su auge en Latinoamérica es posterior a los conjuntos de interés social, en los años ochenta y para los años noventa ambos tipos de conjuntos se convierten en la manera dominante de producción de vivienda formal de la periferia metropolitana. Para ambos tipos de conjuntos el detonante fue el cambio de modelo económico y la metrópoli globalizada, vale la pena destacar que

> "su ubicuidad se desprende de que expresan, como fue el caso en sus respectivos momentos de los paradigmas de la ciudad moderna y de la metrópoli fordista, un principio organizador del sentido del hecho urbano, de los propósitos perseguidos por el proceso de producción de ciudad, y de la organización del espacio urbano: la ciudad como escenario y conjunto de productos diferenciados y que diferencian y separan grupos sociales y funciones (…) el urbanismo actual de proyectos y escenarios renuncia, o más bien parece no interesarle en absoluto, una visión de conjunto de la ciudad y su organización espacial" (Duhau y Giglia, 2008: 136).

Ambos tipos de conjuntos, cuentan hoy con características similares (delimitación de los terrenos urbanizados que pueden inclusive tener un control de acceso, dotación de recursos urbanos internos, un diseño y planeación para el encierro en áreas homogéneas

[17] Ver Seguin, 2006 pp. 20-25; Borsdorf, 2008; Hidalgo et. al., 2007

para un sólo estrato, etc.) y siguen una misma lógica y objetivo: crear espacios urbanos de vivienda que sean autosuficientes pues cuenten con todo lo necesario para la reproducción social. En ambos casos, como veremos más adelante, las inmobiliarias venden la idea de un estilo de vida exclusivo que les permitirá obtener todos los recursos urbanos necesarios dentro del conjunto, exceptuando algunos recursos específicos como la escuela en los conjuntos residenciales y el trabajo en ambos casos. El estudio comparativo de las zonas y casos seleccionados permitirá conocer en qué medida esto es real.

Esta situación ha hecho que la ciudad periférica actual se conforme por un EUC con particularidades nuevas que, por las características que ya se mencionaron, está conformado por miles de urbanizaciones "semiautónomas" que parecen cambiar las formas de integración de sus habitantes, fragmentan el espacio y las prácticas cotidianas, cambian el sentido del espacio público y por lo tanto sugieren apuntar en contra de la sociabilidad que debería existir en cualquier ciudad que permita la interacción e integración entre grupos.

Los estudios realizados recientemente sobre la ciudad de México (Schteingart, 2010; Duhau y Giglia, 2008) afirman que la ciudad se ha distinguido por fuertes contrastes urbanos que responden a la elevada desigualdad que caracteriza la estructura social mexicana. Así, se ha hablado de una ciudad heterogénea, pero no dual, sino con concentraciones espaciales de los distintos estratos, excluyendo y segregando a los grupos desfavorecidos en áreas que ofrecen poco acceso a trabajo, servicios e infraestructura, sin que se logre generar una mayor interacción entre grupos ni mucho menos, mayor integración. "La construcción de barrios cerrados indica que cada vez se levantan más barreras entre esos grupos de población" (Bayón, 2008: 139).

Duhau y Giglia en su estudio de la ZMCM, afirman que es "una metrópoli de fuertes contrastes urbanos y sociales que se manifiestan en contrastes igualmente notorios en las formas de habitar, de movilizarse y de utilizar y percibir el espacio urbano" (2008:109). Entre otras cosas, plantean que la metrópoli en su organización espacial, se convierte en un factor de segregación, pues la capacidad de apropiación de la ciudad es altamente desigual entre estratos (2008: 36). Por su parte Castro, et. al. (2006) afirman que:

> "la mayor parte de la conflictiva habitacional se ha relacionado con los conjuntos habitacionales mismos, en particular en cuanto a su localización (…) resultan bastante problemáticos, tanto para sus pobladores como para las ciudades

> en general, pues acompañan y a veces impulsan, una extensión urbana hacia periferias cada vez más alejadas, sin que esté claro qué tipo de proyecto urbano obedecen" (2006:460). Agregan que "es necesario cuestionar la sostenibilidad social, urbana y física de estas formas masivas de alojamiento (…) llevan a pensar en la urgente revisión de la normatividad urbana que autoriza estos conjuntos" (2006: 464)

Hasta ahora se conoce poco sobre la concepción pública de ciudad que está encaminando el crecimiento urbano a través de la producción de vivienda formal. Sobre todo cuando la idea que subyace aparentemente estos desarrollos, es la de "hacer ciudad", lo que implicaría la vinculación urgente con la planeación urbana (en términos físicos, sociales y económicos) de las ciudades.

2. LA INTEGRACIÓN DESDE LA NORMATIVIDAD: Perspectiva Estatal

El cambio del papel público en la vivienda de estratos medios y medio-bajo, vivió su mayor impacto a mediados de los noventas, cuando pasaron de ser "conjuntos habitacionales de interés social" impulsados por el Estado, a la figura legal (tanto en el DF como en el Estado de México) de "Conjuntos Urbanos" promovidos y desarrollados por las empresas privadas. Como señala Duhau y Giglia "se trata de una figura legal y de un modo de producción del espacio habitacional que ha sustituido al fraccionamiento" (2008: 145). Así, pasan de ser fraccionamientos o unidades habitacionales, a centros urbanos autónomos que llegan a tener varios miles de viviendas, delimitados perimetralmente, con escuelas y centros de recreo, tiendas comerciales, y demás servicios de uso interno. La forma dominante de producción de vivienda, parece buscar un diseño de encierro, donde la homogeneización de las nuevas áreas urbanas acrecienta la diferenciación entre estratos y sugiere un EUC periférico fragmentado y segregado.

Cabe destacar que esta figura legal y su respectiva reglamentación en la ZMCM engloba la producción de vivienda de todos los estratos. Este trabajo busca justamente identificar las diferencias en las formas de producción de vivienda para distintos estratos, específicamente en cuanto a la dotación de recursos urbanos, el papel que tiene el Estado y las empresas inmobiliarias actualmente, así como la concepción que está detrás de este modelo de producción de vivienda, que parece convertirse en el determinante de la expansión urbana y la planeación de la ZMCM.

En este apartado se revisan documentos oficiales para conocer la concepción estatal de la producción de vivienda actual. Se incluye la producción de Conjuntos Urbanos en el Estado de México, lo que permite conocer las obligaciones de los privados en cuanto a dotación de recursos urbanos, la localización de los diferentes conjuntos y por lo tanto, de los respectivos estratos que los habitan, para tener un acercamiento a la lógica estatal que permea a los conjuntos urbanos.

2.1. Reglamentación vigente

La figura legal de Conjunto Urbano se rige por diez documentos que reglamentan y facultan a los gobiernos municipales y estatales para el proceso de autorización, realización y funcionamiento de los conjuntos (cuadro II.1). De éstos, son importantes los programas y planes de desarrollo urbano (estatales y municipales) como un acercamiento al discurso y objetivos que busca el Estado en materia de producción de vivienda y de la función del Conjunto Urbano. En cuanto a las obligaciones de dotación, es el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento donde se regulan y norman los Conjuntos Urbanos con todas sus especificaciones. Los demás documentos establecen las obligaciones, responsabilidades y facultades de los dos niveles de gobierno (estatal y municipal).

Además de estos diez documentos, existen otros de nivel federal donde se especifican las facultades para la reglamentación en materia de vivienda y desarrollo urbano de las entidades federativas (Ley de Asentamientos Humanos, Ley de Fraccionamientos, entre otros), los cuales no fueron incorporados en este cuadro pues implicaría un análisis mucho más detallado de la legislación que rebasa los objetivos de este estudio. Por su parte, los programas y planes estatales dependen y se rigen por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México (SDUEM).

CUADRO II.1
Reglamentación y Normatividad Vigente para las Obligaciones de los Conjuntos Urbanos en el Estado de México

no.	Documento	Fecha publicación	Respecto a los conjuntos urbanos	art{{iculos
1	Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México	17-Sep-81	Establece las obligaciones de la SDUEM y Obras Públicas	cap. III art. 31 y 32 y 36 bis
2	Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México	13 dic 2001	SDUEM Y OP son los responsables de la autorización y supervisión. Las áreas de donación serán del dominio público. Los gastos de operación y mantenimiento correrán a cargo de los condóminos	Título Cuarto cap. II, III, IV
3	Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México	13-Mar-02	Sobre la dotación de servicios e infraestructura por categoría y tamaño. Los terrenos para este fin deben ser aptos. La determinación de uso y tipo de las obras de equipamiento urbano básico es obligación de la SDUEM. Los equipamientos se entregarán con garantía hipotecaria o fianza por dos años	Título Cuarto cap I art. 42, cap IV art. 55, 59-65. 69, cap VIII
4	Plan Estatal de Desarrollo Urbano	2003-2009	Especifica los municipios que serán impulsados, consolidados o controlados	
5	Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan	2009-2012	Contexto y zonificación general de conjuntos urbanos residenciales en el oriente del municipio	
6	Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán	2003-2010	Contexto histórico y zonas actuales de conjuntos urbanos y zonas aptas para el impulso de urbanización (sur y conexión con Tultitlán y Cuautitlán Izcalli). Dotación de servicios e infraestructura en el municipio	
7	Código Financiero del Estado de México	9 marzo 1999	Tarifas e impuestos que tienen que cubrirse por autorización y los correspondientes a las viviendas habitadas	
8	Ley Orgánica Municipal	13-Jul-73	Establece las obligaciones de los municipios en materia de planeación y desarrollo urbano	art 12, 31, 74, 82 y 83
9	Ley de Vivienda del Estado de México	22 ene 2009	n/a	
10	Plan de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco.	2006	Situación actual de la periferia norte de la ZMCM, papel de cada municipio y su relación con la ciudad, zonificación general por municipio involucrado	

Fuente: Elaboración propia.

De la revisión de la reglamentación se puede, de manera sintética y siguiendo los objetivos de este estudio, rescatar que:

1. Las responsabilidades y obligaciones en torno a la vivienda recaen en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México (SDUEM) y en Obras Publicas del Estado (OP), en tanto que deben garantizar la vivienda digna, evitar los asentamientos irregulares y establecer los municipios y zonas aptas para el crecimiento urbano ordenado e integrado (Ley Orgánica de la Administración Pública y Ley de Vivienda del Estado de México).

2. Por su parte La Ley Orgánica Municipal establece las obligaciones de los municipios en materia de planeación y desarrollo urbano, quienes a través de los planes municipales y estrategias establecidas en ellos, deben asegurar el correcto crecimiento urbano en zonas aptas para ello y con los servicios e infraestructura necesarios para la población.

3. Los planes municipales y estatales establecen las acciones específicas que se deben buscar en cada municipio, el contexto de cada zona del Estado y del municipio, además del objetivo y función de los conjuntos urbanos.

4. Por último y como el punto más importante, está el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su reglamento, y el Código Financiero; en estos se específica la dotación de recursos urbanos por número de viviendas, la clasificación en tipos de conjuntos y las tarifas e impuestos que tienen que cubrir las empresas desarrolladoras y los habitantes. (cuadro II.1).

2.1.1. La figura legal: los Conjuntos Urbanos

La figura legal de "Conjunto Urbano" aparece en la Ley de Asentamientos Humanos de 1995 y posteriormente en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en el 2001 y entra en vigencia en el 2002. Este cambio en la legislación busca objetivos específicos y genera una concepción distinta del crecimiento urbano y de la lógica de planeación detrás de este crecimiento en la ZMCM.

La SDUEM define a los Conjuntos Urbanos como "una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector

territorial, de un centro de población o de una región" (Código Administrativo del Estado de México, 2001: 17). Esta definición le otorga a los conjuntos habitacionales un papel significativo en la función de planeación y ordenación territorial de parte importante del crecimiento urbano; sin embargo, son en realidad las empresas inmobiliarias las que diseñan y construyen los conjuntos a pesar de que la planeación es obligación del Estado.

Ahora bien, el discurso que se encuentra en los documentos pareciera buscar a través de una regulación estricta, de la supervisión y autorización de los gobiernos locales y de un proceso de negociaciones público-privadas que se logre tal tarea. Por ejemplo, el Estado de México, según el Plan de Desarrollo Urbano 2009-2012, apoya la realización de proyectos con la figura de Conjuntos Urbanos Sustentables y "diseñados bajo un concepto integral, en los que se atienda, no sólo la demanda de vivienda, sino también de suelo para usos productivos y para equipamiento regional, considerando las implicaciones económicas y urbanas, y propiciando además la integración social y urbana de los nuevos pobladores, asegurando que cuenten con la infraestructura, el equipamiento, las áreas de empleo y los servicios necesarios" (PDUEM, 2009: 119). Así el Estado pretende convertirse en un impulsor de producción de vivienda formal exigiendo a las empresas privadas la dotación de servicios e infraestructura al interior y/o exterior de los conjuntos.

Retomando los conceptos y los estudios revisados, se pudo concluir que los conjuntos habitacionales parecen seguir un diseño que delimita los perímetros, se realizan en extensiones grandes de tierra y con dispositivos de control de acceso y se internalizan servicios de carácter público, además se ha dicho que los conjuntos parecen tomar la función de planeación urbana de las periferias de la ciudad. A partir del discurso que se encuentra en la reglamentación, se afirma que el Conjunto Urbano, a través del sector privado, cumple con estas características, donde cada porción del terreno será urbanizada (trazo, definición de usos, zonificación e imagen urbana) por diferentes empresas privadas. Sin embargo, la reglamentación no cuenta con especificaciones ni regulaciones concretas al respecto de la imagen urbana o de cómo lograr se toman en cuenta las "implicaciones económicas y urbanas"; por lo cual, difícilmente se podrá lograr un espacio urbano que integre entre si los conjuntos o con el exterior inmediato o lejano a los mismos.

Respecto a la dotación de recursos urbanos, si gran parte de esta se hace hacia el interior de grandes porciones de tierra en lo que pareciera un intento de privatización de lo que por definición debería ser público, vale la pena preguntarse ¿cómo pretende el Estado lograr la "integración social y urbana" de los habitantes, si en la misma legislación no se toma en cuenta la forma como se producen y diseñan estos espacios?

De acuerdo a la normatividad vigente, es función de la Dirección de Operación Urbana de la SDUEM, autorizar, supervisar y controlar todos los conjuntos urbanos y demás tipos de producción de vivienda nueva en el Estado de México. En una entrevista con el Arq. Gustavo Peñalosa, subdirector de autorización de conjuntos urbanos, y con el Arq. Martin Landeros[18], jefe de autorización de conjuntos urbanos, aseguraron que la Dirección está basándose en la definición establecida de "Conjunto Urbano", y por lo tanto ellos obligan a los desarrolladores a diseñar los conjuntos abiertos y continuando los trazos viales existentes. Sin embargo su cumplimiento con frecuencia se transfiere al municipio, quien muchas veces permite que se pongan bardas o rejas por evitar conflictos con los nuevos residentes:

> "… la Ley de Asentamientos Humanos sí permitía que los conjuntos fueran cerrados, y ahora por definición, deben diseñarse como una unidad espacial integral y deben ser abiertos y continuar el trazado de avenidas que existan, para que una vez entregados se conviertan en una colonia del municipio. (…) Es un punto conflictivo porque tanto la inmobiliaria como la sociedad quieren los conjuntos cerrados, y nosotros intentamos y exigimos que sean abiertos, pero una vez entregados es facultad del municipio" (Arq. Peñalosa)

Por su parte, el Arq. Landeros afirmó que es un problema que refleja la falta de recursos para seguridad pública del municipio, "cuando el municipio intenta evitar las bardas o rejas, los condóminos exigen que haya patrullas y policías cuidando el conjunto (…) como el municipio no tiene capacidad para esto, terminan dejando que se cierren los conjuntos".

Más allá que el simple hecho de que exista una delimitación física evidente, cuando el diseño de cada unidad espacial es realizado por diferentes agentes del sector privado, que además deciden el tipo de conjunto que realizarán en su terreno, puede fácilmente darse un

[18] Ambos funcionarios tiene más de veinte años trabajando en SDUEM en áreas de planeación y vivienda.

resultado de fragmentación física conformada por cada una de las unidades. En la entrevista, ambos funcionarios aseguraron que el resultado de cada conjunto, depende en gran medida de la inmobiliaria que lo diseñe:

> "Definitivamente hay diferencias entre inmobiliarias, si tuviera que catalogarlas diría que Urbi, Vinte (Viviendas Integrales), Geo, SADASI y tal vez ARA, son empresas comprometidas, algunas desde el principio, otras en los últimos años han demostrado un cambio (…) se preocupan más por el orden y el diseño urbano, porque no sean monótonos y que funcionen."

> "En el extremo opuesto está SARE, HOMEX y Profusa por ejemplo. Esas empresas siempre dan muchos problemas, tratan de evadir las obligaciones, no les importa el diseño y funcionamiento (…) meten tantas viviendas como les sea posible sin importarles las dotaciones y equipamientos" (Arq. Peñalosa)

> "Dependiendo de la disponibilidad de la empresa, nosotros podemos negociar y tener realmente un proceso de comunicación, donde muchas veces se les hacen sugerencias y se cambia el diseño urbano. Pero es complicado con las empresas que no les importa, pues con ellos no podemos más que exigir lo que está en el reglamento" (Arq. Landeros)

Respecto a este punto, se percibió un interés por parte de los funcionarios por mejorar y lograr que los conjuntos cumplan sus objetivos, aunque de manera indirecta son evidentes las dificultades a las que se enfrentan cuando gran parte de la responsabilidad y la toma de decisiones las tiene el sector privado. Una nueva reglamentación en torno a los Conjuntos Urbanos, surge por una urgente necesidad ante la "desregulación" neoliberal.

2.1.2. La dotación de recursos urbanos según normatividad

El Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México establece las obligaciones de dotación de los Conjuntos Urbanos. Para ello divide los conjuntos por categorías; esta clasificación la hacen a través de las características de la vivienda: tamaño del lote, tamaño de construcción y valor de la vivienda terminada[19].

La clasificación queda como sigue: la vivienda social progresiva es aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 236,752 pesos con un

[19] La determinación del valor de la vivienda se da en el caso de las clases trabajadoras por el número de salarios mínimos y el correspondiente crédito estatal que reciben. Para el caso de los estratos medio-alto y alto, no se especifica, pero pareciera corresponder con los valores del mercado actual.

terreno de 60m2 y 30m2 de construcción; la vivienda de interés social debe tener un valor entre 236,752 y 307,777 pesos con un terreno de 60m2 y 30m2 de construcción; la vivienda popular, entre 307,777 y 449,828 pesos con un terreno de 90m2 y 50m2 de construcción; la vivienda media, entre 449,829 y 1'274,152 pesos con 120m2 de terreno y 100m2 de construcción; la vivienda residencial, entre 1'274,152 y 2'117,847 pesos con terreno de 150 a 250m2 y más de 100m2 de construcción, y la vivienda campestre es la que exceda de 2'117,847 pesos, con construcción de más de 150m2 y una densidad de una vivienda por hectárea.

La dotación se establece y aumenta por cada mil viviendas proyectadas (cuadro II.2 y cuadro II.3), para el caso de los

> "condominios habitacionales que alojen más de sesenta viviendas, así como los de otros tipos que involucren más de cinco mil metros cuadrados de construcción, quedan afectos a la obligación de ceder áreas destinadas a equipamiento y de ejecutar obras de equipamiento semejantes a las que para análogos tipos de conjunto urbano se establecen en este Libro y su reglamentación" (art 5.57).

Esta es la única obligación existente en el reglamento para todos los conjuntos menores a mil viviendas, que al ser poco específica parece dejar totalmente a cargo de las negociaciones en el proceso de autorización de los conjuntos, la dotación de recursos urbanos. Cabe destacar que todos los desarrollos que entran en este artículo, son habitados por hasta 4,500 habitantes[20] y que su acceso a infraestructura y servicios pareciera depender de las decisiones del municipio.

En cuanto a las especificaciones de los desarrollos de más de mil viviendas las obligaciones de dotación se establecen por categoría en el cuadro II.2. Por su parte, el cuadro II.3 presenta la misma información pero relacionada con los tamaños de los conjuntos, de tal forma que otorgue una idea de la cantidad y tamaño de los recursos que se deben tener los conjuntos autorizados en los últimos diez años.

El hecho de que el Estado haga esta clasificación en tipos de conjuntos parece exacerbar la segregación y homogeneizar el espacio urbano de acuerdo al estrato al que son dirigidos los conjuntos habitacionales. Así, las obligaciones de dotación parecen aumentar

[20] Tomando el dato en la entidad del PDUEM de 4.5 habitantes por vivienda.

las diferencias al seguir una lógica regresiva evidente, ya que los conjuntos deben dotar más entre mayor sea el estrato y mucho menos para los desarrollos de los estratos más bajos. Por ejemplo, los conjuntos de tipo social progresivo que se crean con el fin de proveer de vivienda a las familias cuyos ingresos sean de menos de 3 salarios mínimos, para un estrato socio-económico bajo, se encuentran exentos de equipamiento urbano

CUADRO II.2

Comparativo de Obligaciones de Conjuntos Urbanos Habitacionales

Obligación	Social Progresivo (pie de casa)	Social Progresivo	Interés Social y Popular	Medio	Residencial, Residencial Alto	Campestre
Donación Estatal (para equip. regional)	exento	6 m2 / vivienda prevista	6 m2 / vivienda prevista	5 m2 / vivienda prevista	10 m2 / vivienda prevista	3% del área área enajenable
Donación Municipal (para equip. local)	10 m2 / vivienda prevista	12 m2/ vivienda prevista		15 m2 /vivienda prevista		
Jardín de Niños (c/ 1,000 viv)	3 aulas		3 aulas	4 aulas		
Escuela Prim. o Sec.(c/ 1,000 viv)	6 aulas	12 aulas		16 aulas		
Equipamiento Urbano Básico	exento		210 m2 de costrucción	250 m2 de construcción		
Zona Deportiva (c/ 1,000 viv)	exento	3,600 m2	4,800 m2	4,800 m2		
Jardín Vecinal (c/ 1,000 viv)	exento	2,400 m2	3,200 m2	4,000 m2		
Juegos Infantiles (c/ 1,000 viv)	exento		exento	3,200 m2		
Superficie del lote	60 m2	60 m2	60-90 m2	120 m2	150-250 m2	1 viv/Ha
Superficie promedio de construcción	30 m2	30 m2	30-50 m2	100 m2	100-200 y más de 200 m2	más de 150 m2
Valor	hasta $236,752	hasta $236,752	hasta $307,777 entre $307,778 y $449,828	entre $449,829 y $1,274,152	entre $1,274,153 y $2,117,847, o más	más de $2,117,847

Fuente: SDUEM, taller estratégico inmobiliario: proceso de autorización de un conjunto urbano en el Estado de México, septiembre del 2010 y Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo.

básico (servicios de salud, cultura, guarderías y servicios de gobierno), mientras que los demás rubros tienen las obligaciones mínimas. En el extremo opuesto, los conjuntos residenciales y campestres son los que cuentan con las mayores obligaciones, aún cuando son los estratos que menos necesitan de los recursos.

Esto implica una situación que potencialmente puede tener graves consecuencias. Pareciera que estamos frente a un modelo de política de vivienda que no hace sino exigir menos mientras menor sea el estrato y más mientras mayor sea el estrato, dejando de lado y casi totalmente excluida a la población más necesitada.

También vale la pena destacar que no existe ninguna regulación con respecto a los trazos de avenidas principales exteriores a los conjuntos que consideren las necesidades de los nuevos residentes, ni tampoco hay regulación en torno a la imagen urbana del municipio o zona. El hecho de que no exista reglamentación al respecto, hace poco probable que los nuevos conjuntos puedan ser diseñados "bajo un concepto integral (…) considerando las implicaciones económicas y urbanas, y propiciando además la integración social y urbana de los nuevos pobladores" (PDUEM, 2009: 119), tal como los documentos señalan y como sería necesario para fomentar un espacio urbano coherente.

Así que más que un discurso de integración y mejora en las condiciones de habitabilidad de la población de los conjuntos urbanos, en realidad parece existir una concepción que regula para profundizar las desigualdades. Hasta qué punto esta normatividad se aplica y cómo funcionan los distintos desarrollos en la periferia, se revisará en los apartados siguientes y sobre todo en la comparación de los casos de estudio.

A partir de los requisitos de dotación diferenciados para los conjuntos habitacionales según su categoría que establece la normatividad, se pueden encontrar tres grandes grupos cuya dotación es similar: 1. los progresivos, 2. los de interés social, incluyendo los populares, y 3. el medio residencial, que incluye la vivienda media, residencial, residencial alta y campestre. En el cuadro II.3 es posible observar la dotación que les correspondería según su tamaño y grupo; cabe señalar que las clasificaciones utilizadas para los tamaños (chico, mediano y grande) fueron construidas a partir de los datos disponibles para los conjuntos autorizados entre 2000 y 2010. Estos datos serán presentados en el siguiente apartado.

Es importante destacar que existe una serie de reglas de urbanización bien conocidas por los planificadores y arquitectos[21]. Estas definen la cantidad y tamaño de los equipamientos necesarios según la cantidad de población que recibirá el proyecto; sin embargo, estas normas (estatales o de enseñanza) no suelen cambiar según el estrato o grupo al que son dirigidos. Es decir, que no existe razonamiento alguno que justifique las diferencias en la dotación según estratos. Además estas reglas definen más tipos de equipamiento especifico necesario a partir de cierta población, especialmente de servicios de salud y de recreación cuando supera los 10,000 habitantes (2,200 viviendas) y servicios de educación, cultura, administrativos y de transporte cuando supera 30,000 habitantes (6,600 viviendas), mismos que ni siquiera son tomados en cuenta por la reglamentación del Estado de México; mucho menos cuando se trata de las implicaciones urbanas y necesidades sociales de conjuntos mayores a 7,000 viviendas que no son consideradas en ningún momento.

En el caso de los conjuntos de menos de mil viviendas, se definieron como exentos ya que, como se vio, no existen especificaciones al respecto, y a pesar de que también tienen obligaciones de dotación, esta dependerá de las negociaciones publico-privadas en el proceso de autorización.

Este cuadro II.3 hace evidente la desintegración que genera la reglamentación, al diferenciar las obligaciones por estratos y al no tomar en cuenta las implicaciones de los conjuntos de dimensiones considerables. Los datos plasmados en el cuadro reflejan literalmente lo señalado por la normatividad, misma que al no re-escalar la dotación, alcanza tamaños inconcebibles, como el caso de un Centro Urbano Regional de 104,000 m2 para un conjunto de interés social de 13.000 viviendas (ante-penúltimo renglón del cuadro II.3).

En las entrevistas, los funcionarios aseguraron que sin importar el proceso de negociación, siempre se debe de cumplir con la reglamentación y que independientemente del número de viviendas a desarrollar; es decir, aunque sean menores a mil viviendas (como se establecen las obligaciones) las obligaciones son las mismas, según la categoría correspondiente, para todos los desarrollos de más de 60 viviendas, y que inclusive los de menor tamaño tenían que cumplir con las obligaciones:

[21] Existen inclusive normas de equipamiento definidas por la Secretaria de Desarrollo Social, Dirección General de Desarrollo Urbano (2005) que están disponibles a través de su página web.

CUADRO II.3

Dotación de conjuntos urbanos por tamaño y categoria según reglamentación vigente

Tamaño	Categoria	Donación estatal y municipal	Jardí de niños	Primaria o secundaria	*equipamiento urbano basico	Zona deportiva	Jardin vecinal	Juego infantil	Comercio y abasto
chicos (hasta 999)	progresivo	hasta 36,000 m2	exento	exento	exento	exento	exento	exento	hasta 500 m2
	interés social	hasta 36,000 m2	exento	exento	exento	exento	exento	exento	hasta 500 m2
	medio-resid	hasta 50,000 m2	exento	exento	exento	exento	exento	exento	hasta 500 m2
medianos (1000-1999)	progresivo	10,000-36,000 m2	3 aulas	6 aulas	exento	exento o 3600 m2	exento o 2400 m2	exento	500-1000 m2
	interés social	18,000-36,000 m2	3 aulas	12 aulas	210 m2 const, 400 m2 área	4800 m2	3200 m2	exento	500-1000 m2
	medio-resid	25,000-50,000 m2	4 aulas	16 aulas	250 m2 const, 500 m2 área	4800 m2	4000 m2	3200 m2	500-1000 m2
medianos (2000-2999)	progresivo	20,000-54,000 m2	6 aulas	12 aulas	exento	exento o 7200 m2	exento o 4800 m2	exento	1000-1500 m2
	interés social	36,000-54,000 m2	6 aulas	24 aulas	420 m2 const	9600 m2	6400 m2	exento	1000-1500 m2
	medio-resid	50,000-75,000 m2	8 aulas	32 aulas	500 m2 const	9600 m2	8000 m2	6400 m2	1000-1500 m2
medianos (3000-3999)	progresivo	30,000-72,000 m2	9 aulas	18 aulas	exento	exento o 10,800 m2	exento o 3,600 m2	exento	1500-2000 m2
	interés social	54,000-72,000 m2	9 aulas	36 aulas	630 m2 const	14,400 m2	9,600 m2	exento	1500-2000 m2
medianos (4000-4999)	progresivo	40,000-90,000 m2	12 aulas	24 aulas	exento	exento o 14,400 m2	exento o 9,600 m2	exento	CUR 32,000-40,000 M2
	interés social	72,000-90,000 m2	12 aulas	48 aulas	840 m2 const	19,900 m2	12,800 m2	exento	CUR 32,000-40,000 M2
grandes (5000-6999)	progresivo	50,000-126,000 m2	15-18 aulas	30-36 aulas	exento	exento o 20,000 m2	exento o 13,000 m2	exento	CUR 40,000-56,000 M2
	interés social	72,000-126,000 m2	15-18 aulas	60-72 aulas	1050-1250 m2 const	24, 000-28,800 m2	16,000-19,200 m2	exento	CUR 40,000-56,000 M2
grandes (7000-8999)	progresivo	70,000-162,000 m2	21-24 aulas	42-48 aulas	exento	exento o 27,000 m2	exento o 17,500 m2	exento	CUR 56,000-72,000 M2
	interés social	126,000-162,000 m2	21-24 aulas	84-96 aulas	1470-1680 m2 const	33,600-38,400 m2	33,600-38,400 m2	exento	CUR 56,000-72,000 M2
grandes (9000-	progresivo	90,000-180,000 m2	27-30 aulas	54-60 aulas	exento	exento o 34,000 m2	exento o 23,000 m2	exento	CUR 72,000-80,000 M2
	interés social	162,000-180,000 m2	27-30 aulas	108-120 aulas	1890-2100 m2 const	43,200-48,000 m2	28,800-32,000 m2	exento	CUR 72,000-80,000 M2
grandes (13000-13999)	interés social	234,000-252,000 m2	39 aulas	156 aulas	2730 m2 const	62,400 m2	41,600 m2	exento	CUR 104,000-112,000 M2
grande 18308	interés social	329,544 m2	54 aulas	216 aulas	3780 m2 const	86,400 m2	57,600 m2	exento	CUR 146,464 M2
grande 25910	interés social	466,380 m32	75 aulas	300 aulas	5250 m2 const	120,000 m2	80,000 m2	exento	CUR 207,280 M2

Fuente: elaboración propia con datos del Reglamento del Libro Quinto del Codigo Administrativo del Estado de México y del Taller estratégico inmobiliario (proceso de autorización de conjuntos urbanos en el Estado de México)

*La dotación de equipamiento urbano básico puede realizarse dentro o fuera del predio, siempre que sea para beneficio de la sociedad y con acuerdo con la SDUEM Y OP del municipio (art. 111, del Reglamento del Libro Quinto)

"En el caso de condominios (que son los que tienen menos de 60 viviendas) las obligaciones son exactamente las mismas, excepto porque se permite que sean cerrados, siempre y cuando tengan acceso directo a avenidas ya construidas" (Arq. Peñalosa)

Además, el reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, especifica las medidas, áreas y programas arquitectónicos que deben cumplir los desarrolladores inmobiliarios para algunos de los equipamientos y servicios. En el cuadro II.4 se presentan las principales especificaciones al respecto.

Se puede observar que la reglamentación es exhaustiva y especifica pero solamente con respecto a los servicios de educación, de recreación y deporte, dejando fuera todas las otras obras de infraestructura y servicios. Parece un asunto grave, por ejemplo, que el equipamiento urbano básico donde se consideran servicios de salud, otros servicios educativos (como bibliotecas, centros de arte, etc.) y todos los demás, queden sin especificación alguna y a consideración del municipio. Aunado a esto, tampoco existen especificaciones de los anchos de las vialidades (internas o externas), ni con respecto al transporte público que permita la movilidad de los habitantes, o a la recolección y tirado de basura, entre otros, que pudieran considerarse indispensables para los habitantes.

Por último y como un asunto muy importante en el funcionamiento y futuro de estas áreas está la cuestión de los costos. Los desarrolladores, además de construir los equipamientos e infraestructura correspondiente, deben pagar una cantidad importante de impuestos al Estado por la realización de esas obras, también deben pagar impuestos por los trámites y una vez terminadas las obras se deben entregar al municipio junto con una fianza por dos años como garantía de vicios ocultos. El costo de todos y cada uno de estos conceptos se refleja en el precio de la vivienda, lo que significa que estos costos son absorbidos por la población que compra las viviendas. Esto pareciera hablarnos de un doble efecto negativo: el primero es que es la población a través de la adquisición de una vivienda nueva está absorbiendo los costos de dotación de recursos urbanos, una función que debería ser del Estado y que en zonas centrales o antiguas de la ciudad sigue siendo su responsabilidad; y el segundo efecto negativo es que los costos que significa la dotación (nada despreciables) evitan por completo pensar en mejorar la calidad y tamaño de la

vivienda (o disminuir su costo) para los estratos medios-bajos, sobre todo porque se encuentran limitados a los créditos estatales según sus ingresos.

CUADRO II.4

Especificaciones del diseño de los Recursos Urbanos Obligados

Recurso Urbano	Tamaño	Capacidad	m2 construidos o áreas principales	Dimensiones	áreas que deben tener	Especificaciones
Jardín de niños	3 aulas	35 alumnos por aula	115 m2	6.38 x 8m a ejes con orientacion norte-sur	aula, cocina, dirección, intendencia, sanitarios, plaza cívica, estacionamiento, juegos infantiles, áreas verdes y mobiliario	las áreas de aulas incluyen sanitarios, dirección y otros
	4-6 aulas		121 m2			
	7-9 aulas		132 m2			
Primaria o secundaria	6 aulas	50 alumnos por aula	108 m2	6.38 x 8m a ejes con orientacion norte-sur	aula cocina, dirección, intendencia, sanitarios, plaza cívica, estacionamiento, juegos infantiles, áreas verdes, canchas deportivas, servicio médico y mobiliario	las áreas de aulas incluyen sanitarios, direccion y otros
	8 a 12 aulas		no especificado			
	14 a 18 aulas		no especificado			
Jardin Vecinal	2400 m2	no especifica	zonas verdes	70% de zonas verdes y 30% circulaciones	zonas verdes, jardines, circulaciones con plazoletas, y todo el mobiliario urbano	1 arbol c/ 50 m2
	3200 m2		circulaciones			
	4000 m2		mobiliario			
Zona Deportiva	3600 m2	no especifica	2 canchas	22 x 30m mínimos por cancha	áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar, areas verdes, estacionamiento y mobiliario	1 arbol c/ 50 m2
	4800 m2		2 canchas			
	cada 2000 m2		,+1 cancha deportiva			
Juegos Infantiles	3200 m2	no especifica	pistas	70% de zonas de juegos y 30% circulaciones	andadores, arenero, pistas para patines, bicicletas, juegos infantiles y todo el mobiliario urbano	no especificado
	6400 m2		andadores			

Fuente: elaboración propia con datos del Reglamento del Libro Quinto del Codigo Administrativo del Estado de México y del Taller estratégico inmobiliario (proceso de autorización de conjuntos urbanos en el Estado de México)

Si bien el costo del suelo suele reflejar la situación de equipamientos e infraestructura de la zona, este funcionamiento niega por completo la justificación de alejar los conjuntos habitacionales pues allí se encuentra el suelo barato al que pueden acceder los menores estratos socio-económicos. Si de todas formas, se le está cobrando a la vivienda el costo de la urbanización, bien podría entonces localizarse en zonas más equipadas, cercanas e integradas sin necesidad de generar ganancias por estas obras al sector privado y sin darle el enorme papel de la planeación de las ciudades.

Una situación adyacente a esto, es el hecho de que "la operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos" (Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México: art. 5.58.). Es decir, que no sólo el costo de construcción y diseño es absorbido por la vivienda; sino que además, los costos de mantenimiento de servicios públicos, que además son propiedad del Estado, es también responsabilidad de la población, lo que pareciera indicar el máximo adelgazamiento del Estado, no sólo en torno a las políticas de vivienda, sino en torno a la planeación urbana, lo que en principio debería garantizar el Estado como derecho constitucional de los mexicanos (salud, educación, seguridad y vivienda digna).

Así, se puede pensar que los conjuntos habitacionales no sólo desintegran físicamente el espacio urbano (diseño exclusivamente hacia el interior), sino que desde un aspecto social y político, desarticulan a sus habitantes del resto de la población, en tanto que estos deben proveerse y sostener su infraestructura con un funcionamiento totalmente interno, donde una vez más, son los estratos bajos quienes sufrirán en el largo plazo las peores consecuencias.

Además si la lógica y concepción que está permeando a los conjuntos carga de responsabilidades económicas a los residentes, quien debe resolver sus problemas de mantenimiento y seguridad, es entonces fácil pensar que estos también busquen organizar su vida cotidiana encerrándose y constituyéndose cada vez más como grupos independientes. Así, una buena parte de su vida residencial no está relacionada con el resto de la ciudad, esto por supuesto, suponiendo que la organización vecinal es una cuestión que pueda lograrse en los conjuntos[22].

Este punto también se abordó en las entrevistas; ambos funcionarios[23] (y como veremos más adelante también los funcionarios de los municipios) afirmaron que es en realidad el municipio el que mantiene y debe mantener las áreas de dotación de los

[22] Este es un punto poco estudiado hasta ahora, y que deberá dejarse para estudios posteriores ya que sale de los objetivos y alcances de este estudio, aunque es indispensable por lo menos mencionarlo.
[23] Los funcionarios entrevistados de la Dirección de Operación Urbana de la SDUEM.

conjuntos. También aceptaron la falta de participación del estado en la planeación y sus consecuencias en la vivienda:

> "la vivienda es un problema económico, no de diseño; el gobierno no tiene la capacidad económica de mejorar y dotar de servicios e infraestructura, entonces la sociedad tiene que pagar el costo de ese equipamiento a través de la vivienda. En otros estados no se pide que las empresas construyan los equipamientos, sólo se piden los terrenos y el estado hace esas obras. Pero Estado de México no tiene los recursos necesarios ni la capacidad para absorber el gran crecimiento que está teniendo, ni para responder a la demanda que implica la población que está llegando; es por eso que no tenemos más opción que obligar a los desarrolladores a hacerlo"

Pareciera que como con muchos otros problemas, la excusa del estado para tener una lógica que tendrá consecuencias en las formas de integración de los habitantes, es la falta de recursos económicos haciendo que la vivienda (uno de los principales aspectos para garantizar la reproducción de la sociedad) se convierta en un problema económico que no puede resolver la falta de recursos estatales para la urbanización, en vez de constituir un problema social que debe garantizarse como un derecho constitucional en México.

Breve comparación con la reglamentación anterior

En cuanto a la reglamentación anterior, es decir la Ley de Fraccionamientos y la Ley de Asentamientos Humanos, vale la pena mencionar las diferencias principales para tener un acercamiento al cambio en la concepción estatal de esta forma de producción de vivienda y aparente planeación urbana; por considerarse los más importantes, se mencionan cuatro puntos que marcan el cambio:

1. Los fraccionamientos se clasificaban en habitacional popular, residencial y residencial campestre, mientras los Conjuntos Urbanos se clasifican en progresivo, interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre.

2. La dotación de recursos urbanos debía ser al interior del fraccionamiento, ahora puede hacerse al exterior, cuestión que depende de un proceso de negociación con el municipio.

3. Los fraccionamientos tenían una mayor supervisión en el proceso de construcción pues los fraccionadores tenían que realizar trámites de autorización durante gran parte del proceso de construcción. Sin embargo, esta ley no especificaba las dotaciones por tipo ni tamaño, y tampoco especificaba los costos finales de la vivienda pues más bien estaba planteada como venta de lotes y no de viviendas.

4. La diferencia más importante es la cuestión de que el municipio solía hacerse responsable de la operación y mantenimiento de todos los servicios e infraestructura que se entregaban. Ahora el mantenimiento de los recursos urbanos internos es responsabilidad de los condóminos.

Si bien la Ley de Fraccionamientos era menos específica, parecería que había un Estado que se involucraba mucho más en los procesos de construcción y que seguía cumpliendo una de sus principales funciones: garantizar el acceso, operación y mantenimiento de los servicios e infraestructura pública. Además, la clasificación de categorías era menos específica y por lo tanto parecían concebirse como espacios menos segregados.

> Los funcionarios de la SDUEM afirmaron que la regulación ha mejorado: "la leyes anteriores eran muy escuetas y generales. Esta reglamentación avanza en este sentido, es mucho más específica, ha mejorado y se sigue intentando que mejore (…) además ha cambiado la definición del fraccionamiento al Conjunto Urbano, que ahora se concibe como un crecimiento urbano controlado e integrado" (Arq. Peñalosa)

Además, se les preguntó por los instrumentos que tenían para obligar y garantizar la construcción de los equipamientos, y el Arq. Peñalosa explicó que:

> "Existen básicamente dos: la fianza y los permisos de venta (…) En cuanto a las fianzas, no sabes las veces que nos han dicho que es muy difícil hacerlas efectivas porque el proceso es muy largo; la realidad es que casi nunca se hacen efectivas. Respecto a los permisos de venta funcionan de la siguiente manera: al inicio de la obra se debe otorgar permiso de venta del 25% de los lotes o viviendas; cuando se demuestra un avance del 50%, se da el siguiente 25%. Así consecutivamente, y para el último 25% deben estar terminadas y entregadas las áreas y construcciones de la dotación".

La importancia en los permisos de venta radica en que sin ellos, la inmobiliaria o desarrolladora no puede escriturar terrenos ni viviendas, por lo que le es imposible vender las propiedades.

En cuanto a las diferencias entre los conjuntos de distintos estratos, los funcionarios comentaron que "en el caso de los conjuntos residenciales pueden sacar hasta el 80% del equipamiento, (por su parte) el tipo residencial alto puede sacar el 100%. En el caso de la vivienda de interés social y progresiva se les exige el 100% de las donaciones municipales internas, sólo las estatales pueden ser externas" (Arq. Peñalosa). También explicaron que esto respondía a que a las inmobiliarias y a la población de estratos altos, no le interesa tener equipamientos públicos de manera interna y por esa razón se busca que se localicen en zonas donde es más necesario. Así, lo único que se permite construir dentro de estos conjuntos son los jardines vecinales y algunos equipamientos deportivos.

Vale la pena terminar este apartado recordando que la segregación residencial[24] se da por la jerarquización de unidades territoriales homogéneas en su interior, por lo que idealmente la planeación urbana debe fomentar un espacio urbano con heterogeneidad residencial, pues así se lograrían posibilidades de interacción entre grupos y su proximidad espacial, además de una mayor igualdad en el acceso a bienes y servicios urbanos. De esta manera, se puede afirmar que la lógica y concepción de la producción de vivienda parece ir en sentido contrario a este ideal, apuntando a la mayor expresión de segregación residencial cuando se fomenta la especialización de zonas urbanas para un solo estrato, que fragmentan la organización social de los habitantes de los conjuntos urbanos en la periferia de la ZMCM, incitando la fragmentación de la estructura urbana de la ciudad.

3. LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA FORMAL EN LOS MUNICIPIOS CONURBADOS DEL ESTADO DE MÉXICO

Hasta ahora los estudios sobre producción de vivienda en México y las políticas habitacionales en torno a ésta se han realizado a través de los datos de financiamiento e inversiones públicas para vivienda de interés social; solamente contados estudios lo han hecho a través de la oferta existente en un momento determinado (Castro et. al., 2006). En esta sección se recopila la información que ofrece SDUEM de todos los conjuntos urbanos

[24] Definida en el primer capítulo como "el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social" (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001: 27); también encuentran que cuanto mayor es el tamaño de las áreas homogéneas, los problemas urbanos y sociales se agravan, los tiempos de viaje crecen, se estimulan sentimientos de exclusión y de desarraigo territorial que agudizan los problemas de desintegración social (2001: 16)

autorizados en los municipios mexiquenses conurbados que forman parte de la ZMCM, de tal forma que es posible observar dónde se están construyendo, de qué tamaño y categoría son (lo que implica el estrato al que se destinan), y por lo tanto[25], tener una idea de cómo se están dotando de recursos urbanos, los desarrollos habitacionales desde el año 2000. Esta información se utilizó para tomar la decisión de los municipios que se escogieron como casos de estudio, de tal manera que permitiera observar dos zonas que han recibido cantidades importantes de población de distintos estratos, que viven en espacios conformados por conjuntos habitacionales de una sola categoría.

3.1. Categorías y ubicación de Conjuntos Urbanos

En múltiples trabajos el crecimiento de la Ciudad de México se ha descrito como fragmentado, complejo y heterogéneo. "Esta fragmentación se refleja en la existencia a escala metropolitana, de varios miles de unidades urbanas discretas (fraccionamientos, colonias, conjuntos habitacionales, etc.)" (Duhau y Giglia, 2008: 165).

Los conjuntos habitacionales que se están construyendo en el Estado de México están contribuyendo a la expansión de una ciudad segregada y fragmentada. En el cuadro II.5 se muestran los conjuntos y las viviendas que contienen por municipio y se clasificaron según las categorías (progresivos, interés social y medio-residencial) y tamaños (chicos, medianos y grandes) establecidas en el apartado anterior.

Según la información de la SDUEM, se autorizaron 246 conjuntos urbanos en los municipios conurbados de la ZMCM de mediados de 1999 al 2010, mismos que albergan 538,978 viviendas, lo cual arroja un promedio de 2,252 viviendas por conjunto.

Tecámac, Huehuetoca, Zumpango, Chicoloapan y Cuautitlán son los cinco municipios que más han recibido conjuntos de los 21 municipios del Estado de México en donde se autorizaron desarrollos en el periodo. Estos cinco en conjunto, concentran 121 desarrollos de los 246 autorizados en total en los municipios mexiquenses conurbados, lo que implica que contienen aproximadamente el 50% de todos los conjuntos autorizados. En cuanto a número de viviendas autorizadas, los conjuntos de estos cinco municipios suman 327,096 viviendas de un total de 538,978, lo que representa el 60% respecto del total de

[25] Con la información de la reglamentación ya presentada en el segundo apartado de este capítulo.

viviendas autorizadas. Tomando únicamente este grupo, tendríamos un promedio de 2,607 viviendas por conjunto, es decir mayor al promedio para todos los municipios. Con respecto al tamaño de los conjuntos de los cinco municipios, se observa que fueron 42 conjuntos chicos, 66 medianos y 13 grandes, que absorben la mayoría de los conjuntos grandes (70%), menos de la mitad de los chicos y poco más de la mitad de los medianos.

En cuanto a las categorías de los conjuntos urbanos, los primeros cinco municipios contienen 87,234 de las 101,923 viviendas progresivas totales autorizadas en el periodo de estudio (cifra que representa el 86% del total); 238,239 de 395,650 viviendas de interés social (60% del total); y sólo 1,623 de 41,395 viviendas de tipo medio-residencial (4% del total).

Es posible observar la gran importancia de estos cinco municipios como receptores de conjuntos urbanos en la periferia de la ZMCM en la última década, con la mitad de los conjuntos, más de la mitad de las viviendas y con una mayor participación en vivienda progresiva. Sin embargo es necesario analizar también lo que indican estos datos en cuanto a los totales que arrojaron y sobre todo, la localización de la producción de vivienda formal por categoría.

A continuación se presentan varios mapas; el primero (mapa II.3) es parte del Programa de Desarrollo Urbano del Estado de México donde se localizan los conjuntos urbanos autorizados por año de 1999 a 2009; en los otros tres mapas se puede observar la localización de los conjuntos por tipo (vivienda progresiva: mapa II.4, vivienda de interés social: mapa II.5 y vivienda media-residencial: mapa II.6). En un último mapa se muestran los municipios que más han recibido conjuntos y el tipo de vivienda construida en cada uno, es decir que el mapa II.7 constituye un resumen de los mapas anteriores.

En los mapas II.3 y II.7 se puede observar que el norte y el oriente de la ciudad se han caracterizado por la construcción de conjuntos urbanos; es justamente en el norte y nor-oriente donde se localizan los cinco municipios que se analizaron. Esto indica que es el norte de la ciudad el que mayor expansión urbana ha recibido a través de la producción de vivienda formal; además los conjuntos de esta zona corresponden a las categorías, progresivos y de interés social.

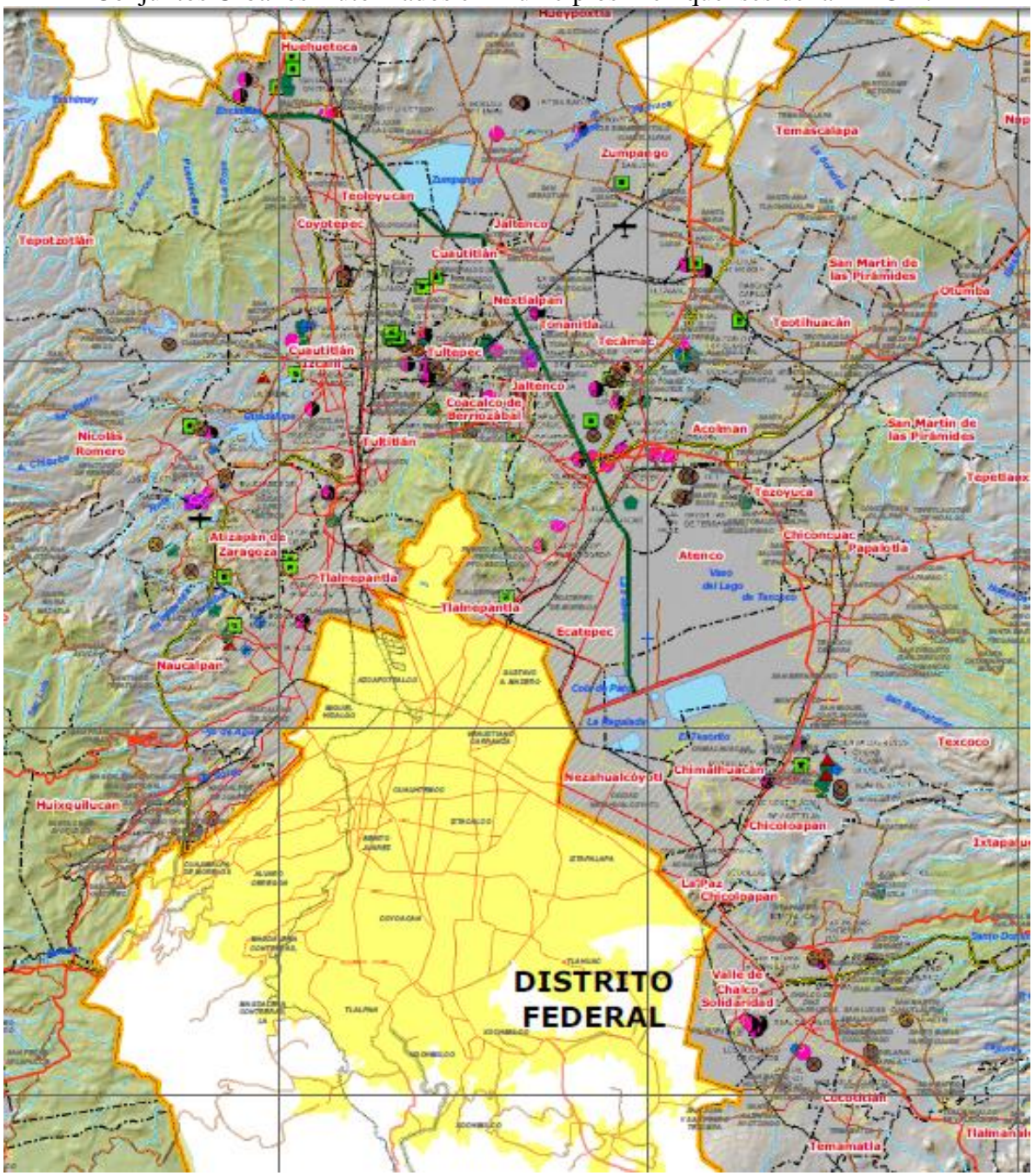
CUADRO II.5

Conjuntos Urbanos Autorizados en Municipios Mexiquenses de la ZMCM 1999-2010

Municipio	categoria	no. viviendas	total de viviendas	% total viviendas	conjuntos por cat	chicos (1- 999)	medianos (1000-4999)	grandes (5000-)	conjuntos por mun	promedio viv por conjunto
Tecamac	progresivo	31407	121995	22.63%	12	5	6	1	41	2975.49
	interés social	88965			25	11	9	5		
	medio-resid	1623			4	4				
Huehuetoca	progresivo	13777	67595	12.54%	8	3	5		26	2599.81
	interés social	53808			18	4	11	3		
Zumpango	progresivo	37950	68200	12.65%	12	3	7	2	24	2841.67
	interés social	30250			12	1	11			
Chicoloapan	progresivo	4100	38863	7.21%	1		1		15	2590.87
	interés social	34763			14	3	11			
Cuautitlán	interés social	23946	30453	5.65%	15	8	5	2	15	2030.20
Huixquilucan	medio-resid	21338	21338	3.96%	15	10	4	1	15	1422.53
Chalco	interés social	43036	43036	7.98%	13	2	9	2	13	3310.46
Cuautitlán Izcalli	interés social	11563	19487	3.62%	6		6		12	1623.92
	medio-resid	7924			6	1	5			
Nicolas Romero	progresivo	2638	17464	3.24%	2	1	1		12	1455.33
	interés social	14826			10	5	5			
Ecatepec	progresivo	472	22066	4.09%	1	1			11	2006.00
	interés social	21594			10	5	4	1		
Tultitlán	interés social	7114	7114	1.32%	11	7	4		11	646.73
Coacalco	interés social	16494	16494	3.06%	10	9		1	10	1649.40
Tultepec	interés social	11729	11729	2.18%	9	2	7		9	1303.22
Tlalnepantla	interés social	3736	4926	0.91%	4	2	2		7	703.71
	medio-resid	1190			3	3				
Ixtapaluca	progresivo	1433	9570	1.78%	2	1	1		6	1595.00
	interés social	8137			4	1	3			
Naucalpán	interés social	154	3437	0.64%	1	1			6	572.83
	medio-resid	3283			5	4	1			
Atizapán de Zaragoza	medio-resid	6037	6037	1.12%	5	3	2		5	1207.40
Acolman	progresivo	9278	15982	2.97%	2		1	1	3	5327.33
	interés social	6704			1			1		
Tepotzotlán	progresivo	868	2342	0.43%	1	1			3	780.67
	interés social	1474			2	2				
Atenco	interés social	850	850	0.16%	1	1			1	850.00
Nextlalpan	interés social	10000	10000	1.86%	1			1	1	10000.00
total			538978	100.00%	246	104	121	21	246	2261.55

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México: Conjuntos urbanos autorizados.

MAPA II.3
Conjuntos Urbanos Autorizados en Municipios Mexiquenses de la ZMCM.



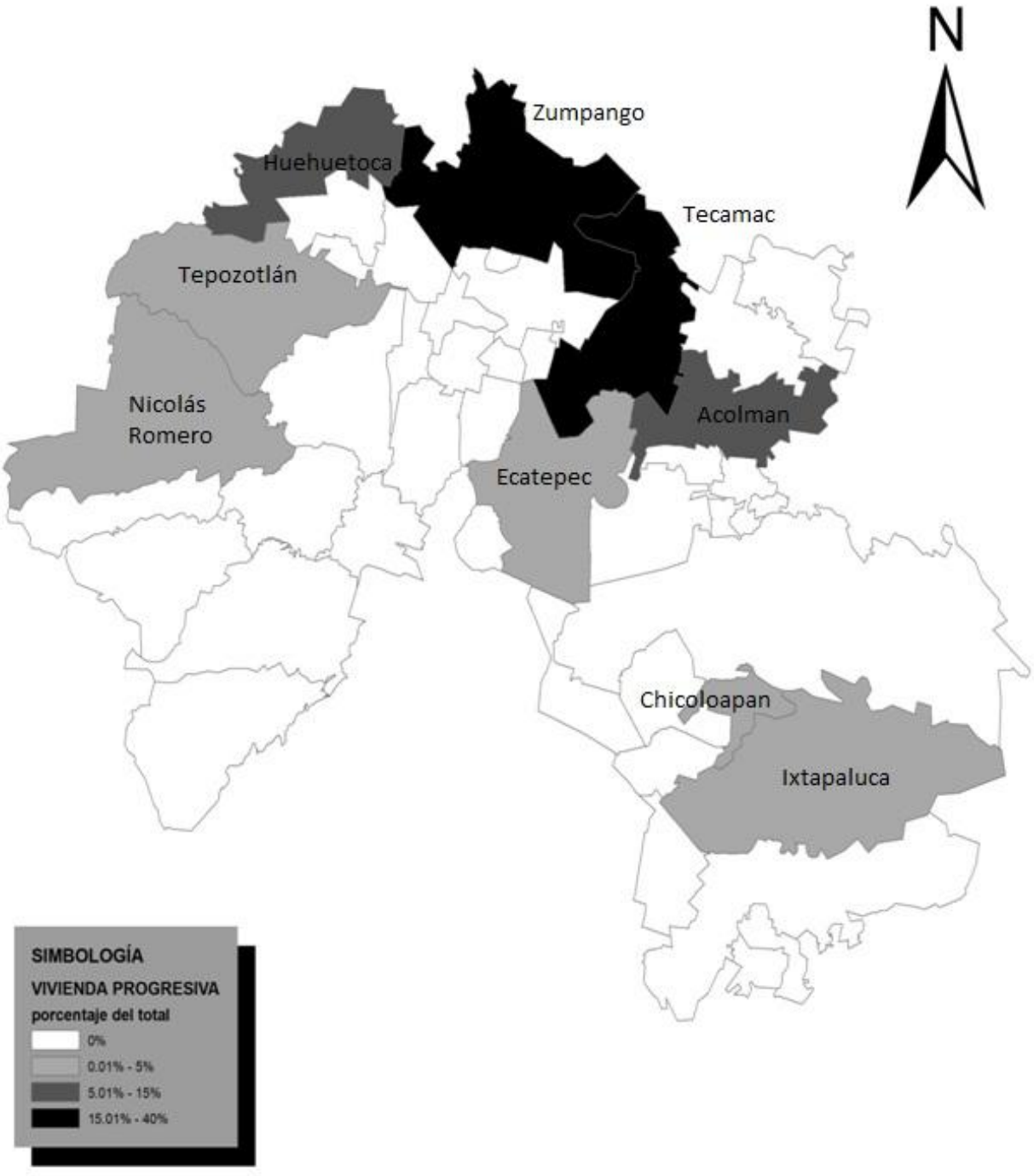
GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

Secretaría de Desarrollo Urbano

Conjuntos Urbanos
Año de Autorización
- 1999
- 2000
- 2001
- 2002
- 2003
- 2004
- 2005
- 2006

MAPA II.4

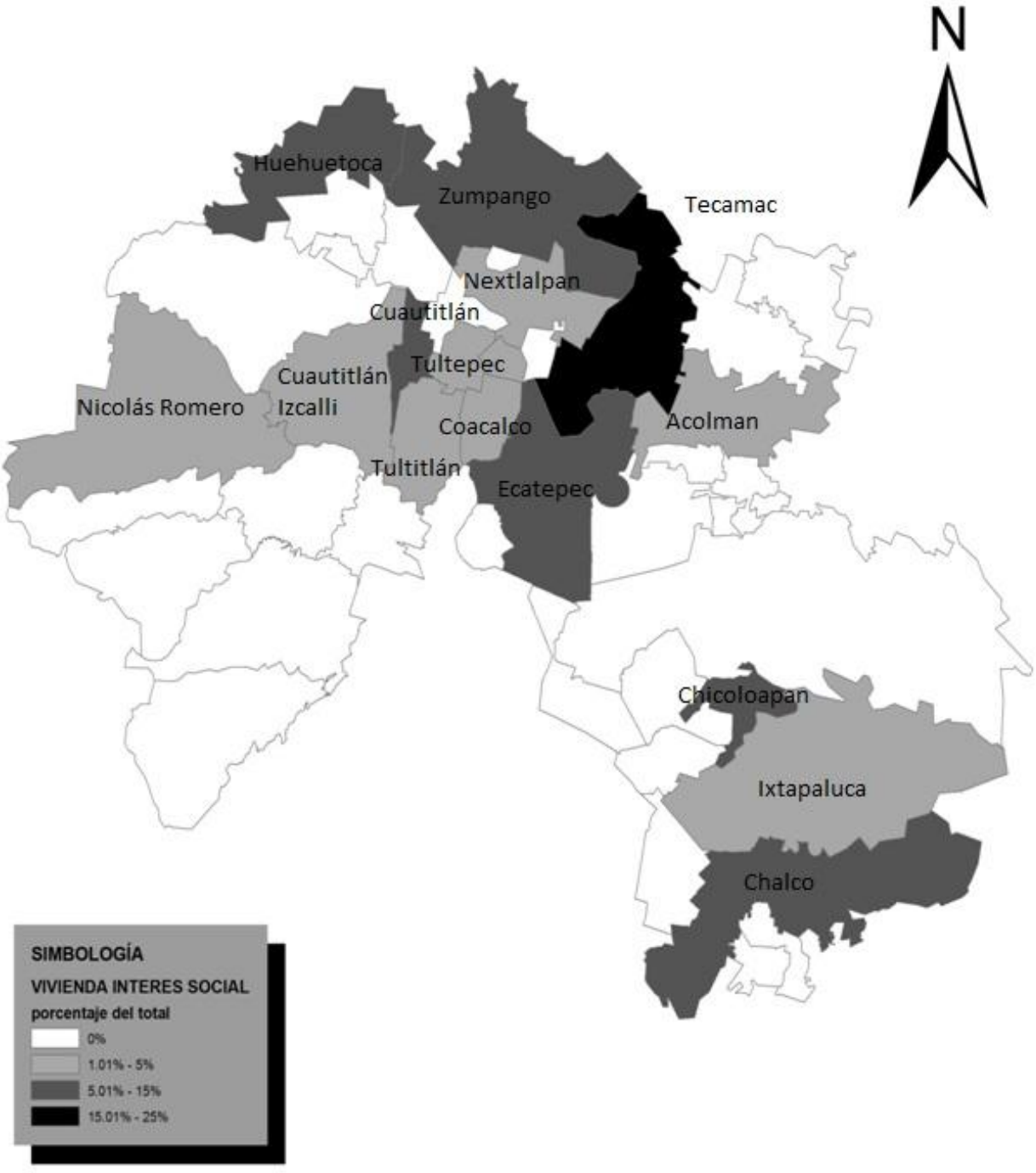
Vivienda Progresiva Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México



Fuente: Elaboración Propia
Conjuntos Urbanos Autorizados SDUEM

MAPA II.5

Vivienda de Interés Social Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México



Fuente: Elaboración Propia
Conjuntos Urbanos Autorizados SDUEM

En 2007 se crea el proyecto de Ciudades Bicentenario y el gobierno del Estado de México anunció que se ordenaría la construcción de vivienda y se impulsaría de forma particular en seis municipios con alto potencial: Tecámac, Huehuetoca, Zumpango, Jilotepec, Atlacomulco y Almoloya de Juárez, siendo los tres primeros municipios conurbados del norte la ZMCM, lo que explicaría la gran cantidad de conjuntos y viviendas que han recibido en la última década. Además los PDUEM del 2003 al 2012 establecen como prioridad la promoción de vivienda en conjuntos urbanos, dando impulso a estos seis municipios que se consideran aptos para el desarrollo urbano, y agregando a Cuautitlán y Cuautitlán Izcalli[26]. Es evidente que estas políticas de vivienda han tenido un impacto considerable en la expansión de la zona norte de la metrópoli.

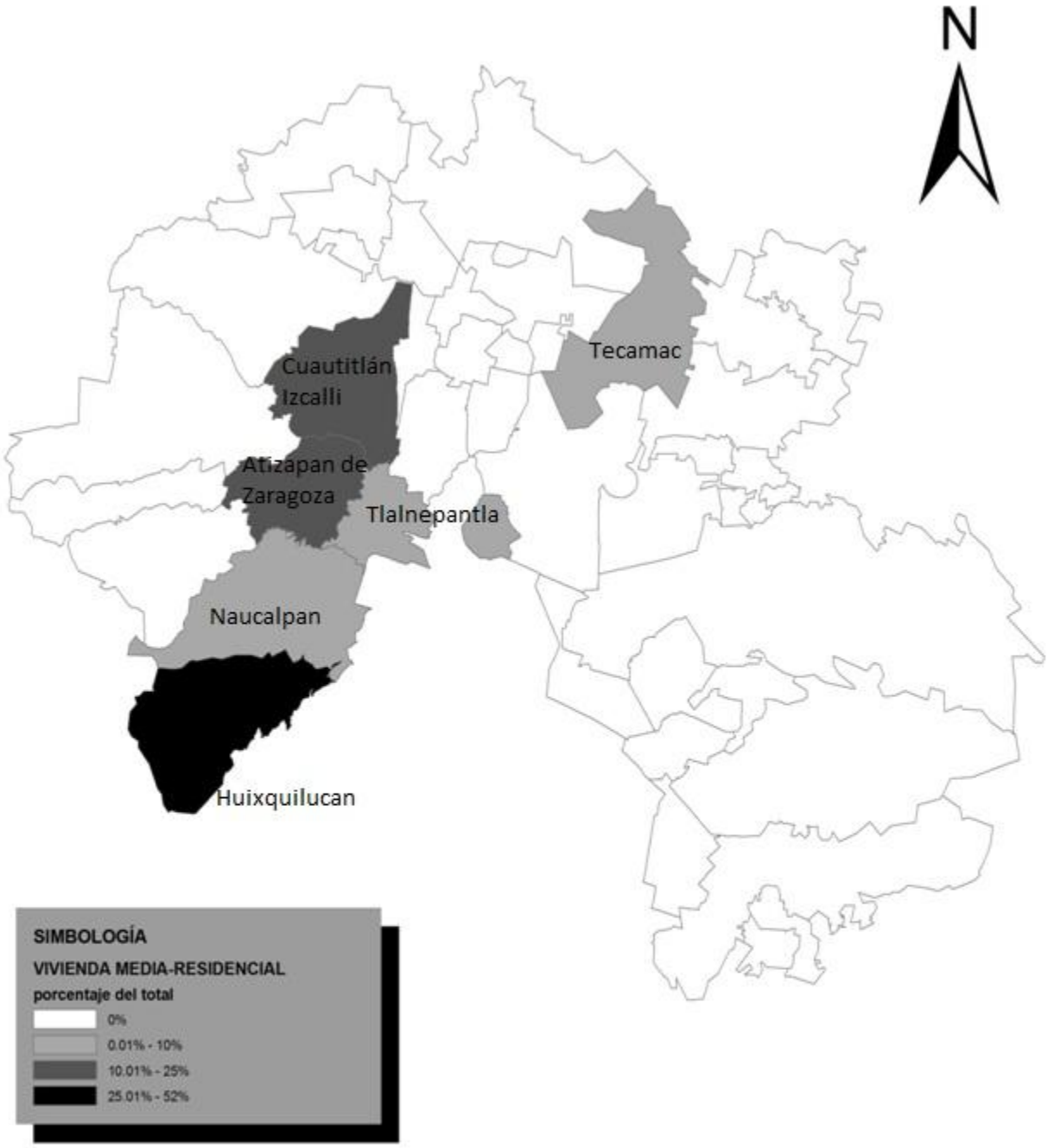
El mapa II.4 contiene la información georefenciada de la producción de conjuntos urbanos progresivos; se puede observar que únicamente nueve municipios han recibido este tipo de vivienda con una participación más representativa en los municipios más alejados del norte de la ZMCM (entre el 15 y el 40% del total de este tipo), también existe presencia de este tipo de conjuntos en los municipios del nor-poniente y oriente de la ciudad, cuya participación no supera el 5% por municipio. Se puede observar en el mapa que todos los municipios que han recibido vivienda progresiva, conforman la periferia externa de la ZMCM y se encuentran en la parte más alejada al centro de la ciudad.

Se autorizaron 41 conjuntos progresivos en el periodo con 101,923 viviendas, lo que representa el 16% de los conjuntos autorizados y el 19% de las viviendas totales. Todos estos datos indican que la vivienda que más prioridad debería tener, acorde con la demanda existente de vivienda para las familias de menores recursos, no representa ni el 20% de la producción en la última década. Aunado a esto, su localización con respecto a las demás categorías es también en los municipios más alejados (mapa II.7).

El siguiente mapa II.5 muestra los conjuntos de interés social; este tipo de vivienda es la que mayor municipios abarca, con una mayor presencia al norte donde encontramos entre el 5 y el 25% de los conjuntos totales por municipio, sumándose dos municipios del oriente (Chalco y Chicoloapan), mientras que el resto de los municipios, distribuidos del nor-poniente al nor-oriente, contienen menos del 5% de los conjuntos de su tipo.

[26] Entre otros municipios del Estado de México que no se mencionan por no ser parte de la ZMCM. Ver pp. 74-76 del PDUEM 2009-2012

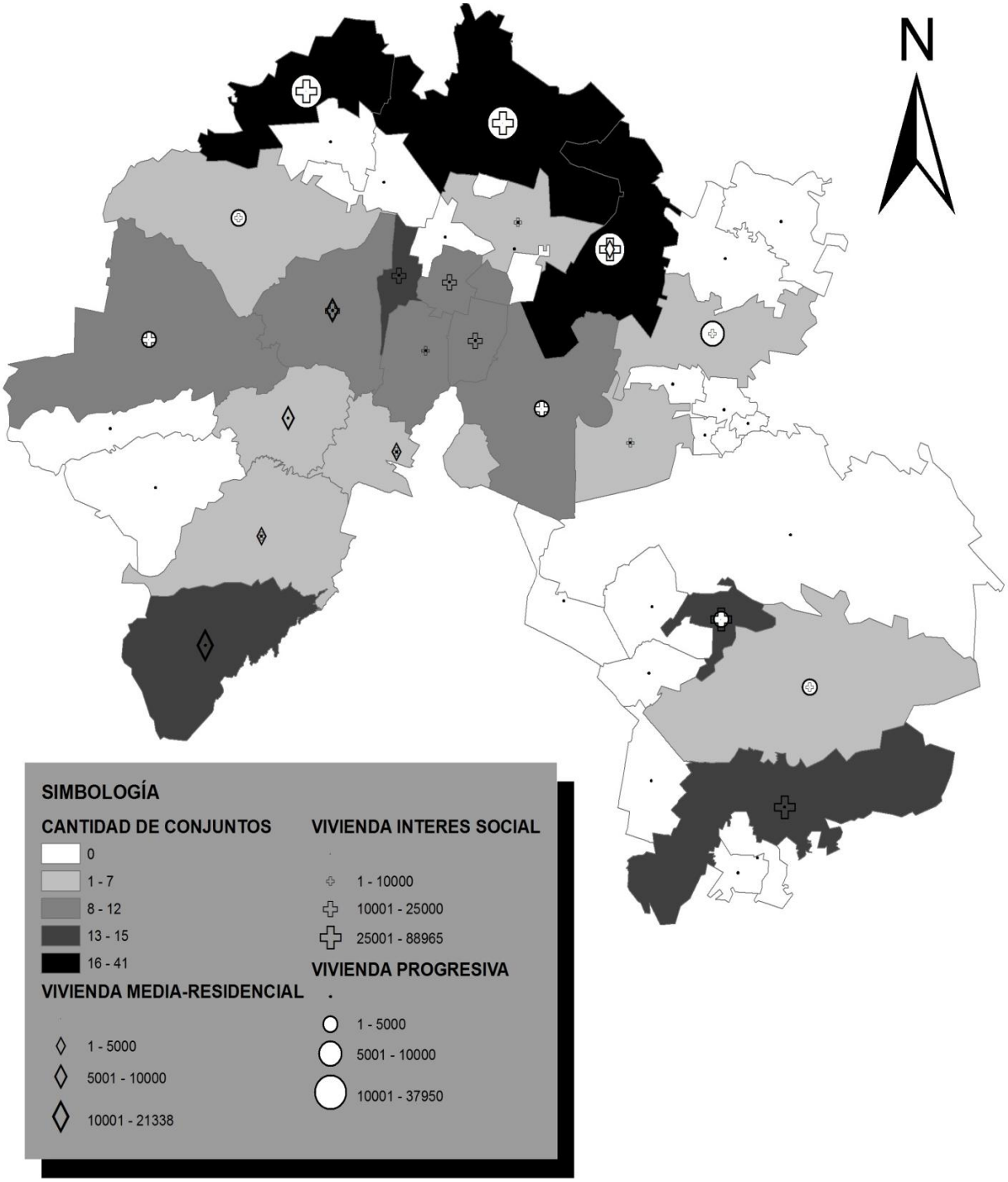
MAPA II.6
Vivienda Media-Residencial Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México



Fuente: Elaboración Propia
Conjuntos Urbanos Autorizados SDUEM

MAPA II.7

Total de Conjuntos Urbanos Autorizados 2000-2010



Fuente: Elaboración Propia
Conjuntos Urbanos Autorizados SDUEM

En total fueron autorizados 167 conjuntos de interés social con 395,650 viviendas, lo que significa el 68% del total de conjuntos autorizados y el 73.5% de las viviendas. Es decir que la vivienda de interés social, además de ser la que mayor participación tiene, lo hace con un porcentaje nada despreciable. Su localización con respecto a los demás tipos de conjuntos, si bien es notoria al norte en los municipios más alejados, también se encuentra en municipios más cercanos en el norte y oriente de la metrópoli (mapa II.7).

Con respecto a la vivienda de tipo medio-residencial, en el mapa II.6 podemos observar que se ha concentrado en el poniente de la ciudad en los municipios de Tlalnepantla, Naucalpan, Huixquilucan y Atizapán de Zaragoza, siendo los dos últimos receptores exclusivamente de conjuntos medio-residenciales. Además de estos, Cuautitlán Izcalli y Tecámac localizados al norte y nor-oriente de la ZMCM presentan este tipo de desarrollos. Los mayores porcentajes se encuentran en el poniente.

Fueron autorizados 38 conjuntos residenciales que albergan 41,395 viviendas, lo que representa el 15% y 7.5% del total respectivamente. Este porcentaje se explica por la poca población de estratos medios y altos que tiene el país, y que es la que genera la demanda de este tipo de conjuntos. Su localización es en los municipios más cercanos respecto de los demás tipos y concentrada especialmente al poniente de la ciudad (mapa II.7), lo que sugiere una ciudad segregada social y espacialmente.

Es importante mencionar que estos datos se utilizaron para la selección de las zonas de estudio, por lo que se mencionarán brevemente los criterios y las razones en las que se basó el análisis presentado, antes de concluir el capítulo.

Como el Estado de México está dando impulso a algunos municipios conurbados del norte que consecuentemente son los que mayor número de viviendas y conjuntos urbanos han recibido, será la zona que se tomará como estudio de caso representativo del estrato medio-bajo conformada por conjuntos habitacionales de interés social. Sin embargo Huehuetoca, Tecámac y Zumpango son municipios de reciente incorporación a la ZMCM (2005), tienen un área urbanizada pequeña que se encuentra a un distancia considerable más allá de los límites del área urbana continua, que además es considerada del estrato bajo

hasta el 2000, se tomará el municipio de Cuautitlán ya que es uno de los cincos municipios que más conjuntos y vivienda han recibido en la última década y se encuentra en una zona menos alejada; además en este municipio se han desarrollado únicamente conjuntos de interés social de todos los tamaños, lo que permitirá ver las diferencias de dotación respecto al tamaño.

En cuanto al estrato alto, se confirmó que la zona poniente ha sido la más representativa, como apropiada y suburbanizada por conjuntos habitacionales residenciales para los estratos medio-alto o alto. Dentro de esta zona, algunos trabajos mencionan y discuten el caso de Interlomas en el municipio de Huixquilucan como un ejemplo de este tipo de urbanización periférica (Duhau y Giglia, 2008); y por ser el municipio que ha recibido mayor número de conjuntos y viviendas residenciales, conforma el segundo estudio de caso. Así, será posible analizar ambas zonas de manera comparativa, brindando un acercamiento a la forma de producción de vivienda formal y su consecuente dotación de recursos urbanos.

4. LA INTEGRACIÓN DESDE EL ESTADO: Reglamentación y Producción de Conjuntos Urbanos

El problema de la vivienda en la ZMCM se profundizó a mediados del siglo pasado con una gran demanda que se abasteció parcialmente con la vivienda formal y que se reflejó en una expansión urbana poco controlada. Como respuesta se crearon instituciones públicas que en un principio funcionaron como promotoras e impulsoras de vivienda en conjuntos habitacionales. Sin embargo en la década de los años noventa dichas instituciones fueron reestructuradas quedándose con el papel de facilitadoras, cuya principal función es la del financiamiento de la vivienda, dejando al sector privado el resto de las responsabilidades. Estos procesos llevaron a un auge en una forma de producir vivienda; a la vez que los conjuntos habitacionales comenzaron a alejarse en la periferia de la urbe, empezaron a hacerse más grandes (poblacionalmente, en extensión y en número de viviendas) y han comenzado a tomar un papel sumamente importante en la planeación urbana pues ahora buena parte del crecimiento se da a través de éstos.

Uno de los factores más importantes para saber a qué está respondiendo la manera de producir vivienda formal actualmente, es conocer la reglamentación y el papel del estado. Así se pudo observar que el cambio del fraccionamiento al Conjunto Urbano como figura legal reglamentada puede tener impactos importantes en la forma de expansión de la metrópoli, además de que evidencia la tendencia neoliberal en las políticas de vivienda y planeación que han dado un papel importante al sector privado en la "construcción de ciudad"; así son las inmobiliarias las que realizan los Conjuntos Urbanos definidos como una modalidad del desarrollo urbano que debe estructurar y ordenar como una unidad espacial integral un sector territorial.

En el análisis de la reglamentación fue posible observar que la forma como se concibe la vivienda actualmente apunta a la creación de una periferia fragmentada y fuertemente segregada.

En primer lugar se categorizan los conjuntos de acuerdo al estrato al que serán dirigidos; esto implica la generación de espacios homogéneos lo que por definición genera segregación socio-espacial. Además, esta clasificación se utiliza para normar la dotación de recursos urbanos de los desarrollos con una lógica regresiva que exacerba las desigualdades ya que exige la menor cantidad de dotación para los conjuntos urbanos progresivos y la mayor cantidad para los residenciales, como si tener menos implicará necesitar menos y no justamente lo contrario.

Aunado a esto, al revisar los Conjuntos Urbanos autorizados en la última década se encontró que la vivienda progresiva para los estratos de recursos menores se encuentra en los municipios más lejanos (en comparación con los demás tipos de conjuntos) y más cercana para los estratos más altos, pero fuertemente concentrada al poniente de la ciudad, segregando espacialmente a los diferentes grupos e inclusive excluyendo hacia zonas alejadas a los grupos desfavorecidos. También fue posible saber que el tipo de conjuntos con más demanda (los progresivos) tiene poca participación (16%) cuando debería tener el porcentaje más alto, de tal forma que se logre una mayor atención a estos estratos.

Respecto a cuestiones más específicas de la normatividad se encontraron avances y retrocesos. Por definición los conjuntos urbanos parecen tomar en cuenta aspectos que no

se han concebido nunca y que son urgentes de atender si buscamos un crecimiento ordenado e integrado de la ciudad. Por ejemplo, se afirma que el sector privado debe atender la demanda de vivienda considerando las implicaciones económicas y urbanas, propiciando la integración de la población a través del equipamiento, infraestructura, áreas de empleo y servicios necesarios. Sin embargo las normas especificas en ningún momento toman en cuenta cómo se deben lograr estos objetivos, tampoco norman el diseño urbano ni mucho menos la vinculación con el empleo (aspecto básico para la lograr el funcionamiento de la vivienda y que jamás ha sido tomado en cuenta para los conjuntos habitacionales), lo que hace cuestionar fuertemente que estos objetivos puedan cumplirse; en los siguientes capítulos se tendrá un acercamiento a esta situación con el estudio de los casos.

En sentido opuesto, se encuentra positivo que ahora la reglamentación es mucho más detallada y específica en los proyectos arquitectónicos de algunos de los equipamientos, asegurando que se hagan de buen tamaño y con todo lo necesario para que funcionen correctamente. Además el Estado parece contar con un efectivo mecanismo para garantizar la realización de las obligaciones por parte de las desarrolladoras: los permisos de venta que impiden la venta de lotes o viviendas hasta que sean terminadas y entregadas las obligaciones.

También se observó que para el estado la integración (o lo que llaman integración en sus definiciones y según las entrevistas realizadas) implica la continuidad del trazo de las vialidades y que los conjuntos se entreguen abiertos para que funjan como una colonia nueva del municipio. En cambio no se piden ni parecen hacerse estudios de impacto urbano o de impacto vial que vaya acorde con las necesidades de transporte y del crecimiento que implican poblacional y territorialmente.

En cuanto a los tipos de recursos urbanos que se exigen a las desarrolladoras como obligaciones normadas, se percibe más interés en los servicios de educación, recreación y deporte ya que para estos equipamientos las normas son exhaustivas y piden de manera relativamente coherente la cantidad necesaria (esto sin tomar en cuenta las diferencias entre conjuntos de distintas categorías), aunque dejan fuera del reglamento a la educación media superior y a las guarderías. En sentido opuesto, no existen obligaciones específicas para los servicios de salud, cultura, administrativos, entre muchos otros necesarios que son

simplemente englobados en lo que llaman equipamiento urbano básico con metrajes escasos que difícilmente serán suficientes para dotar a los habitantes de estos recursos urbanos tan básicos como los de salud.

Por último es importante mencionar que los datos analizados en el último apartado demostraron que se han autorizado una gran cantidad de conjuntos grandes (desde 5,000 hasta 25,000 viviendas), cuyos impactos urbanos, sociales, físicos y económicos, sobrepasan la reglamentación actual ya que no son tomados en cuenta en ningún momento. Por su tamaño y población implicarían la dotación de recursos urbanos mucho más específicos y de mucho más tipos que garantizaran que estas "ciudades" (que contienen entre 20,000 y 100,000 habitantes por lo menos) pudieran funcionar y ofrecer a los habitantes una integración a la ciudad; la normatividad actual no apunta en ningún momento a lograrlo.

Los siguientes dos capítulos presentan la información detallada de los municipios seleccionados, y todo el trabajo realizado y analizado respecto a los conjuntos seleccionados.

CAPITULO III. LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS SOCIAL: PROCESO DE PRODUCCIÓN Y DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS

En este capítulo se presentan los cinco conjuntos urbanos de interés social que se tomaron como casos de estudio en el municipio de Cuautitlán. El objetivo de este capítulo es el de conocer el papel del sector público y del privado en la dotación de recursos urbanos[27], sobre todo en términos de la concepción que tienen ambas partes y el consecuente resultado. Siguiendo las preguntas de este trabajo, este capítulo permite conocer cómo se está dotando de recursos urbanos a los habitantes de las periferia y cuál es la concepción de integración que permea los desarrollos habitacionales, ya que las decisiones de la dotación y la manera en que se realicen, constituye la principal fuente de recursos urbanos que pueden permitir o dificultar la integración de los habitantes de la periferia de la metrópoli. Aunado a esto, la dotación de recursos urbanos puede constituirse como un mecanismo de estratificación o segregación de los habitantes de los conjuntos urbanos, tal como sugiere el análisis realizado de la normatividad.

La información se presenta dividida en tres apartados. En el primero se desarrolla un breve contexto del municipio seleccionado en cuanto a producción de vivienda y se muestran algunos datos que ayudan a entender el crecimiento del municipio y la participación de la producción de conjuntos en este; además se explican los criterios de selección para los conjuntos que se tomaron como casos de estudio. En el segundo apartado se presenta el proceso de dotación de recursos urbanos en los cinco conjuntos de interés social que se tomaron como casos; en este análisis fue posible observar el papel de las tres partes –legal, estatal y privada- y la concepción implícita en las decisiones y acciones que llevan a cabo cada una, en cuanto a la dotación de equipamientos.

En el tercer apartado se analizan, a través de información georeferenciada del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), trabajada con métodos de análisis espacial, los recursos urbanos con que cuenta el municipio y que tienen los habitantes de los conjuntos de manera externa. Por último, se incorpora la información resumida de los casos, donde se concluye qué papel está jugando la producción de vivienda

[27] La dotación de recursos, como se vio en el capítulo II es una parte importante del proceso de producción de conjuntos habitacionales. Este capítulo se integra con la reglamentación, para saber lo que se realiza en los conjuntos habitacionales y cómo se relaciona con esa normatividad

formal para el estrato medio-bajo en la integración del espacio urbano y en la planeación urbana de la ZMCM actualmente.

1. PRESENTACIÓN DE LAS ZONAS DE ESTUDIO Y SELECCIÓN DE CASOS

Este capítulo y el siguiente se basan en la recolección y análisis empíricos a través de distintas técnicas e instrumentos:

1) Trabajo de campo: se visitaron las dos zonas de estudio en Cuautitlán y Huixquilucan y cada uno de los conjuntos que se tomaron como casos de estudio. En el trabajo de campo se realizó un levantamiento fotográfico del cual se incluyen algunas fotografías en este texto, además se observaron los recursos urbanos que realizaron las inmobiliarias así como su estado físico actual; también fue posible observar si se utilizan y mantienen los equipamientos internos.

2) Investigación Documental: se revisaron los expedientes de cada conjunto seleccionado que se encuentran en la Dirección de Planeación Urbana de la SDUEM en la ciudad de Toluca. En éstos se pudo observar todo el proceso de autorización y seguimiento del desarrollo de cada conjunto, desde la autorización hasta la realización de las obligaciones de las desarrolladoras (es decir, la entrega de la dotación de infraestructura y recursos urbanos). También fue posible recabar algunos otros datos como el costo total de las obras de urbanización de los conjuntos y el tamaño de los terrenos. Además se consultaron las gacetas oficiales del Estado de México donde se publica la autorización de cada conjunto.

3) Sensores Remotos: Se utilizaron imágenes satelitales Google Earth para la ubicación y limitación de los polígonos de cada conjunto, así como para observar el crecimiento y urbanización de la zona.

4) Análisis Estadístico Espacial: Con la información que proporciona el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del 2009, fue posible realizar un análisis de los recursos urbanos que tiene el municipio y la distancia a la que se encuentran con respecto a cada conjunto. Con este análisis fue posible saber si existe una congruencia entre lo que tienen, lo que se pide y lo que falta en los conjuntos.

5) Por último, se realizaron entrevistas con directores y diseñadores de algunas de las empresas que trabajan y han trabajado la periferia de la ZMCM, personas que conocen el mercado actual de vivienda y la lógica que está siguiendo en los últimos años. También se realizaron entrevistas con funcionarios del área de desarrollo urbano de los municipios.

6) Para la selección de casos de estudio se utilizó la información presentada en el capítulo II, que incluye los conjuntos urbanos autorizados de 1995 a 2010 en cada municipio seleccionado; esta información fue proporcionada por SDUEM. La información incluye el tipo de conjunto, la cantidad de viviendas, la fecha de autorización y la inmobiliaria que la realiza. Estos datos también sirvieron para dar el contexto de producción de vivienda formal en el municipio en los últimos diez años.

A continuación se presenta el contexto del municipio: ubicación en la ciudad, cuándo se comenzó a construir vivienda nueva y para qué estratos, las principales características de los conjuntos y de la vivienda en la zona. Así como algunos datos que resultan relevantes para este tema.

1.1. La producción de vivienda de interés social: el caso de Cuautitlán

Retomando brevemente la información presentada en el capítulo II apartado 3, se seleccionó el municipio de Cuautitlán como zona de estudio para los conjuntos de interés social por ser uno de los principales receptores de este tipo de vivienda. Además los 14 conjuntos realizados en el periodo (2000-2010) contenían variedad de tamaños (desde conjuntos chicos hasta conjuntos grandes) lo que permite observar si existen diferencias de dotación según el número de viviendas que tenga el conjunto como se vio que indica la reglamentación actual.

El municipio de Cuautitlán solía ser parte de su municipio vecino Cuautitlán Izcalli; es en los años setenta cuando se divide el territorio y se crea el segundo. Estos municipios se encuentran al norte de la ZMCM, y junto con Melchor Ocampo, Tultitlán y Tultepec se caracterizan por ser una zona industrial muy importante de la metrópoli.

La carretera federal que va a Querétaro ha sido uno de los principales impulsores de la expansión de la ciudad en esa dirección. Cuautitlán se encuentra al oriente de la

autopista, y su centro urbano está a unos 3 kilómetros de ésta. La superficie total del municipio se estima en 40.7 km2, sin embargo el municipio se encuentra con grandes problemas limítrofes; esta cifra es lo que tanto el PMDU como el Estado de México, consideran como el dato oficial.

La producción de vivienda formal en esta zona, se inicia por los proyectos que se impulsaron en Cuautitlán Izcalli (en los años sesenta y setenta), con la idea de crear fraccionamientos donde pudiera vivir la gente que trabajaba en las industrias. Es en los años noventa cuando comienzan a construirse una cantidad importante de conjuntos habitacionales en la zona; según algunos desarrolladores y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán (PMDUC), esto responde en gran parte a que los terrenos de la zona suelen ser aptos para el desarrollo urbano, tanto por el costo de los terrenos como por la topografía plana de la zona.

> El Municipio de Cuautitlán, se considera como una entidad de transición entre los municipios de Cuautitlán Izcalli y Tultitlán, lo cuales se consideran como de alta dinámica urbana y los municipios de Tultepec, Teoloyucan y Jaltenco, que aun conservan grandes extensiones de suelo y por lo tanto todavía presentan rasgos rurales y de dispersión de los asentamientos humanos, pero que están sujetas a la presión urbana, por la existencia de suelo potencialmente atractivo para los desarrolladores y promotores de vivienda de interés social (PMDUC, 2008:4).

En el plan, agregan que la zona se encuentra con grandes presiones de expansión y de recepción de vivienda por la construcción del tren suburbano Buena Vista-Cuautitlán, el cual conecta con el Distrito Federal hacia el sur y con Huehuetoca hacia el norte.

En el cuadro III.1 se presentan algunos datos que nos brindan una idea de cómo ha crecido el municipio en los últimos veinte años. La población del municipio casi fue triplicada en el periodo, mientras el número de viviendas casi se cuadriplica, con un crecimiento especialmente notorio a partir del 2000. Los datos censales muestran que entre 2000 y 2010 el número de viviendas habitadas tuvo un aumento de casi 125%. En cuanto al área urbanizada, el aumento no es tan significativo en ese mismo periodo, lo cual indica una mayor densidad de población en las zonas que se están incorporando.

CUADRO III.1
Datos Estadísticos de Cuautitlán

	ÁREA URBANA	POBLACIÓN	VIVIENDAS
1990	1338.6 Ha	48,858	9,678
1995	1571.9 Ha	57,373	12,258
2000	2,082 Ha	75,836	16,077
2005	2,398.8 Ha	110,345	23,863
2010	2,420 Ha	140,056	36,056

FUENTE: Elaboración propia con datos del PMDUC y Censos de Población y Vivienda de INEGI.

En los últimos años los conjuntos habitacionales han jugado un papel central en la producción de vivienda formal en el municipio. De 1995 a la fecha fueron autorizados 22 conjuntos urbanos que albergan 33, 579 viviendas, de los cuales, 14 conjuntos con 25,436 viviendas fueron autorizados del 2001 a la fecha (periodo de la nueva reglamentación en el Estado de México). Si del 2000 al 2010 se incorporan poco mas de 20,000 viviendas habitadas al municipio, comparando esta cifra con el número de viviendas autorizadas (25,436), esto podría implicar que prácticamente toda la vivienda y la consecuente población que ha recibido el municipio en ese periodo ha sido a través de los conjuntos urbanos de interés social que se han desarrollado.

Los 14 conjuntos autorizados desde el 2001 oscilan entre 100 hasta 6,000 viviendas por conjunto, con un promedio de 1,817 viviendas por conjunto y ocupan un total de 338.5 hectáreas de terreno (cuadro III.2). Todos los conjuntos son de interés social o popular, ambos tipos de vivienda se sitúan dentro de la clasificación de conjuntos de interés social hecha para este estudio y representan cerca del 10% del total de producción de vivienda de este tipo en los municipios conurbados mexiquenses[28].

En cuanto a la localización de los conjuntos, se encuentran básicamente en dos zonas: en la zona suroriente del municipio, cuyo suelo solía ser prácticamente agrícola, y en la zona norte del municipio. Para los casos de estudio se eligieron los conjuntos que se

[28] VER mapa II.5 del capítulo II en la pp. 28

desarrollaron en la zona suroriente por ser una zona que, junto con Tultepec y Melchor Ocampo, está recibiendo gran cantidad de conjuntos urbanos que están cambiando el uso de suelo (de agrícola a urbano) y expandiendo la zona urbana hacia estos terrenos.

La vivienda que se ha construido en los últimos quince años ha sido dirigida a familias jóvenes de recién casados, o bien, que tienen hijos recién nacidos o hasta los 15 años de edad, es decir, en edad de recibir educación. Esto indica que los padres de familia están en edad laboral y que los hijos necesitan de equipamiento educativo pues están en edad de asistir a las escuelas.

Vale la pena retomar algunos datos que ya se han ido explicando anteriormente; la vivienda de interés social está dirigida al estrato medio-bajo y según la reglamentación debe tener un costo de vivienda terminada entre 236,753 y 449,828 pesos, además debe tener un terreno de 60 a 90m2 con construcción de 30 a 50m2. Este tipo de vivienda se suele adquirir a través de los créditos que ofrecen las instituciones de vivienda que operan en México, cuyo acceso es únicamente a través de un trabajo formal.

Todos estos datos permiten concluir que actualmente más de la mitad de la población y de la vivienda del municipio está constituida por conjuntos habitacionales de interés social que además representan una demanda importante de servicios y equipamiento para garantizar la reproducción de la sociedad y por lo tanto, la integración de los nuevos habitantes de la zona.

A continuación se presenta un resumen de los 14 conjuntos urbanos autorizados del 2001 al 2010; en el cuadro III.2 se muestra las fechas de autorización, la empresa que lo desarrolla, el tipo de conjunto, su ubicación, el número de viviendas, la superficie que ocupa y las división de las distintas áreas en cada conjunto.

Cuadro III.2
Mercado Inmobiliario en Cuautitlán 2000-2010

Inmobiliaria	Conjunto	Edad	Viv.	TIPO	superficie m2	AREAS
casas beta del centro SA de CV	Joyas de Cuautitlán	Jul-03	4132	Interés social	463,620.80	VIV: 197,589.7 M2 CUR 34,151.3 M2 DONAC.: 74,388.57 M2 VIAS PUB 133, 524.82 SIN AUT: 23,966.45 M2
Geo hogares ideales, SA de CV	Hacienda Cuautitlán	Mar-04	4410	Interés social	661,538.15	VIV: 376,139.25 M2 CUR: 35,282.52 M2 COMERCIO: 2,218.14 M2 DONACION: 82,119.05 VIA PUB: 138,079.94 m2
casas beta del centro SA de CV	Joyas de Cuautitlán II	Oct-04	242	Interés social	33,370.93	VIV: 12, 421.5 M2 CUR: 672.9 M2, DONACION: 16,852.697 M2 VIA PUB: 3,413.8 M2
operadora HCQC, SA de CV	Los Olivos	Oct-04	190	Popular	21,185.30	VIV: 11,560.87 M2 COMERCIO: 317.63 M2 DONACION: 3,422.29 VIA PUB: 5,884.51 M2
FISARE SA de CV	Galaxia Cuautitlán	Feb-05	2259	Interés social	258,243.25	VIV: 137,262.54 M2 COMERCIO: 8,147.22 m2 DONACION: 30, 209.85 M2, VIA PUB: 82, 523.64 M2
Inmobiliaria Came SA de CV	La Guadalupana Cuautitlán	Mar-05	2347	Interés social	244,156.99	VIV: 148,917.089m3 COMERCIO: 1,489.81 m2 SERVICIOS 684,310 m2 DONAC.: 42,918.2 m2 externos VIA PUB 64,680.6 m2 SIN AUT 14,532.44
INMCARA SA de CV	Los Olivos II	AGO 2005	300	Popular	33, 200.53	VIV: 19, 115.4 M2 COMERCIO: 956.02 M2 DONACION: 3,642.56 M2 VIA PUB 9,486.55M2
PRODE vivienda SA de CV	Real de San Fernando	ENE 2006	379	Interés social	40,000	VIV: 22,893.88 M2 DONACION: 4,555.72 M2 COMERCIO: 399.78 M2 VIA PUB: 12,150.62 M2
Inmobiliaria edificadora Pampero	Los Fresnos	abr 2006	289	Interés social	32,371.94	VIV: 18,390.66 M2 DONACIÓN: 3,597.22 M2 COMERCIO: 292 M2 VIA PUB: 10,092.06 M2
casas beta del centro SA de CV	La Alborada	Sep-06	2500	Popular	402,494.57	VIV: 158,886.28 M2 DONACION: 41,880.23 M2 COMERCIO: 8,625.47 M2 COMERCIO: 45,951.78 M2 VIA PUB 147,150.82 M2
Inmobiliaria Came SA de CV	La Guadalupana II	Jun-08	115	Interés social	14,532.44	VIV: 7,552.78 M2 COMERCIO: 445.74 M2 DONACION: 1,609.67 VIA PUB: 4,924.25 M2
casas beta del centro SA de CV	Exhacienda San Mateo	May-09	5919	Interés social	876,068.82	VIV: 384,523.07 m2 COMERCIO: 9,212.08 m2 CUR: 47,352 M2 DONAC.: 84,886.69 M2 VIA PUB: 306,892.29 M2 REST.: 43,202.68 M2
Grupo bulmar SA de CV	La Toscana	ABR 2010	864	Popular	146,893.83	VIV: 79,410.51 M2 COMERCIO: 3,056.12 M2 DONACION: 11,952.31 M2 VIA PUB: 51,125.28 M2 RESTRIC.: 1,349.62 m2
Conjutno Parnelli, SA de CV	Paseos del Bosque	Sep-09	1490	Popular y medio	190,063.98	VIV: 112,642.77 M2 COMERCIO: 1,911.38 M2 DONACION: 24,993.54 M2 RESTRIC.: 863.66 M2 VIA PUB: 49,652.63 M2
			25436		**3384541**	

Fuente: Elaboración propia con datos de la SDUEM y Gacetas Oficiales del Estado

CUADRO III.3

Los Casos de Estudio Seleccionados: Conjuntos Urbanos en Cuautitlán

Inmobiliaria	Desarrollo	Edad	Viv	TIPO	superficie m2	AREAS
casas beta del centro SA de CV	Joyas de Cuautitlán	Jul-03	4132	Interés social	463,620.80	VIV: 197,589.7 M2 CUR 34,151.3 M2 DONACION: 74,388.57 M2 VIAS PUB 133, 524.82 SIN AUTORIZACION: 23,966.45 M2
Geo hogares ideales, SA de CV	Hacienda Cuautitlán	Mar-04	4410	Interés social	661,538.15	VIV: 376,139.25 M2 CUR: 35,282.52 M2 COMERCIO: 2,218.14 M2 DONACION: 82,119.05 VIA PUB: 138,079.94 M2
casas beta del centro SA de CV	Joyas de Cuautitlán II	Oct-04	242	Interés social	33,370.93	VIV: 12, 421.5 M2 CUR: 672,912 M2, DONACION: 16,852.697 M2 VIA PUB: 3,413.8 M2
FISARE SA de CV	Galaxia Cuautitlán	Feb-05	2259	Interés social	258,243.25	VIV: 137,262.54 M2 COMERCIO: 8,147.22 m2 DONACION: 30, 209.85 M2, VIA PUB: 82, 523.64 M2
Inmobiliaria Came SA de CV	La Guada-lupana Cuautitlán	Mar-05	2347	Interés social	244,156.99	VIV: 148,917.089m3 COMERCIO: 1,489.81 m2 SERVICIOS 684,310 m2 DONACION: 28,386.2+14,532 m2 externos VIA PUB 64,680.6 m2 SIN AUT 14,532.44 m2
casas beta del centro SA de CV	La Alborada	Sep-06	2500	Popular	402,494.57	VIV: 158,886.28 M2 DONACION: 41,880.23 M2 COMERCIO: 8,625.47 M2 COMERCIO: 45,951.78 M2 VIA PUB 147,150.82 M2
			15,890		**2,063,424.70**	

Fuente: Elaboración propia con datos de la SDUEM y Gacetas Oficiales del Estado

De los 14 conjuntos, se tomaron como casos de estudio 6 conjuntos que permitieran ver el tiempo que tardan en cumplir las obligaciones de dotación de recursos urbanos, las diferencias de dotación entre conjuntos pequeños, medianos y grandes, y se busco que hubieran conjuntos que limitaran entre sí, esto para poder observar si funcionan juntos o como unidades espaciales separadas.

En el cuadro III.3 están los conjuntos seleccionados, todos fueron realizados después del 2001 y en total albergan 15,890 viviendas en una superficie de 206.3 Ha, lo cual representa poco menos del 10% de la superficie urbanizada actual del municipio y el 44% del total de viviendas habitadas en el municipio.

1.2. Ubicación y urbanización de los conjuntos seleccionados

Las imágenes satelitales Google Earth de la localización de los conjuntos, permiten observar la manera en que se fue urbanizando la zona donde se localizan los conjuntos, y la rapidez con que pasa de ser una zona puramente agrícola a un área casi completamente urbanizada y exclusivamente por conjuntos urbanos, proceso que ocurre en tan sólo siete años. En 2002 las áreas donde se encuentran actualmente los cinco conjuntos, eran terrenos utilizados para agricultura ubicados en una zona no urbanizada (imagen 1). Para el 2005 se puede observar que tres de los cinco conjuntos estaban siendo construidos, urbanizando parte de la zona (imagen 2), mientras que para el 2007 ya están terminados y los dos restantes en proceso de urbanización (imagen 3).

En la última imagen del año 2009, pareciera evidente que nada tiene que ver este tipo de crecimiento, con la manera en que se daría una expansión urbana de manera natural (imagen 4). Además, es sencillo delimitar los conjuntos visualmente pues son distintos entre sí y sobresalen como unidades autoconstruidas; por ejemplo se observa que la continuación de vialidades se realiza sólo parcialmente. Estas características, sugieren que cada conjunto fue producido siguiendo una lógica propia, por lo que los conjuntos no se convierten en colonias que puedan funcionar de manera integrada entre ellas o con su entorno inmediato.

Este primer acercamiento a los desarrollos de interés social pareciera apoyar la afirmación de la teoría de la fragmentación.

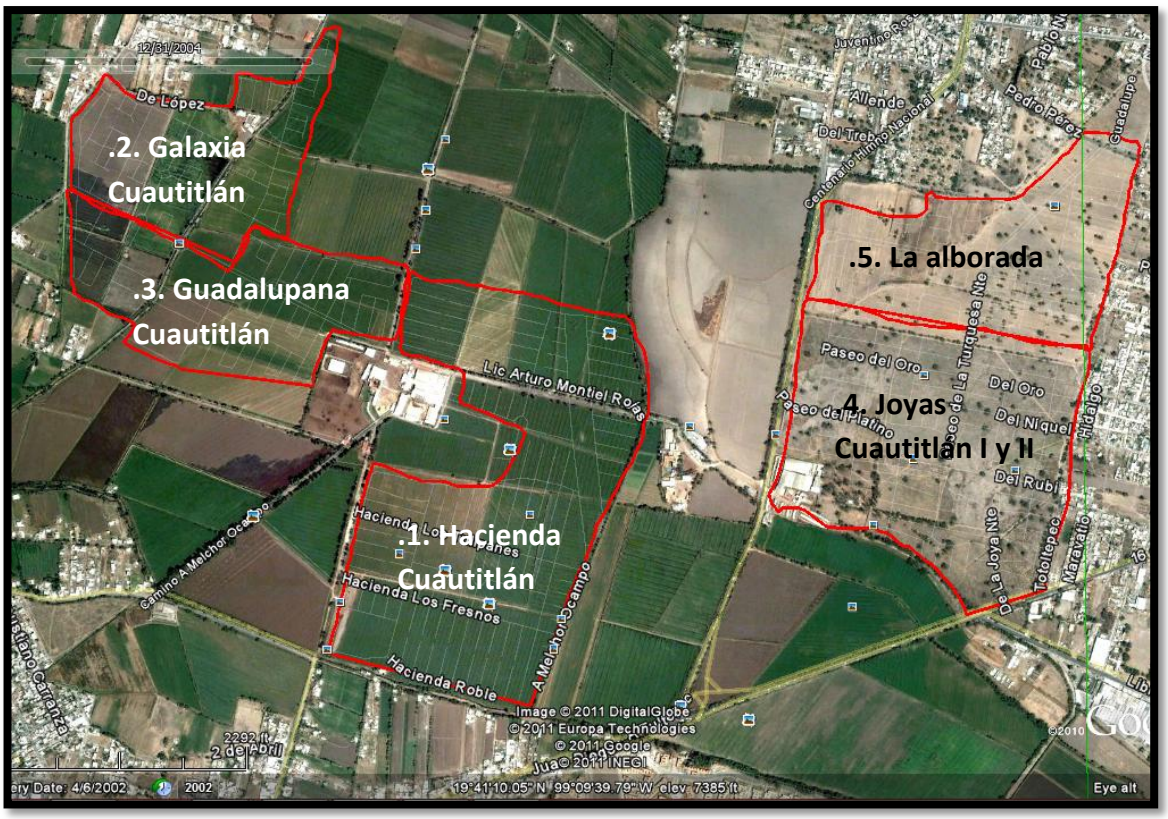


Imagen 1. **FUENTE:** Google Earth de Cuautitlán: 6 de abril del 2002

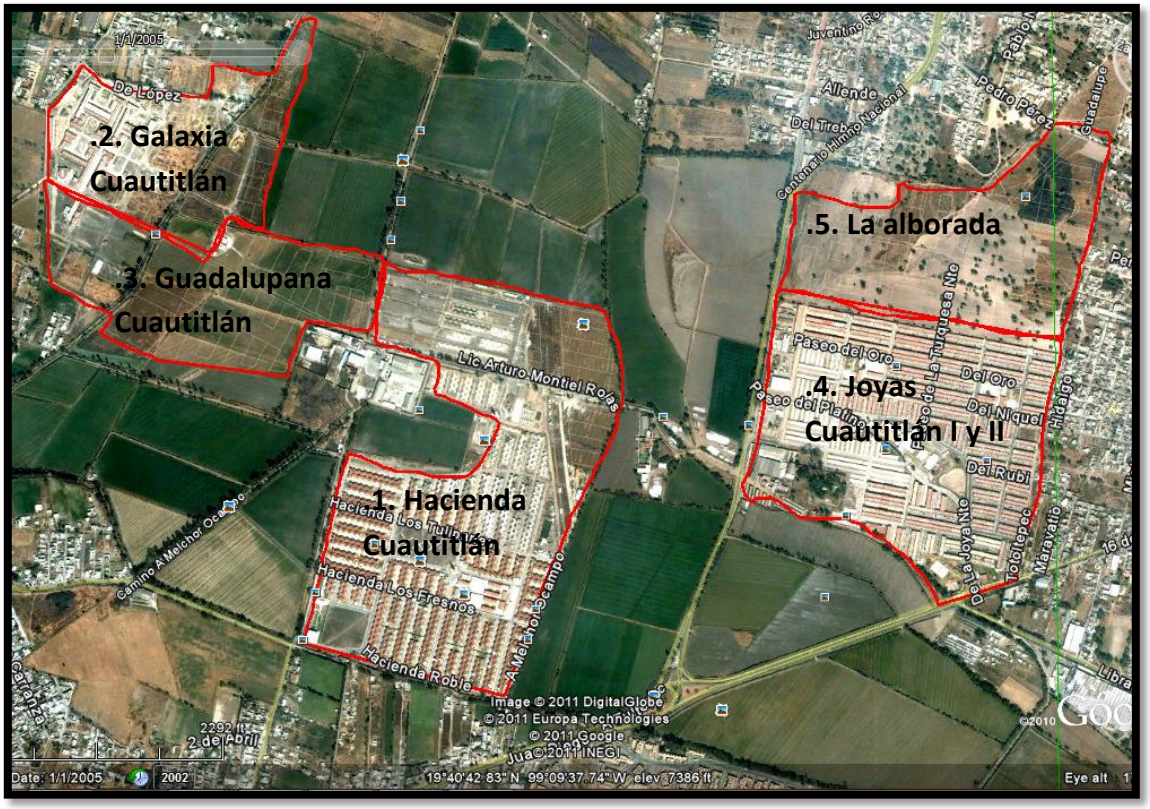


Imagen 2. **FUENTE:** Google Earth de Cuautitlán: 1 de enero del 2005

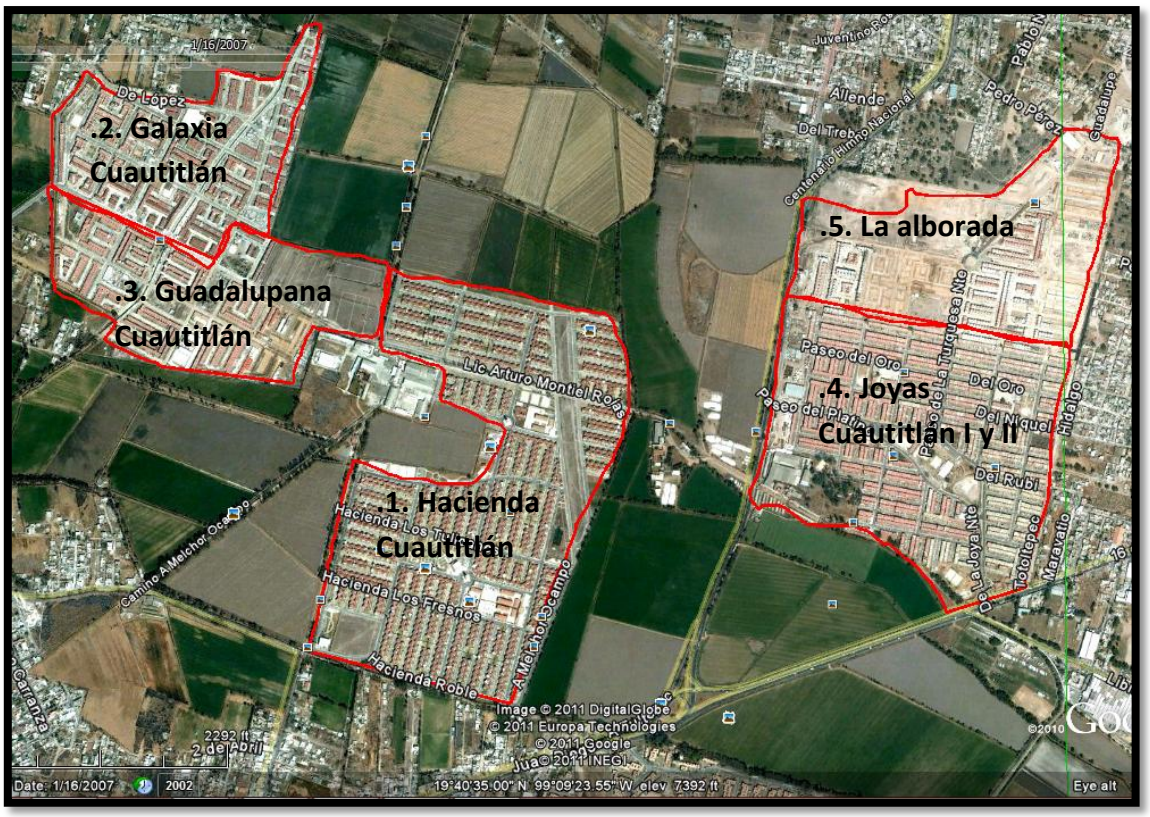


Imagen 3. **FUENTE:** Google Earth de Cuautitlán: 16 de enero del 2007

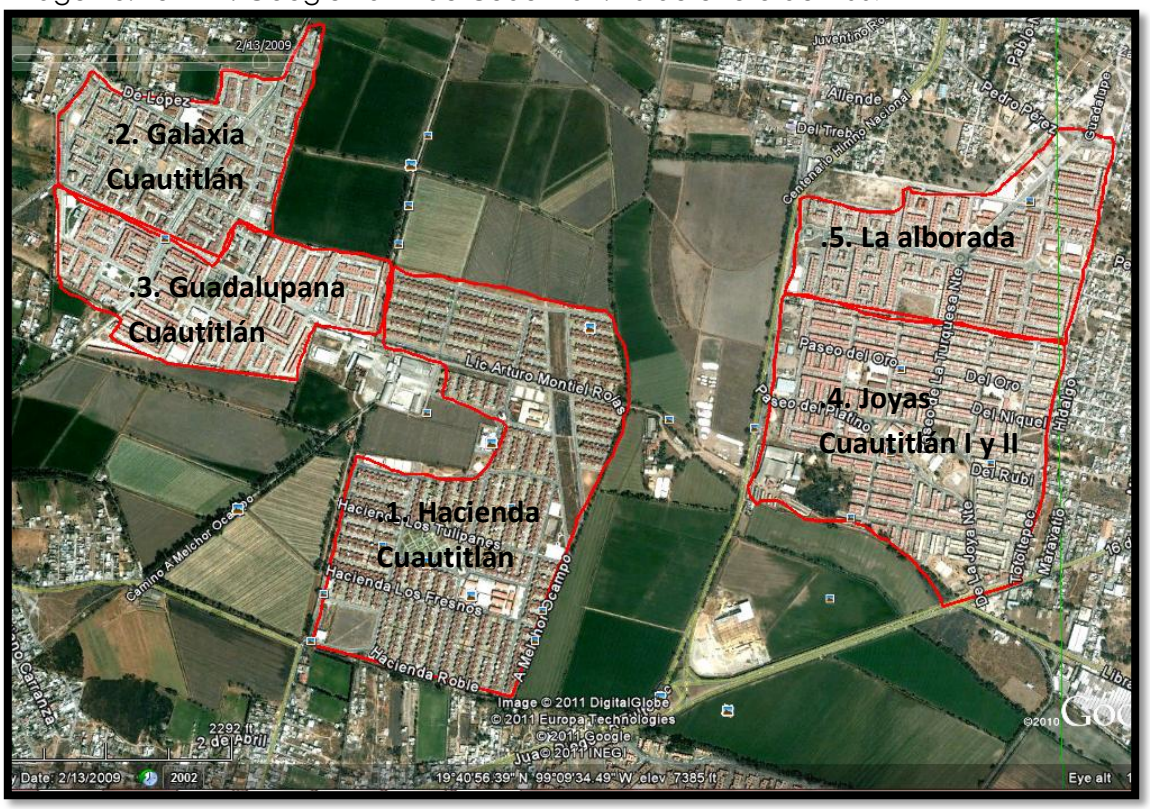


Imagen 4. **FUENTE:** Google Earth de Cuautitlán: 13 de febrero del 2009

2. LOS CINCO CONJUNTOS URBANOS

En este apartado se presentan los cinco estudios de caso que se seleccionaron para tener un acercamiento a la forma en que se producen los conjuntos urbanos de interés social en la periferia de la ZMCM en términos de la dotación de recursos urbanos. El trabajo realizado permitió estudiar el proceso de dotación desde la autorización del conjunto hasta la entrega de los equipamientos[29].

Las tablas que se presentan en este apartado resumen la información recabada sobre el proceso de dotación en cada caso. La primera columna corresponde a la variable que representa las dimensiones de integración señaladas en el capitulo teórico, la segunda columna señala las categorías de la dotación empleadas en la normatividad estatal. De la tercera columna a la quinta, se expone la forma como se da el proceso de dotación en orden: según reglamentación, lo que se autoriza y lo que se realiza (entrega). En cuanto a los renglones, vale la pena explicar que en el primer renglón se pone el año en que se autoriza y el año en que se entregan los equipamientos. En el rubro de servicios de educación, incluye guarderías, jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria y telesecundarias. Por su parte, el área de servicios vendible corresponde a la variable comercio y suelen ser locales comerciales que también venden las inmobiliarias. El rubro de jardín vecinal y áreas deportivas corresponde con la variable recreación y son áreas verdes o parques y canchas deportivas. El equipamiento urbano básico incluye todos los servicios de salud, cultura y educativos culturales; además pueden ser edificios de gobierno o administrativos u otros que no son incluidos como variable de estudio, pero si se llegan a solicitar en los conjuntos urbanos.

Por último están las donaciones y obras de urbanización; en cuanto a las primeras se dividen en municipales, que son los terrenos donde se realizan los equipamientos, y las estatales, que son terrenos vacios que deben entregar al Estado para la dotación de equipamientos regionales y pueden ser externos al conjunto, siempre y cuando sea un terreno con valor monetario igual al del conjunto. Las obras de urbanización es la infraestructura que debe ser completamente realizada por la inmobiliaria y entregada a la dependencia correspondiente.

[29] Esto pues en el capítulo II se vio la reglamentación, en el apartado 1 de este capítulo se estableció lo que se autoriza; ambas se retoman aquí de manera más específica para concluir el proceso con lo que en realidad se realiza y entrega al municipio.

En la siguiente sección, los cinco casos de estudio se presentan de la siguiente manera, primero se presentan los cuadros de los tres conjuntos que están del lado poniente por año de autorización: Hacienda Cuautitlán, Galaxia y La Guadalupana; posteriormente se presentan los dos conjuntos que se encuentran del lado oriente por año de autorización: Joyas de Cuautitlán I y II y La alborada. Se decidió la información presentar de esta manera, pues permite observar si existe una lógica en la forma en que se decide con qué recursos dotar a cada conjunto, tomándose en cuenta la dotación de los conjuntos vecinos. Es importante observar esto, pues permite saber si el Estado está realmente buscando que las nuevas urbanizaciones de la periferia sean abastecidas de todo el equipamiento necesario e intentando que los conjuntos funcionen articuladamente y vayan dotándolas de suficientes recursos urbanos. En el último apartado, se analizan los cinco casos de manera comparativa.

2.1. Hacienda Cuautitlán, Galaxia y La Guadalupana

Los tres son conjuntos urbanos de interés social, Hacienda Cuautitlán es realizado por Casas Geo, cuenta con 4,410 viviendas autorizadas en 2004 en un terreno de poco más de 66 hectáreas. Este conjunto urbano de interés social ganó el premio nacional de vivienda en 2005. Galaxia fue desarrollado por Inmobiliaria SARE[30], cuenta con 2,259 viviendas autorizadas en 2005 en un terreno de casi 26 hectáreas. La Guadalupana fue desarrollado por Inmobiliaria CAME[31], cuenta con 2,347 viviendas autorizadas en 2005 en un terreno de 24.4 hectáreas.

Para el caso de Hacienda, el expediente muestra que su proceso fue regular, en tanto que terminan de entregar los equipamientos en un lapso de dos años, por su parte, La Guadalupana tarda cinco años; mientras que Galaxia muestra que un proceso irregular, al grado que para diciembre de 2010 aún no habían terminando de entregar los equipamientos.

En las siguientes imágenes satelitales se pueden observar las plantas generales de los conjuntos terminados, los polígonos marcados al interior son las zonas donde se encuentran los servicios de educación, salud, deporte y recreación, en cuanto el comercio suele haber lotes

[30] SARE es una inmobiliaria grande que realiza desde conjuntos habitacionales de interés social hasta conjuntos habitacionales residenciales, tiene presencia en muchos estados del país

[31] Inmobiliaria Came es una empresa privada formada en 1978, se dedica a la producción de vivienda de interés social y ha participado en la construcción de más de 70,000 viviendas en toda la Republica Mexicana.

comerciales repartidos por todo el conjunto. En los cuadros III.4, III.5 y III.6 se presenta la información resumida de la manera en que se dio el proceso de dotación de recursos urbanos.

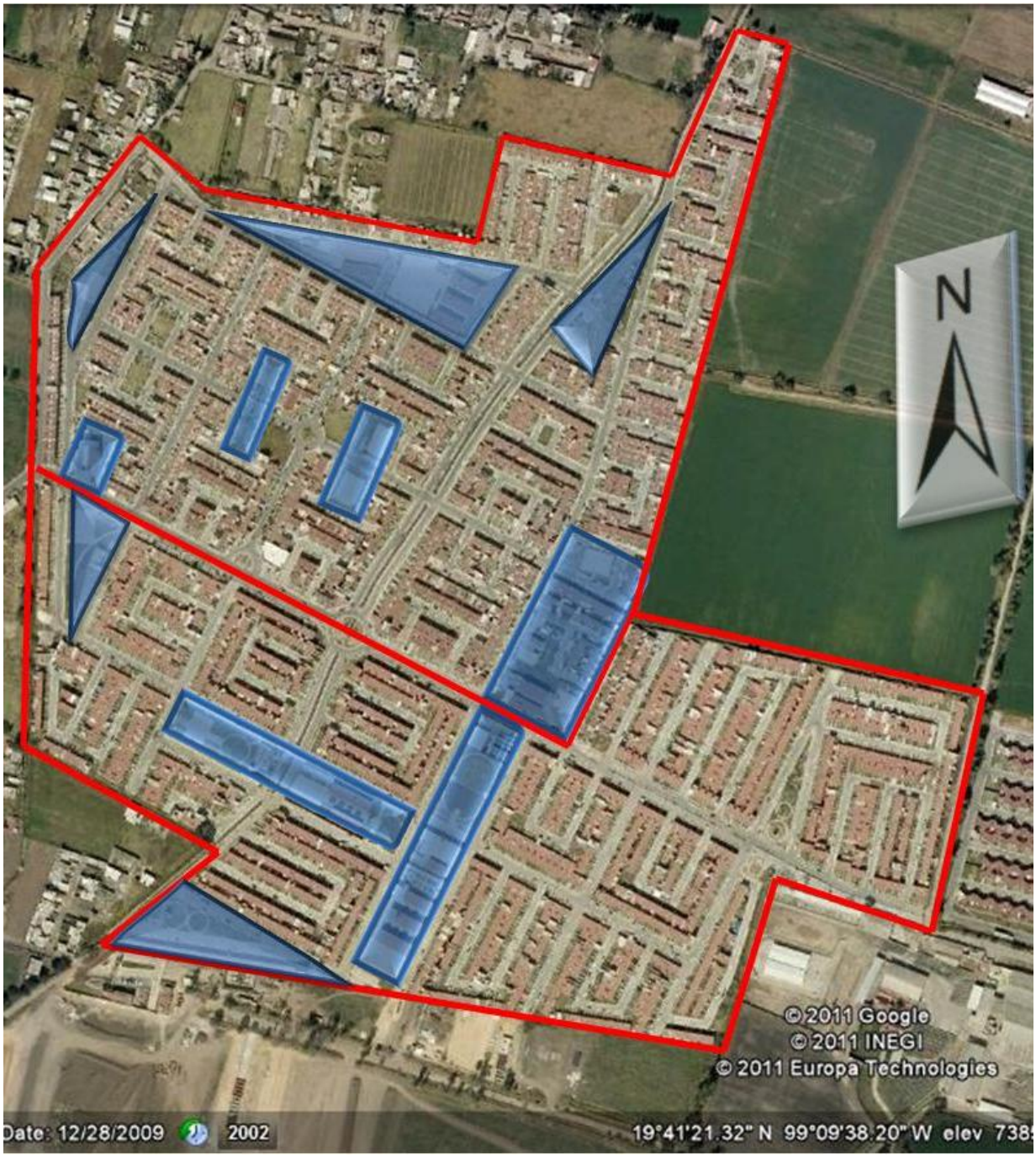


Imagen Google Earth 2007: al norte el conjunto Galaxia y al sur La Guadalupana

Imagen Google Earth 2009: Hacienda Cuautitlán

CUADRO III.4

HACIENDA CUAUTITLAN 4,410 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2004	REALIZADO 06
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	NO	GUARDERÍA INFANTIL 8 módulos 9 cunas 1,012 m2 terreno, 450 m2 construidos	2,190 m2 terreno y 499 m2 construidos
		JARDÍN DE NIÑOS 12 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 9 aulas 2,988m2 terreno 1,035 m2 construcción	3,696.57 m2 terreno 1,100 m2 construidos
		PRIMARIA O SECUNDARIA 48 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	DOS PRIMARIAS 18 aulas 5,220m2 terreno 1,944 m2 construcción c/u	5,900 m2 terreno y 2,042.9m2 construidos
			SECUNDARIA 17 aulas 4,930m2 terreno, 1,833 m2 construcción	5,860 m2 terreno y 1,836 m2 construidos
		NO	PREPARATORIA NO	n/a
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	35,280 m2 Centro Urbano Regional: sin especificaciones	35,282.5 CUR mas mercado de 2,218.14 m2 terreno y 750 m2 construcción	Mercado de 4,129 m2 terreno y 783.5 construidos
Recreación	JARDÍN VECINAL	12,800 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	14,112 m2 jardín,	19,276 m2
	ÁREAS DEPORTIVAS	19,900 m2 con 8 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	21,168 m2: 7 multicanchas y 2 de fútbol	21,179.5 m2
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	840 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	510 m2 construidos: centro social y una clínica de salud	Sí
Cultura			NO	n/a
Gobierno u otros			140 m2 construidos de tesorería	Sí
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	26,460 m2	1,128.48 m2	Total entregado 116,920 m2, se hizo un parque ecológico en la donación estatal
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	52,920 m2	80,990.57 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	138,079.94 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

CUADRO III.5

GALAXIA CUAUTITLAN 2,259 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2005	REALIZADO 2010
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 6 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 6 aulas 1,932m2 terreno 726 m2 construcción	2,773 m2 terreno y 1,106 m2 construidos
		PRIMARIA O SECUNDARIA 24 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 18 aulas 5,220m2 terreno 1,944 m2 construcción	Sí
			NO	Sí
		NO	PREPARATORIA 10 aulas 2,900m2 terreno, 1,080 m2 construcción	Se encuentra al 80% y sin entregar ni usar
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 1,100 m2 de locales comerciales: sin especificaciones	8,147.22 m2	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	6,400 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	7,229 m2 jardín,	6,144.65m2*
	ÁREAS DEPORTIVAS	9,600 m2 con 8 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	10,843m2: 4 multicanchas	9,216.55m2*
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	420 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	NO	N/A
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			463 m2 construidos centro de servicios administrativos	Sí
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	13,554 m2	13,554 m2	36,854.2 m2
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	27,108 m2	30,309.85 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	82,523.64 m2	Sí

*el 17 de diciembre del 2010 no se habían recibido estas áreas por falta de mantenimiento y mal estado de las mismas. FUENTE: Elaboración propia con datos del Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

CUADRO III.6

LA GUADALUPANA 2,347 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2006	REALIZADO 2007
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	NO	NO	N/A
		JARDÍN DE NIÑOS 6 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 6 aulas 1,932m2 terreno 726 m2 construcción	5 aulas en 1,992 m2 de terreno y 690 construidos
		PRIMARIA O SECUNDARIA 24 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 18 aulas5,220m2 terreno 1,944 m2 construcción	5,225.3m2 terreno y 1,944 construidos
			SECUNDARIA 12 aulas 3,480m2 terreno 1,296 m2 construcción	3,492.7m2 de terreno y 1,296 m2 construidos
		NO	NO	N/A
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 1,250 m2 de locales comerciales: sin especificaciones	1,489.81 m2 más 684.3 m2 para servicios	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	6,400 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	7,510 m2 jardín,	sin entregar por estar al 95%
	ÁREAS DEPORTIVAS	9,600 m2 con 8 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	11,266 m2: 5 multicanchas	Sí
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	420 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	705 m2	entregados y sin utilizar
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			NO	N/A
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	14,082 m2	14,532 m2	Sí
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	28,164 m2	28,386.20	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	64,680.6 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

La relación reglamentación-autorización: perspectiva estatal

Vale la pena recordar que no existen obligaciones en la normatividad para la realización de guarderías ni educación media-superior ni superior; en el caso Hacienda Cuautitlán sí se exige la realización de una guardería infantil además de un jardín de niños, dos primarias y una secundaria. En Galaxia se pide un jardín de niños, una primaria y una preparatoria. Para el caso del último conjunto, La Guadalupana, se pide un jardín de niños, una primaria y una secundaria.

Lo que puede apreciarse en la revisión de los expedientes es que la autorización de un conjunto, toma en cuenta lo que se solicitó en las autorizaciones de los conjuntos vecinos, de tal forma que la zona conformada por los tres conjuntos, ahora cuenta con una guardería, tres jardines de niños, cuatro primarias, dos secundarias y una preparatoria. Sin embargo, difícilmente se puede pensar que una guardería infantil de 8 módulos y 9 cunas sea suficiente para las 9,016 viviendas que contienen los tres conjuntos. Esta situación hace un poco cuestionable la decisión del equipamiento que establece SDUEM y sugiere la falta de interés del Estado por proveer de los recursos urbanos que pueden llegar a ser indispensables para que las madres de familia tengan guarderías en donde dejar a los hijos para ir a trabajar.

En cuanto al comercio y servicios deportivos y de recreación, en todos los conjuntos se observa un aumento en el metraje de la autorización, respecto a lo que corresponde por norma. Por último están los servicios de salud, cultura y de gobierno, que son incluidos en el equipamiento urbano básico; este es el único punto en donde la autorización es más baja a lo que marca el reglamento para el caso de Hacienda, pero mayor en los otros dos conjuntos, quedando de la siguiente manera: en Hacienda se realizaron servicios de salud (centro social del DIF y clínica de salud) y una tesorería del municipio; en Galaxia se realiza un centro de servicios administrativos del municipio, mientras que en La Guadalupana no es definido y el edificio se encuentra actualmente en desuso, dejando a ambos conjuntos sin obligación alguna para servicios de salud o cultura.

Los últimos tres rubros señalados en la tabla, terrenos de donación municipal donde se realizan los equipamientos, donaciones estatales y la infraestructura, reflejan el aumento

en el metraje que corresponde a los rubros mencionados en los demás renglones, ya que van en proporción directa a la dotación en esos otros rubros.

En todos los casos estudiados se observa un aumento en la autorización respecto a de la reglamentación. Esto se debe a que la normatividad está construida alrededor de intervalos de 1,000 viviendas; al sobrepasar este límite las autorizaciones aumentan la dotación en un porcentaje correspondiente a las viviendas extras de cada conjunto; es decir que el estado está tomando en cuenta todas las viviendas que se realizan, lo que implica que no es posible para las inmobiliaria evitar las obligaciones al dividir los conjuntos en etapas, como solía hacerse en el pasado reciente.

La relación autorización-realización: perspectiva privada

Hacienda Cuautitlán cumple con la realización de los equipamientos de educación y lo hace en más metraje de terreno y construcción en todos los casos. La Guadalupana cumple con la realización de los equipamientos como se le piden, exceptuando el jardín de niños que es más pequeño de lo autorizado. En el caso de Galaxia se entregan los equipamientos de educación básica tal como se establecía, pero la preparatoria no ha sido terminada ni entregada[32], según constata en el expediente; para agosto del 2010 se encontraba todavía al 80% de avance.

Es importante mencionar que esta situación indica que el mecanismo de los permisos de venta no está funcionando, ya que el conjunto Galaxia se observó completamente habitado, y por lo tanto vendido, a pesar del incumplimiento.

Es destacable que estos conjuntos que colindan entre sí, no cuentan con preparatoria internamente. El hecho de que no se cumplan las obligaciones afecta a la población que habita en ese conjunto y en los vecinos pues se les priva del acceso a un recurso urbano básico, sin que el estado garantice la realización del mismo.

En cuanto al comercio y los recursos de recreación, se observa también un aumento en la realización por parte de Hacienda; excepto en el caso de las áreas deportivas se

[32] En el trabajo de campo (marzo del 2011) se pudo constatar que el inmueble está incompleto y sin señales de realización de trabajos para terminarlo.

cumplen en prácticamente la cantidad exigida. Galaxia y La Guadalupana por su parte, cumplen la realización de estos servicios. Sin embargo Galaxia lo hace en menor metraje para las áreas deportivas y áreas verdes; además se encuentra un documento en el expediente con fecha del 17 de diciembre del 2010 en el que se establece que las áreas no se han recibido por mal estado y falta de mantenimiento, mientras que La Guadalupana no ha entregado las áreas deportivas por estar al 95% de su realización.

Por último está el equipamiento urbano básico que fue realizado por las tres inmobiliarias tal cual era exigido, por lo que cuentan con un centro de servicios administrativos, una tesorería y un centro social. En Galaxia se construyó el inmueble pero jamás se destinó el uso del mismo, por lo que el inmueble se encuentra vacio y en constante deterioro, mientras que la clínica que se solicitó a Hacienda no existe en el conjunto, lo que puede deberse a que se haya realizado de manera externa. Esta situación puede sugerir una falta de interés por parte del estado hacia sus nuevos habitantes y un abandono de las nuevas zonas urbanas de la metrópoli.

Fotografía 1: antigua caseta de ventas que se entrega para equipamiento urbano básico en el conjunto Galaxia; actualmente está abandonada y en desuso

De los últimos tres renglones de la tabla solamente es importante mencionar que su cumplimiento es reflejo de la realización de los equipamientos (en el caso de las donaciones) y que las obras de infraestructura son la base urbana para la realización del conjunto, por lo que siempre son lo primero que se entrega. Además el metraje se calcula de acuerdo con el proyecto urbano que se presenta para autorizar, por lo cual no suele haber problemas en este rubro, ni aumentos o disminuciones.

Antes de terminar, es importante mencionar que Galaxia está en interacción continua con La Guadalupana. Entre ambos existe continuidad de vialidades y se encuentran abiertos en sus perímetros, exceptuando la colindancia con Hacienda Cuautitlán

que se encuentra limitado por una reja y solamente se conecta a través de una vialidad de terracería y muy angosta; este último conjunto no cumple con la continuación de vialidades y paso libre con el resto de la ciudad.

Fotografía2: límite del conjunto urbano Hacienda Cuautitlán con el conjunto urbano La Guadalupana, donde se puede observar la reja que separa a los conjuntos

2.2. Joyas de Cuautitlán I, II y La Alborada

Joyas de Cuautitlán es un conjunto urbano de interés social que cuenta con 4,132 viviendas autorizadas en 2003 y que ocupan un terreno de 46.4 hectáreas; por su parte La Alborada es un conjunto urbano popular[33] de 2,500 viviendas autorizadas en 2006 en un terreno de poco más de 40 hectáreas. Ambos conjuntos fueron desarrollados por Casas Beta del Centro SA de CV[34].

Joyas de Cuautitlán tuvo una segunda etapa en la cual se agregaron 242 viviendas que fueron autorizadas en 2004 en un terreno de 33.4 hectáreas; era importante tomarlo para el estudio, pues permite ver lo que se le exige a un conjunto pequeño.

[33] Integrado en la misma clasificación para este estudio (nombrada de interés social), la diferencia de este tipo de conjunto con los otros, es que la vivienda es de mayor metraje con un costo también mayor.
[34] Casas Beta es una inmobiliaria grande que realiza conjuntos habitacionales de interés social; se dividía por zonas, llamándose del centro, del norte y del Noreste; a partir de 2007 esta empresa es comprada por Homex.

Ambos expedientes muestran que su proceso fue regular, terminando de entregar los equipamientos en un lapso de entre uno y tres años.

En las imágenes satelitales que se presentan a continuación, se pueden observar las plantas generales de los conjuntos terminados; los polígonos marcados al interior son las zonas donde se encuentran los servicios de educación, salud, deportivos y recreativos.

De las imágenes se pueden concluir dos situaciones; la primera es que a diferencia de los tres casos anteriores, estos conjuntos si colindan con áreas urbanizadas; la segunda es que los conjuntos tienen una importante colindancia entre sí y sus recursos urbanos se complementan. Esta situación hace evidente la diferencia entre una zona urbanizada de manera tradicional y el conjunto diseñado, que además no sigue la traza de las avenidas existentes; asimismo el perímetro colindante con estas zonas tiene una reja que evita la integración entre ambas partes. En el caso de la colindancia entre los conjuntos si existe continuidad en las vialidades, aunque se encuentran enrejadas las vialidades, impidiendo el paso vehicular.

En Joyas de Cuautitlán solamente existen dos vialidades que conectan con las avenidas principales, donde se encuentran casetas de control de acceso que están actualmente en desuso, mientras que en La Alborada solamente se puede acceder por dos entradas que tienen vigilancia privada y en las que es necesario dejar una identificación para que se permita el paso.

Imagen Google Earth 2009: arriba La Alborada, abajo Joyas de Cuautitlán

CUADRO III.7

JOYAS DE CUAUTITLAN 4132 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2003	REALIZADO 05-06
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 12 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 9 aulas 2,988m2 terreno 1,035 m2 construcción	Sí
		PRIMARIA O SECUNDARIA 48 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 18 aulas 5,220m2 terreno 1,944 m2 construcción	Sí
			SECUNDARIA 20 aulas 5,800m2 terreno, 2,160 construcción	Sí
		NO	PREPARATORIA 11 aulas 4,060m2 terreno 1,188 construcción	Sí
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	33,056 m2 Centro Urbano Regional: sin especificaciones	34,151.3 CUR	Sólo entregaron 17,723.86 m2 en dos partes
Recreación	JARDÍN VECINAL	12,800 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	13,235 m2 jardín,	Se entregó en dos partes: 11,419.2m2
	ÁREAS DEPORTIVAS	19,900 m2 con 8 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	19,849m2: 5 multicanchas y 1 de fútbol	Se entregó en dos partes: 20,036.75m2
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	840 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	2,030m2 terreno, 1,024 m2 construidos casa para personas de la tercera edad	Sí
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			NO	N/A
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	24,792 m2	24,792 m2	74,388.57 m2
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	49,584 m2	49,596.57 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	133,524.82 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

CUADRO III.8

JOYAS DE CUAUTITLAN II 242 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2004	REALIZADO 2006
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS: NO	NO	n/a
		PRIMARIA O SECUNDARIA: 3 aulas de 324m2 construidos	NO	n/a
			NO	n/a
		NO	PREPARATORIA +4 aulas de 50 alumnos: 324m2 construcción (se pidió 1 laboratorio, 2 aulas y ampliación de la plaza)	Sí
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Corresponderían aproximadamente 200 m2	672.9 m2 CUR	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	Aprox. 800 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	774 m2	Sí
	ÁREAS DEPORTIVAS	Aprox. 1,200 m2 con 1 canchas deportivas y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	1,162m2: 1 cancha de básquetbol de 15.3x28.7	Sí
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	Corresponderían aproximadamente 50 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	36 m2 construidos de Lechería Liconsa, 14m2 cruz roja	Sí
Cultura			NO	n/a
Gobierno u otros			NO	n/a
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	1,936 m2	4,100 m2	6,700 m2
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	2,904 m2	2,600 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	3,413.8 m2	Sí
FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo				

En los cuadros III.7, III.8 y III.9 se presenta la información resumida de la manera en que se dio el proceso de dotación de recursos urbanos en los tres conjuntos.

Cuadro III.9

LA ALBORADA 2,500 VIVIENDAS				
RECURSO URBANO	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2006	REALIZADO 2007
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	NO	GUARDERÍA INFANTIL 1,148 m2 terreno y 450m2 de construcción con 8 módulos de 9 cunas	471.5m2 construidos
		JARDÍN DE NIÑOS 6 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, juegos, áreas verdes y estacionamiento.	JARDÍN DE NIÑOS 6 aulas 1,932m2 terreno 726 m2 construcción	829.8m2 construidos
		PRIMARIA O SECUNDARIA 24 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 12 aulas 3,480m2 terreno 1,296 m2 construcción	Sí
			SECUNDARIA 18 aulas 5,220m2 terreno 1,944 m2 construcción	Sí
		NO	NO	N/A
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 1,250 m2 de locales comerciales: sin especificaciones	8,625.47 m2 más 45,951.78 m2 para comercio, administrativo y de servicios	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	6,400 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	8,000 m2 jardín,	Sí
	ÁREAS DEPORTIVAS	9,600 m2 con 6 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	12,000 m2: 5 multicanchas	Sí
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	420 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	390 m2 construidos	Entregado y sin usar
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			224 m2 construidos y 570m2 de terreno para un centro de servicios administrativos	229 m2 construidos
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	15,000 M2	15,000 m2 más 1,378.55 m2 externos al desarrollo	Sí
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	30,000 m2	41,880.3 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario	147,150.82 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

La relación reglamentación-autorización: perspectiva estatal

Respecto a los servicios de educación, a Joyas se le pide un jardín de niños, una primaria, una secundaria y una preparatoria, en la segunda etapa se pide agregar cuatro aulas a la preparatoria. La Alborada por su parte, se autoriza con un jardín de niños, una primaria y una secundaria, y se exige además una guardería infantil.

Entre los dos conjuntos juntan 6,874 viviendas; cuentan con todos los tipos de equipamiento educativo: una guardería, dos jardines de niños, dos primarias, dos secundarias y una preparatoria. Sin embargo, esto no quiere decir que sea suficiente para la cantidad de población que habita en ambos conjuntos.

En cuanto al comercio a ambos conjuntos les piden más de lo que corresponde por norma. En los recursos de recreación y deporte se observa también un aumento en la autorización respecto de la normatividad.

Por último está el equipamiento urbano básico; en el caso de Joyas de Cuautitlán se define como servicio de salud, exigiendo la realización de una casa para personas de la tercera edad. En la segunda etapa se agrega una lechería Liconsa y una Cruz Roja, que cumple con los 50m2 por reglamento. En La Alborada se definen para un centro de servicios administrativos del municipio, mientras los 390m2 restantes no son definidos.

En este rubro tan importante, parece correcto que se exigen servicios de salud, sin embargo podría cuestionarse que se solicitara una casa para personas de la tercera edad, cuando el perfil socioeconómico de los habitantes (familias jóvenes) no concuerda con este equipamiento. Si bien puede ser utilizado por la población, sería más coherente que las familias contaran con una clínica de consulta externa u otro equipamiento que podría pensarse más necesario y útil para los residentes.

Agravando la situación, una vez más existe un edificio terminado y entregado para equipamiento urbano básico, que está en deterioro y al que no se le ha destinado uso, aún cuando las necesidades de esta población no están cubiertas.

De manera general, en todos los rubros se observa que las obligaciones en la autorización, son mayores a lo que correspondería con la reglamentación; al igual que en todos los casos estudiados, se aumentó la parte proporcional a las viviendas extras que

corresponderían a cada tipo de equipamiento. Así se puede concluir, que en todos los casos, el estado toma en cuenta la cantidad de viviendas para definir lo que se exige en las autorizaciones, evitando dar lugar a las estrategias que tenía el sector privado para evitar la dotación. Para el caso de la segunda etapa de Joyas de Cuautitlán, se le exige lo correspondiente en todos los rubros.

La relación autorización-realización: perspectiva privada

Respecto a los servicios de educación, en todos los casos se observa que la inmobiliaria cumple con su realización en un lapso adecuado de tiempo y en algunos rubros lo hace en más metraje de construcción.

En Joyas de Cuautitlán sólo se realizan 17,723.9m2 de los 34,131 m2 del Centro Urbano Regional que se exigen en la autorización, mientras que La Alborada cumple con la realización del comercio, los servicios de recreación y de deporte, tal como se pedía.

Por último está el equipamiento urbano básico, del que se realizan los equipamientos tal como se piden. Entre los dos conjuntos cuentan con un centro de servicios administrativos, una casa para personas de la tercera edad, la lechería Liconsa y la cruz roja. De los últimos tres renglones de la tabla, solamente es importante mencionar que se cumple con ellos; este cumplimiento es reflejo de la realización de los equipamientos.

2.3. Estado actual de los conjuntos.

En el trabajo de campo se pudo observar que en tan sólo cinco años los conjuntos se han deteriorado mucho. En el caso de Hacienda Cuautitlán los equipamientos educativos son los que presentan mayor deterioro, mientras que en los demás conjuntos las escuelas están en buen estado físico. En Galaxia el deterioro es muy notorio en el mobiliario urbano y la señalización. En todos los casos las canchas deportivas se encuentran deterioradas, las áreas verdes sin árboles[35] y sin regar, además de que estas zonas están abandonadas y pareciera que nadie hace uso de ellas.

En el capítulo II, se mencionó que la normatividad estipula que el mantenimiento es responsabilidad de los condóminos, sin embargo en las entrevistas con los funcionarios,

[35] Esto a pesar de que la reglamentación pide un árbol cada 50m2 y 30% de circulaciones y mobiliario, que en el caso de este conjunto no se observó que existieran.

aseguraron que los municipios se hacen responsables. Cualquiera que sea el caso, el hecho de que se siga observando el rápido deterioro de las áreas comunes en los conjuntos, quiere decir que no parece haber la supuesta responsabilidad de mantenimiento por parte del municipio, los residentes no parecen ser capaces de solucionarlo y la situación sigue sin resolverse. En los casos donde no han sido entregadas estas áreas al municipio, tampoco la inmobiliaria les ha dado mantenimiento. El único caso que presentó mejor cuidado fue La Alborada, aunque tampoco estaban regadas las áreas verdes y tomando en cuenta que es el más nuevo de los conjuntos, sería necesario darle seguimiento durante más tiempo.

Joyas de Cuautitlán fue el único caso en el que los jóvenes estaban haciendo uso de las áreas verdes, también cumplen con las especificaciones pues cuentan con andadores y tienen más árboles que los otros conjuntos. Por su parte, los servicios de equipamiento urbano básico que están en uso, se encuentran en mejor estado físico, aunque la lechería Liconsa de Joyas de Cuautitlán estaba cerrada cuando se realizó el trabajo de campo (días laborales entre las 12 y 4 pm), mientras que los edificios que no han sido ocupados están abandonados y en deterioro constante.

En cuanto al comercio y las viviendas, se pudo observar que se encuentran en buen estado físico en todos los casos, sin embargo en Galaxia y La Guadalupana presentan deterioro en algunas zonas del conjunto, aunque el mantenimiento de estos es responsabilidad de sus dueños; sin embargo sus implicaciones o situación más específica, sobrepasa los límites de este trabajo.

Fotografías 3 y 4: Servicios de educación. Arriba Hacienda Cuautitlán, a la derecha Galaxia

Fotografía 5: Escuela secundaria en La Guadalupana

Fotografía 6: Preparatoria no terminada ni en uso en el conjunto Galaxia

Fotografía 7: Servicios educativos; preparatoria en el CUR de Joyas de Cuautitlán

Fotografía 8: Áreas verdes, a la derecha escuela primaria en el conjunto La Alborada

Fotografía 9: Jardines vecinales y limite del conjunto Hacienda Cuautitlán, a la derecha las viviendas

Fotografía 10: Instalaciones deportivas del conjunto Hacienda Cuautitlán

Fotografías 11: Áreas verdes del conjunto Galaxia, atrás a la derecha viviendas en mal estado.

Fotografía 12: Áreas verdes e instalaciones deportivas en La Guadalupana, al fondo las viviendas.

Fotografía 13: Áreas verdes e instalaciones deportivas en el CUR de Joyas de Cuautitlán

Fotografía 14: Edificio de tesorería en el conjunto Hacienda Cuautitlán

Fotografía 15: Centro de servicios administrativos como equipamiento urbano básico en el conjunto Galaxia.

Fotografía 16: Inmueble entregado para equipamiento urbano básico en La Alborada, actualmente en desuso y deteriorándose

Fotografías 17 y 18: Servicios de salud en Joyas de Cuautitlán

Fotografía 19: Locales comerciales en el conjunto Hacienda Cuautitlán

Fotografía 20: Estado actual de la señalización Galaxia a la derecha y La Guadalupana abajo

Fotografía 22: Comercio en el conjunto Galaxia

Fotografía 24: Comercio en el CUR de Joyas de Cuautitlán

Fotografía 25: Locales comerciales en el conjunto La Alborada

Fotografía 26: Reja en el límite del conjunto La Alborada con áreas urbanizadas

Fotografía 27: Colindancia entre a Alborada y Joyas de Cuautitlán, se observa la reja y solamente un paso peatonal para permitir el acceso

Por último es importante mencionar que se encontró un dato interesante en los expedientes: el costo de la urbanización de cada conjunto, lo que permitió calcular que el costo transferido a cada vivienda fluctúa entre $25,000 y $50,000. Es decir que el costo de las obras de infraestructura y equipamiento está representando entre el 6 y 17% del costo de la vivienda terminada[36].

3. DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS EXTERNOS

En esta sección se presenta el análisis estadístico espacial de los recursos urbanos con que cuenta el municipio y los cinco conjuntos seleccionados. De todos los equipamientos que deben contener las áreas urbanas y que son necesarios para la población, se tomaron únicamente cuatro tipos: servicios de educación, servicios de salud, comercio y equipamiento recreativo y deportivo. Estos constituyen las variables con las que se realiza el análisis estadístico y permiten la comparación con el análisis de la dotación de cada caso. El haber seleccionado las cuatro mencionadas, responde a que se consideraron los recursos urbanos más básicos y necesarios para que se logre la reproducción de la sociedad y se garantice la integración de los habitantes.

La información[37] se presenta en mapas realizados con paquetería especial (ArcGIS 9); se realizó un mapa por variable y posteriormente se hizo un análisis de los recursos

[36] Para mayor información y datos al respecto de cada conjunto, ver el anexo.
[37] Datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE 2009 de INEGI.

urbanos a los que pueden acceder los habitantes de cada conjunto, pero que se encuentran fuera del mismo. Para ello se determinaron tres áreas de influencia tomando un radio de 1km, 2 km y 3km a partir del centro de cada conjunto. Del análisis realizado se agregan los cuadros con el total de recursos por variable y subtipo.

3.1. Estado actual de dotación de la zona

Todo el municipio de Cuautitlán cuenta con 108 recursos educativos, de los cuales 39 son de carácter público, habiendo más recursos de preescolar y educación básica. Respecto a las escuelas privadas existen 34 planteles también con una mayoría en preescolar y básica. Las restantes 35 escuelas se clasificaron como "otros"; en esta se incluyen los recursos especializados como escuelas de oficio, de artes, de idiomas, computo, para necesidades especiales, entre otras; prácticamente todas estas son del sector privado (mapa III.1 y cuadro III.10).

En cuanto a los recursos urbanos educativos, se puede observar que la relación entre los de carácter público y los de carácter privado es casi equitativa, con una buena distribución entre niveles educativos. Sin embargo existe una concentración de estos en el centro del municipio, que es la parte poniente central del mismo, además de ser el área más consolidada y antigua del municipio.

Por su parte, de los 161 servicios de salud que se encuentran en el municipio únicamente 6 son de carácter público, mientras 122 son privados (mapa III.2 y cuadro III.10). Dentro de los 33 restantes clasificados como "otros", están las casas para adultos mayores, laboratorios clínicos y predominantemente centros para adicciones (Alcohólicos Anónimos).

Estos datos demuestran un gran déficit en recursos de salud pública en el municipio, ya que únicamente cuentan con tres centros de consulta pública (una clínica del DIF municipal, atención psicológica y psiquiátrica del DIF y una clínica dental municipal), dos guarderías y un hospital general municipal.

CUADRO III.10
Recursos Urbanos Externos en Cuautitlán

Recurso Urbano	Tipo	Cantidad	Privados	Públicos	Total
Educación	Preescolar privada	17	34	39	108
	Preescolar pública	11			
	Básica privada	7			
	Básica pública	24			
	Media sup privada	8			
	Media sup pública	4			
	Superior privada	2			
	Otros	35			
Salud	Consultorio privado	107	122	6	161
	Consultorio público	3			
	Guarderias privadas	5			
	Guarderias públicas	2			
	Hospital privado	10			
	Hospital público	1			
	Otros	33			
Deporte y recreación	Centro dep privados	22	24	2	52
	Centros dep públicos	2			
	Centros artísticos	2			
	Otros	26			
Comercio	Básico	753	NA	NA	1,322
	Cotidiano	305			
	Otro	264			

Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

Respecto a los servicios de recreación y deporte (mapa III.3 y cuadro III.10), el municipio cuenta con 26 unidades, de las cuales únicamente dos son centros deportivos públicos, mientras 24 son privados (gimnasios, clubes o centros deportivos). Existen además 26 establecimientos que se clasifican en "otros" pues no se consideran importantes para los objetivos de este estudio ya que son billares, venta de boletos de loterías, y juegos electrónicos.

Estos datos muestran, al igual que en el caso de los servicios de salud, un rezago y déficit en cuanto unidades deportivas de carácter público. Sin embargo, lamentablemente no se consiguió información de áreas verdes y parques, por lo que no pudieron ser tomados en cuenta para la cuantificación de recursos urbanos externos a los conjuntos.

Por último está el comercio, que es un caso especial, pues no es un recurso de carácter público; únicamente podrían considerarse como tal, los mercados o centros de abasto. La información de DENUE no incluye ese tipo de establecimientos. Independientemente de su carácter (público o privado) los servicios de comercio, son indispensables para la vida cotidiana de las personas, en tanto que es necesario contar con lugares cercanos donde se puedan conseguir alimentos y artículos de primera necesidad.

En base justamente a este criterio, se clasificaron los comercios en tres subtipos; el comercio básico incluye los bienes que se consideran como uso diario, es decir la venta de alimentos, bebidas, tlapalerías, ferreterías, minisúper, supermercados y farmacias; el comercio denominado cotidiano son bienes de uso justamente cotidiano, pero no necesario todos los días, y en este se incluyeron papelerías, panaderías, heladerías, revistas y periódicos, productos naturistas y jugueterías. Por último se dejaron todos los demás tipos de comercio en una tercer clasificación; aquí se encuentran las tiendas departamentales y venta de artículos específicos como vinos y licores, mascotas, ópticas, pintura, electrónica, etc. En las unidades de comercio se observa una distribución como se podría esperar, con el 57% de comercio básico, 23% de comercio cotidiano y 20% de los demás.

Antes de concluir esta parte, es importante señalar que el municipio se encuentra fuertemente dividido por las vías del Tren Suburbano que parte en dos secciones el territorio, dejando gran parte de los recursos urbanos del lado poniente hacia la colindancia con Cuautitlán Izcalli y al otro lado de donde se encuentran los conjuntos.

3.2. Ubicación y cuantificación de recursos urbanos

En esta última sección se presenta la cantidad de recursos urbanos clasificados de la misma manera, pero con relación a la distancia del centro de cada conjunto. El cuadro III.11 muestra la cuantificación realizada; cada conjunto se divide en tres columnas, donde se presenta en orden de izquierda a derecha, la distancia a la que se encuentran los recursos desde uno hasta tres kilómetros. En los mapas que se presentan, se pueden observar los tres radios que se utilizaron para esta cuantificación; de oscuro a claro están las áreas en el mismo orden, de uno a tres km. Los colores corresponden con el color del polígono del conjunto; con el fin de representación de los mapas, se pusieron los correspondientes con tres conjuntos por mapa.

Es evidente la lejanía y el consecuente menor acceso a recursos municipales de los dos conjuntos del oriente: Joyas de Cuautitlán y La Alborada. Ambos conjuntos cuentan con muy pocos recursos tomando hasta 2 km; tomando 3km, existe más cantidad pero no significativamente mayor, cuestión que se agrava si se toma en cuenta la división del municipio por el paso del tren suburbano.

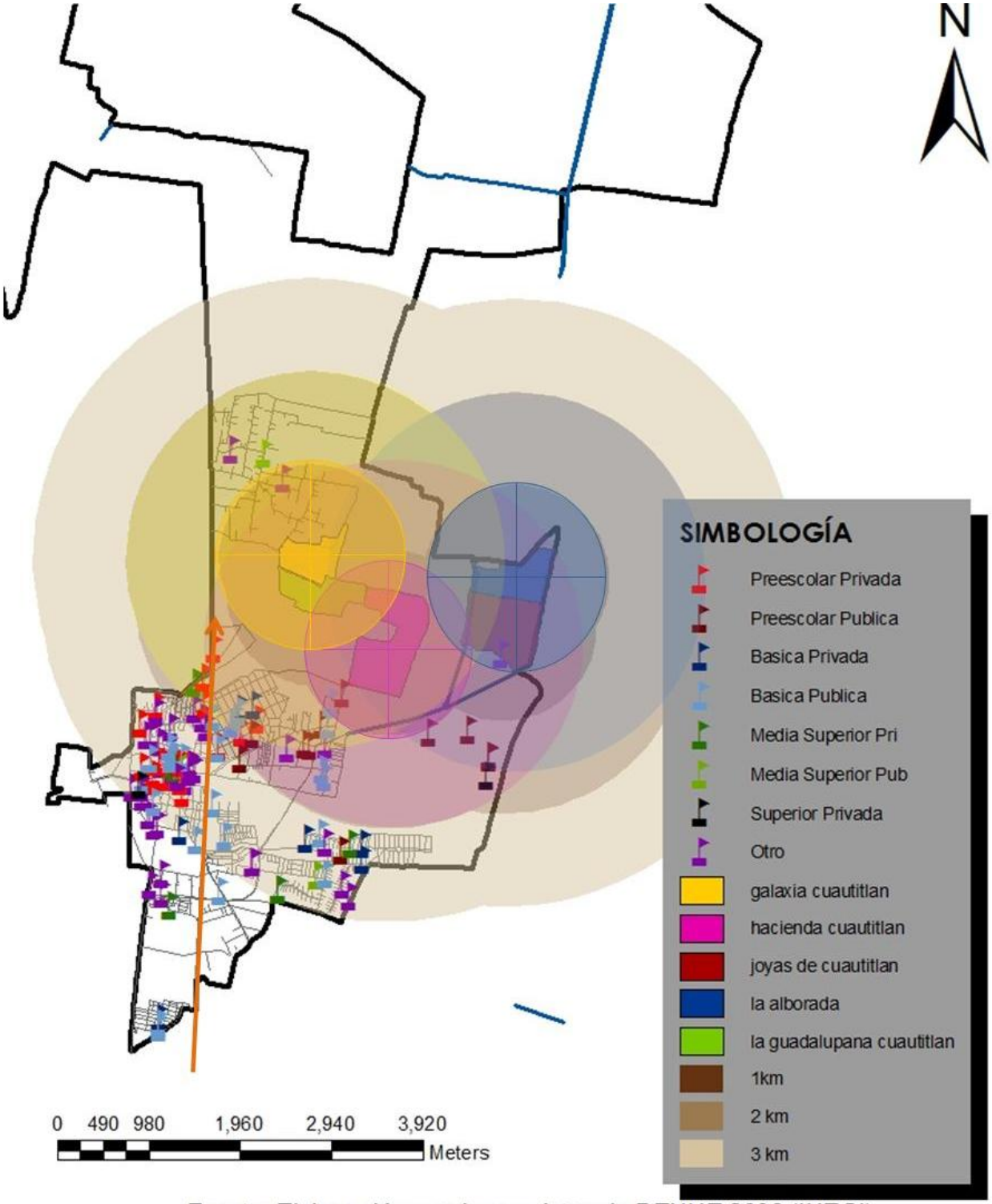
En todos los casos se observa que tomando un radio de un kilometro, son escasos los recursos externos a los que pueden tener acceso, situación grave sobre todo para las guarderías, el preescolar, la educación básica y el comercio básico, en cuyo caso los recursos a los que tienen acceso, son aquellos con los que cuenten de manera interna en los conjuntos.

A dos kilómetros de distancia, los tres conjuntos del poniente, encuentran más recursos que los necesarios, sobre todo para el caso de educación y comercio. El déficit observado en servicios de salud pública en el municipio, tiene repercusiones directas sobre estos conjuntos, mismos que están evidentemente segregados de cualquier acceso a ellos, pues están a más de dos kilómetros de distancia y hasta el centro del municipio.

Por ultimo es evidente también para todos los casos, la falta de centros deportivos públicos en el municipio y, por supuesto, cercanos a los conjuntos, situación que se disminuye si se toma en cuenta que este tipo de recursos se pide dentro de los conjuntos. Sin embargo existen una serie de recursos que se ofrecen de manera interna y que al no existir en los alrededores, puede ayudar a exacerbar el uso exclusivo de recursos internos, evitando la necesidad de salir y de convivir en espacios externos.

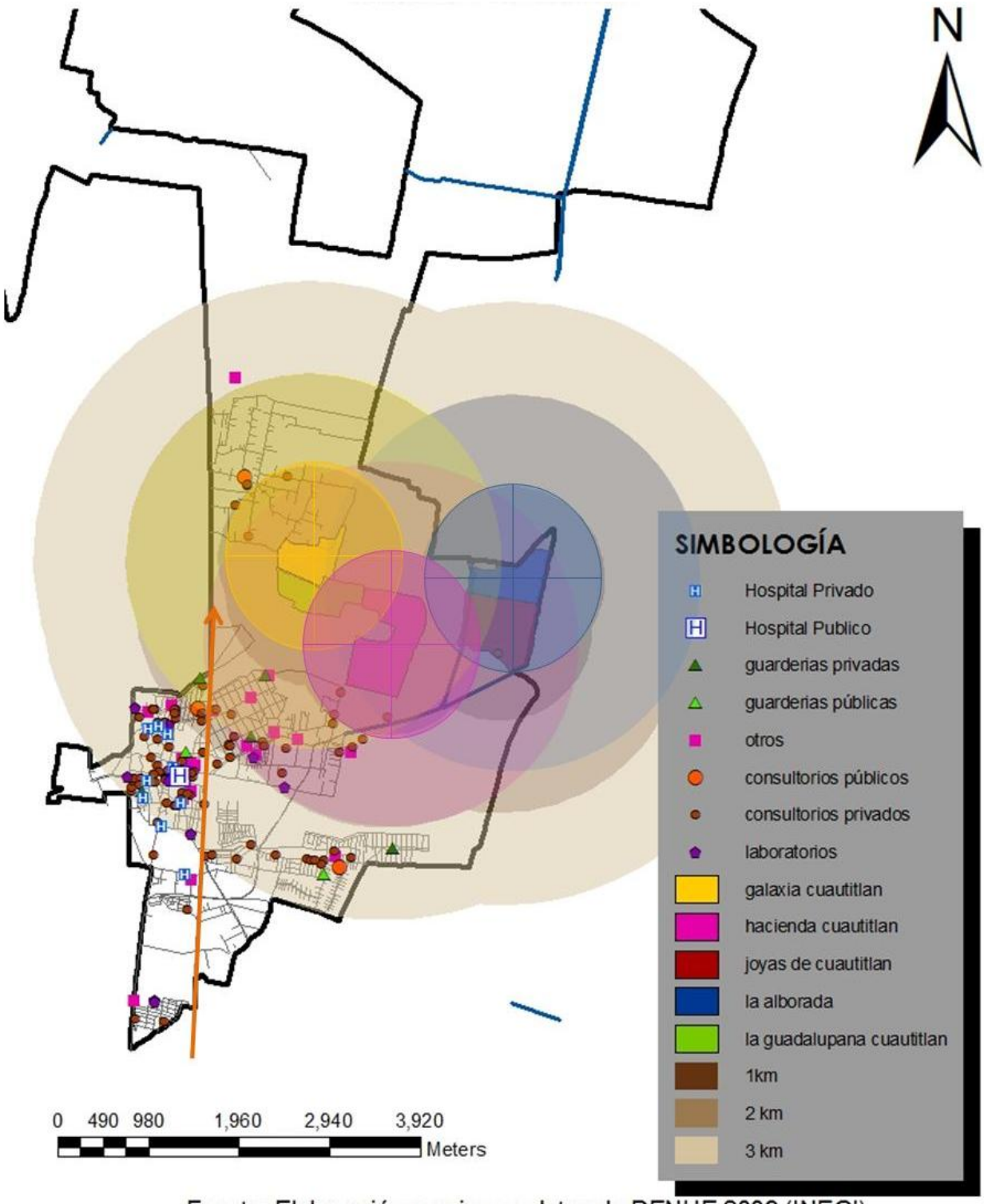
MAPA III.1

Servicios de Educación en Cuautitlán



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

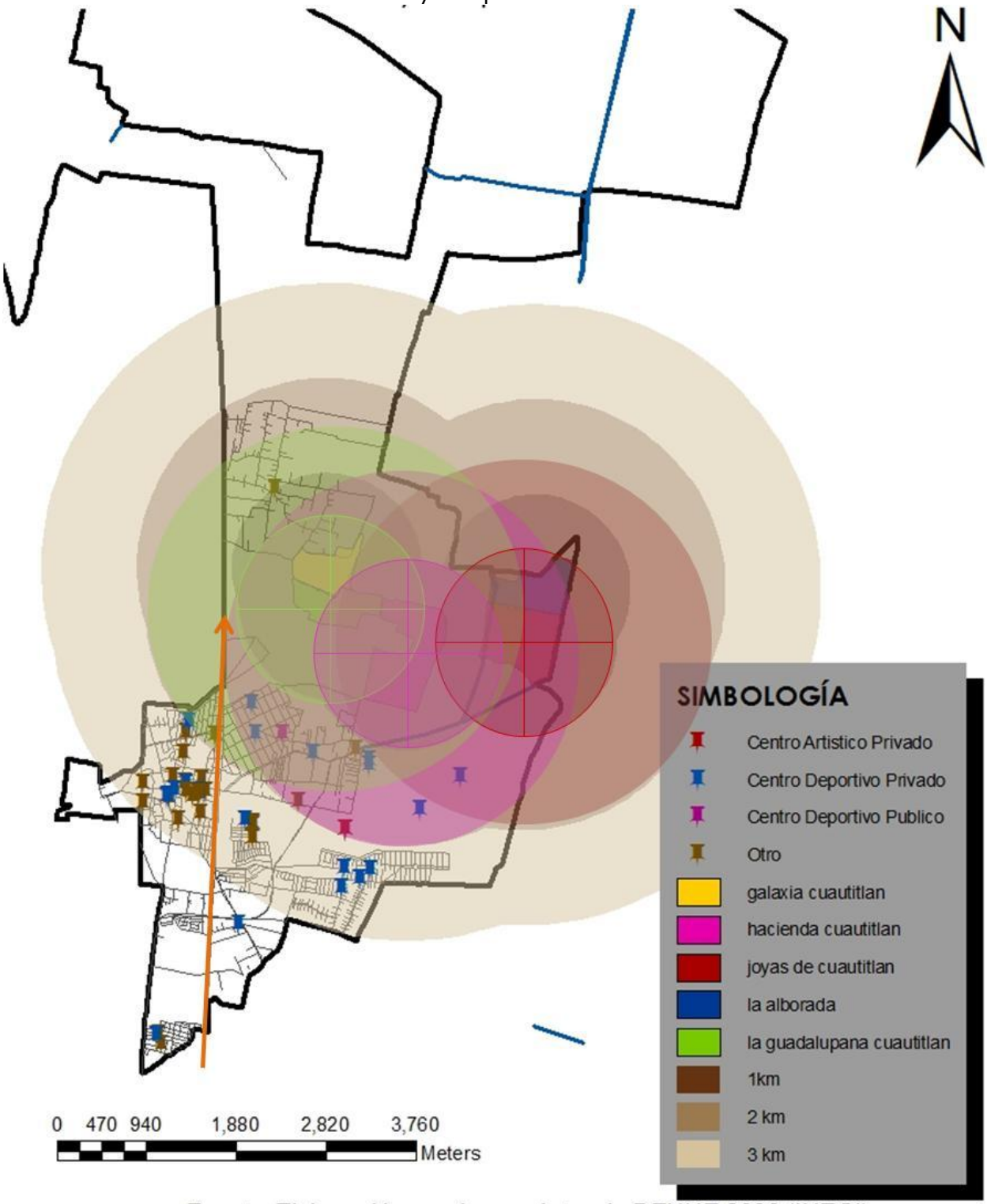
MAPA III.2
Servicios de Salud en Cuautitlán



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

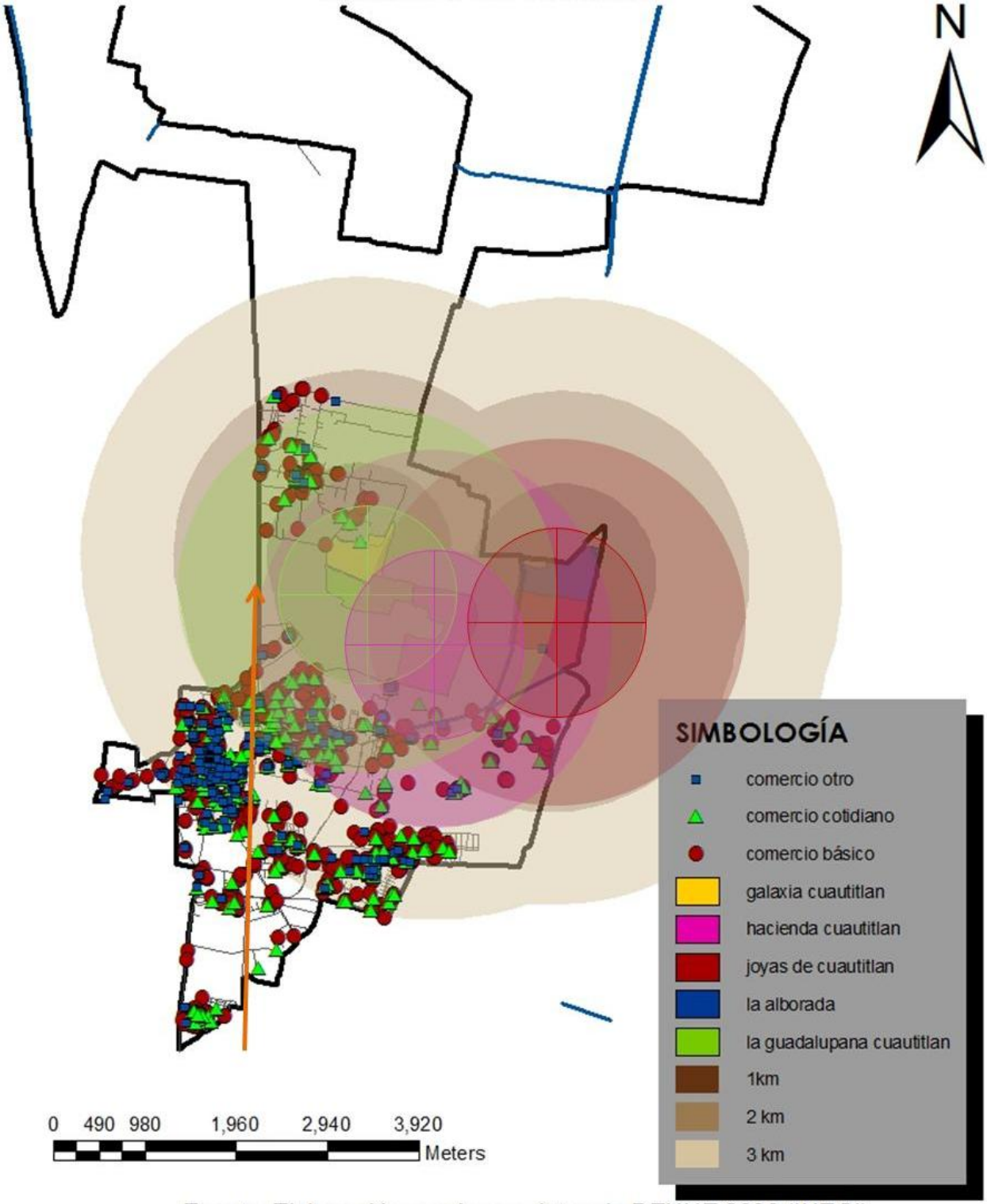
MAPA III.3

Recreación y Deporte en Cuautitlán



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

MAPA III.4
Comercio en Cuautitlán



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

CUADRO III.11

Recursos Urbanos Externos a los Conjuntos en Cuautitlán

Recurso Urbano	Tipo	Galaxia			La Guadalupana			Hacienda			Joyas			La Alborada		
Distancia Km		1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Educación	Preescolar privada	0	4	17	0	6	17	0	3	17	0	0	1	0	0	0
	Preescolar pública	0	2	10	0	7	11	1	9	11	0	5	10	0	4	8
	Básica privada	0	2	2	0	2	6	0	2	5	0	0	4	0	0	0
	Básica pública	0	5	16	0	9	20	1	7	19	0	0	6	0	0	4
	Media sup privada	0	1	4	0	2	5	0	1	7	0	0	2	0	0	0
	Media sup pública	0	1	3	0	1	3	0	0	4	0	0	0	0	0	0
	Superior privada	0	0	0	0	0	2	0	1	1	0	1	1	0	0	1
Salud	Consultorio privado	2	12	80	1	27	100	3	16	95	1	4	15	1	1	10
	Consultorio público	0	1	2	0	2	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	Guarderias privadas	0	2	3	0	3	5	0	2	4	0	0	3	0	0	1
	Guarderias públicas	0	0	1	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	Hospital privado	0	0	7	0	0	8	0	0	7	0	0	0	0	0	0
	Hospital Público	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Deporte y recreación	Centro dep privado	0	3	16	0	6	20	0	8	20	0	1	9	0	0	5
	Centro dep público	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0
	Centros artisticos	0	0	2	0	0	2	0	2	2	0	0	2	0	0	0
Comercio	Básico	18	134	503	11	228	634	11	204	640	0	58	221	0	25	129
	Cotidiano	6	49	219	4	76	257	4	75	271	0	17	72	0	7	40
	Otro	1	23	207	1	42	247	4	29	233	1	6	28	1	2	17

Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Este capítulo se dedicó a los conjuntos habitacionales, cuya vivienda es financiada por los Institutos de Vivienda, mismos que se dirigen a las clases trabajadoras (estrato medio-bajo y medio). Con la información recabada, fue posible observar que la producción de conjuntos urbanos de interés social ha tenido un papel sumamente importante en la urbanización de suelos agrícolas, además que implica un importante aumento de población y de viviendas, que en relación a los totales del municipio parecen cifras preocupantes.

También se concluye que estos procesos de urbanización se están haciendo en zonas no contiguas a la mancha urbana, haciendo evidente que nada tienen que ver con los procesos de expansión tradicional de la ciudad, donde cada conjunto evidencia sus límites perimetrales en las imágenes satelitales, confirmándose tal situación en el trabajo de campo. Existen diversas estrategias para limitar los conjuntos y evitar el funcionamiento integrado de éstos con la ciudad, siendo la vigilancia privada, las rejas y la discontinuidad de vialidades, las que se observan en los casos de estudio; esta situación permite afirmar la existencia de sutiles formas de fragmentación física del espacio urbano periférico como producto de la producción de conjuntos habitacionales.

Respecto al proceso de dotación interna de los conjuntos, fue posible observar a través de los casos de estudio, cómo funciona el Estado de México, qué papel están teniendo las tres partes involucrados en este proceso: legal, pública y privada, y de manera más importante, fue posible tener un acercamiento a la concepción de integración que esta permeando los desarrollos habitacionales de interés social.

En el capítulo II se analizó la reglamentación que rige a los conjuntos urbanos; esa información fue comparada en este capítulo con lo que sucede en la realidad, de tal forma que se pudiera saber con qué recursos urbanos cuentan los habitantes de los conjuntos. Las conclusiones respecto al papel estatal en el proceso de dotación son las siguientes:

1. La SDUEM toma en cuenta todas las viviendas para establecer las obligaciones de las inmobiliarias, a pesar de que no parecían incluirse en la reglamentación, inclusive para los conjuntos pequeños o segundas etapas; esto sugiere que el estado está tomando en cuenta que los equipamientos se realicen acorde a la población que los

habitará, y además concuerda con lo que comentaron los funcionarios de SDUEM en las entrevistas que se presentaron en el capítulo II, respecto a que todos los conjuntos sin importar su tamaño, deben cumplir con las obligaciones proporcionalmente. Más importante aún implica un avance en el control del gobierno, pues ahora parece imposible contar con estrategias que ayuden al sector privado a disminuir sus obligaciones para aumentar sus ganancias[38].

2. Fue notorio que no se ha avanzado en el mantenimiento de las áreas comunes de los condominios, pues en todos los casos se encuentran descuidadas y abandonadas, exceptuando las escuelas que en general se encontraron en buen estado físico. Esto sugiere la falta de presencia estatal y la falta de interés hacia los habitantes.

Vale la pena mencionar en este punto, que independientemente de la razón para que esto suceda[39], el municipio recibe gran parte de los impuestos que se cobran a la inmobiliaria, además de que tiene completa facultad de no permitir los desarrollos; sin embargo, todos los conjuntos que se desarrollan, lo hacen con el visto bueno y el permiso de uso de suelo del municipio, mismo que los otorga a sabiendas de las responsabilidades que le corresponden. Ambas razones permiten afirmar que el sector público no está respondiendo ni concibiendo la integración de los conjuntos y por lo tanto de sus habitantes.

3. Siguiendo las cuatro variables de estudio (salud, educación, comercio y recreación), se encuentra un estado que muestra interés en dotar de servicios educativos, pues las decisiones en la autorización parecen correctas, aunque no suficientes en algunos casos (como las pocas guarderías con que cuentan). De manera general parece correcto que se exija la realización de guarderías y preparatorias a pesar de no existir obligaciones según la normatividad. En cuanto a servicios de educación, se apunta a un avance en el interés del Estado por proporcionar los recursos urbanos que permitan la integración de los habitantes.

[38] Se criticó en su momento el hecho de que las inmobiliarias solían dividir los conjuntos en etapas, lo que les permitía no llegar al número de viviendas que implicara más dotación de equipamiento. Así podían desarrollar conjuntos con muchísimas viviendas y muy escaso equipamiento para los habitantes.

[39] Podría justificarse por la falta de recursos económicos o de personal del municipio o por la supuesta responsabilidad de los condóminos en el mantenimiento de las áreas comunes.

No sucede lo mismo con los servicios de salud; en este aspecto tanto la reglamentación como la acción del estado al autorizar los conjuntos, parecen no tomar en cuenta la gran importancia de que la sociedad cuente con servicios cercanos a su vivienda, donde puedan recibir por lo menos consulta general en caso de enfermedades. Situación que sugiere la falta de interés por dotar de recursos urbanos básicos para lograr la integración de los habitantes.

Además, resulta bastante criticable que entre los pocos equipamientos que se piden en este rubro, sea una casa para personas de la tercera edad, que no corresponde en lo absoluto con las necesidades de la población que habita los conjuntos. Aunado a esto, parte del equipamiento urbano básico es destinado a oficinas administrativas en vez de servicios de salud.

4. Por último, es igualmente criticable que existan inmuebles construidos a los que nunca se definió el uso y están abandonados y en deterioro.

5. De manera externa, los conjuntos no cuentan con prácticamente ningún recurso a un kilometro de distancia, lo que agrava las carencias que ya se mencionaron. A dos y tres kilómetros si existen algunos recursos a los que pueden acceder de manera externa, pero en realidad las necesidades básicas como guarderías, preescolar, comercio básico, áreas de recreación, deben estar cercanas a las áreas de vivienda y en este caso, están limitadas a lo que tienen los conjuntos en su interior.

En cuanto a los servicios de salud, el municipio tiene un déficit que no fue tomado en cuenta para las obligaciones de los conjuntos, dejando poco cubiertos a los habitantes en este rubro. Por su parte, el déficit en áreas verdes y deportivas del municipio son subsanadas con los recursos internos de los conjuntos.

Respecto a la realización de las obligaciones por parte de las inmobiliarias, es importante resaltar que son indicadores de la concepción que tiene el sector privado, en tanto que la manera en que realicen las obligaciones sugiere el interés que tienen por dotar de recursos urbanos a los habitantes, además de que la forma en que se diseñan los conjuntos también apunta hacia la integración-desintegración de la periferia. Las principales conclusiones al respecto son:

1. Se aprecia que Casas Geo y Casas Beta sobrepasan en metraje algunas de sus obligaciones y lo hacen en un corto tiempo respecto de los plazos establecidos en la autorización. Esto indica que a pesar de poder aumentar el número de viviendas, prefieren dotar más a sus conjuntos, cuestión que no se observa comúnmente en la producción de vivienda formal. Lamentablemente no fue posible indagar a mayor profundidad en las razones de las inmobiliarias para tomar dichas decisiones de dotación, por la cual es difícil tener conclusiones contundentes al respecto. Sin embargo, parece sugerirse una concepción de estas inmobiliarias que muestra un interés por mejorar las condiciones habitacionales de estos conjuntos y dicho interés puede estar asociado a sus propias estrategias de posicionamiento en el mercado de viviendas de interés social.

2. En sentido opuesto, se pueden apreciar menores niveles de cumplimiento por parte de las inmobiliarias SARE y CAME, ya que después de 6 años de haberse autorizado los conjuntos, aun no terminan de entregar los equipamientos. Esto podría sugerir la falta de interés de este segmento del sector privado por dotar a los habitantes de recursos urbanos básicos para la vida cotidiana, ya que no se encontraron datos o situaciones que muestren una preocupación por la integración de la sociedad a la que se dirigen.

3. Fue posible observar que algunas de las especificaciones que supuestamente se les exigen al sector privado, no se cumplen en su totalidad como es el caso de las áreas verdes. Las inmobiliarias tampoco han sido capaces de ayudar al mantenimiento de estas, además que la calidad del mobiliario (cuando existe) es bastante cuestionable.

4. Estos puntos resaltan el papel que está fungiendo actualmente el sector privado en la producción no solamente de viviendas, si no en la "producción de ciudad", ya que la manera en que cada desarrolladora conciba a los conjuntos tiene un reflejo en el resultado del mismo y en la conformación del espacio urbano que se está incorporando a la ZMCM.

Esto, en última instancia incide en la fragmentación física del espacio que se está incorporando a la ciudad, donde cada conjunto y su consecuente territorio, sigue una lógica especifica que depende de la desarrolladora, la que toma gran parte de las decisiones; generando una ciudad compuesta por muchos y diferentes espacios.

CAPITULO IV. LOS CONJUNTOS URBANOS RESIDENCIALES: PROCESO DE PRODUCCIÓN Y DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS

En este capítulo se presentan los cuatro casos de estudio seleccionados en la zona de Interlomas, municipio de Huixquilucan. El objetivo de este capítulo, al igual que en el anterior, es el de conocer el papel del sector público y del privado en la dotación de recursos urbanos[40], sobre todo en términos de la concepción que tienen ambas partes y su consecuente resultado para las zonas de estratos altos. Siguiendo las preguntas de este trabajo, este capítulo permite conocer cómo se está dotando de recursos urbanos a la periferia residencial y cuál es la concepción de integración urbana que permea dichos desarrollos, y cómo puede ésta, afectar la composición de la periferia creando un espacio segregado física y socialmente, al constituirse en un mecanismo de estratificación del espacio urbano, tal como sugiere el análisis realizado de la normatividad.

Así, este capítulo permite un acercamiento a la concepción del sector privado en el diseño y funcionamiento de los conjuntos urbanos residenciales. El interés por conocer esta perspectiva, nace por dos razones: el papel preponderante que se le ha dado al sector privado en la producción de vivienda, y el discurso dominante que se evidencia en la reglamentación y en las estrategias de mercado de las mismas empresas; ambas partes parecen querer garantizar la integración de los habitantes, ofreciendo la dotación de los recursos urbanos necesarios para la reproducción de la sociedad.

La información se presenta dividida en tres apartados, de la misma manera que el capítulo anterior; en el primero se desarrolla el contexto del municipio en cuanto a producción de vivienda, además se explican los criterios de selección para los conjuntos que se estudiaron. En el segundo se presenta el proceso de dotación de recursos urbanos de los cuatro conjuntos residenciales que se tomaron para, y en el tercero se analizan, a través de información georeferenciada, los recursos urbanos con que cuenta la zona de Interlomas y sus alrededores, y que se ofrecen de manera externa a los habitantes de los conjuntos. Por último se presentan las conclusiones generales al respecto, donde se logra un acercamiento

[40] La dotación de recursos como se vio en el capítulo II es una parte importante del proceso de producción de conjuntos habitacionales. Este capítulo integra la reglamentación, para saber lo que se realiza en los conjuntos habitacionales y cómo se relaciona con esa normatividad

al papel que está jugando la producción de vivienda formal para estratos altos en la planeación urbana actual de la ZMCM.

1. PRESENTACIÓN DE LAS ZONAS DE ESTUDIO Y SELECCIÓN DE CASOS

El trabajo de campo realizado y sistematizado en este capítulo es el mismo que en el capítulo anterior, : 1) se visitó cada uno de los casos de estudio y se realizó un levantamiento fotográfico; 2) se revisaron los expedientes que se encuentran en la Dirección de Planeación Urbana de la SDUEM en la ciudad de Toluca, en los que se pudo observar el proceso de cumplimiento y realización de las obligaciones de las desarrolladoras; 3) se utilizaron imágenes satelitales Google Earth para la ubicación y limitación de los polígonos de cada conjunto, y 4) por último, se realizaron entrevistas con directores y diseñadores de algunas de las empresas que trabajan y han trabajado en la zona. También se obtuvieron entrevistas con el municipio, de tal forma que fue posible identificar su función en la producción de vivienda y la relación del gobierno municipal con las inmobiliarias[41].

A continuación se presenta brevemente el contexto del municipio y de la zona seleccionada.

1.1. La producción de vivienda residencial: la zona de Interlomas en el Municipio de Huixquilucan.

En cuanto a la producción de vivienda residencial, como se pudo observar en el capítulo II, se ha localizado al poniente de la ciudad, y los conjuntos urbanos de este tipo han sido absorbidos sobre todo por el municipio de Huixquilucan con poco más del 50% del total de producción de vivienda de este tipo.

El Municipio de Huixquilucan pertenece a la vertiente oriental del Monte de las Cruces en la ZMCM; cuenta con una superficie de 143.52 km2 (PMDUH, 2009). La conurbación de este municipio y su dinámica urbana se da por la colindancia con las delegaciones Cuajimalpa y Miguel Hidalgo, ambas caracterizadas por contener zonas residenciales y comerciales importantes como Santa Fe en la primera y Polanco en la

[41] Para mayor detalle, ver la introducción del capítulo III

segunda. También parte de la expansión hacia el municipio se da por la autopista Chapala-La Venta y la autopista a Toluca; éstas dividen fuertemente el territorio del municipio entre las zonas de estratos altos (al oriente de las autopistas) y las zonas populares de pueblos conformados por estratos bajo y medio-bajo (al poniente de la autopista).

Según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan (PMDUH) "la morfología del territorio municipal es compleja y está conformada por un sistema de topoformas predominando en un 80% del territorio el relieve montañoso y un 20% las semiplanas" (2009: 50). Es importante señalar esto pues genera problemáticas específicas en el municipio para el cumplimiento de las obligaciones pues, como veremos más adelante, casi no hay terrenos realmente aptos para el desarrollo urbano.

La zona de Interlomas se encuentra justo al oriente de la autopista a Toluca y se caracteriza por albergar edificios de departamentos para los estratos medio-alto y alto; comienza a urbanizarse en los años noventa, como continuación de la zona de fraccionamientos residenciales conocida como La Herradura. Según el Arq. Salomón Shelfon, quien realiza conjuntos urbanos residenciales y quien participó en el diseño de varios de los conjuntos de Interlomas en sus inicios, "lo que permite que se den estos desarrollos es el valor de la tierra, el uso de suelo que tienen los terrenos y su tamaño, pues así se pueden generar importantes ganancias para las privadas". El arquitecto explicó que ésta es la única zona en la ciudad que tiene usos de suelo que admiten ese tipo de desarrollos, ya que "las alturas que se autorizan permiten la realización de conjuntos con muchas viviendas y gran cantidad de equipamientos internos; aunado a esto, los terrenos son muy grandes y económicos, situación que no se da en ninguna otra zona de la ciudad".

De acuerdo con los datos Censales de 1970 publicados en el PMDUH, en el Municipio existían 5,000 viviendas, cantidad que para el año 2000 aumentó a 40,417, un incremento 8 veces mayor con respecto a tres décadas atrás. Para el año 2005 las viviendas en el Municipio aumentaron a 59,576, lo que representa un incremento de 10,590 viviendas en tan sólo 5 años, con un promedio de 4.21 habitantes por vivienda (2009: 62). El crecimiento habitacional continuó en el siguiente lustro, pues los resultados del Censo del 2010 muestran que el número de viviendas habitadas se incrementó a 68,211, un incremento de casi el 70% respecto del año 2000.

CUADRO IV.1
Datos Estadísticos de Huixquilucan

	SUPERFICIE URBANA	POBLACIÓN	VIVIENDAS
1990	1,178 Ha	131,926	25,259
1995	1,501 Ha	168,221	35,319
2000	1,727 Ha	193,468	40,417
2005	2,000 Ha	224,042	59,576
2010	2,162 Ha	242,167	68,211

FUENTE: PMDUH y Censos de Población y Vivienda de INEGI

De acuerdo con los datos de la tabla IV.1, la población del Municipio se incrementó en los últimos 20 años un 85%. Esta información demuestran la gran dinámica urbana del municipio, y gran parte de ésta se debe justamente a la zona de Interlomas. Según los datos que se han venido trabajando[42] se puede estimar que por lo menos 80,000 habitantes radican en esta zona residencial y sus alrededores, en aproximadamente 25,436 viviendas; es decir que casi el 30% de la población y casi el 38% de la vivienda del municipio proviene de Interlomas, lo cual le otorga gran importancia a la zona.

En cuanto a las características de la vivienda formal en el municipio, vale la pena recordar que todos los conjuntos autorizados son residenciales[43], cuya vivienda suele ser financiada por las instituciones bancarias. De 1993 a la fecha fueron autorizados 18 conjuntos que albergan 25,527 viviendas, de los cuales, 15 conjuntos con 21,338 viviendas entran en la nueva reglamentación (es decir, desde 2001). Estos datos representan poco más del 50% del total de las viviendas autorizadas de este tipo en todos los municipios conurbados mexiquenses.

[42] Acorde con el número de Conjuntos Urbanos y las viviendas autorizadas en ellos desde 1990 en el municipio.
[43] Según la clasificación hecha para este estudio. Recordando la clasificación que hace el Estado de México, incluyen los tipos medio, residencial, residencial alto y campestre.

CUADRO IV.2

Mercado Inmobiliario en Interlomas desde 1995

Inmobiliaria	Desarrollo	No. viv	Tipo (estatal)	Edad	Superficie m2	Tamaño prom viv	Recursos Urbanos Internos
Inmobiliaria Vista Real S de RL de Cv	Greenhouse	1,302	Residencial	1995	682,108.11	ND	Jardines, comercio, juegos infantiles, SUM e instalaciones deportivas
Constructora Profusa SA de CV	Hacienda de las Palmas	2500	Residencial	1995	765,410.32	100-400 m2	Jardines, comercio, juegos infantiles, e instalaciones deportivas
Residencial Club de Golf Lomas SA de CV	Residencial Jardines de Golf	480	Residencial alto	1997	129, 612.82	138-154 m2	Alberca, jardines, comercio, juegos infantiles, SUM e instalaciones deportivas
ND	Club de Golf Lomas	1274	Residencial	1999	1,413,632	280 m2	Alberca, jardines, comercio, juegos infantiles, SUM e instalaciones deportivas
Autoproductos SA de CV	Fuentes de las Lomas	498	Residencial alto	1999	236,294.12	215-400 m2	Alberca, jardín, SUM, cine, lago artificial, mini súper, cafetería, restaurante, salón de conferencias, instalaciones deportivas y gimnasio
Consorcio Inmobiliario Lomas SA de CV	Bosque real	13,707	Residencial y medio	1999 y 2002	5,563,078.5	ND	Club de golf, comercios, servicios básicos, áreas verdes, áreas recreativas, vialidades privadas, centro urbano y casa club
GRUPO ECO	Los Sauces	350	Residencial	2000	18,254.35	178 m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, estética, mini súper, ludoteca, instalaciones deportivas, spa y gimnasio
GRUPO ECO	Isla del Agua	300	Residencial alto	2000	Contado en greenhouse	280 m2	Alberca, jardín, SUM, cine, lago artificial, mini súper, cafetería, instalaciones deportivas y gimnasio

Mercado Inmobiliario en Interlomas desde 1995: continuación

Inmobiliaria	Desarrollo	No. viv	Tipo (estatal)	Edad	Superficie m2	Tamaño prom viv	Recursos Urbanos Internos
GRUPO ECO	Toledo	300	Residencial alto	2001	Contado en Hacienda	258 m2	Alberca, jardín, SUM, cine, instalaciones deportivas y gimnasio
ND	Ciervo 25	59	Residencial	2002	Contado en Hacienda	235 m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, paddle tennis, SUM y gimnasio
GRUPO ECO	Cibeles	65	Residencial	2004	Contado en Hacienda	140-248m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, estética, instalaciones deportivas y gimnasio
Inmobiliaria y Constructora Residencial SA de CV	Palmas Hills	499	Residencial alto	2004	101,523	200-400m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, área comercial, instalaciones deportivas, spa y gimnasio
GRUPO FRONDOSO	Acuario	330	Residencial alto	2004	17,004.20	330	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, jacuzzi y gimnasio
GRUPO FRONDOSO	Maestranza	239	Residencial	2005	16, 772.5	137m2	Alberca, jardín, SUM, cine, paddle tenis y gimnasio
ND	El Puente	65	Residencial	2006	Contado en Hacienda	100-200 m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, área comercial, instalaciones deportivas, spa y gimnasio
GRUPO ECO	Plaza Victoria	259	Residencial	2008	Contado en greenhouse	125 m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, área comercial, instalaciones deportivas, y gimnasio
GRUPO ECO	Parque Interlomas	300	Residencial	2009	Contado en greenhouse	110 m2	Alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, cine, área comercial, instalaciones deportivas, spa y gimnasio
		22527			**118,527.2**	**330**	

Fuente: Elaboración propia con datos de MX BIENES RAICES, las Gacetas del Estado y estudio de campo.

En el cuadro IV.2 se presenta una muestra de los desarrollos habitacionales que se han construido en la zona en los últimos 15 años; los desarrollos de 65 viviendas o menos son los condominios que se han realizado dentro de los lotes de los conjuntos urbanos

grandes, por lo que no son contabilizados en los siguientes datos. Los conjuntos albergan entre 239 hasta 13,707 viviendas, con un promedio de 1,596 viviendas por conjunto.

Los cuatro conjuntos grandes (de más de mil viviendas) fueron autorizados antes del 2000, las inmobiliarias que los desarrollaron, urbanizaron los terrenos y los lotificaron, mas no construyeron todas las viviendas sino que vendieron parte de los lotes donde actualmente se siguen construyendo los condominios de hasta 65 viviendas. En su mayoría, son desarrollos verticales con edificios de 15 a 25 niveles, aunque los cuatro conjuntos grandes cuentan con algunos lotes para vivienda unifamiliar. A partir del 2000 se han estado desarrollando conjuntos urbanos más pequeños, aunque no menos significantes, que albergan de 200 hasta 500 viviendas por conjunto.

En cuanto a las características más especificas de los conjuntos, vale la pena destacar que las viviendas van de los 100 a los 400 m2 construidos, con un promedio de 330m2 construidos por vivienda. Respecto a la dotación de recursos urbanos internos, los desarrollos se caracterizan por contar con una gran cantidad de áreas comunes; por lo menos tienen instalaciones deportivas, gran cantidad de áreas verdes, salón de usos múltiples (SUM), juegos infantiles, alberca y locales comerciales[44]. Otro dato importante que se muestra en la tabla son las superficies de los terrenos, únicamente con esta muestra que incluye 10 de los 18 conjuntos autorizados, se abarcan casi 880 hectáreas de terreno que ha sido urbanizado y apropiado por los estratos altos, cantidad nada despreciable de terreno.

En la revisión de los expedientes se pudo observar que algunos de los conjuntos, sobre todo los de más de 500 viviendas han tenido aumento en la densidad de algunos de sus lotes; por ejemplo Hacienda de las Palmas, pasó de 2,500 viviendas autorizadas a 3,137 viviendas permitidas. Por su parte, en Fuente de las Palmas, solamente fueron autorizadas las viviendas que realizó la inmobiliaria que no incluye los lotes unifamiliares del conjunto.

Toda esta producción de vivienda formal, al igual que en el caso de Cuautitlán, se dirige a familias jóvenes con hijos en edades tempranas, los padres de familia están en edad

[44] Los locales comerciales suelen estar hacia el exterior del conjunto, aunque en algunas ocasiones pueden contar con servicios exclusivos como bar, restaurante, spa, estética o minisúper.

laboral, mientras los hijos en edad de recibir educación. Este perfil socio-económico también necesita de dotación y equipamiento para su reproducción; sin embargo, no utilizará equipamiento público sino privado. Es por esto que las obligaciones que tienen que cumplir las desarrolladoras, que deben ser de carácter público, son transferidas a las zonas populares o vecindarios que más lo requieren dentro del municipio.

En una entrevista con el director de planeación de Huixquilucan, el Arq. Aarón Vega, aseguró que se intentaban redistribuir los ingresos, y ya que los habitantes de Interlomas no necesitan de equipamiento público, se les exige que se realice en zonas que más lo requieran, "Nosotros las pedimos en las zonas rurales y en colonias populares, pues como deben ser de carácter público, allí es donde se necesitan y donde se usan (…) además Interlomas cuenta con bastantes equipamientos privados, que es lo que esos habitantes utilizan". El funcionario también subrayó los problemas que tienen con el cumplimiento de las obligaciones por la situación topográfica del municipio: "hay muchos problemas para que los desarrolladores concluyan las obligaciones por la falta de terrenos que tengan las características que se exigen, (…) ya que los terrenos deben tener pendientes menores al 15% y no pueden ser reservas naturales; la topografía del municipio complica mucho, y casi no existen terrenos con esas características".

En los casos de estudio que se seleccionaron, será posible observar específicamente cómo funcionan las obligaciones de las inmobiliarias, y en qué medida esta "redistribución" se está realizando. También se podrá ver que la topografía es un tema recurrente en el incumplimiento de la dotación de equipamientos.

De la muestra que se presenta en el cuadro IV.2 se seleccionaron cuatro condominios, que al igual que en el caso de Cuautitlán, permitan ver las diferencias de obligaciones con respecto al tamaño de los conjuntos y el tiempo que tardan en cumplirlas. Se tomaron dos conjuntos que fueron autorizados antes de que la reglamentación actual estuviera vigente, esto porque al revisar los expedientes se consideraron casos interesantes pues tardaron mucho en construir y cumplir las obligaciones, por lo que tuvieron que volver a autorizarlos cuando ya había entrando en vigor la nueva reglamentación.

CUADRO IV.3

Casos de Estudio Seleccionados: Conjuntos Residenciales en Interlomas

Inmobiliaria	Ubicación	Desarrollo	No. viv	tipo	Edad	Superficie m2	Áreas
Constructora Profusa SA de CV	Av. Jesus del Monte	Hacienda de las Palmas	2500	Residencial	1995	765,410.3	VIV 493,209.36m2 COMERCIO 100m2 const A. VERDE 2,668m2 DONACIÓN 40,072.88m2 VIA PUB 178,775.84 m2 RESTRIC. 53,352.24m2
promotora rasines SA de CV	Av. Jesus del Monte no. 154	Maestranza	239	Residencial	2005	16, 772.5	VIV 13,375.11 m2 COMERCIO 309.89 m2 DONACIÓN 717.87 m2+5,258m2 externas VIA PUB 2,369.63 m2
Inmobiliaria y Constructora Residencial SA de CV	De la barranca s/n col. Jesus del Monte	Palmas Hills	499	Residencial alto	2004	101,523	VIV 30,000.24 m2 COMERCIO 51,295.8 m2 A VERDE VENDIBLE 54,828m2 DONACIÓN 9,878.77+6,529m2 externas VIA PUB 10,293.4 m2
Autoproduc-tos SA de CV	Av. Jesus del Monte	Fuentes de las Lomas	498	Residencial alto	1999	236,294	VIV 139,646.1m2 COMERCIO 4,446.3m2 DONAC. 12,850.4m2 VIA PUB 61,532.14m2 RESTRIC. 17,819.3m2
			3736			**1103227**	

Fuente: Elaboración propia con datos de SDUEM: Conjuntos Urbanos Autorizados, y trabajo de campo.

1.2. Ubicación y crecimiento de los conjuntos seleccionados

En las imágenes satelitales Google Earth desde el 2003, se puede observar cómo se fueron urbanizando los casos de estudio; lamentablemente no existen imágenes anteriores por lo que no fue posible observar el terreno sin urbanizar. Sin embargo, en la primera imagen el conjunto Hacienda de las Palmas presentaba poco avance en la parte sur-oriente del terreno que es donde se ubican lotes para los condominios verticales, mismos que se continúan construyendo. Lo mismo sucede con gran parte del norte del terreno; ambas áreas para el 2009 se encuentran prácticamente terminadas. Para el caso de los conjuntos Palmas Hills y Maestranza, se puede observar cómo se van desarrollando, mientras que el conjunto Fuentes de las Lomas tenía solamente una parte construida en 2003 (imagen 1), la otra sección estaba avanzada en 2005 (imagen 2) y terminada en 2009 (imagen 3).

En cuanto a la continuidad de las vialidades es más evidente que no se realiza que en el caso de Cuautitlán, lo mismo con respecto del diseño urbano. Cada conjunto parece tener una lógica interna de vialidades, sobre todo notorio en el caso de Hacienda de las Palmas y Fuentes de las Lomas que evitan la conexión de vialidades.

Imagen 1Y 2. **FUENTE:** Google Earth de Interlomas: arriba 21 de enero del 2003, abajo 27 de agosto del 2005

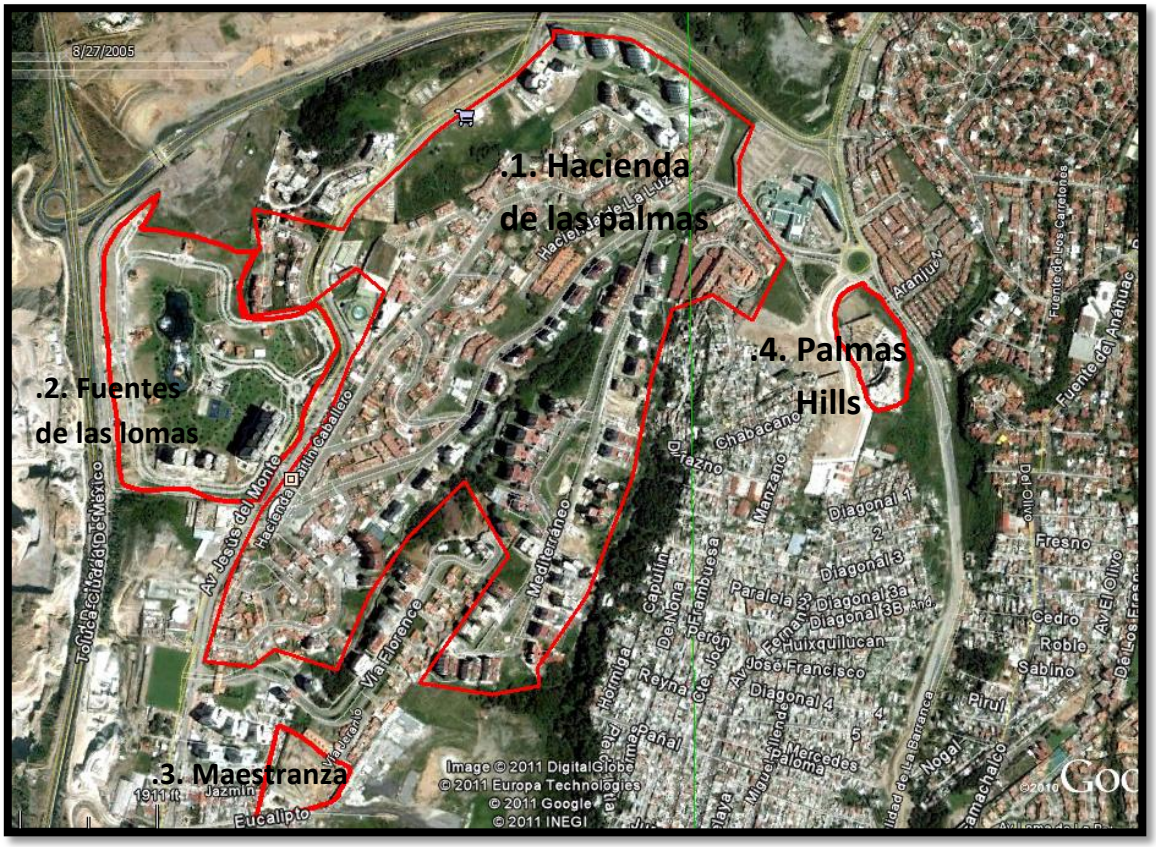


Imagen 3. **FUENTE:** Google Earth de Interlomas: 18 de febrero del 2009

2. LOS CUATRO CONJUNTOS URBANOS RESIDENCIALES: Interlomas, Huixquilucan

En este apartado se presentan los cuatro estudios de caso que se seleccionaron para tener un acercamiento a la forma en que se producen los conjuntos urbanos residenciales en la periferia de la ZMCM en términos de la dotación de recursos urbanos. Al igual que los casos presentados de Cuautitlán, el trabajo realizado permitió observar cómo se están dotando estas urbanizaciones; de manera más específica, fue posible estudiar el proceso de dotación hasta la entrega de los equipamientos.

Los cuadros que se presentan a continuación están ordenados de la misma manera que en el capítulo anterior[45], analizándose en el siguiente orden: la dimensión de integración, su representación en las autorizaciones y su cumplimiento por parte de la desarrolladora. Sin embargo, existen diferencias con estos casos, por las especificidades de la zona de estudio y por el funcionamiento de este tipo de vivienda.

[45] Ver el apartado 2 del capítulo III.

Algo que debe tomarse en cuenta, como se mencionó brevemente, es el hecho de que a los conjuntos urbanos de tipo residencial y residencial alto, se les permite que el 85% de las obligaciones se hagan de manera externa al conjunto. Esto podría responder a que los equipamientos deberían ser de carácter público y estar en un lugar que permita el acceso libre, aunque sigue existiendo un 15% que se les permite privatizar.

Por otro lado, parece existir una lógica redistributiva que responde a que estos equipamientos no son utilizados por los estratos altos, por lo que son transferidos a las zonas del municipio donde son necesarios y donde serán verdaderamente utilizados. Sin embargo, este funcionamiento permite que los conjuntos residenciales sean cerrados y sólo tengan ciertos recursos privados, lo que va en contra de la regulación pública y de la búsqueda de interés común que supuestamente afirmaron los funcionarios que persigue la reglamentación actual.

Si bien esta situación se puede calificar como positiva por la redistribución que implica, en términos metodológicos significa un reto, ya que es muy difícil observar en el trabajo de campo los equipamientos que realizan las inmobiliarias, pues no se encuentran en los conjuntos ni en la zona de estudio, aunque sí se logró obtener algunas fotografías de los mismos. También fue posible observar los recursos privados que tienen los conjuntos, y en algunos casos los que quedaron fuera de los condominios, estos últimos suelen ser áreas verdes y locales comerciales de libre acceso.

Los cuatro casos de estudio se presentan de acuerdo a las similitudes que presentaron: 1) Hacienda de las Palmas y Fuentes de las Lomas, 2) Palmas Hills y Maestranza. Esta clasificación coincide además con el tamaño de los conjuntos y el año de autorización; la información se decidió presentar así pues permite observar la manera como se da la urbanización del área seleccionada y la manera en que evolucionan estos conjuntos. Es importante también observar si el Estado está realmente buscando que los conjuntos funcionen articulados y vayan dotando a la periferia de suficientes recursos urbanos.

2.1. Hacienda de las Palmas y Fuentes de las Lomas

Hacienda de las Palmas es un conjunto urbano residencial desarrollado por Constructora Profusa SA de CV; fue uno de los primeros conjuntos que se hicieron en Interlomas, así como también es uno de los más grandes y conocidos. Se autorizó con 2,500 viviendas en 1995, aunque a la fecha contiene 3,137 viviendas por una serie de permisos de aumento de densidad que ha otorgado SDUEM y el municipio. El conjunto se desarrolló en un terreno de poco más de 76.5 hectáreas.

Fuentes de las Lomas, por su parte, es un conjunto urbano residencial alto desarrollado por Autoproductos SA de CV; también fue de los primeros conjuntos que se hicieron en Interlomas. Se autorizo con 498 viviendas en 1999, y se desarrolla en un terreno de 236,294.12 m2 lo que equivale a cerca de 24 hectáreas, implicando una densidad de población muy baja, con tan sólo 21 hab/Ha. Este es probablemente el más exclusivo y costoso de los conjuntos seleccionados: cuenta con una gran cantidad de recursos urbanos internos y de uso privado, tiene restaurantes, bares, lago artificial, alberca, spa, gimnasio, sala de cine, SUM, canchas de tennis y squash, tienda de autoservicio y sala de conferencias.

Respecto al proceso de dotación, los expedientes de ambos conjuntos muestran procesos sumamente irregulares, habiendo tardado trece años y once años en cumplir con las obligaciones, respectivamente. En cuanto a los metrajes que se les exige de cada uno de los rubros en la autorización, en ambos casos son más bajos a lo que marca la reglamentación, mientras que el cumplimiento por parte de las desarrolladoras son en parte sustituidos por otro tipo de recursos y en parte realizado.

En las imágenes satelitales que se presentan a continuación se pueden observar las plantas generales de los conjuntos; los polígonos marcados al interior son las zonas donde se encuentran los recursos urbanos internos. Hacienda de las Palmas cuenta con tres zonas distintas: la primera es sobre la Av. Jesús del Monte en la colindancia norte y poniente del terreno, en esta existen servicios de comercio, educación y salud privada, así como algunos condominios verticales. La zona oriente del terreno donde está la Av. Hacienda del Ciervo, está compuesta únicamente por condominios verticales que en la actualidad siguen desarrollándose en los últimos lotes disponibles. Lo que resta, que es la parte central del terreno, se compone por vivienda horizontal que cuenta en su mayoría con control de acceso.

Para el caso de Fuentes de las Lomas, se cuenta con dos zonas distintas; la primera es sobre la Av. Jesús del Monte en la colindancia oriente del terreno, donde están ubicadas las dos torres del conjunto, así como un lote para vivienda vertical; el extremo norte del terreno contiene otro lote igual, pero ninguno de los dos ha sido construido. El resto del terreno se conforma por lotes para vivienda unifamiliar al lado de la avenida interna y rodeando el lago artificial y la casa club que contiene los recursos urbanos internos.

Imagen Google Earth 2009: Hacienda de las Palmas

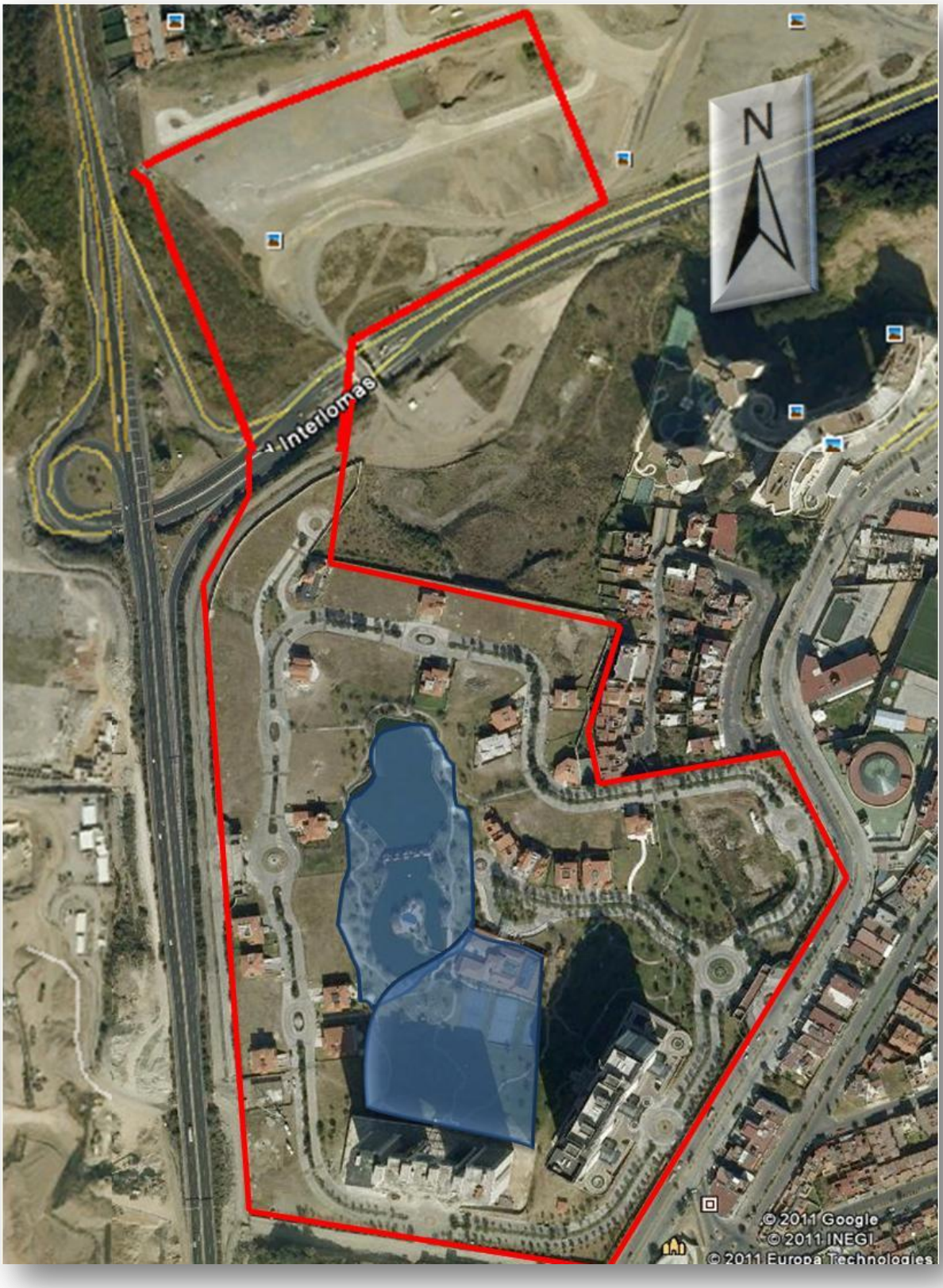


Imagen Google Earth 2009: Fuentes de las Lomas

CUADRO IV.4

HACIENDA DE LAS PALMAS 2,500 VIVIENDAS TERMINA EN 3,137 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 1995	REALIZADO 2003 y 2008
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 8 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 5 aulas 1,932m2 terreno 726 m2 construcción, aumentan 2 aulas	"Piltzin" en San Bartolomé Coatepec
		PRIMARIA O SECUNDARIA 24 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 8 aulas 2,480m2 terreno 996 m2 construcción	Primaria Guadalupe Victoria en San Jacinto
			SECUNDARIA NO	N/A
		NO	NO	N/A
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 1,250 m2 de locales comerciales: sin especificaciones	100 m2 construidos, aumentan 100m2	Sustituido
Recreación	JARDÍN VECINAL	6,400 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	2,668 m2	Sí
	ÁREAS DEPORTIVAS	9,600 m2 con 6 canchas deportivas de 22x30m mínimo c/u y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	5,336 m2: 3 canchas	Sí
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	420 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	40 m2 construidos clínica	Entregaron 15m2 lo demás sustituido
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			NO	N/A
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	10,000 M2	10,000 m2	Sustituido por 37,000 m2 de avenida más 10,000 de terreno para panteón
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	37,500 m2	40,072.88 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	178,775.84 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos del Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo.

CUADRO IV.5

FUENTES DE LAS LOMAS 498 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 1999	REALIZADO 2009
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 2 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 1 aulas 115 m2 construcción	Sí
		PRIMARIA O SECUNDARIA 8 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 6 aulas 1,740m2 terreno 648 m2 construcción	Primaria "Adolfo López Mateos"
			SECUNDARIA NO	N/A
		NO	NO	N/A
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 300m2 de locales comerciales: sin especificaciones	4,446.29 M2	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	2,000 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	1,992 m2	Áreas verdes internas
	ÁREAS DEPORTIVAS	2,400 m2 con 1 canchas deportivas de 22x30m mínimo y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	3,984 m2: 2 canchas de básquetbol	No, por indefinición de terreno por parte del municipio
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	120 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	Unidad médica 152 m2 terreno y 60m2 construidos	Sustituida por primaria
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			NO	N/A
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	4,980 m2	2,580.35 m2	Sí
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	7,470 m2	10,270 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	61,532.14 m2	Sí
FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo				

En los cuadros IV.4 y IV.5 se presenta la información resumida de la manera en que se dio el proceso de dotación de recursos urbanos en los dos conjuntos.

La relación reglamentación-autorización: perspectiva estatal

De manera general en todos los rubros se observa que las obligaciones en la autorización son menores a lo que correspondería con la reglamentación; esta diferencia podría explicarse por la ausencia de normatividad en el momento en el que se autorizaron los conjuntos, sin embargo dado el tiempo en que se tardaron en construir los conjuntos y en realizar las obligaciones, se vieron obligados a solicitar nuevas autorizaciones, por lo que debían seguir la nueva reglamentación.

Siguiendo las variables tomadas para este estudio, la relación entre la norma y lo que se les exige en la autorización se da de la siguiente manera:

Respecto a los servicios de educación, a los dos conjuntos les solicitan un jardín de niños y una escuela primaria, en ambos casos son de menor tamaño a lo que correspondía por norma actual. En cuanto a los recursos de recreación, para Hacienda de las Palmas se observan disminuciones considerables; el jardín vecinal pasa de 6,400 por norma a 2,668m2, mientras las instalaciones deportivas pasan de 9,600 a 5,336.m2 en la autorización. Por su parte en Fuentes de las Lomas las instalaciones deportivas son mayores a la noma (de 2,400 a 3,984m2 exigidos), mientras las áreas verdes se piden como marca la reglamentación.

En cuanto al comercio en Hacienda de las Palmas se solicita mucho menos metraje del que le corresponde, mientras que en Fuentes de las Lomas la autorización es mucho mayor a la norma.

Por último está el equipamiento urbano básico, que es definido para servicios de salud, específicamente una unidad médica y una clínica de salud; la autorización para Hacienda de las Palmas pide menor metraje a lo que marca el reglamento, mientras que solicita poco mas metraje del correspondiente por reglamento a Fuentes de las Lomas.

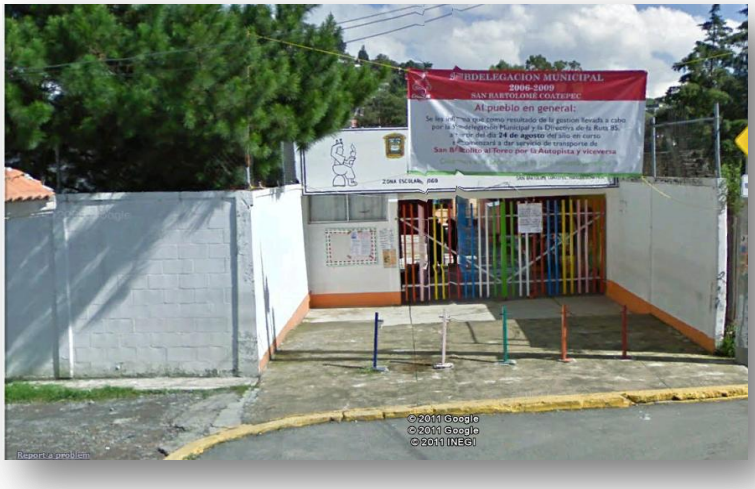
Los últimos tres renglones de la tabla resaltan que en materia de terrenos de donación y la infraestructura si se solicitan los metrajes que corresponden según la reglamentación vigente.

Cabe destacar que a pesar de que el conjunto Fuentes de las Lomas no llega a las mil viviendas, se le piden los equipamientos de manera proporcional a las 498 viviendas que contiene. Al igual que en el caso del conjunto chico de Cuautitlán, el estado pide obligaciones de manera proporcional al número de viviendas. Además, si bien algunos rubros son menores a lo correspondiente, se puede pensar que se compensan con los equipamientos que se piden de más. Sin embargo, son los recursos de carácter público, los que tienen disminuciones, mientras que los equipamientos privados o comerciales aumentan, cuestión que sugiere una menor redistribución y un Estado permisivo que no parece interesarse en dotar de los equipamientos necesarios para el municipio.

La relación autorización-realización: perspectiva privada

En ambos conjuntos el cumplimiento de las inmobiliarias es muy tardado e irregular, además de que hubo sustitución de gran parte de las obligaciones, cuestión que se justifica –según los documentos de los expedientes- por la falta de terrenos y espacios aptos[46] para cumplir con las obligaciones, sobre todo en el caso de la donación estatal.

Los expedientes permiten observar que en todos los casos las inmobiliarias cumplen con los metrajes establecidos en cuanto a los servicios educativos. Para las obligaciones de Hacienda de las Palmas se realiza el Jardín de Niños Piltzin en la localidad de San Bartolomé Coatepec (fotografía 1) y la primaria Guadalupe Victoria en la localidad de San Jacinto. Mientras que Fuentes de las Lomas agrega un aula al mismo Jardín de Niños y construyen la Primaria Adolfo López Mateos en la localidad El Pedregal.



Fotografía 1: Jardín de Niños Piltzin en San Bartolomé Coatepec, realizado por la desarrolladora de Hacienda de las Palmas, al que se agregó un aula correspondiente a Fuentes de las Lomas. Fuente: Google Earth

[46] Recordando que el municipio cuenta con grandes problemas por su topografía, ya que es un terreno montañoso con grandes pendientes y zonas boscosas.

En cuanto a los recursos de recreación, también se cumple con su realización en los metrajes establecidos; las áreas verdes se realizaron dentro de los conjuntos habitacionales (fotografía 2 y 3), mientras que las instalaciones deportivas, en el caso de Hacienda de las Palmas, fueron externas, aunque no se encontró el dato de dónde o cuales fueron; para Fuentes de las Lomas no han sido entregadas, según un documento en el expediente, por la falta de definición del terreno por parte del municipio.

Fotografía 2: Áreas verdes del conjunto en la Av. Hacienda del Ciervo en la zona de condominios verticales cerrados del conjunto Hacienda de las Palmas

Fotografía 3: Lago artificial y áreas verdes dentro del conjunto Fuentes de las Lomas

Respecto al comercio, las donaciones y parte de la clínica de salud, para Hacienda de las Palmas se sustituyen por la pavimentación de 37,000m2 de la vialidad Barranca de Huehuetlaco (fotografía 4) y 10,000m2 de terreno para un panteón en la localidad de Piedra Grande. De estas sustituciones resultó extraño la parte de los comercios, pues el conjunto cuenta con locales comerciales sobre Av. Jesús del Monte; intuitivamente se piensa que podría deberse a que la inmobiliaria debe construir los inmuebles, mientras esos locales se vendieron como lotes con usos de suelo (fotografía 5).

Fotografía 4: Barranca de Huehuetlaco, pavimentada por la inmobiliaria

En cuanto a Fuentes de las Lomas, el comercio, las donaciones y la clínica de salud, son realizadas; pero la clínica se sustituye por más aulas en la escuela primaria. En ambos casos se sustituyen los servicios de salud por recursos urbanos de otro tipo, sugiriendo una falta de interés del estado en dotar de este tipo de recursos básicos a la población, ya que en vez de mejorar o aumentar alguna clínica u hospital existente, lo sustituyen.

Fotografía 5: Locales comerciales en Hacienda de las Palmas

2.2. Palmas Hills y Maestranza

Palmas Hills es un conjunto urbano residencial alto desarrollado por Inmobiliaria y Constructora Residencial SA de CV[47], este conjunto es nuevo, se autorizó con 499 viviendas en 2004, que se desarrollaron en un terreno de 10.15 hectáreas. La desarrolladora realizó una torre de departamentos en lo que correspondería a 11 de los 20 lotes que aproximadamente tiene el conjunto; uno más fue destinado para donación municipal, mientras que el resto tiene un uso de suelo dividido entre 5 lotes habitacionales y dos lotes para comercio y servicios.

La torre de departamentos de este conjunto cuenta con alberca, jardín, juegos infantiles, SUM, sala de cine, canchas de tennis, spa y gimnasio en su interior, todos de uso exclusivo para los habitantes de los departamentos.

Maestranza, por su parte, es un conjunto urbano residencial desarrollado por Grupo Frondoso[48]; es el más pequeño de los conjunto seleccionados con 239 viviendas divididas en cuatro torres; fue autorizado en 2005 y se desarrolla en un terreno de 16, 772.5m2.

En la imagen satelital que se presenta a continuación se puede observar la planta general del conjunto Palmas Hills, los polígonos marcados al interior son las zonas donde se encuentran los servicios deportivos y recreativos, el lote que se encuentra al extremo sur es el destinado para donación municipal, en donde se realiza una preparatoria; mientras que al norte se está realizando una plaza comercial. El resto de los lotes siguen baldíos.

La siguiente imagen es la planta general del conjunto Maestranza donde se pueden observar sus recursos internos; la alberca y la cancha de paddle tennis en la esquina superior derecha, las áreas verdes al centro del terreno; en la parte inferior derecha está la casa club que cuenta con gimnasio, sala de cine, SUM y juegos infantiles (fotografía 5 y 6). Este conjunto aun no ha sido terminado, y de las cuatro torres de departamentos que lo componen, la torre de la izquierda aun no se ha construido.

En los cuadros IV.6 y IV.7 se presenta la información resumida de la manera en que se dio el proceso de dotación de recursos urbanos en cada conjunto.

[47] Esta empresa es una de las más importantes en la zona; se dedican a la producción de vivienda residencial alta y campestre.

[48] Grupo Frondoso es una inmobiliaria grande que desarrolla conjuntos habitacionales residenciales en la zona poniente de la ZMCM.

FUENTE: Imágen Google Earth 2009: Palmas Hills

Planta de conjunto. Fuente: http://www.grupofrondoso.com.mx/

CUADRO IV.6

MAESTRANZA 239 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2005	REALIZADO 2009
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 1 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 1 aulas 155 m2 construcción	SUM en Salvador Díaz Mirón en Zacamulpa 155m2
		PRIMARIA O SECUNDARIA 4 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 2 aulas 110m2 terreno 996 m2 construcción	Desayunador en Primaria Vicente Guerrero 115.2m2
			TELESECUNDARIA 2 aulas 216 m2 construidos	José Vicente Villada 216m2 en Jesús del monte
		NO	NO	N/A
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 150m2 de locales comerciales: sin especificaciones	309.89 m2	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	1,000 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	717 m2 internas más 765m2 juegos infantiles	Sí
	ÁREAS DEPORTIVAS	1,200 m2 con 1 canchas deportivas de 22x30m mínimo y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	1,147 m2	Entregaron 1,328.86 m2
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	60 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	NO	N/A
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			99m2 caseta de vigilancia	100.5 m2 caseta
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	2,390 M2	717.87 m2	Sustituido por unidad deportiva en Llano Grande: av. San Miguel 448
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	3,685 m2	5,258 m2 externas	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	2,369.63 m2	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

CUADRO IV.7

PALMAS HILLS 499 VIVIENDAS				
RECURSOS URBANOS	NOMBRE OFICIAL	POR REGLAMENTO	AUTORIZACIÓN 2005	REALIZADO 2009
Educación	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: el metraje construido incluye áreas administrativas, sanitarios y pasillos	JARDÍN DE NIÑOS 2 AULAS: 35 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos y áreas verdes	JARDÍN DE NIÑOS 3 aulas 996m2 terreno y 115 m2 construcción	Sustituida por preparatoria 23 aulas
		PRIMARIA O SECUNDARIA 8 AULAS: 50 alumnos por aula, incluye plaza, estacionamiento, juegos, canchas, enfermería y áreas verdes	PRIMARIA 6 aulas 1,740m2 terreno 648 m2 construcción	Sustituida por preparatoria 23 aulas
			SECUNDARIA NO	N/A
		NO	PREPARATORIA 23 aulas	Sí
Comercio	ÁREA DE SERVICIOS VENDIBLE	Aproximadamente 300m2 de locales comerciales: sin especificaciones	5,129,6 m2	Sí
Recreación	JARDÍN VECINAL	2,000 m2 que incluyen circulaciones 30%, zonas verdes 70% y mobiliario	1,992 m2 más juegos infantiles 1,597 m2	Pendiente
	ÁREAS DEPORTIVAS	2,400 m2 con 1 canchas deportivas de 22x30m mínimo y áreas de ejercicios con aparatos, pistas para trotar y estacionamiento	2,395 m2: 1 canchas de básquetbol	Pendiente
Salud	EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO	120 m2 construidos del tipo y uso que establezca el municipio	941 m2 terreno sin definir	Sustituido por preparatoria
Cultura			NO	N/A
Gobierno u otros			NO	N/A
Terreno de donación	DONACIÓN ESTATAL	4,980 m2	6,529 m2	Sí
Terreno para equipamiento	DONACIÓN MUNICIPAL	7,470 m2	9,878.77 m2	
Infra-estructura	OBRAS DE URBANIZACIÓN	Vialidades, banquetas, red de agua potable, drenaje y electricidad, jardinería, señalamiento y mobiliario urbano	10,293.40	Sí

FUENTE: Elaboración propia con datos de el Reglamento del Código Administrativo, las Gacetas Oficiales del Estado, expedientes de cada conjunto en SDUEM y trabajo de campo

La relación reglamentación-autorización: perspectiva estatal

Los expedientes muestran un proceso regular para ambos conjuntos, que entregan los equipamientos en un lapso de cuatro a cinco años; los metrajes que se les exige de cada uno de los rubros en la autorización, corresponden con lo que marca la reglamentación, mientras que la realización por parte de las desarrolladoras es realizada con algunas sustituciones, aunque Palmas Hills tiene aún pendiente la entrega de los servicios de recreación.

Con respecto a los servicios de educación a ambos conjuntos se les pide lo que corresponde con la reglamentación. Al conjunto Palmas Hills le solicitan 3 aulas de jardín de niños y una escuela primaria; posteriormente la inmobiliaria a través de un proceso de negociaciones publico-privadas, solicita la sustitución del equipamiento por un sólo uso que pudiera desarrollar en el terreno de donación. Así en abril del 2005 se autoriza el cambio a una preparatoria de 23 aulas, decisión que toma el municipio. En el caso de Maestranza, se pide un aula en un jardín de niños, dos aulas para una primaria y dos para una telesecundaria.

En cuanto al comercio, se da una solicitud mayor a la reglamentación, de magnitud considerable para ambos conjuntos; tal aumento parece responder a los lotes con uso comercial dentro de los terrenos.

En cuanto a los recursos de recreación, en ambos conjuntos se observan cantidades similares entre la reglamentación y la autorización, tanto para jardín vecinal como para instalaciones deportivas.

Por último, en lo que refiere al equipamiento urbano básico, para Palmas Hills la autorización es mucho más alta a lo que marca el reglamento (120m2 a 941m2) sin uso definido. En el caso de Maestranza la autorización aumenta de 60m2 construidos por norma a 99m2, que se exige en la autorización para una caseta de vigilancia pública.

La relación autorización-realización: perspectiva privada

Para las obligaciones correspondientes a Palmas Hills, tanto los servicios educativos como el equipamiento urbano básico se sustituye por la realización de una preparatoria de 23

aulas, misma que realiza la inmobiliaria en el lote sur del conjunto, con acceso exclusivo por la localidad de San Fernando, siendo hoy la preparatoria no. 149 (fotografía 6).

Respecto a Maestranza, se observa que la inmobiliaria cumple con la realización total de los servicios de educación; construyeron un SUM en el Jardín de Niños Salvador Díaz Mirón en la localidad de Zacamulpa, un desayunador en la primaria Vicente Guerrero en la localidad de Chichicaspa y dos aulas en la Telesecundaria José Vicente Villada en Jesús del Monte; todos cumplen con los metrajes establecidos.

Fotografía 6: Preparatoria no. 149 realizada por la inmobiliaria, atrás la torre de departamentos de Palmas Hills

Respecto al comercio, en Palmas Hills se destinaron dos lotes con uso de suelo comercial en los que actualmente se está realizando un centro comercial. En cuanto a Maestranza se realizan los 309.89m2 exigidos en la autorización, aunque no se encontró dato de dónde se encuentran, y el conjunto no cuenta con servicios de comercio internos.

Los recursos de recreación no han sido entregados aún por la inmobiliaria que realiza Palmas Hills, situación que hace evidente que los permisos de venta no son un mecanismo para nada eficiente en el caso de los conjuntos urbanos residenciales. En el caso de Maestranza las áreas verdes se permiten internas al conjunto, mientras que en lo que concierne a las áreas deportivas, se realizó una unidad deportiva en la localidad Llano Grande.

Por último está la caseta de vigilancia que es realizada tal cual fue exigida en la autorización del conjunto Maestranza como parte del rubro de Equipamiento Urbano Básico.

De los últimos tres renglones de la tabla solamente es importante mencionar que las donaciones que no se cubrieron con las obras realizadas por Maestranza fueron sustituidas por la realización de la unidad deportiva (fotografía 7).

Fotografía 7: Unidad deportiva en Llano Grande realizada por la inmobiliaria

2.3. Estado Actual de los conjuntos y otros datos del trabajo de campo

En el trabajo de campo se pudo observar que las áreas verdes y áreas comunes de acceso público, se encuentran actualmente en mucho mejor estado físico que en los casos de Cuautitlán; están regados los pastos y bien cuidados los parques y camellones; además, en este caso los recursos sí cumplen con las especificaciones, tienen árboles y bastante mobiliario urbano; por otro lado, las áreas verdes abiertas no se utilizaron en todo el tiempo que se hicieron los recorridos, lo que sugiere un desuso de las mismas. Por su parte, en las obras de urbanización si existen algunos problemas con el mantenimiento de las vialidades y banquetas.

Para el caso de los condominios cerrados fue posible ingresar a algunos de ellos, se logró observar los recursos urbanos con que cuentan de manera interna, que suelen ser canchas deportivas, áreas verdes, salones de usos múltiples entre otros espacios de

recreación. Es destacable que en los diferentes horarios y días de la semana que se ingresó a distintos edificios, había muy pocas personas haciendo uso de los recursos, exceptuando los salones de usos múltiples que siempre estaban ocupados los fines de semana.

Fotografía 8: zona de vivienda vertical dentro del conjunto Hacienda de las Palmas

Fotografía 9: Zona de condominios cerrados horizontales en Hacienda de las Palmas

Los conjuntos Fuentes de las Lomas, Maestranza y Palmas Hills están diseñados para funcionar hacia el interior y de manera cerrada, con acceso restringido. En el caso de Hacienda de las Palmas, existían plumas de control de acceso que se encuentran actualmente en desuso por lo que se puede ingresar al conjunto, sin embargo existe una zona que se mantiene con control de acceso al centro donde están los lotes unifamiliares.

En el conjunto Palmas Hills se mantiene controlado el acceso para los lotes habitacionales y la torre de departamentos, mientras el centro comercial tiene acceso

independiente y la preparatoria es accesada por la localidad de San Fernando del otro lado del terreno. En cuanto al funcionamiento hacia el interior, no es tan notorio pues el tamaño del terreno no es tan grande; lo mismo sucede con Maestranza.

Fotografía 10: Torre de departamentos en Palmas Hills

De los cuatro conjuntos, únicamente se encontró el costo de las obras de urbanización y equipamiento urbano de Maestranza; éstas se calculan en $6, 162,777.7 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $26,000 pesos, lo que representa aproximadamente el 1% del costo de la vivienda terminada, cifra considerablemente menor a las que se encontraron en los conjuntos de Cuautitlán.

Fotografía 11: Acceso del conjunto Maestranza

Fotografía 12: Áreas verdes internas del conjunto Maestranza

Fotografías 13 y 14: Recursos de recreación internos del conjunto Maestranza; a la derecha salón de juegos, abajo gimnasio

Por último es importante mencionar que en la revisión de uno de los expedientes (Hacienda de las Palmas) fue posible entender las consecuencias que hay cuando se tarda la inmobiliaria en entregar al municipio; se encontró un artículo publicado en el periódico Reforma con fecha del 16 de octubre del 2002, donde los habitantes de Hacienda de las Palmas se quejaban de la falta de servicios públicos y el deterioro de las obras urbanas. El problema se da pues el municipio no responde por ese mantenimiento hasta que sea entregado el conjunto, mientras que la inmobiliaria argumenta que esas casas ya pagan impuestos y que ellos no tienen recursos para dar mantenimiento a la urbanización. Así sucede que los habitantes quedan en medio de un conflicto público-privado, sin nadie que responda por el mantenimiento de las obras que, además de todo, ellos pagaron a través de su vivienda.

Esta situación no es exclusiva de los condominios residenciales, sucede lo mismo en los conjuntos de interés social; la diferencia es que los estratos altos tienen acceso a ciertos medios para hacer públicos sus problemas, mientras que los estratos medios-bajos y bajos toman otro tipo de estrategias que no se encontraron en los expedientes, pero si se comentaron en las entrevistas con los funcionarios del Estado.

3. DOTACIÓN DE RECURSOS URBANOS EXTERNOS

En esta sección se presenta el análisis estadístico espacial de los recursos urbanos con que cuenta Interlomas y sus alrededores en el municipio de Huixquilucan; también se analizan los recursos que tienen los cuatro conjuntos seleccionados. Las variables para el análisis continúan siendo las mismas que se han venido trabajando (servicios de educación, de salud, comercio y equipamiento recreativo y deportivo), de tal forma que permitan la comparación con el análisis realizado en el capítulo III[49].

La información se presenta en mapas realizados con paquetería de análisis de Sistemas de Información Geográfica (ArcGIS 9); de la misma manera que el análisis de Cuautitlán, se elaboró un mapa por variable, posteriormente se hizo un análisis de los recursos urbanos a los que pueden acceder los habitantes de cada conjunto pero que se

[49] Recordando que la selección responde a que se consideraron como los recursos urbanos más básicos y necesarios para que se logre la reproducción de la sociedad y se garantice la integración de los habitantes.

encuentran fuera del mismo tomando tres áreas de influencia con radios de 1km, 2 km y 3km a partir del centro de cada conjunto.

3.1. Estado Actual de Dotación de la Zona

Antes de comenzar el análisis es necesario resaltar que, a diferencia de los conjuntos de interés social, para los residenciales los servicios de carácter privado son los que el estrato alto mayoritariamente utiliza y por lo tanto, son los que conforman los recursos urbanos con que cuentan los habitantes. También es importante destacar que en estos conjuntos, no cuentan con servicios de educación ni salud de manera interna y los realizados por la inmobiliaria son de carácter público. Este apartado da cuenta de los recursos externos con que cuentan los habitantes de los conjuntos en la zona. Los datos del DEDUE sólo incluyen los recursos urbanos fuera de los conjuntos, tanto públicos como privados. Aunque en el análisis se hace esta diferencia, la información disponible no permite distinguir cuáles pudieren ser dotados por las inmobiliarias como parte de sus obligaciones.

La zona de Interlomas y sus alrededores cuenta con 1,553 establecimientos que se dividen por tipo de recurso urbano de la siguiente manera: en total existen 86 recursos educativos, de los cuales 41 son de carácter público, habiendo más recursos de preescolar y educación básica. Respecto a las escuelas privadas existen 20 planteles que en su mayoría son de educación preescolar, resaltando que no existen preparatorias y únicamente hay dos escuelas privadas que imparten educación básica. Las restantes 25 escuelas incluyen los recursos especializados como escuelas de oficio, de artes, de idiomas, cómputo, para necesidades especiales, entre otras; prácticamente todas estas son del sector privado (mapa IV.1 y cuadro IV.8).

Así, se puede observar que hay muchos más planteles de carácter público que de carácter privado, con escasez de educación privada de nivel básico y media superior. En cuanto a su localización, se observa en el mapa que la zona adyacente a los conjuntos concentra las escuelas de educación preescolar, mientras que al norte de la zona, casi en la colindancia con el municipio de Naucalpan se concentran las escuelas de educación básica. Esta situación en parte responde a las necesidades de los habitantes pues predominan las familias jóvenes, pero

también demuestra la carencia de primarias para los residentes de los conjuntos analizados, lo que sugiere su necesidad de moverse a zonas alejadas para acceder al recurso.

Respecto a los servicios de salud la zona cuenta con 116 recursos, de los cuales únicamente 8 son de carácter público (5 guarderías y 3 hospitales) mientras 90 son privados, predominantemente guarderías y consultorios (mapa IV.2 y cuadro IV.8). Dentro de los 18 restantes clasificados como otros, están centros de trabajo social del DIF, laboratorios clínicos y predominantemente centros para adicciones (Alcohólicos Anónimos).

Estos datos demuestran un gran déficit en recursos de salud pública en la zona ya que no cuentan con clínicas de consulta y con muy pocas guarderías, cuestión relevante para las obligaciones de las desarrolladoras, pues en el análisis de la dotación, en ningún caso se realizaron recursos de este tipo y en los pocos donde se exigían fueron sustituidos. En cuanto a los recursos privados –los relevantes para los habitantes de los conjuntos- los datos demuestran que la zona se encuentra bien equipada. Respecto a su localización, en el mapa se observan los consultorios distribuidos de manera equitativa por la zona, mientras que las guarderías se concentran cerca de los conjuntos y los hospitales se concentran al centro de la zona relativamente cerca de los conjuntos.

Acerca de los servicios de recreación y deporte (mapa IV.3 y cuadro IV.8), el municipio cuenta con 69 unidades, de las cuales únicamente tres son centros deportivos públicos, mientras 14 son privados (gimnasios, clubes o centros deportivos). Existen además 52 establecimientos que se clasifican en otros pues no se consideran importantes para los objetivos de este estudio porque son billares, venta de boletos de loterías, y casas de juegos electrónicos.

Estos datos muestran, al igual que en el caso de los servicios de salud, un rezago y déficit en cuanto a unidades deportivas de carácter público[50]. Respecto a los establecimientos privados, los habitantes cuentan con bastantes recursos de este tipo, pues además de los existentes en la zona, cada conjunto cuenta con suficientes instalaciones deportivas y recreativas de uso interno.

[50] Al igual que en Cuautitlán no se consiguió información de áreas verdes y parques, por lo que no pudieron ser tomados en cuenta para la cuantificación.

CUADRO IV.8
Recursos Urbanos Externos en Interlomas y sus Alrededores

Recurso Urbano	Tipo	Cantidad	Privados	Públicos	Total
Educación	Preescolar privada	17	20	41	86
	Preescolar pública	15			
	Básica privada	2			
	Básica pública	22			
	Media sup privada	0			
	Media sup pública	4			
	Superior privada	1			
	Otros	25			
Salud	Consultorio privado	70	90	8	116
	Consultorio público	0			
	Guarderias privadas	14			
	Guarderias públicas	5			
	Hospital privado	6			
	Hospital público	3			
	Otros	18			
Deporte y recreación	Centros dep privados	10	14	3	69
	Centros dep públicos	3			
	Centros artisticos	2			
	Juegos infantiles	2			
	Otros	52			
Comercio	Básico	865	NA	NA	1,282
	Cotidiano	257			
	Otro	160			

Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

Por último está el comercio; que es un caso especial pues no es un recurso de carácter público; únicamente podrían considerarse como tal los mercados o centros de abasto, pero la información de DENUE no incluye ese tipo de establecimientos. Independientemente de su carácter (público o privado) los servicios de comercio son indispensables para la vida cotidiana de las personas, en tanto que es necesario contar con lugares cercanos donde se puedan conseguir alimentos y artículos de primera necesidad.

La clasificación de los comercio, se hace de la misma manera que para el análisis de Cuautitlán, con tres subtipos; el comercio básico, el comercio cotidiano y los demás que se como otro[51].

En cuanto a la cantidad de unidades de comercio, se observa una distribución como se podría esperar con el 67% de comercio básico, 20% de comercio cotidiano y 12% de los demás. Los comercios se encuentran sobre las avenidas principales que tienen uso de suelo y de manera distribuida espacialmente uniforme entre los tres tipos

En el siguiente apartado será posible observar cómo se relacionan los recursos urbanos con los conjuntos y a qué distancia se encuentran de cada uno.

3.2. Ubicación y cuantificación de recursos urbanos

En esta última sección se presenta la cantidad de recursos urbanos clasificados de la misma manera, pero con relación a la distancia del centro de cada conjunto. El cuadro IV.9 muestra la cuantificación realizada; se divide en tres columnas cada conjunto, poniendo en orden de izquierda a derecha la distancia a la que se encuentran los recursos desde uno hasta tres kilómetros. En los mapas se pueden observar las tres áreas que se utilizaron para esta cuantificación: el más obscuro es el radio de un kilometro a partir del centro de cada conjunto, el intermedio es de dos kilómetros y el más claro es de 3 kilómetros. Las áreas corresponden con el color del polígono de cada conjunto; para lograr una mejor representación del mapa, únicamente se pusieron las áreas de dos conjuntos por mapa y de los dos primeros kilómetros, el área del tercer radio es en todos los casos de color café claro.

[51] Para mayor detalle, ver el apartado 3.2 del capítulo III, pp. 109

Es importante mencionar que la carretera federal a Toluca marca una importante división del municipio, por lo que todo lo que se encuentra al poniente de ésta es en realidad de difícil acceso para los habitantes de los conjuntos y de toda la zona de Interlomas.

La zona donde se encuentran los conjuntos se aprecia más integrada con su entorno, que en el caso de Cuautitlán, en tanto que los habitantes cuentan con recursos urbanos que se encuentran cerca de sus conjuntos; sin embargo al hacer el análisis por radio, se pudo apreciar mejor qué tipo de recursos son los que están cerca.

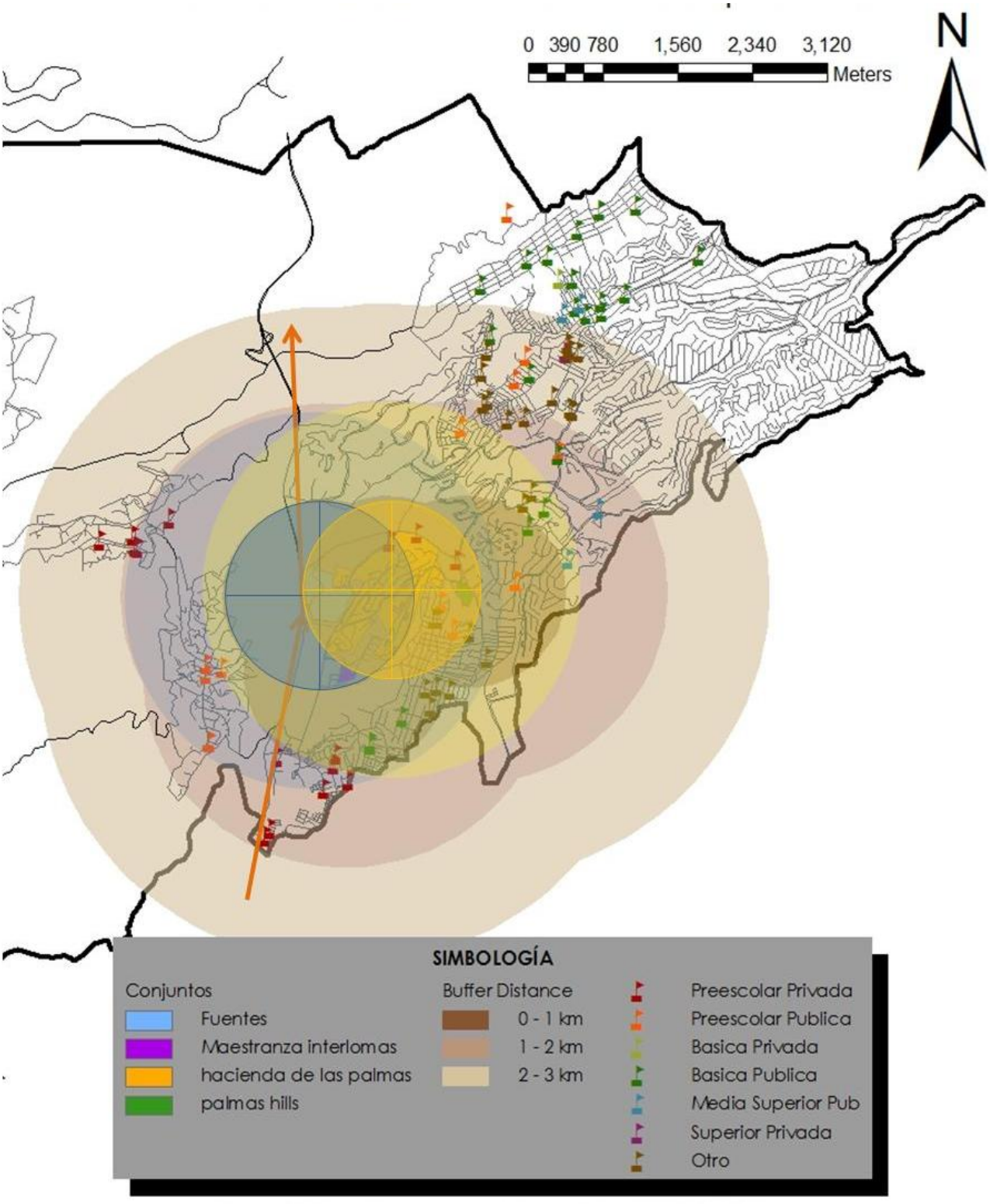
Para los conjuntos Palmas Hills, Hacienda de las Palmas y Fuentes de las Lomas tomando un radio de un kilometro, son escasas las guarderías y los servicios educativos, aunque si se encuentran varias tomando dos kilómetros de radio. Por su parte, Maestranza cuenta con 14 guarderías privadas cercanas, y pasa lo mismo para los recursos educativos.

En cuanto los demás recursos, los cuatro conjuntos cuentan con bastantes consultorios privados y seis hospitales privados. Existen también bastantes locales comerciales de los tres tipos cercanos a los conjuntos. Cuentan también con recursos de recreación y deporte, e igualmente cercanos a los conjuntos.

Se encuentra positivo que cuenten con recursos de salud y comercio suficientes pues estos conjuntos no tienen este tipo de recursos de manera interna. Lo mismo sucede con las escuelas preescolares, aunque resalta la escasez de escuelas primarias y secundarias privadas, pues de las dos que se encuentran en la zona, ninguna está a menos de tres kilómetros de distancia. Tampoco cuentan con preparatorias ni educación superior de carácter privado. Es decir que el análisis realizado apunta a un déficit de recursos educativos cercanos para los habitantes del estrato alto que residen en Interlomas.

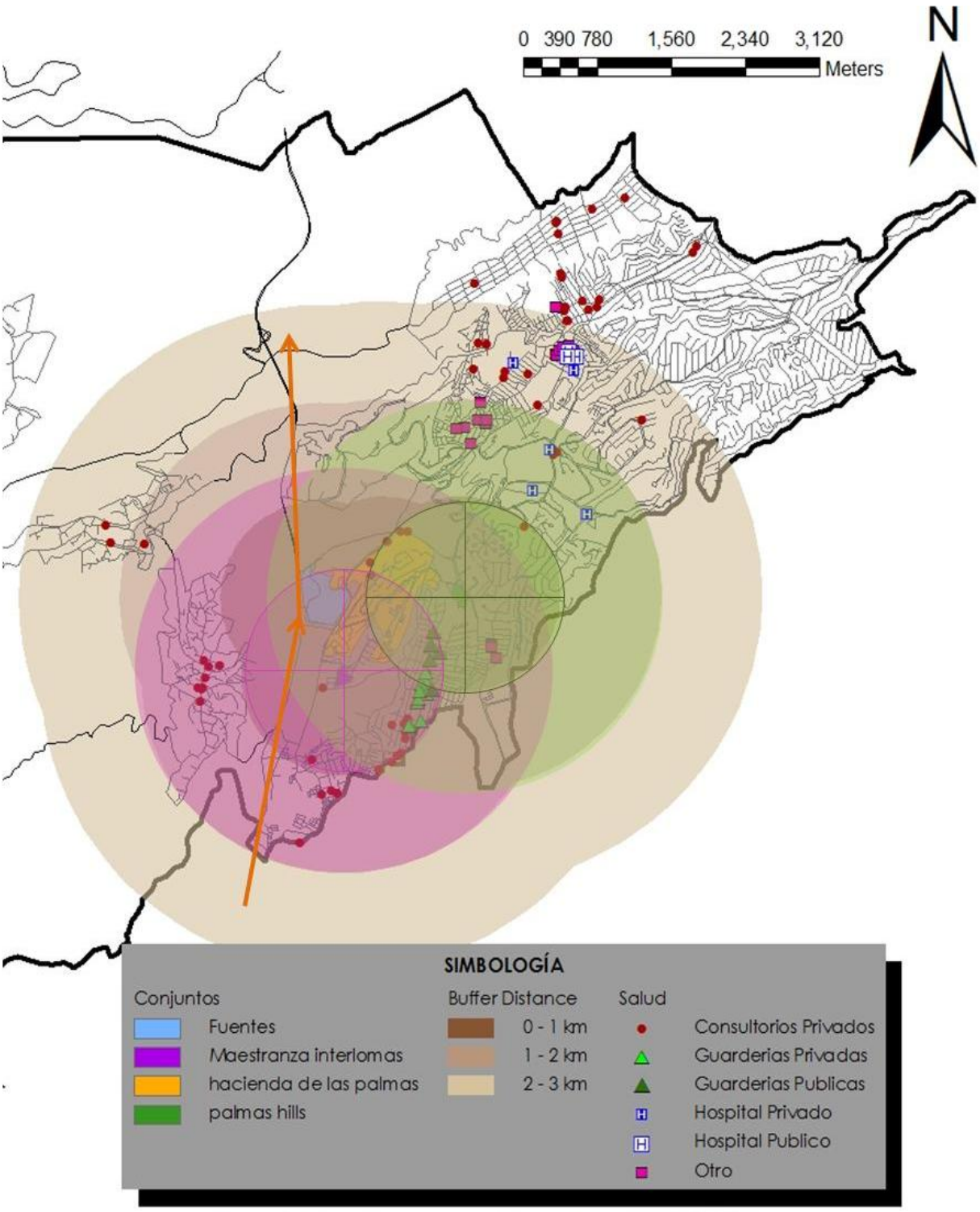
Los recursos de carácter público no fueron considerados en este análisis porque, como ya se explicó, no son los recursos que frecuentemente utilicen los estratos altos, sin embargo en las conclusiones se tomarán en cuenta para el análisis de las obligaciones de los conjuntos.

MAPA IV.1
Servicios de Educación en Interlomas



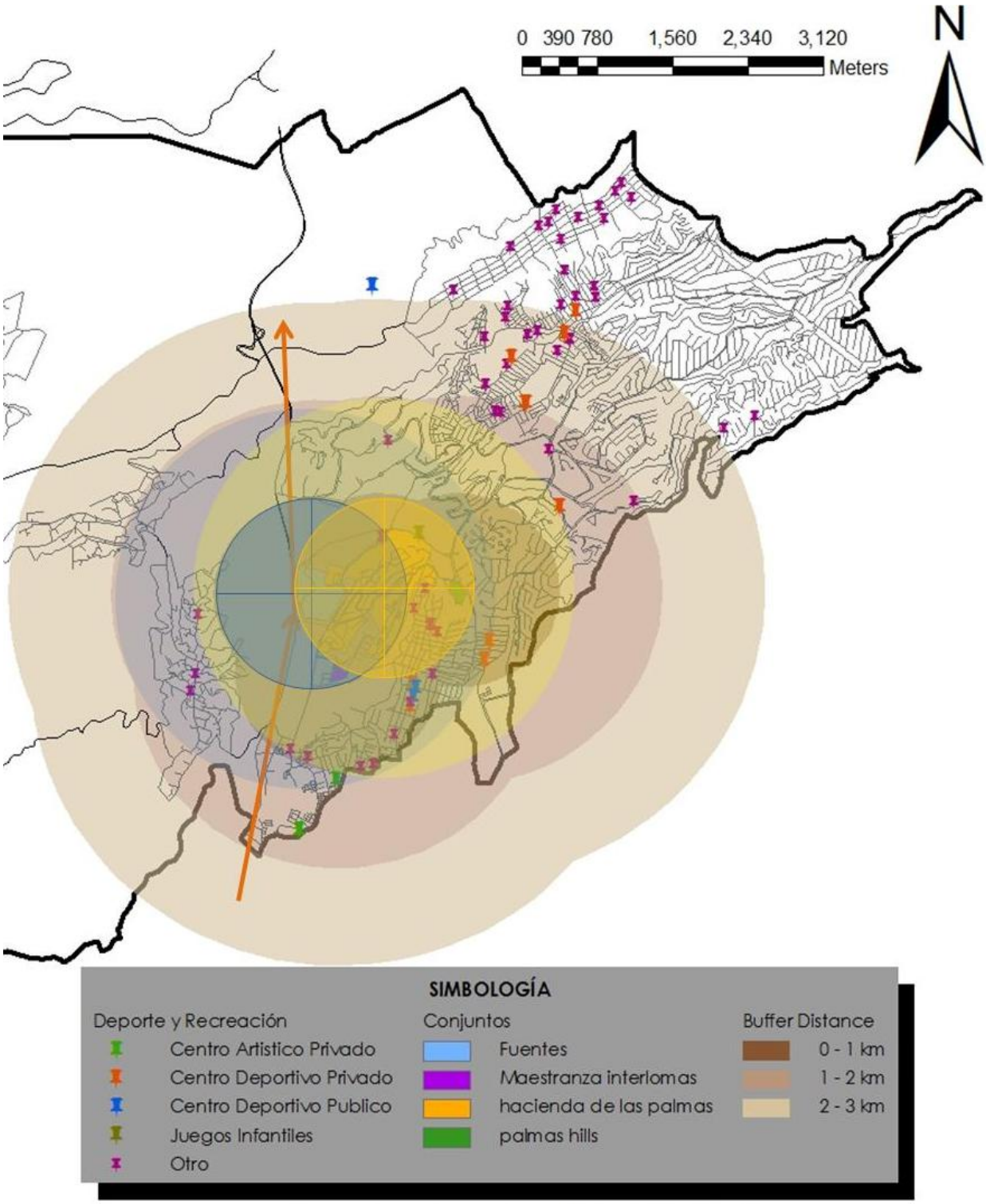
Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

MAPA IV.2
Servicios de Salud en Interlomas



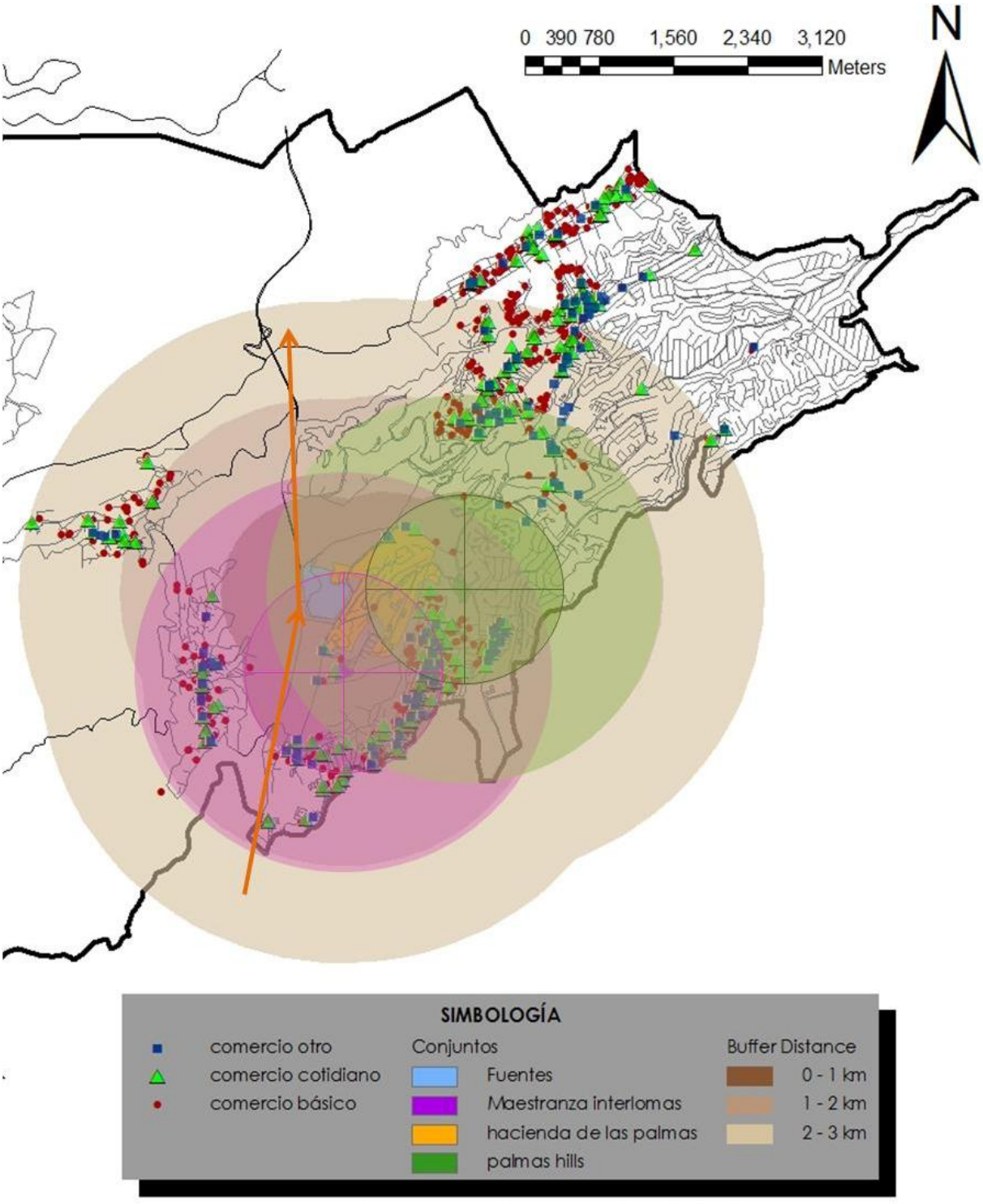
Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

MAPA IV.3
Recreación y Deporte en Interlomas



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

MAPA IV.4
Comercio en Interlomas



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

CUADRO IV.9

Recursos Urbanos Externos a los Conjuntos en Interlomas

Recurso	Tipo	Fuentes			Maestranza			Hacienda			Palmas Hills		
Distancia kms		1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Educación	Preescolar privada	3	14	17	2	12	17	5	8	17	5	5	11
	Preescolar pública	0	13	13	0	10	11	4	9	14	5	7	13
	Básica privada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Básica pública	0	0	6	3	3	5	0	5	8	1	6	8
	Media sup privada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Media sup pública	0	0	2	0	0	1	0	1	2	0	2	2
	Superior privada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Salud	Consultorio privado	5	33	46	16	34	38	7	27	49	8	18	50
	Consultorio público	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Guarderias privadas	0	14	14	14	14	14	2	14	14	3	11	14
	Guarderias públicas	0	5	5	3	5	5	4	5	5	4	1	5
	Hospital privado	0	1	4	0	0	3	1	2	6	0	4	6
	Hospital Público	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Deporte y recreación	Centro deportivo privado	0	4	7	2	4	5	0	5	8	2	5	9
	Centro dep público	0	2	2	2	2	2	0	2	2	0	2	2
	Juegos Infantiles	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Centros artísticos	0	1	2	0	2	2	0	1	2	0	0	2
Comercio	Básico	17	381	556	184	372	472	116	358	595	162	335	598
	Cotidiano	6	111	168	63	112	135	29	104	180	42	112	179
	Otro	4	74	116	44	74	89	23	73	126	38	87	126

Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2009 (INEGI)

4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Este capítulo se dedicó a los conjuntos habitacionales residenciales que se dirigen a los estratos altos. Con la información recabada fue posible observar que la producción de conjuntos urbanos residenciales ha tenido un papel sumamente importante en el crecimiento de la mancha urbana sobre suelos del poniente de la ZMCM, además que implica un importante aumento de población y de viviendas en los últimos 20 años, cuestión que genera una demanda de recursos urbanos específicos que serán necesarios para esta población.

Respecto al proceso de dotación interna de los conjuntos fue posible observar a través de los casos de estudio cómo funciona el Estado de México, qué papel está teniendo el sector público y el privado, y sobre todo, fue posible tener un acercamiento a la concepción de integración que esta permeando los desarrollos habitacionales residenciales en comparación con los de interés social, aunque el análisis desagregado y comparativo se realizará en el capítulo de conclusiones.

En el capítulo II se analizó la reglamentación que rige a los conjuntos urbanos; esa información fue comparada en el capítulo III con lo que sucede con los conjuntos de interés social y en este capítulo se compara también con lo que sucede en la producción de vivienda residencial. Cabe destacar que este tipo de vivienda ha sido la menos estudiada como parte de una problemática urbana que se está presentando en la ZMCM; así fue posible saber con qué recursos urbanos cuentan los habitantes de los conjuntos y el papel que tienen los actores involucrados en los procesos de realización. Se presenta a continuación el papel público y privado en el proceso de dotación de estos conjuntos.

En primer lugar, es importante destacar que parte de los equipamientos se realizan de manera externa en las localidades que lo necesitan, con lo que se puede afirmar que por decisión del estado se genera una especie de redistribución, pues se transfieren los costos de realización de equipamientos para población de estratos bajos, al costo de la vivienda de los estratos altos. Sin embargo esta situación afirma la segregación misma de la ciudad, en tanto que evita la mezcla entre los estratos, al no dejar que se generen equipamientos de carácter público y de acceso libre en las zonas residenciales de la periferia.

También parece correcto que se pidieran servicios de educación y salud a todos los conjuntos, pues ambos rubros son de gran importancia para los habitantes, especialmente para que los estratos bajos cuenten con recursos urbanos que permitan su integración a la vida urbana. Cabe destacar que en estas decisiones hay más participación por parte del municipio de Huixquilucan, quien decide donde realizar los equipamientos o como pueden ser sustituidos. Sin embargo resulta muy criticable que en todos los casos se hayan sustituido los recursos de salud, pues como se demostró en el apartado 3, existe un gran déficit de estos en el municipio, situación que parece sugerir la falta de interés por parte del Estado en proveer recursos de este rubro.

Para estos conjuntos, al igual que en los de interés social, las autorizaciones toman en cuenta el número de viviendas, sin que sea posible evitar las obligaciones. Sin embargo en el proceso de realización hay mucho menos control; por ejemplo a pesar de que Hacienda de las Palmas recibe un sinnúmero de aumentos de densidad llegando a las 3,237 viviendas, prácticamente no se exigen las obligaciones correspondientes con esos aumentos, aún cuando la mayoría de los aumentos se hicieron ya con la nueva reglamentación establecida. Lo que sugiere que de alguna manera es posible evitar las obligaciones.

Aunado a esto, para dos de los cuatro conjuntos se tardan muchísimo en realizar las obligaciones, por lo que es posible concluir que los permisos de venta como mecanismo para asegurar la realización de las obligaciones, es mucho más débil en los conjuntos residenciales. Se puede explicar de manera hipotética, que esta situación se da, ya que muchos de los conjuntos lotifican parte de sus terrenos y sólo construyen algunas viviendas, por lo que tardarse en vender los lotes no representa un verdadero castigo.

Es importante mencionar que en los conjuntos residenciales no ha sido posible lograr que se diseñen abiertos y garanticen la continuación de vialidades, pues en ninguno de los casos se logró esa situación. Si bien Hacienda de las Palmas es un conjunto abierto, su diseño sigue una lógica interna que evita la conexión y continuidad de vialidades, fragmentando una porción de terreno nada despreciable, que además se encuentra justo en la zona que podría conectar de mejor manera con la Delegación Cuajimalpa del Distrito Federal.

En cuanto a la realización por parte de las inmobiliarias, en los dos casos (Hacienda y Fuentes) la revisión de los expedientes evidencia una seria de dificultades y problemas que se dieron en el proceso de construcción, como por ejemplo existen varias solicitudes de aumento de densidades de algunos lotes (en principio no permitidas), situación que llevó a un retraso en de varios años en el cumplimiento de las obligaciones de los desarrollos. Si bien, de los expedientes no es posible deducir a cabalidad las causas de los retrasos, sí es posible apreciar las contradicciones y riegos que se corren cuando la normatividad le otorga al sector privado el papel de planeador de la ciudad. Además de que esta situación ocasionó problemas a la población que los habitaba, quienes por casi cinco años no contaron con el mantenimiento de las áreas comunes. En contraste a la situación de estos dos conjuntos, en los otros dos casos (Maestranza y Palmas Hills) las desarrolladoras cumplen con sus obligaciones en poco tiempo y con buenas soluciones, sugiriendo un mayor interés en la planeación de la periferia.

En cuanto a los recursos internos: áreas verdes y deportivas, sí se cumplen las especificaciones, aunque en la mayoría de los casos son de uso privado para los habitantes de los conjuntos, lo que hace evidente que sean de mejor calidad.

Acerca de los recursos externos con que cuentan los habitantes de los conjuntos son especialmente importantes los recursos de educación, salud y comercio, pues los conjuntos no cuentan con estos de manera interna. Con el análisis realizado se pudo concluir que no existen escuelas primarias, secundarias ni preparatorias privadas cercanas a los conjuntos, mientras que sí cuentan con educación preescolar, guarderías, servicios de salud privada y comercio cercano.

También es importante mencionar que en Interlomas es mucho más notorio el mantenimiento de las áreas comunes de carácter público por parte del estado que en el caso de Cuautitlán. Hay una sensación de mayor presencia estatal, hay patrullas y las áreas verdes cuentan con mantenimiento, solamente las avenidas y banquetas están un poco deterioradas.

Es necesario recalcar dos situaciones que se encontraron en este trabajo; la primera es que se pudo comprobar que los residentes de áreas urbanizadas para estratos altos, no cuentan con todo lo que necesitan cerca a su vivienda (como carencia de escuelas de

educación básica privada). La segunda es que la zona tiene grandes problemas de movilidad y accesibilidad a la ciudad, que a la fecha no ha sido solucionada, mientras las desarrolladoras siguen invadiendo y aumentando la población que reside en la zona con el consecuente consentimiento del estado.

Aunado a esto, fue sorprendente observar que el funcionamiento de la producción de conjuntos urbanos también ha afectado a las zonas residenciales. En Hacienda de las Palmas se generaron muchos conflictos y problemas vecinales por el incumplimiento de la inmobiliaria, que al tardar más de diez años en entregar los equipamientos y áreas comunes al municipio, quedó descuidado y en deterioro[52]. Esta situación ocasionó múltiples quejas por parte de los residentes que no tenían quien respondiera.

En otras palabras, estas situaciones generan conflicto hacia los residentes porque según la reglamentación, es obligación de la inmobiliaria el mantenimiento del conjunto hasta que sea entregado al municipio. Sin embargo, si la desarrolladora por alguna razón atrasa las obras, termina dándose una situación donde nadie responde por las áreas comunes o los servicios públicos básicos.

Si bien los estratos altos, suelen resolver mejor su situación y ser mejor atendidos, estos son ejemplos de cómo también se ven afectados por la carencia de control y planeación estatal.

[52] Entre los problemas que se encontraron expresados en el expediente sobresalía el alumbrado público fundido, problemas de agua, drenaje y pavimentación, entre algunos otros. Vale la pena recordar que esta situación se genera porque el municipio no se hace responsable de las mismas hasta su entrega, tiempo en el cual, la inmobiliaria debe hacerlo, pero no lo hizo.

CAPITULO V. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA FORMAL: LA PLANEACIÓN URBANA DE LA PERIFERIA

En este último capítulo se realizará un análisis comparativo de los nueve estudios de caso presentados, con el fin de englobar la información encontrada de cada caso y poder conocer con qué recursos se están dotando los distintos estratos en la periferia, cómo se están estructurando los nuevos espacios urbanos en la ZMCM y qué papel están teniendo el sector público y el sector privado en estos procesos. Este análisis se realiza a la luz del marco conceptual que ha guiado este trabajo y que se presentó en el capítulo I, retomando también la revisión de la reglamentación del capítulo II.

A lo largo del capítulo se irán contestando de manera más puntual las preguntas que han guiado este trabajo, con el fin de encontrar la relación entre una forma de producción de vivienda formal que ha proliferado en las últimas décadas y que ha regido parte importante de la expansión de la metrópoli, con lo que parece ser la construcción de un espacio urbano fragmentado y consecuentemente desintegrado. En otras palabras, a través de un estudio empírico se encuentra una relación entre la producción de conjuntos habitacionales y la fragmentación urbana del espacio periférico con consecuencias negativas en la integración, que apuntan más bien a una desintegración.

Las conclusiones y datos que se presentan aquí, se analizan a partir de comparar los resultados encontrados en las dos zonas de estudio que permitieron observar el funcionamiento distinto que corresponde a dos estratos: el medio-bajo y el alto.

En el primer apartado se recuerda brevemente el objetivo de este trabajo, las preguntas de investigación y los conceptos e ideas que se tomaron como marco y punto de partida del estudio realizado. En el segundo se conjunta la información y análisis realizado que generó resultados respecto a la concepción que permea la producción de vivienda actual en la periferia de la ZMCM, también se incluyen algunos datos que ayudan a comprender el papel que están teniendo los actores involucrados en estos procesos. El tercer apartado presenta los resultados de los 9 conjuntos seleccionados como casos de estudio, mismos que permitieron observar las características de la producción actual de vivienda formal, la manera en que se da el proceso de dotación de recursos urbanos en la

periferia de la metrópoli y la consecuente dotación de recursos que permite o impide la integración de sus habitantes.

Por último se integran las conclusiones de este trabajo, partiendo del marco teórico y las premisas que lo rigieron, para exponer las relaciones que se encontraron entre la producción de conjuntos urbanos y la fragmentación y desintegración de la ciudad.

1. LOS CONCEPTOS, LA PROBLEMÁTICA Y EL OBJETIVO DE ESTUDIO

Este estudio se justifica y se basa en el entendimiento de procesos segregativos desde el concepto de integración, resaltando la importancia de la dotación de recursos urbanos que permitan el acceso de todos los grupos –consecuentemente de los individuos- a la ciudad. Entendiendo este "acceso a la ciudad" como la capacidad de ser y sentirse parte de la sociedad, a través del acceso a los recursos que permiten la reproducción de la sociedad.

La propuesta teórica se basa en un tema que ha ganado relevancia en los últimos años en los estudios urbanos: el argumento de la fragmentación urbana, cuyo auge responde a que los conjuntos habitacionales que se están realizando de manera importante en las periferias de las ciudades, están fragmentando el espacio y creando un crecimiento urbano descontrolado y desordenado. En este trabajo se retoman estas ideas para proponer que esta situación puede también tener repercusiones en la integración de los habitantes de los conjuntos, ya que al ser un espacio que se va conformando por grandes aglomeraciones territoriales habitadas cada una por distintos grupos sociales, sigue lógicas disímiles que pueden generar diferentes capacidades de integración. Sobre todo porque se puede pensar que cada aglomeración (en este caso, cada conjunto urbano) es dotada de recursos urbanos de manera desigual y estratificada, lo que generaría segregadas formas de integración de los diversos grupos.

Esto es lo que se ha llamado "desintegración de la metrópoli", es decir, que si bien la fragmentación puede tener muchas repercusiones sociales y urbanas, en este trabajo ha interesado particularmente la desintegración social, pues tiene efectos negativos en los grupos desfavorecidos y en el funcionamiento de la sociedad, ya que implica sutiles (o no tan sutiles) formas de evitar la capacidad de pertenencia de los grupos sociales.

Si la segregación implica un espacio urbano segmentado para los diferentes estratos sociales y que además se caracterizarían por una desigual distribución de los recursos urbanos, se quiso dar respuesta a *¿cómo se concibe la integración en la producción de vivienda formal actual en la periferia de la ZMCM?* De manera específica se logro responder *¿cuál es la concepción de integración que permea los desarrollos habitacionales?, ¿qué papel están fungiendo el Estado, la normatividad y el sector privado? y ¿qué caracteriza a las formas de producción de vivienda formal para dos distintos estratos?* Como resultado de este estudio y de contestar esas preguntas se concluye que, en efecto, esta forma de producir vivienda *sugiere un espacio urbano fragmentado y por lo tanto desintegrado.*

Con el trabajo realizado se logró un acercamiento a la concepción de los actores involucrados en los procesos de producción de vivienda formal para dos estratos distintos; a lo largo de todos capítulos se incluyó parte de esa información, sin embargo se consideró dejar otra parte para el análisis comparativo pues permitía ver las diferencias en dos zonas distintas, al mismo tiempo que permite observar las similitudes en el papel del estado desde los dos niveles involucrados y del sector privado (estado, municipio e inmobiliarias).

Así, a continuación se presenta el análisis realizado integrando lo que se presentó a lo largo del texto, lo que permite mostrar la concepción y el papel que tienen estos actores en la producción de conjuntos habitacionales.

2. LA CONCEPCIÓN DETRÁS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

2.1. El sector privado: las inmobiliarias

La concepción de los productores de vivienda respecto a los conjuntos habitacionales se analizó a través de entrevistas y del trabajo de campo en los casos de estudio seleccionados. Los desarrolladores y agentes inmobiliarios señalaron de manera reiterada que hay un cambio en la concepción de las inmobiliarias hacia la producción de vivienda. Parece existir un interés en el funcionamiento de los conjuntos y en los recursos urbanos que se les deben ofrecer a los habitantes, ello como resultado de sus propias estrategias de venta y posicionamiento en el mercado. En una entrevista el Arq. Octavio Vera, quien se dedica a hacer estudios de mercado, da asesoría privada a las desarrolladoras de conjuntos de interés

social y progresivos, afirmó que los productores "ya no pueden vender vivienda, ahora se tiene que vender un estilo de vida"; explicó que vender un estilo de vida implica "vender que las familias tendrán todo lo que necesitan dentro de su conjunto: parques, canchas deportivas, escuelas, tiendas, en fin, todos los equipamientos".

En otra entrevista, el Ing. Roberto Duran Aguilar, Coordinador de Diseño de los proyectos de Cuautitlán de Casas Geo[53], también habló de este tema y explicó que la empresa ha hecho muchos esfuerzos por cambiar las estrategias de venta

> "por los problemas que tuvimos en conjuntos anteriores (…) Geo a nivel nacional implementa los diez satisfactores y una serie de requisitos para evitar los problemas a los que nos hemos enfrentado anteriormente y poder ofrecer más que una vivienda, ahora necesitamos ofrecer un estilo de vida que permita el mantenimiento de los conjuntos"

En ambas entrevistas se apreció una buena actitud hacia las obligaciones del sector privado en torno a la dotación de recursos urbanos; las empresas parecen estar muy consientes de la importancia que tienen para que sus clientes puedan habitar los conjuntos. También parece que intentan encontrar soluciones a los problemas que se han dado desde sus inicios, lo que resulta en una exigencia de la población a la que son dirigidos; es decir, del mercado. Esta situación es también una respuesta a la reestructuración de las políticas de vivienda en el país, pues es hasta la década de los noventas cuando la vivienda pasa de ser asignada por las instituciones a ser elegida por el beneficiario, lo que fomenta un mercado competitivo que permite responder más a las exigencias de los clientes, o bien, de la población a la que se dirigen. Particularmente, a medida que la oferta en el mercado se ha diversificado en la ZMCM en la última década, como lo demuestran las estadísticas construidas y presentadas en el capítulo II.

A pesar de lo señalado por los desarrolladores, cabe recordar que los funcionarios de SDUEM que llevan el proceso de autorización afirmaron que hay desarrolladoras que no parecen estar en esta lógica y que evitan el cumplimiento de la normatividad, además de que hay cuestiones que aún no se solucionan, como el mantenimiento de las áreas comunes y el control en la realización de los equipamientos.

[53] Casas Geo es una empresa inmobiliaria de las más grandes en México y con más de 30 años de experiencia. Su participación en el mercado de vivienda es muy importante no sólo en el Estado de México, sino en todo el país.

Una preocupación por la dotación como estrategia de posicionamiento en el mercado, también está presente en el caso de Interlomas donde existe una situación similar en el sentido de vender un "estilo de vida", que afirman los desarrolladores, sigue las necesidades actuales de la población. El Arq. Salomón Shelfon, director de una firma de arquitectos que se dedica a la producción de vivienda residencial y que además participó en el diseño de algunos proyectos de Interlomas afirmó que:

> "El éxito de este tipo de condominios "in house" se debe en gran parte a la carencia de gobierno en proveer seguridad, espacios públicos realmente habitables y la saturación de la ciudad que no ha sido resuelta (…) así los conjuntos ofrecen las instalaciones para que los clientes puedan hacer todo, sin necesidad de salir a la ciudad"

La vivienda residencial producida en un Conjunto Urbano también busca ofrecer todo lo que necesiten las familias sin necesidad de salir. Sin embargo en este caso las obligaciones de dotación no parecen ser tan bien recibidas por las inmobiliarias, debido a que, al menos parcialmente, parte del equipamiento es externo al conjunto o inclusive a la zona, lo que implica la construcción de inmuebles que no pueden comercializar, en tanto que no aumenta el valor de venta de las propiedades y por lo tanto no implican una estrategia de venta. Sin embargo los equipamientos que les permiten internos, sí constituyen una plusvalía importante para las viviendas, ya que son áreas verdes, instalaciones deportivas, salones de usos múltiples y, en algunos casos, también comercio; entonces se encuentran más inclinados a cumplirla.

De esta manera, la normatividad que rige la vivienda residencial en conjuntos favorece que se localicen internamente sólo aquellos equipamientos que posibilitan el aumento del valor de la vivienda, mientras que lo que se permite de manera externa a los conjuntos son equipamientos que disminuirían su plusvalía, como educación y salud de carácter público, en tanto que éstos estarían dirigidos a un estrato social distinto.

En el acercamiento al sector privado que produce vivienda residencial en Interlomas, se percibió menos interés en el funcionamiento de los conjuntos como parte de la metrópoli y en la satisfacción de necesidades más amplias de su población, como por ejemplo, la necesidad de movilidad para conseguir recursos educativos que no tienen dentro de los conjuntos. Esta situación podría deberse a que es un mercado menos competitivo y

una zona con características únicas que no se encuentran en otras zonas de la ciudad. En la entrevista, el Arq. Shelfon, mencionó tres: el tamaño de los terrenos, los usos de suelo que permiten grandes alturas y una producción de vivienda en masa que abarata los costos de construcción y el costo del terreno (mucho más económico que en las zonas centrales); estas características permiten a las inmobiliarias, grandes ganancias sin necesidad de una concepción más amplia del papel que tienen y sin que permita la existencia de exigencias por parte de un mercado competitivo, ya que Interlomas ofrece características únicas a un costo relativamente accesible para estos estratos.

Entonces, se puede afirmar que contrario a lo que podría esperarse, el funcionamiento del mercado inmobiliario genera mayor interés en la integración del estrato medio-bajo que en el caso de los estratos altos. En Interlomas la dotación interna parece responder a lo que permite la normatividad, el mercado inmobiliario y el mercado de suelo, como una justificación hacia la falta de soluciones de carácter público. Mientras que en Cuautitlán se percibe que las inmobiliarias privadas responden a las necesidades percibidas de los habitantes y necesarias para el funcionamiento de los conjuntos, como consecuencia de las demandas del mercado y de estrategias que permitan vender su producto.

Por otro lado, en ambos casos, la concepción de ciudad y las formas de producción de vivienda están permeadas por un concepto de "estilo de vida" que pareciera ser adoptado por la sociedad y estar generando formas de habitar la ciudad que desintegra a los distintos grupos que la componen y reproduce formas de segregación socio-espacial. Este resultado encontrado testifica lo que algunos autores han afirmado, como vimos en el capítulo teórico (Borsdorf, 2008; Duhau y Giglia, 2008; Hidalgo et. al., 2006), acerca del auge en la búsqueda de un estilo de vida y la consecuente generación de distintas formas de habitar que segregan a las ciudades y parecen más bien desintegrar, a través del auge de una forma de producción de vivienda formal: los Conjuntos Habitacionales.

2.2. El sector público: los municipios

Respecto al papel del Estado en la producción de vivienda en ambas zonas se obtuvo información de funcionarios públicos de los municipios, específicamente se entrevistó a los que se encargan de la autorización o toma de decisiones de los Conjuntos

Urbanos. Esta información, junto con las entrevistas a SDUEM analizadas en el capítulo II, permitió llegar a algunas conclusiones.

De manera general, se encontró que los municipios casi no participan en el proceso de autorización y realización de los Conjuntos Urbanos. El Arq. Aarón Vega[54] explicó que "en 2005, se transfirieron facultades a los municipios; ahora nosotros debemos dar las factibilidades de uso de suelo y posteriormente, ya autorizados los conjuntos, las licencias de obra. Pero las facultades son limitativas, pues sólo fungen como una opinión técnica favorable que el Estado puede rechazar", y agregó también que "las dotaciones, equipamientos y demás obligaciones de las inmobiliarias también nos corresponde a nosotros, las debemos exigir y debemos decidir dónde se deben hacer".

Sin embargo se dan muchos problemas al respecto, ya que el mecanismo para obligar a la realización de los equipamientos e infraestructura, los lleva SDUEM y los municipios no cuentan con ninguna otra estrategia para presionar u obligar. El mecanismo es a través de permisos de venta, sin los cuales la desarrolladora no puede escriturar las viviendas o terrenos; estos permisos se le dan a la inmobiliaria conforme se van realizando y entregando los equipamientos[55]. Sin embargo, en los casos donde no se cumplen las obligaciones, el municipio no puede hacer nada, pues no le corresponde y no cuenta con ningún otro mecanismo.

Por su parte el Arq. Samuel Ulises Martínez, coordinador de Desarrollo Urbano y Usos de Suelo del Municipio de Cuautitlán, afirmó que el municipio no se involucra en los procesos de autorización. El funcionario aseguró que prácticamente todo el proceso de autorización y realización de los conjuntos lo controla la SDUEM; que ellos lo único que hacen es dar el visto bueno del uso de suelo y recibir los equipamientos y áreas de dotación para encargarse de ellos.

En la entrevista se pudo preguntar acerca de los equipamientos que no han sido entregados, a lo que ambos funcionarios contestaron que ellos no cuentan con ningún mecanismo para obligar a las empresas y que cuando no entregan, únicamente pueden presionar a las inmobiliarias pidiéndoles que entreguen.

[54] Recordando que es el Director de planeación urbana del municipio de Huixquilucan.
[55] El funcionamiento de los permisos de venta se explicó en el capítulo II apartado 3

En cuanto a este punto, se puede concluir que el papel del municipio es posterior a la realización de los Conjuntos Urbanos, sobre todo en cuanto a la gestión de servicios públicos que deben brindar y al mantenimiento de los equipamientos, que inclusive puede suceder que no existan recursos económicos para hacerlo.

Por último, es importante comentar el funcionamiento de la toma de decisiones en torno al tipo de equipamientos que se exijan a las desarrolladoras, pues es justamente lo que puede decir mucho acerca de la concepción que tiene el Estado respecto a la integración de los conjuntos. En este proceso SDUEM toma las decisiones, sin embargo responden a lo que exige el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Por su parte, el municipio solamente tiene la obligación de destinar el uso del rubro llamado equipamiento urbano básico, mismo que puede definirse como servicios de salud, cultura o entretenimiento. Ambos funcionarios comentaron que también deben revisar y aprobar los proyectos arquitectónicos de los edificios de equipamiento, el Arq. Martínez mencionó que "es el Estado de México quien decide, nosotros revisamos los planos arquitectónicos del diseño de las escuelas y llegamos a hacer cambios, pero son cuestiones de orientación de salones, o cosas de diseño especificas (…) en realidad son mínimos los cambios que hacemos".

Parece bastante clara la poca participación municipal en el proceso de autorización y realización de los Conjuntos Urbanos que contrasta con la gran responsabilidad que adquieren los municipios posteriormente una vez entregados los equipamientos, y cuyo resultado (en muchos casos problemático, por el incumplimiento del sector privado y por la falta de mantenimiento), deben resolver los gobiernos locales.

La falta de mecanismos efectivos de control en el proceso de realización de las obligaciones de las inmobiliarias, exalta el enorme papel que se está otorgando al sector privado en la construcción de los nuevos espacios urbanos de la ciudad, esto como producto de políticas públicas neoliberales que conciben, desde mediados de los noventa, al "Conjunto Urbano" como "una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del

suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial" (Código Administrativo del Estado de México, 2001: 17)

3. LOS NUEVE CONJUNTOS HABITACIONALES

Comparando los nueve conjuntos estudiados es posible presentar algunas conclusiones; en primer lugar, se pudo comprobar que en dos municipios de la periferia de la ZMCM, gran parte del crecimiento poblacional y de la urbanización se dio a través de su construcción, lo que confirma que parece ser la forma dominante de producción de vivienda formal, y por lo tanto, de expansión urbana[56].

Para el caso de los conjuntos de interés social en Cuautitlán, fue evidente la expansión sobre terrenos agrícolas, no contiguos a la mancha urbana que además evidenciaron las grandes diferencias de este tipo de urbanización con un crecimiento tradicional de la ciudad, ya que cada conjunto se encuentra de alguna manera delimitado perimetralmente, evitando un funcionamiento completamente integrado. En Huixquilucan, esta situación no fue tan comprobable, pues lamentablemente no se consiguieron imágenes satelitales anteriores de enero del 2003 que permitieran ver el proceso de crecimiento; sin embargo en las imágenes recientes, fue posible observar formas de fragmentación aún más agudas, con barreras físicas entre conjuntos y una fuerte discontinuidad de vialidades.

3.1. La reglamentación y su resultado en los casos de estudio

Es importante destacar las cuestiones que se dan como resultado de una nueva forma de definir, conceptualizar y reglamentar la producción de vivienda en la ZMCM.

En primer lugar la reglamentación engloba a todos los tipos de conjuntos, desde los progresivos hasta los campestres; en los documentos se define que esos conjuntos tienen el papel de estructurar el espacio urbano, deben considerar las implicaciones económicas, así como urbanas, y propiciar la integración a través del equipamiento, la vinculación con el empleo y la dotación de servicios necesarios (PDUEM, 2009-2012).

[56] Sin restarle importancia a los asentamientos irregulares que se dan en otros municipios y zonas de periféricas de la ciudad y cuyas implicaciones y funcionamiento no rebasan los límites de este trabajo.

No obstante, no existe reglamentación específica que indique cómo lograr tales objetivos, lo que se reflejó en el fracaso de los mismos. A la fecha, la vinculación del trabajo con la vivienda parece un sueño imposible de realizar, a pesar de la urgencia de lograrlo y de las graves implicaciones urbanas que tiene no hacerlo. Aunado a esto, las normas de equipamiento que establece el Estado, siguen una lógica segregativa que más que propiciar la integración, parecen propiciar una mayor desigualdad y exclusión de los estratos desfavorecidos al solicitar menos recursos urbanos para los conjuntos progresivos y muchos más para los residenciales y campestres. Como si la concepción estatal afirmara que "tener menos es necesitar menos" y viceversa, lo que implica una lógica perversa en la reglamentación y funcionamiento de las dotaciones.

Entre las cosas que indican un avance en la normatividad, se encuentra que las desarrolladoras de vivienda ya no pueden evitar el cumplimiento de obligaciones para la dotación de los conjuntos de interés social pues en todos los casos fueron autorizados tomando en cuenta el número de viviendas, a pesar de que en la mayoría de los rubros la reglamentación está dada por cada mil viviendas. Sin embargo, en el caso de los conjuntos residenciales no sucede de la misma manera, ya que si bien la autorización sigue el mismo principio, en el proceso de realización se encuentra que los conjuntos que posteriormente a la autorización aumentan su densidad (aumentando el número de viviendas), no siempre se aumentan las obligaciones correspondientes. Esto implica un avance para los conjuntos de interés social que con la reglamentación anterior podían evitar gran parte de las obligaciones, aunque también sugiere una falta de control para el caso de la vivienda residencial[57].

También se encontró positivo que la reglamentación actual sea mucho más específica en torno al diseño arquitectónico de los equipamientos, los metrajes correspondientes y las demás especificaciones que piden. Sin embargo en la mayoría de los conjuntos de interés social se pudo observar que no siempre se cumplen esas especificaciones, sobre todo en las áreas verdes e instalaciones deportivas, que solamente en uno de los cinco casos tenían

[57] Cabe destacar que no es un mecanismo que se utilice mucho por las desarrolladoras de vivienda residencial, simplemente se observa para el caso de los conjuntos grandes y que venden los lotes a otras inmobiliarias. Las inmobiliarias que construyen en esos lotes ya no tienen obligaciones pues se consideran ya contabilizadas, pero cuando se pide un aumento de densidad, no se acompaña de las obligaciones correspondientes.

árboles, andadores y mobiliario urbano, mientras que en los otros cuatro conjuntos sólo eran zonas con pasto seco y algunas bancas.

En cuanto a los permisos de venta, como mecanismo para garantizar la realización de los equipamientos, se concluye que el instrumento no parece ser efectivo pues en tres de los casos de estudio en Cuautitlán no terminan sus obligaciones, pero si están vendidos y ocupados al 100%. Mientras que en Interlomas se encuentra que dos de los cuatro casos lo cumplen, en los otros dos conjuntos tardan mucho tiempo en cumplir; en este caso no es un mecanismo eficiente porque muchos conjuntos lotifican y sólo construyen parte de las viviendas, por lo que tardarse en vender los lotes vacíos no representa un verdadero castigo mientras puedan vender las viviendas terminadas que realizan; además es en la vivienda terminada donde se encuentra gran parte de su ganancia.

Existe un último aspecto que no se abordó en los casos de estudio, pero que es importante mencionar, pues sugiere una falta de avance por parte de la reglamentación. En el trabajo de campo se pudo observar que siguen dándose comercios irregulares en las viviendas de interés social, convirtiendo las estancias y estacionamientos de las casas en papelerías, dulcerías y demás comercios. Esto demuestra la falta de control estatal y municipal en los conjuntos y que el hecho de obligar a que tengan locales comerciales en los conjuntos no está resolviendo el problema, pues resulta que las desarrolladoras no terminan de vender los locales disponibles, cuando las viviendas ya se convirtieron en locales irregulares que probablemente se adecúan mejor a las necesidades de los habitantes, dando opciones de abastecimiento de bienes y servicios más económicos.

Además, esta situación resalta la carente vinculación de la producción de vivienda con el trabajo o con opciones de empleo formal, que ni el sector público a través de la reglamentación, ni el sector privado han logrado resolver, evidenciando la gran necesidad de opciones de empleo viables y cercanos a la vivienda, dando lugar a formas de autoempleo informal que se han dado desde que comenzaron a producirse este tipo de conjuntos habitacionales (García y Puebla, 1998).

Algo que llamó la atención, es que tampoco se ha logrado avanzar en el mantenimiento de las áreas comunes de los conjuntos de interés social; las áreas verdes e instalaciones se encontraron sumamente deterioradas y abandonadas en casi todos los

casos. Peor aún cuando se compara con la situación de Interlomas, que para los conjuntos grandes que se encuentran abiertos (en este estudio es Hacienda de las Palmas), sus áreas verdes están cuidadas y conservadas, aunque también en desuso. Esto sugiere una acción estatal sumamente estratificante, donde las zonas de estratos altos están siendo más cuidadas y cuentan con más presencia del Estado que las zonas que están siendo habitadas por el estrato medio-bajo.

Esta situación, si bien puede deberse a la falta de recursos en Cuautitlán para el mantenimiento, no hace sino subrayar el problema que se presenta cuando se autoriza una multitud de conjuntos habitacionales y no se cuentan con los recursos a futuro para proveer los servicios necesarios. Es decir que el municipio acepta la responsabilidad al conceder los usos de suelo, una responsabilidad que evidentemente no puede cumplir y que además tiene consecuencias negativas en la calidad de los recursos con que cuentan los habitantes.

Este punto se refuerza con dos situaciones que se apreciaron en el trabajo de campo: los conjuntos de Cuautitlán se perciben abandonados en sus áreas comunes, exceptuando las escuelas y los comercios, mientras que Interlomas se percibe con mucho más movimiento. También fue raro encontrar patrullas en los conjuntos de Cuautitlán; el transporte público sólo entra si lo permiten los habitantes del conjunto, que en la mayoría de los casos no sucede. En Interlomas, por su parte, hay patrullas constantemente, aunque el transporte público tampoco entra a los conjuntos. Esto da señales de una mayor presencia del Estado en las zonas de conjuntos residenciales, mientras hay un abandono hacia los conjuntos de interés social, que paradójicamente más lo necesitan.

En cuanto al proceso de toma de decisiones con respecto a la dotación, que es llevado a cabo por la Dirección de Ordenamiento Urbano de SDUEM, se encuentra a un Estado más interesado en dotar de mejor manera a los conjuntos, las obligaciones en torno a los servicios de educación parecen tener una lógica y tomar en cuenta que las zonas que se están urbanizando lo hagan de manera integrada.

No sucede lo mismo con los servicios de salud, que al ser parte de lo que la reglamentación llama equipamiento urbano básico y al quedar en manos del municipio su definición, queda muy relegado y solamente se dota de este tipo de recursos en contadas ocasiones. Parece por ejemplo increíble que en Cuautitlán se solicitaran dos edificios

administrativos del municipio y solamente un módulo de la Cruz Roja, una lechería Liconsa y un centro para personas de la tercera edad del DIF. Es decir, en toda la zona no cuentan con siquiera una clínica de consulta general. Aunado a esto, en tres de los cinco casos, existen inmuebles construidos para equipamiento urbano básico a los que nunca se les definió el uso y están abandonados y deteriorados.

Cuando se comparan ambas cuestiones con los recursos con que cuenta el municipio, se observa para Cuautitlán un déficit en servicios de salud, agravando las carencias de este recurso en la zona, en donde ninguna acción o decisión (pública o privada) apunta a interesarse en mejorar la situación.

En Interlomas sucede algo similar ya que los servicios de salud no tienen la importancia que deberían; en este caso lo que sucede es que siempre son sustituidos por servicios educativos o recreativos. Sin embargo, para Interlomas estos no forman parte de los recursos que utilizan los habitantes, sino que en realidad son los recursos externos de carácter privado los importantes. Al respecto se encontró que existe un déficit de ciertos recursos, sobre todo de educación básica y educación media-superior privada.

Todas estas situaciones que se encontraron indican la falta de interés por parte del municipio, además de una concepción muy pobre hacia la vivienda y hacia las nuevas áreas urbanas, que no parece concebir la importancia que tiene la dotación de recursos urbanos para que los habitantes logren integrarse y ser parte de la sociedad a la que pertenecen, en especial cuando se trata de servicios de salud y educación.

Existe también una preocupación por parte del gobierno estatal por lograr la continuidad entre los conjuntos y con el resto de la ciudad, por lo menos en cuanto a la estructura vial. Sin embargo, en los conjuntos residenciales esto no se cumple, mientras que en los conjuntos de interés social existe una serie de estrategias para evitar esa continuidad, cuestión que responde sobre todo a que los habitantes quieren y exigen que sus conjuntos sean cerrados.

Por otro lado, es también importante destacar la lógica redistributiva que se está llevando a cabo con la vivienda residencial, ya que las obligaciones en cuanto a servicios educativos y de salud que les corresponden a las inmobiliarias, se están exigiendo en las

zonas de escasos recursos del municipio. Esto implica un avance importante en las políticas locales (nivel municipal) y estatales. Además contrarresta lo que se percibe en un primer momento de la lógica segregativa de la reglamentación, aunque no se debe dejar de lado que esa estratificación en la dotación de los conjuntos sigue presente y funcionando de manera regresiva para la producción de vivienda progresiva, de interés social y media.

Si bien parece correcto que exista esta redistribución que permite la dotación de equipamientos públicos en zonas populares, que de otra manera el municipio no podría proveer, este mismo funcionamiento exacerba la homogeneización de zonas; al evitar la realización de recursos de carácter público en zonas residenciales, evita también que otros grupos sociales accedan a tales zonas, aumentando la segregación y restringiendo la interacción espacial y social entre grupos.

Otro punto que es importante mencionar es que los terrenos que son destinados a donación estatal y que deben entregarse al estado sin edificaciones, cuando se encuentran dentro del conjunto, terminan por convertirse en zonas abandonadas, descuidadas, llenas de basura y sin que el Estado haga uso de ellas. Los conjuntos de interés social suelen estar en este caso, mientras que los conjuntos residenciales tienen los terrenos de donación de manera externa; lamentablemente no se encontró información al respecto, pues los expedientes no incluían la localización de los mismos.

Por último, es necesario recordar otros datos que se encontraron sobre la producción de conjuntos urbanos en los municipios mexiquenses. La mayor parte de la producción ha sido conjuntos de interés social, mientras que ha sido poco el porcentaje de conjuntos y viviendas progresivas (las más necesarias). La localización de los conjuntos aumenta la lógica segregativa, ya que los conjuntos progresivos se están realizando en los municipios más alejados y con menos vinculación a la ciudad.

Aunado a esto, los datos recabados arrojaron 21 conjuntos grandes (mayores a 5,000 viviendas) autorizados en la última década, en su mayoría de interés social y que pueden llegar a tener hasta 25,000 viviendas, cuyos impactos y necesidades no son tomados en cuenta por la reglamentación al no solicitarse los recursos urbanos específicos y de otro tipo que requerirían estos, mientras que la dotación solicitada según la normatividad, pareciera simplemente escalarse hasta llegar a tamaños inconcebibles. Además estos conjuntos

implican grandes aglomeraciones territoriales para un solo estrato, lo que por definición está afirmando la construcción de un espacio urbano periférico sumamente segregado (con todas las implicaciones que la segregación genera). Para conocer lo que realmente está sucediendo en torno a la dotación de este tipo de conjuntos y su consecuente segregación, será necesario un estudio posterior de casos, que sea más amplio.

3.2. Los conjuntos estudiados

De manera general se pudo comprobar que al sector privado se le ha otorgado de un papel primordial en la producción de vivienda; las desarrolladoras fungen ahora con la labor de diseño y planeación urbana de la periferia de la metrópoli, ya que prácticamente toda la vivienda formal que se produce en los municipios mexiquenses es a través de la figura legal de Conjunto Urbano, que además es la manera en que se dota y planea el crecimiento de la zonas urbanas.

Por esto es sumamente importante saber cómo concibe el sector privado su labor y de qué manera la realiza. Se encontraron fuertes diferencias entre las distintas empresas que realizan estos conjuntos. Por ejemplo, hubo inmobiliarias –en ambas zonas- que no mostraron interés en cumplir con sus obligaciones al no realizar los equipamientos que les correspondían o tardarse demasiado tiempo en hacerlo, lo que demuestra que estos desarrolladores no están tomando el papel que se les ha otorgado como planeadores urbanos y mucho menos concibiendo la importancia de la dotación de recursos urbanos para la integración de los habitantes de esa vivienda.

En sentido opuesto, se encontraron algunas inmobiliarias –de ambas zonas también- que no solamente cumplen con la reglamentación, sino que lo hacen en poco tiempo e inclusive en mayor cantidad de la solicitada. Esto sugiere que existen algunas desarrolladoras más comprometidas con su papel y que sí están concibiendo la importancia de la dotación de recursos urbanos.

Aunado a lo anterior, se pudo observar que los resultados son muy distintos en los desarrollos realizados por un tipo de empresa y el otro. Para el caso de Cuautitlán en las empresas que sugieren compromiso, las viviendas se perciben más cuidadas y los conjuntos en general están en mejor estado físico que los desarrollados por las otras

inmobiliarias. Esto demuestra el gran papel que tiene actualmente el sector privado en la producción no sólo de viviendas sino, en un sentido más amplio, en la "producción de ciudad", ya que las premisas bajo las cuales se planean los conjuntos urbanos y la subyacente concepción de diseño urbano y de ciudad, tiene consecuencias –positivas y negativas- para la periferia que se incorpora a la metrópoli y para la calidad de vida de quienes la habitan. Por su parte, la vivienda residencial también tiene consecuencias por la falta de compromiso; la zona de Interlomas ha recibido un número impresionante de viviendas y población sin que exista la infraestructura necesaria; funge como una zona desarticulada de la ciudad con gran congestionamiento vial y sin alternativas de transporte, situación que a las inmobiliarias no parece importarles. Además de los conflictos que se dan cuando se tardan en entregar los equipamientos al municipio.

También es importante mencionar que uno de los conflictos que están sucediendo en la periferia como resultado de la concepción estatal y del consecuente funcionamiento del proceso de producción de los conjuntos urbanos, es el deterioro de los equipamientos y recursos urbanos internos. Cuando una inmobiliaria se tarda o no entrega los equipamientos y obras de urbanización y por lo tanto el municipio no las recibe, sucede que nadie da mantenimiento a esas obras. Según la norma es la inmobiliaria la responsable hasta su entrega, sin embargo ésta no puede absorber los costos que implica. Entonces los habitantes no tienen quien responda por el mantenimiento quedando en medio de un conflicto público-privado, aún a pesar de que es la sociedad a través de la adquisición de una vivienda quien está absorbiendo los costos de las obras de urbanización y equipamientos de la periferia de la ZMCM.

De manera más específica los resultados se presentan en el cuadro V.1. Lo que se concluye de los casos de estudio es que:

a) Cuatro de los nueve casos cumplen con todo lo que se les pide, dos son de Cuautitlán y dos de Huixquilucan. Tres de éstos lo hacen en un tiempo razonable, mientras el cuarto tarda más de ocho años en hacerlo.

b) El mayor incumplimiento se encuentra en los servicios de recreación con cinco inmobiliarias que no entregan, aunque en la mayoría de los casos son realizados los equipamientos, pero no son recibidos por falta de mantenimiento. Los cinco casos están repartidos en ambas zonas.

CUADRO V.1

Conclusiones: la Dotación de los Conjuntos

	Inmobiliaria	Desarrollo	Año	No. Viv.	TIPO	Educa-ción	Salud	Recrea-ción	Comer-cio
1	Casas Beta del Centro	Joyas de Cuautitlán	2003	4132	Interés social	Sí	Sí	No Cumple	Sí
2	Geo Hogares Ideales	Hacienda Cuautitlán	2004	4410	Interés social	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Casas Beta del Centro	La Alborada	2006	2500	Popular	Sí	No Pedido	Sí	Sí
4	SARE	Galaxia Cuautitlán	2005	2259	Interés social	No Cumple	No Pedido	No Cumple	Sí
5	Inmobiliaria Came SA de CV	La Guadalupana Cuautitlán	2005	2347	Interés social	Sí	No Pedido	No Cumple	Sí
6	Constructora Profusa	Hacienda de las Palmas	1995	2500	Residencial	Sí	Susti-tuido	Sí	Susti-tuido
7	Grupo Frondoso	Maestranza	2005	239	Residencial	Sí	No Pedido	Sí	Sí
8	Inmobiliaria Constructora Residencial SA de CV	Palmas Hills	2004	499	Residencial alto	Sí	Susti-tuido	No Cumple	Sí
9	Auto-productos SA de CV	Fuentes de las Lomas	1999	498	Residencial alto	Sí	Susti-tuido	No Cumple	Sí
				19,384	**Total**	**8**	**2**	**4**	**8**

si= el Estado lo pidió y la inmobiliario lo realizó, el total corresponde con la cantidad de recursos realizados por tipo

Fuente: Elaboración propia con datos de la SDUEM: Conjuntos Urbanos autorizados y expedientes de los conjuntos

c) Los servicios de salud son a los que menos importancia se les otorga, con únicamente dos casos realizados, mientras que en tres ocasiones es sustituido y en cuatro, no es solicitado. Esto sugiere una falta de interés en dotar de este tipo de equipamientos por parte de ambas partes: pública y privada, ya que no se aprecia ningún esfuerzo por crear más servicios de salud ni por mejorar los existentes.

d) Los servicios de educación y comercio son los que mayor cumplimiento tienen y los que mejor son aceptados y solicitados.

e) No existe relación aparente entre el cumplimiento en una zona y en otra, pues los datos sugieren una respuesta muy similar en ambos tipos de conjuntos. Tampoco parece haber relación entre el tamaño del conjunto y el cumplimiento de las obligaciones.

Estas conclusiones, apuntan a la necesidad de un estudio que incluya una muestra más grande para buscar si existe alguna razón específica que justifique el incumplimiento o las sustituciones de los recursos urbanos.

4. DESINTEGRANDO LA METRÓPOLI: ¿FRAGMENTACIÓN URBANA?

En el primer capítulo se presentó el marco teórico y los conceptos que han guiado este estudio y que condujeron a la hipótesis de la existencia de un espacio fragmentado, de una ciudad que crece a través de unidades territoriales desarticuladas, sin un eje que unifique su pertenencia a la ciudad y donde prolifera una lógica de encierro, de diseño hacia adentro que renuncia a una visión de ciudad, a una visión de integración.

El trabajo realizado y la información recabada, permitió comprobar que muchas de las afirmaciones que se han hecho desde la teoría tienen sustento en las formas de producción de vivienda de la periferia de la ZMCM. Asimismo, se pudo observar la continuación de problemáticas encontradas desde hace mucho tiempo en los conjuntos habitacionales, sobre las cuales no ha habido avance, mientras que los cambios específicos en esta forma de producción de vivienda (mayor tamaño, más alejados, para un sólo estrato, etc.) han ido exacerbando lógicas con resultados perversos para la ciudad y la sociedad en su conjunto, e inclusive para los mismos habitantes de los conjuntos.

Por ejemplo, el hecho de que el análisis tuvo que hacerse por conjunto, debido a que cada uno y cada expediente tiene sus especificidades, características y problemas únicos, aunado a que las dinámicas percibidas durante el recorrido de cada conjunto fueron distintas, indica la generación de espacios diferenciados, lo que no apunta a una ciudad integrada.

Aunado a esto, el tipo de crecimiento que están generando los conjuntos habitacionales masivos en la última década en el Estado de México, tiene poco que ver con la manera en que se expanden las urbes siguiendo un crecimiento tradicional, situación evidente sobre todo en el análisis hecho a través de sensores remotos. Es un hecho importante de resaltar ya que este

crecimiento en realidad exacerba la homogeneización de territorios o áreas urbanas cada vez más grandes con consecuencias segregativas y sociales para la ciudad.

Las diferencias entre una ciudad que se genera para los estratos altos y una para los estratos medio-bajos, es evidente y tiene implicaciones importantes en la manera en que los mismos grupos piensan y habitan la ciudad, lo que a la vez genera estrategias cada vez más tangibles de separación entre estratos y de una consecuente sociedad más desigual, no sólo en términos económicos sino también de las prácticas cotidianas y de la manera de vivir la ciudad de los distintos grupos, cuestiones que parecen aumentar las desigualdades, y por supuesto, la segregación y desintegración de la metrópoli.

También fue evidente la falta de una visión de ciudad en conjunto por parte de los desarrolladores y los funcionarios públicos del área de planeación urbana involucrados: el "estilo de vida" que venden las inmobiliarias implica el encierro de cada grupo en una porción del terreno, donde una excusa recurrente para hacerlo es un Estado que no resuelve los problemas de infraestructura y vida urbana básica, pero si cobra la realización de los equipamientos e impuestos. Las inmobiliarias venden ese estilo de vida y generan estrategias que están fomentando la fragmentación física del espacio, mientras que el Estado lo permite, pues no tiene herramientas para responder a las exigencias de los habitantes.

No suena descabellada tal reacción; si los habitantes no reciben mantenimiento de sus áreas comunes, ni se les garantiza la seguridad de sus familias y ultimadamente tienen que resolver las cosas por sus propios medios a pesar de pagar impuestos, es entendible que no quieran sus conjuntos abiertos, ni les interese el resto de la ciudad. Aun cuando esta conformación espacial implica consecuencias sociales y urbanas que van más allá del conjunto habitacional.

Se puede entonces concluir afirmando que estamos frente a un proceso de profundización de la fragmentación del espacio urbano periférico, donde cada conjunto habitacional que está conformando a la ciudad, es diseñado, estructurado y puesto en funcionamiento con una lógica propia; esto a pesar de que tienen un mismo marco legal. Así, cada fragmento es dirigido a un estrato, con concepciones distintas, con resultados distintos, que separan o bien se distinguen de los demás, aun cuando sean del mismo estrato y en la misma zona. Un proceso de producción del espacio urbano poco interesado en una visión de la ciudad en conjunto.

ANEXO: LOS CONJUNTOS URBANOS Y LAS ENTREVISTAS

5. Hacienda Cuautitlán

El conjunto tiene lotes comerciales repartidos en las esquinas de las avenidas y en las glorietas, además cuenta con un mercado de 2,218m2 en el Centro Urbano Regional (CUR).

Se le exige la realización de una guardería infantil, que parece compensar la disminución de 3 aulas del jardín de niños.

El costo de la urbanización del conjunto se calcula en $111,744 466.00 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $25,339 pesos, nada despreciable si recordamos que estas viviendas van de los 227 a los 450mil pesos. Es decir que el costo de las obras de infraestructura y equipamiento está representando entre el 6 y 12% del costo de la vivienda terminada.

En el trabajo de campo se pudo observar que en tan solo 5 años los equipamientos se encuentran deteriorados, las áreas verdes sin árboles y sin regar, y sin la supuesta responsabilidad de mantenimiento de los inmuebles por parte del municipio.

Estado actual de las viviendas, condominio cerrado en Hacienda Cuautitlán

En cuanto al comercio y las viviendas, se pudo observar que se encuentran en buen estado físico. En el terreno de dotación estatal se encuentra el parque ecológico que construye el Estado de México, vale la pena destacar que el estado físico del parque es verdaderamente contrastante con las áreas verdes del conjunto, pues se encuentra cuidado, arreglado y en muy buen estado.

Parque ecológico en el conjunto Hacienda Cuautitlán

6. Galaxia

Es importante destacar que al conjunto le corresponderían 24 aulas de educación básica, sin embargo se autoriza solamente una primaria de 18 aulas, compensando las 6 aulas restantes con una preparatoria de 10 aulas. La autorización toma en cuenta lo que se solicitó en Hacienda Cuautitlán, que ya contaba con guardería, jardín de niños, primaria y secundaria.

En este conjunto se observa que las realizaciones son menores a las exigidas, con grandes problemas.

En este caso el costo de la urbanización del conjunto se calcula en $16,408 500.00 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $7,265 pesos, representando el 3% del costo de la vivienda terminada, cifra menor a la correspondiente del conjunto Hacienda Cuautitlán.

En el trabajo de campo se observó un mayor deterioro en el mobiliario urbano y señalización, mientras que el equipamiento educativo se encontró en buen estado físico. Por su parte las áreas verdes e instalaciones deportivas se encontraron sumamente descuidadas y abandonadas e igualmente sin cumplimiento de las especificaciones que marca la reglamentación (un árbol cada 50m2).

Condominio cerrado dentro del conjunto Galaxia

En cuanto a las viviendas, si bien existen zonas en el conjunto en buen estado físico, sobre todo los condominios, existen también zonas con viviendas en muy mal estado, al grado que parecen no estar terminadas.

6.1. La Guadalupana

Respecto a los servicios de educación se piden los equipamientos tal como establece el reglamento, mismos que la inmobiliaria no cumple, ya que el jardín de niños queda en 5 aulas en lugar de 6 y con 690 m2 de construcción en lugar de 726m2. En cuanto a educación básica se entrega la primaria y la secundaria tal como se establecía.

En los recursos de recreación, equipamiento urbano básico y comercio, se observa que las realizaciones cumplen con lo exigido. Sin embargo se encuentra un documento en el expediente con fecha del 17 de diciembre del 2010 en el que se establece que las áreas verdes no se han recibido por estar al 95% de avance, es decir sin terminar. La inmobiliaria aun no termina de entregar los equipamientos, después de 6 años de haberse autorizado el conjunto.

Acceso a Guadalupana desde la vialidad que conecta con Hacienda Cuautitlán

En el trabajo de campo se observó en mejor estado el mobiliario urbano y señalización, también el equipamiento educativo se encontró en buen estado físico. Por su parte las áreas verdes e instalaciones deportivas se encontraron sumamente descuidadas y abandonadas pero con cumplimiento del mobiliario urbano y andadores aunque sin contar con un árbol cada 50m2. En este caso, las áreas verdes no han sido recibidas por el municipio y son responsabilidad de la desarrolladora, quien evidentemente no ha dado mantenimiento a las mismas. En cuanto a las viviendas, en general se encuentran en muy mal estado, e inclusive algunas no están terminadas pero si habitadas.

7. Joyas de Cuautitlán I y II

En este caso el jardín de niños pasa de 12 aulas por reglamentación a 9 aulas exigidas. En cuanto a educación básica por norma corresponderían 48 aulas, sin embargo se autorizan 38 aulas divididas en una primaria y una secundaria, mientras que las 11 aulas restantes se exigen en la realización de una preparatoria, compensando la disminución. En este aspecto la autorización parece tomar en cuenta que es el primer conjunto que se realiza en una zona alejada al área urbanizada del municipio, así exige la realización de todos los rubros de equipamiento educativo, aun los no incluidos en la reglamentación.

El equipamiento urbano básico se define como servicio de salud, exigiendo la realización de una casa para personas de la tercera edad, la autorización es más alta a lo que marca el reglamento. En la segunda etapa se agregan 36m2 para una lechería Liconsa y 14m2 para una Cruz Roja, lo que cumple con los 50m2 por reglamento.

El costo de la urbanización del conjunto que se calcula en $122,350 097.05 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $29,610 pesos, lo que en este caso representa entre el 7 y 13% del costo de la vivienda terminada.

Los servicios de recreación, es decir las áreas verdes y deportivas se encuentran sumamente deteriorados y sin mantenimiento, aunque parecen cumplir con las especificaciones, pues cuentan con andadores y tienen más árboles que los otros conjuntos. Por su parte los servicios de educación se encuentran en buen estado físico.

Acceso al conjunto Joyas de Cuautitlán, caseta en desuso

Es importante señalar que este conjunto urbano no cumple con la continuación de vialidades y paso libre con el resto de la ciudad ya que solamente existen dos vialidades que conectan con las avenidas principales, donde se encuentran casetas de control de acceso que están actualmente en desuso.

Condominio cerrado en el conjunto Joyas de Cuautitlán

8. La Alborada

Respecto a los servicios de educación se pide lo correspondiente por norma, además de una guardería infantil de 8 módulos y 9 cunas. El equipamiento urbano básico se define para un centro de servicios administrativos del municipio, con 390m2 no definidos.

En este caso, el costo de la urbanización del conjunto se calcula en $137,131 000 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $54,850 pesos, lo cual representa aproximadamente del 12% al 17% del costo de la vivienda terminada, cifra considerablemente mayor a la que se encontró en los demás casos, lo cual puede explicarse por ser un conjunto de vivienda un poco más costosa, cuestión que debe ser y se refleja en la calidad de la urbanización.

En el trabajo de campo se observó un mejor cuidado del conjunto que en los demás casos de estudio, el equipamiento educativo se encontró en muy buen estado físico

LOS CONJUNTOS URBANOS RESIDENCIALES.

9. Hacienda de las palmas

El expediente muestra que entregan parte de los equipamientos en 2003 y terminan de entregar hasta 2008, es decir que tardan un lapso de entre ocho y trece años en realizar las obligaciones; los metrajes que se les exige de cada uno de los rubros en la autorización son considerablemente más bajos a lo que marca la reglamentación, mientras que la realización por parte de la desarrolladora es en parte sustituida por otras obras y en parte realizada.

Respecto a los servicios de educación, le correspondía por norma un jardín de niños de 8 aulas, del cual se solicitan únicamente 5 aulas, a la que se agregan 2 aulas por los aumentos de densidad. En cuanto a educación básica por norma corresponderían 24 aulas, sin embargo se autoriza únicamente una escuela primaria de 8 aulas.

En cuanto a los recursos de recreación y equipamiento urbano básico, se observan disminuciones considerables. Los servicios de educación y los de recreación, en todos los casos se observa que la inmobiliaria cumple con la realización en los metrajes establecidos en la autorización.

Por último es importante mencionar que a pesar de que el conjunto recibe un sinnúmero de aumentos de densidad llegando a las 3,237 viviendas, prácticamente no se exigen las obligaciones correspondientes con esos aumentos, aun cuando muchos de ellos se hicieron ya con la nueva reglamentación establecida.

10. Fuentes de las Lomas

Respecto del proceso de dotación, el expediente muestra un proceso irregular que tarda un lapso de once años en realizar las obligaciones, terminando en 2010. En cuanto a los metrajes que se les exige de cada uno de los rubros en la autorización son poco más bajos a lo que marca la reglamentación, mientras que la realización por parte de la desarrolladora es en parte sustituida por otras obras y en parte realizada.

Respecto a los servicios de educación, le correspondía por norma un jardín de niños de 2 aulas, del cual se solicitan sólo un aula. En educación básica por norma corresponderían 8 aulas, sin embargo se autoriza una escuela primaria de 6 aulas. En cuanto a los recursos de recreación, las instalaciones deportivas son mayores a la noma (de 2,400 a 3,984m2 exigidos); por su parte los jardines se piden casi como marca la reglamentación (de 2,000 a 1,992m2).

Por último está el equipamiento urbano básico, que es definido para servicios de salud, específicamente una unidad médica, la autorización es poco más alta a lo que marca el reglamento pasando de 120m2 construidos por norma a 152m2 que se exigen en la autorización. Si bien algunos rubros son menores a lo que indica la reglamentación, se puede pensar que se compensan con los equipamientos que se piden de más.

Respecto a los servicios de educación, el equipamiento urbano básico y los de recreación, en todos los casos se observa que la inmobiliaria cumple con la realización en los metrajes establecidos en la autorización. Sin embargo, las instalaciones deportivas no han sido entregadas, según un documento en el expediente, por la falta de definición del terreno por parte del municipio.

11. Palmas Hills

El expediente muestra un proceso regular, entregando los equipamientos en 2009, es decir que tardan un lapso de cinco años en realizar las obligaciones; los metrajes que se les exige de cada uno de los rubros en la autorización corresponden con lo que marca la reglamentación, mientras que la realización por parte de la desarrolladora es realizada de manera parcial, pero con sustituciones y aun tienen pendientes por entregar los servicios de recreación.

Respecto a los servicios de educación, le correspondía por norma un jardín de niños de 2 aulas, del cual se solicitan 3 aulas. En cuanto a educación básica por norma corresponderían 8 aulas, sin embargo se autoriza únicamente una escuela primaria de 6 aulas. Posteriormente la inmobiliaria a través de un proceso de negociaciones publico-privadas solicita la sustitución del equipamiento por un solo uso que pudiera desarrollar en el terreno de donación. Así en abril del 2005 se autoriza el cambio a una preparatoria de 23 aulas, decisión que toma el municipio.

En el comercio, hay un aumento considerable de 300m2 según el reglamento a 5,129.6m2 que se autorizan, tal aumento parece responder a los lotes con uso comercial del terreno. En cuanto a los recursos de recreación, se observan cantidades similares, tanto para jardín vecinal como para instalaciones deportivas. Por último están el equipamiento urbano básico, la autorización es mucho más alta a lo que marca el reglamento pasando de 120m2 construidos por a 941m2 que se exigen en la autorización sin uso definido.

En este conjunto, tanto los servicios educativos que se solicitaban, como el equipamiento urbano básico se sustituye por la realización de un preparatoria de 23 aulas, misma que realiza la inmobiliaria en el terreno sur del conjunto. Respecto al comercio, se destinaron dos lotes en los que actualmente se está realizando un centro comercial.

La inmobiliaria aun no entrega los recursos de recreación. Además el conjunto está diseñado para funcionar hacia el interior y de manera cerrada; el acceso se mantiene restringido, mientras el centro comercial tiene acceso independiente y la preparatoria es accesada por la localidad del otro lado del terreno.

12. Maestranza

El expediente muestra que el proceso más regular de los cuatro estudios de caso, terminando de entregar las obligaciones en un lapso de cuatro años, es decir en el 2009.

Respecto a los servicios de educación, se pide un aula en un jardín de niños en la autorización tal como correspondería con la norma, en cuanto a educación básica por norma corresponderían 4 aulas, las cuales son autorizadas solamente dos aulas para una primaria y dos para una telesecundaria.

En cuanto al comercio le corresponden por norma 150 m2 construidos de locales comerciales, en la autorización se piden 309,89m2, un aumento considerable para el que no se encontró explicación aparente. En los recursos de recreación, las áreas verdes o jardín vecinal pasan de 1,000 a 1,482m2; por su parte las áreas deportivas quedan prácticamente igual. Por último están los servicios de salud, cultura y de gobierno, que son incluidos en el equipamiento urbano básico, en este rubro la autorización aumenta de 60m2 construidos por norma a 99m2 que se exigen en la autorización que se definen para una caseta de vigilancia pública.

El costo de las obras de urbanización y equipamiento urbano que realizaron, se calculan en $6,162 777.7 pesos, lo cual implica un costo transferido a cada vivienda de por lo menos $26,000 pesos, lo cual representa aproximadamente el 1% del costo de la vivienda terminada, cifra considerablemente menor a las que se encontraron en los conjuntos de Cuautitlán.

En el trabajo de campo se pudo ingresar al conjunto, se observo que el conjunto está completamente cerrado y con control de acceso. Los recursos urbanos de recreación se realizaron internos al conjunto.

LAS ENTREVISTAS

Eje de análisis: concepción privada

1. Puesto que ocupa el entrevistado: ¿Cuáles son sus responsabilidades dentro de la empresa?
2. Datos de los desarrollos en la zona (tamaño, no. De viviendas y dotación)
3. ¿cuánto tiempo llevan haciendo conjuntos en la zona?
4. ¿Existe supervisión por parte del municipio y/o estado?
5. ¿Qué tipo de financiamientos aceptan y usan más sus clientes?
6. ¿Ustedes bardean los terrenos; es decir, se diseñan los conjuntos cerrados?
7. Cómo definen su construcción (diseño y mercado) y el tipo de dotación
8. ¿hay manera de negociar las obras externas necesarias con municipio?
   ¿Se pueden de alguna manera evitar las obligaciones?
9. ¿Cómo se dan las negociaciones con el municipio para la dotación?
10. ¿cómo funcionan las donaciones municipales y estatales?
11. ¿cómo se negocia el rubro que llaman equipamiento urbano básico, y quién lo define?
12. ¿Cómo se soluciona el transporte, las vialidades externas, la basura, los accesos al conjunto (p.e. escuelas públicas) y el mantenimiento de las áreas comunes?
    ¿Cuánto están pagando de mantenimiento? ¿Qué incluye ese mantenimiento?
13. ¿Qué pasa con los demás servicios e infraestructura (escuelas, canchas, agua, drenaje, etc.)?
14. ¿a qué responde este cambio tan drástico de estrategias?
15. Observé en mis recorridos que algunas casas ponen rejas en el estacionamiento y se encierran, ¿hay normas al respecto, saben por qué sucede eso?
16. ¿A qué considera que responde la dotación interna de servicios e infraestructura?

17. ¿Ha habido un cambio entre los desarrollos que comenzaron a hacerse en los 1990s y los más recientes? (en el tipo de desarrollo, su dotación, localización, etc.)
18. ¿Cuál es el concepto arquitectónico o urbanístico de las áreas comunes? ¿y el de los desarrollos en general?

Eje de análisis: concepción pública, el municipio

1. Puesto que ocupa el entrevistado: ¿Cuáles son sus responsabilidades dentro del municipio?
2. ¿Cómo y cuándo empezaron a construir conjuntos urbanos en el municipio?
3. El municipio tiene autonomía para reglamentar (autorizar o no) los conjuntos urbanos, ¿existen instrumentos locales que regulen el crecimiento urbano y permitan la planeación de los conjuntos urbanos que se encuentran muchas veces muy lejanos a las áreas urbanizadas del municipio? O se definen sólo a través de la negociaciones de cada conjunto por autorizar
4. El municipio ha recibido una cantidad importante de vivienda en los últimos años, cómo se está enfrentando ese crecimiento y todo lo que implica (basura, agua, drenaje, transporte, vialidades, etc.)
5. ¿Cuál es el papel del municipio una vez entregadas las áreas de dotación y una vez habitados los conjuntos urbanos?
6. ¿Cómo se dan las negociaciones con las inmobiliarias para la dotación?
7. ¿A qué considera que responde la dotación interna de servicios e infraestructura?
8. ¿Cómo se decide con qué servicios e infraestructura dotar a los conjuntos? Existe algún tabulado, problemas de conjuntos anteriores, solo por reglamentación
9. ¿Ha habido un cambio entre los desarrollos que se hicieron antes de que existiera el reglamento del libro quinto y los más recientes? (en el tipo de desarrollo, su dotación, localización, etc.)
10. ¿existe comunicación con las asociaciones de condóminos? De haberla, ¿qué problemas han tenido?

CUAUTITLÁN Note que en el conjunto que está al lado Galaxia, la oficina de ventas no está en uso; es decir, no se ha destinado un uso ni se está utilizando, ¿hay alguna razón para ello?
También pude ver que hay una escuela sin terminar, ¿qué sucedió en ese conjunto?

Ejes de análisis: concepción estatal SDUEM, Dirección General de Operación Urbana

1. Puesto que ocupa el entrevistado: ¿Cuáles son sus responsabilidades dentro del municipio?
2. ¿Existen diferencias entre los diferentes municipios, algunos son más activos que otros o se involucran más?
3. ¿existen instrumentos que para garantizar el cumplimiento de obligaciones?

¿Entonces qué pasó por ejemplo en Galaxia, que tienen una escuela preparatoria sin terminar ni entregar, y a pesar de eso el conjunto está completamente habitado?

4. El Estado de México es el que más ha recibido población y por lo tanto vivienda en los últimos años, cómo se está enfrentando ese crecimiento y todo lo que implica (basura, agua, drenaje, transporte, vialidades, etc.)
5. ¿Cuál es el papel del municipio una vez entregadas las áreas de dotación y una vez habitados los conjuntos urbanos?
6. ¿Cómo se dan las negociaciones con las inmobiliarias para la dotación?
7. ¿Ha habido un cambio entre los desarrollos que se hicieron antes de que existiera el reglamento del libro quinto y los más recientes? (en el tipo de desarrollo, su dotación, localización, etc.)
8. ¿Además de las cuestiones especificas entre la reglamentación, han notado cambios en los conjuntos?
9. Por ejemplo la cuestión de bardear o no los conjuntos, ¿esto ha cambiado?
10. ¿Cómo se decide con qué servicios e infraestructura dotar a los conjuntos?

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aceves, Jorge E., Renée de la Torre y Patricia Safa (2004). "Fragmentos Urbanos de una Misma Ciudad: Guadalajara", *Espiral. Estudios sobre Estado y Sociedad*, vol. XI, No. 31, pp. 277-320.

Arriagada, Camilo y Jorge Rodríguez (2004), "Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana", *Eure*, Vol. XXIX, No. 89, mayo, pp. 5-24

Bayón, María Cristina (2008), "Desigualdad y Procesos de Exclusión Social. Concentración Socioespacial de Desventajas en el Gran Buenos Aires y La Ciudad de México" *Estudios Demográficos y Urbanos,* Vol. 23, No. 1, enero-abril, 123-150.

Becker, Debora (2007), "Gated Condominiums: the Use of Open Spaces and the Social Cohesion, a Double Look", *1st Annual Conference on Planning Research,* Evaluation in Planning.

Borsdorf, Axel (2003). "La Segregación Socio-espacial en Ciudades Latinoamericanas: el Fenómeno, los Motivos y las Consecuencias para un Modelo del Desarrollo Urbano en América Latina", en Luzón, José Luis, C. Stadel y C. Borges (eds.). *Transformaciones Regionales y Urbanas en Europa y América Latina*, Barcelona: Universitat de Barcelona.

--- y Rodrigo Hidalgo (2008), "From Polarization to Fragmentation. Recent Changes in Latin American Urbanization" en Paul Lindert y Otto Verkoren (ed.) *Decentralized Development in Latin America*, Springer Netherlands: GeoJournal Library

Borja, Jordi y Manuel Castells (1997), *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, Madrid, Taurus.

Bourdieu, Pierre (1982), "Les Rites D´institution´", *Actes de la Recherche en Sciences Sociales,* Oxford: Blackwell Publishers Inc.

Bourdieu, Pierre (1986), "The forms of capital", en J. Richardson (ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education,* New York: Greenwood, pp. 241-258.

Castells, Manuel (2009), *The Power of Identity: The Information Age: Economy, Society, and Culture,* Oxford: Blackwell Publishers Inc.

Castro, José, et. al. (2006), "Los Desarrolladores Privados y La Vivienda de Interés Social" en Schteingart y René Coulomb (coord.) *Entre el Estado y el Mercado, La Vivienda en el México de Hoy*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

De Mattos, Carlos (1996), "Teorías del Crecimiento Endógeno: Lectura desde los Territorios de la Periferia", *Estudios Avanzados,* Brasil, Vol. 36, No. 13

Damián, Araceli (2005), "La Pobreza del Tiempo. El Caso de México". *Estudios Sociológicos,* Vol. XXIII, No. 3, El Colegio de México.

Duhau, Emilio y Ángela Giglia (2008), *Las Reglas del Desorden: Habitar la Metrópoli,* México: Siglo XXI Editores.

Esping-Andersen, Gosta (1990), *Three Worlds of Welfare Capitalism*, Polity Press.

Ferreira, M. et. al. (2007) "The Impact of Closed Condominiums in the Urban Form and Structure of Metropolitan Areas*" 1st Annual Conference on Planning Research,* Evaluation in Planning

Filgueira, Fernando; et al. (2006), "Universalismo Básico: una Alternativa Posible y Necesaria para Mejorar las Condiciones de Vida" en Molina, Gerardo, ed. *Universalismo Básico. Una Nueva Política Social para América Latina*, Banco Interamericano de Desarrollo.

García, Beatriz y Claudia Puebla (1998) "El Infonativ en el Contexto de las Políticas Habitacionales" en Schteingart y Graizbord (coord.), *Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

Hidalgo, Rodrigo, et.al. (2007) "La Expansión Residencial Amurallada en la Reconfiguración Metropolitana en Santiago de Chile" en *Migración Interna y Desarrollo en Chile: Diagnóstico, Perspectivas y Políticas*, Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CELADE-División de Población y Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

Iracheta, Alfonso y Martim O. Smolka (2000), "Acces to Serviced Land for the Urban Poor: the Regularization Paradox in Mexico" *Economía, Sociedad y Territorio,* Vol, II, N° 8, pp. 757-78.

Lefebvre, Henry (1991), *The Production of Space,* Oxford: Blackwell Publishers Inc,

Machado, Eva (2001), "Urban Spatial Segregation and Social Differentiation: Foundation for a Typology Analysis", *Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper.* http://www.lincolninst.edu/pubs/dl/595_barbosa.pdf

Marcuse, Peter y Ronald van Kempen (2000), *Globalizing Cities: A New Spatial Order*, Malden: Mass Blackwell.

Massey, Douglass *(1994,),* "America´s Apartheid and the Urban Underclass*", Social Service Review,* pp. 471-487.

Maya, Esther y Jorge Cervantes (2008), "La Importancia del Espacio Exterior en los Conjuntos Habitacionales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Colombia, Vol. 13, No. 2, junio-diciembre, 47-56.

Milián, Guadalupe y Michel Guenet (2006), "Fragmentación Socio-espacial y Caos Urbano: los Vecindarios Cerrados en la Aglomeración de Puebla", en Anne Marie Seguin (ed.) *La Segregación Socio-espacial Urbana,* México: FLACSO, pp. 109-145.

Moreno, Adrián (1989), *El Proceso de Producción del Espacio en la Ciudad de San Luis Potosí: El Problema de la Vivienda,* México: tesis para Maestría en Desarrollo Urbano, El Colegio de México.

Paquete, Catherine y Mabel Yescas (2009) "Producción Masiva de Vivienda en Ciudad de México: Dos Políticas en Debate", *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, México, No. 3, abril, 15-26

Pérez, Enrique y Clemencia Santos (2010) "Diferenciación socio espacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía,* México: UNAM, No. 74, pp. 92-106

Preteceille, Edmundo (1976), *La Producción de Grandes Conjuntos en la Región de París,* Barcelona, Gustavo Gilli.

Prevot, Marie-France (2001), "Fragmentación Espacial y Social: Conceptos y Realidades", *Perfiles Latinoamericanos,* núm. 19, pp. 33-53.

Puebla, Claudia (2002) *Del Intervencionismo Estatal a las Estrategias Facilitadoras. Cambios en la Política de Vivienda en México*, México, El Colegio de México.

--- (2006) "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT" en Schteingart y René Coulomb (coord.) *Entre el Estado y el Mercado, La Vivienda en el México de Hoy*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

Putnam, Robert (1995), "Bowling Alone: America's Declining Social Capital", in *Journal of Democracy,* vol. 6, N° 1, pp. 65-78.

Putnam, Robert (2000), *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community,* New York: Simon and Schuster.

Rodríguez, Jorge (2008). "Movilidad Cotidiana, Desigualdad Social y Segregación Residencial en Cuatro Metrópolis de América Latina", *Eure*, vol. 34, no. 103, 49-71.

Roitman, Sonia (2007), *Urban Social Group Segregation: a Gated Community in Mendoza, Argentina,* University of London.

Rubalcava, Rosa María y Martha Schteingart (1985), "Diferenciación Socio-espacial Intraurbana en el Área Metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Sociológicos*, vol. 3, No. 9, pp. 418-514.

--- (1987), "Estructura Urbana y Diferenciación Socio–espacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en Garza, Gustavo (Comp.), *Atlas de la ciudad de México*, México: El Colegio de México.

--- (2000) "Segregación Urbana en al Área Metropolitana de la Ciudad de México", en Gustavo Garza (coord.), *La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio,* México: El Colegio de México.

Sabatini, Francisco; et. al. (2001), "Segregación Residencial en las Principales Ciudades Chilenas: Tendencias de las Tres Últimas Décadas y Posibles Cursos de Acción", *Eure*, vol. 27, No. 82, diciembre

Sabatini, Francisco (2001), "Transformacao Urbana e Dialética entre Integracao e Exclusao Social", en Oliveira, Maria Coleta (Ed.), *Demografía da Exclusao Social.* Campinas: Editora da Unicamp.

--- (2003) "La Segregación Social del Espacio en las Ciudades de América Latina", *Serie Azul*, Chile, No. 35

Salazar, Clara (1999), *Espacio y Vida Cotidiana En La Ciudad De México*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.

Sassen, Saskia (2001), *The Global City, New York, London, Tokyo,* Princeton: Princeton University Press.

Segal, Silvia *(1981),* "Marginalidad Espacial, Estado y Ciudadanía", *Revista Mexicana de Sociología,* vol. 43, núm. 4, pp. 1547-1577.

Seguin, Anne Marie (2006), *La Segregación Socio-espacial Urbana,* México: FLACSO.

Schteingart, Martha *(*1989), "Dinámica Poblacional, Estructura Urbana y Producción del Espacio Habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Urbanos y Demográficos,* vol.4, núm. 3, pp. 521-550.

--- (2001), "La División Social Del Espacio En Las Ciudades", *Perfiles Latinoamericanos,* vol.19, núm. 10, pp. 13-30.

--- (1991), *Espacio y Vivienda En La Ciudad De México*. México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

--- y Boris Graizbord (1998), *Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

--- y Clara Salazar (2006), *Expansión urbana, Sociedad y Ambiente el Caso de la Ciudad de México,* México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

--- y René Coulomb (2006) *Entre el Estado y el Mercado, La Vivienda en el México de Hoy*, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos Urbanos y Ambientales.

--- (2010),"División Social del Espacio y Segregación en la Ciudad de México. Continuidad y Cambios en las Últimas Décadas" en Garza Gustavo y Martha Schteingart (coord.) *Los Grandes Problemas de México, Desarrollo Urbano y Regional*, México: El Colegio de Mexico.

Sheinbaum, Diana (2007) "Divided City: An Historical Perspective on Gated Communities in Mexico City", *1st Annual Conference on Planning Research,* Evaluation in Planning.

Svampa, M. (2001), *Los que Ganaron. La Vida en los Countries y Barrios Privados*. Buenos Aires: Biblos.

Townsend, Peter (1979), *Poverty in the United Kingdom*, Pinguin Books, Gran Bretaña, 272-303.

Townsend, Peter (2003), "La Conceptualización de la Pobreza" *Comercio Exterior*, Vol. 53, núm. 5, mayo, pp. 445-452.

Walker*, et al,* eds. (2010), *The Peter Townsend Reader*, Policy Press, Gran Bretaña,

Wilkinson, Richard (2005), *The impact of Inequality. How to Make Sick Societies Healthier*, Routledge.

DOCUMENTOS OFICIALES

Código Financiero del Estado de México, *Gobierno del Estado de México.*

INEGI (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática). 2000. *XII Censo General de Población y Vivienda*. INEGI, México.

----- 2010. XIV *Censo General de Población y Vivienda*. INEGI, México. Ley de Fraccionamientos. *Diario Oficial de la Federación*, febrero de 1991. México.

Ley de Vivienda del Estado de México, *Gobierno del Estado de México.*

Ley General de Asentamientos Humanos. *Diario Oficial de la Federación*, 5 de agosto de 1994. México.

Ley Orgánica Administrativa del Estado de México, *Gobierno del Estado de México*.

Ley Orgánica Municipal, *Gobierno del Estado de México*.

Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, *Gobierno del Estado de México.*

Plan Estatal de Desarrollo Urbano, *Gobierno del Estado de México*.

Plan de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, *Gobierno del Estado de México.*

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán, *Municipio de Cuautitlán.*

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan, *Municipio de Huixquilucan.*

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, *Gobierno del Estado de México.*

SDUEM, Conjuntos Urbanos Autorizados en el Estado de México.

ÍNDICE DE CUADROS Y MAPAS

CUADRO II.1 Reglamentación y Normatividad Vigente para las Obligaciones de los Conjuntos urbanos en el Estado de México…….. 41

CUADRO II.2 Comparativo de Obligaciones de los Conjuntos Urbanos Habitacionales…… 47

CUADRO II.3 Dotación de Conjuntos Urbanos por Tamaño y Categoría según Reglamentación.50

CUADRO II.4 Especificaciones del Diseño de los Recursos Urbanos…….. 52

CUADRO II.5 Conjuntos Urbanos Autorizados en Municipios Mexiquenses de la ZMCM 1999-2010……...…… 59

CUADRO III.1 Datos Estadísticos de Cuautitlán……... 75

CUADRO III.2 Mercado Inmobiliario en Cuautitlán 2000-2010……. 77

CUADRO III.3 Los Casos de Estudio Seleccionados: Conjuntos Urbanos en Cuautitlán…… 78

CUADRO III.4 Hacienda de Cuautitlán……. 86

CUADRO III.5 Galaxia……... 87

CUADRO III.6 La Guadalupana…… 88

CUADRO III.7 Joyas de Cuautitlán……. 95

CUADRO III.8 Joyas de Cuautitlán II…… 96

CUADRO III.9 La Alborada…… 97

CUADRO III.10 Recursos Urbanos Externos en Cuautitlán…… 108

CUADRO III.11 Recursos Urbanos Externos a los Conjuntos en Cuautitlán…….. 115

CUADRO IV.1 Datos Estadísticos de Huixquilucan……. 123

CUADRO IV.2 Mercado Inmobiliario en Interlomas 1995-2010…… 124

CUADRO IV.3 Los Casos de Estudio Seleccionados: Conjuntos Residenciales en Interlomas...128

CUADRO IV.4 Hacienda de las Palmas…….. 135

CUADRO IV.5 Fuentes de las Lomas……... 136

CUADRO IV.6 Maestranza…… 143

CUADRO IV.7 Palmas Hills……. 144

CUADRO IV.8 Recursos Urbanos Externos en Interlomas y sus Alrededores…….. .. 154

CUADRO IV.9 Recursos Urbanos Externos a los Conjuntos en Interlomas…… 161

CUADRO V.1 Conclusiones: La Dotación de los Conjuntos…….. …. 182

MAPA II.1 Tasa de Crecimiento Poblacional 1990-2000…….. 33

MAPA II.2 Estratos Socio-Espaciales por AGEB 2000……. 35

MAPA II.3 Conjuntos Urbanos Autorizados en los Municipios Mexiquenses de la ZMCM…… 60

MAPA II.4 Vivienda Progresiva Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México……. 61

MAPA II.5 Vivienda de Interés Social Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México…… 62

MAPA II.6 Vivienda Media-Residencial Producida en los Municipios Conurbados del Estado de México…… 64

MAPA II.7 Total de Conjuntos Urbanos Autorizados 2000-2010…… 65

MAPA III.1 Servicios de Educación en Cuautitlán…… 111

MAPA III.2 Servicios de Salud en Cuautitlán…… 112

MAPA III.3 Recreación y Deporte en Cuautitlán…….. 113

MAPA III.4 Comercio en Cuautitlán…….. 114

MAPA IV.1 Servicios de Educación en Interlomas…… 157

MAPA IV.2 Servicios de Salud en Interlomas…… 158

MAPA IV.3 Recreación y Deporte en Interlomas…….. 159

MAPA IV.4 Comercio en Interlomas…….. 160

ÍNDICE DE ENTREVISTAS

Arq. Salomón Shelfon, Director General de la empresa Shelfon Arquitectos, 14 de Febrero del 2011

Arq. Octavio Vera, Asesor y Consultor de Proyectos Inmobiliarios y Urbanos, 28 de Febrero del 2011

Arq. María del Pilar Jiménez, Coordinadora de Proyectos de Casas Geo en la zona, 22 de Marzo del 2011

Ing. Roberto Duran Aguilar, Coordinador de Diseño de Casas Geo, 22 de Marzo del 2011

Arq. Juan Carlos Lozano, Director de vida comunitaria de los proyectos de Casas Geo, 22 de Marzo del 2011

Arq. Samuel Ulises Martínez Sánchez, Coordinador de Desarrollo Urbano y Usos de Suelo del Municipio de Cuautitlán, 23 de Marzo del 2011

Arq. Aarón Vega, Director de Planeación Urbana del Municipio de Huixquilucan, 6 de Abril del 2011

Arq. Gustavo Peñalosa, Subdirector de Autorización de Conjuntos Urbanos de la Dirección General de Operación urbana de SDUEM, 18 de Abril del 2011

Arq. Juan Martin Landeros: Jefe del Departamento de Autorización de Conjuntos Urbanos de la Dirección General de Operación urbana de SDUEM, 18 de Abril del 2011