



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ECONOMÍA, POLÍTICA Y AMBIENTE

URBANISMO NEOLIBERAL Y SEGREGACIÓN URBANA EN LOS
DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE ZUMPANGO DE OCAMPO, ESTADO
DE MÉXICO, 2008-2018.

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:

MARTHA GUADALUPE TRUJILLO MACARIO

ASESOR DE TESIS:
DR. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO. SEPTIEMBRE 2019.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Agradecimientos

Al Programa de Becas para Estudios de Posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México, por el apoyo económico para la culminación de estudios y de esta investigación.

A mi asesor el Dr. Luis Salinas, por su apoyo, paciencia, y por adentrarme en los temas urbanos. Al sínodo, integrado por la Dra. Ana Melisa Pardo, gracias por su guía, y por ayudarme con los temas en los que usted es experta. Al Dr. Orlando Moreno, aprecio mucho sus clases, mi travesía en el posgrado no hubiera sido la misma sin sus enseñanzas. A la Dra. Carla Filipe, porque sus conocimientos fueron trascendentales en mis revisiones. A la Dra. Esther Maya, por su experiencia en el campo. Aprecio los conocimientos, guía y comentarios de cada uno de ustedes para mejorar esta tesis.

A mi familia: Maricela, Cecilia, Daniela y Minerva, gracias por cuidarme y alentarme en esta etapa, esto es para ustedes.

A mis amigos y colegas geógrafos: Tania Rodríguez y Willie Corona, por ayudarme en mi trabajo de campo, las visitas a Zumpango fueron cruciales en su compañía.

A los residentes de los conjuntos urbanos de Zumpango, porque su experiencia merece ser escuchada.

A todos, gracias.

Índice general

Introducción.....	1
Capítulo 1. Perspectivas teórico-conceptuales del urbanismo neoliberal, la segregación urbana y la vivienda.....	6
1.1 Políticas públicas habitacionales en el contexto neoliberal.....	7
1.2 Posiciones teóricas sobre segregación desde la estructura urbana	13
1.3 La vivienda en los desarrollos inmobiliarios en México	21
Capítulo 2. Política de producción masiva de vivienda en la periferia metropolitana mexicana.....	27
2.1 Referentes institucionales públicos y privados de vivienda en México	28
2.2 Caracterización de los desarrollos inmobiliarios en la periferia mexicana ..	33
2.3 Operación de las actividades inmobiliarias en el Estado de México	46
Capítulo 3. Segregación urbana en los conjuntos urbanos de Zumpango	53
3.1 Contexto urbano-geográfico del municipio de Zumpango.....	54
3.2 Situación socioespacial de los fraccionamientos habitacionales: Paseos de San Juan y Santa Fe.....	62
3.3 Crítica a las condiciones de segregación urbana desde las prácticas cotidianas.....	74
Consideraciones finales.....	98
Bibliografía básica	102
Bibliografía complementaria.....	107
Anexo 1. Conjuntos urbanos autorizados en el municipio de Zumpango de Ocampo, Estado de México. 2000-2018.	111
Anexo 2. Tabla resumen de los principales resultados por localidad: Paseos de San Juan y Santa Fe, 2010.	116
Anexo 3. Instrumento metodológico de recolección de información cualitativa, 2019.	117

Índice de figuras, gráficas, mapas y tablas

Figuras

Figura 1.1. Modelos de estructura urbana de la Ecología Urbana, 1987.	15
Figura 3.1. Municipio de Tecámac: "1ª Asamblea informativa en Santa Lucía tampoco".	59
Figura 3.1. Paseos de San Juan: plano del conjunto urbano, 2005.	70
Figura 3.2. Santa Fe: plano de localización del conjunto urbano, 2018.	72
Figura 3.3 Imágenes propias del Conjunto Urbano Paseos de San Juan, 2019.	83
Figura 3.4. Imágenes propias del Conjunto Urbano Santa Fe, 2019.	88

Gráficas

Gráfica 1.1. México: Número de viviendas por tipo de edificación, 2008-2018.	25
Gráfica 2.1. México: Total de financiamientos por organismo, 2008-2018.	32
Gráfica 2.2. Estado de México: construcción de vivienda horizontal por municipio, 2014-2018.	37
Gráfica 2.3. Construcción de conjuntos urbanos por inmobiliaria en Zumpango, Estado de México. 2000-2018.	50
Gráfica 3.1. Zumpango: Población total del municipio por quinquenio, 1990-2015.	60
Gráfica 3.2. Paseos de San Juan y Santa Fe: población por género, y situación de origen, 2010.	63
Gráfica 3.3. Paseos de San Juan y Santa Fe: grado de escolaridad total y por género, 2010.	64
Gráfica 3.4. Paseos de San Juan y Santa Fe: PEA y población ocupada, total y por género, 2010.	65
Gráfica 3.5. Paseos de San Juan y Santa Fe: situación conyugal y jefatura de hogar, 2010.	65
Gráfica 3.6. Paseos de San Juan y Santa Fe: población con y sin acceso a los servicios de salud, 2010.	66
Gráfica 3.7. Paseos de San Juan y Santa Fe: viviendas censadas, viviendas habitadas y deshabitadas, 2010.	67
Gráfica 3.8. Paseos de San Juan y Santa Fe: ocupantes por vivienda y ocupantes por cuarto, 2010.	67

Mapas

Mapa 2.1. México: construcción de vivienda horizontal por entidad federativa, 2008-2018.	35
Mapa 2.2. México: Localización de los Perímetros de Contención Urbana, 2018.	42
Mapa 2.3. Estado de México: vivienda deshabitada por municipio, 2010.	44
Mapa 2.4. Zona Metropolitana del Valle de México: población y vivienda de interés social por municipio, 2018.	49
Mapa 3.1. Zumpango de Ocampo: localización municipal, 2018.	54
Mapa 3.2. Zumpango de Ocampo: características físicas del municipio, 2018.	57
Mapa 3.3. Región XX Zumpango: localización de la región en el Estado de México, 2018.	58
Mapa 3.4. Zumpango de Ocampo: localización de los conjuntos urbanos Paseos de San Juan y Santa Fe, 2018.	62
Mapa 3.5. Zumpango de Ocampo: municipios de residencia previa de los entrevistados en los conjuntos urbanos de estudio, 2019.	76

Tablas

Tabla 1.1. México: Tipo de vivienda según precio, 2010.	24
Tabla 2.1. Proyecto de las Ciudades Bicentenario: resumen de potencial de áreas, 2007.	48
Tabla 3.1. Zumpango de Ocampo: Organización territorial del municipio, 2014.	55

Introducción

La vivienda es una de las necesidades fundamentales de los seres humanos, este bien está presente como una de las condiciones básicas del desarrollo de las personas, incluido como parte de los derechos constitucionales de los mexicanos, ratificado por acuerdos internacionales, donde el aparato estatal está obligado a crear los instrumentos y apoyos necesarios para garantizar el acceso a una vivienda digna.

En el modelo de bienestar, las actividades de este proceso productivo, como las bolsas de suelo, la contratación de constructoras, el acceso a créditos y la venta, estaban incluidas en la agenda nacional, y, por tanto, el Estado garantizaba en gran medida su acceso. Desde la década de los ochenta, con la adopción del modelo neoliberal como sistema económico, la participación del Estado mexicano en esta actividad se ha transformado, dando paso a la incursión de empresas inmobiliarias privadas en la provisión de dicho servicio, en función de un interés que responde a las necesidades de mercado y no al bienestar social (Salazar, 2014).

Con la modificación constitucional de 1992 al art. 27° y el art. 115° de la Ley Agraria, se dio paso a la liberación de predios de carácter ejidal y comunal al mercado privado, lo que de manera indirecta ha creado mecanismos para garantizar la compra y venta de terrenos a los grandes consorcios inmobiliarios, que bajo el amparo del aparato estatal, han desarrollado proyectos de construcción masiva de vivienda en diversas áreas del país (Salazar, 2014), incluidas las unidades territoriales periféricas de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)¹.

Esta es el área urbana más importante del país, debido a elementos como la elevada concentración demográfica, el conjunto de actividades económicas, principalmente del sector terciario, y la expansión territorial de sus unidades político-administrativas, en la cual según la delimitación institucional (SEDESOL, CONAPO, INEGI, 2012) abarca 76 unidades territoriales: compuesta por las 16 alcaldías de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y uno del Estado de Hidalgo que, en conjunto, contienen 21' 581, 000 habitantes (NU, 2018), donde uno de los componentes a resolver es la demanda de vivienda² de calidad. En 2018, se estima que se solicitaron 1' 007, 238 financiamientos para soluciones de vivienda, lo que tendrá un impacto en alrededor de 4 millones de personas (SHF, 2018b).

¹ A lo largo del documento se utiliza Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), debido a que es la denominación institucional que se le da al área urbana más importante del país, aunado a que refiere a un patrón de concentración económico y demográfico que ocurre en una porción fisiográfica específica del territorio nacional (SEDESOL, CONAPO e INEGI, 2012; Salinas, 2016).

² La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda está compuesta por la formación de hogares, es decir, hogares nuevos que necesitaran un lugar para vivir; el rezago habitacional, aquellas viviendas particulares con carencias en materiales, servicios o espacios; la movilidad habitacional, comprende a los hogares cuya vivienda actual no cumple sus necesidades, y por último, las curas de originación, refiere a las familias que mejoraron su historial crediticio y ahora ya pueden solicitar un crédito para vivienda (SHF, 2018b).

La denominación territorial ZMVM (SEDESOL, CONAPO e INEGI, 2012), se generó debido a la necesidad de reconocer la integración de unidades territoriales en términos sociales y económicos, en los que existe un flujo constante de personas, vehículos, información y mercancías, principalmente. Por lo que el municipio de Zumpango, perteneciente a esta zona, se ha considerado como territorio estratégico que une a la Ciudad de México con parte de su área metropolitana y el Estado de Hidalgo, lo que se ha apreciado por la administración pública y el sector privado para promover proyectos destinados al crecimiento económico de la región centro.

El municipio de Zumpango, como parte de los municipios de la metrópoli, tiene ciertas características, como la vinculación con la Ciudad de México y la disponibilidad de predios, situación que ha sido aprovechada por la administración pública y el mercado inmobiliario para llevar a cabo proyectos de ordenamiento territorial, considerando a la demarcación como centro comercial, de servicios, ecoturístico y acuífero, debido a sus recursos naturales, como la reserva territorial y de agua. Así pues, este discurso de legitimidad estuvo dirigido al “desarrollo urbano” del área, al contemplar aproximadamente 8, 000 hectáreas para urbanizar, con potencial de desarrollo de hasta 111, 000 viviendas de interés social para el año 2020 (GEM, 2007), lo cual ha derivado en importantes consecuencias para la configuración urbana de la periferia metropolitana, razones por las cuales se constituye como la unidad de estudio de esta investigación.

El proyecto de desarrollo habitacional más importante para la urbanización del área es el de las Ciudades Bicentenario, presentado en junio del 2007 por el Gobierno del Estado de México, el cual plantea la urbanización de casi 29, 000 hectáreas, con ocupación de casi 500, 000 viviendas destinadas para más de dos millones de habitantes, proyectando resultados hasta el año 2020 (GEM, 2007). Este esquema de vivienda ha guiado sus actividades hacia una producción masiva, generando gran cantidad de inmuebles en espacios desvinculados de los mercados laborales, con servicios de agua potable, electricidad y drenaje insuficientes, así como con escasez de equipamiento urbano de educación, salud o recreación e infraestructura urbana de transporte, al amparo de la lógica de acumulación capitalista (Hidalgo, *et.al.*, 2008; Salinas, 2016), proceso que se trabaja en esta investigación bajo el concepto de segregación urbana.

En ese sentido, esta noción es abordada como la expresión en el espacio urbano, de la jerarquía social, derivada de la lógica entre el gobierno y el sector financiero inmobiliario, la cual se da de manera diferenciada, según la determinación de la lógica capitalista que condiciona a los trabajadores y su fuerza de trabajo³; de manera que, el régimen impuesto por una minoría

³ La fuerza de trabajo se refiere a la habilidad de los trabajadores para realizar determinada labor, su transformación en mercancía marca el inicio del capitalismo. En el mercado capitalista intervienen relaciones mercantiles en desigualdad de condiciones, entre los dueños de los medios de producción y los obreros asalariados quienes sólo cuentan con la capacidad para trabajar. Los trabajadores, determinados por las exigencias del mercado, acuerdan con el capitalista el derecho de utilizar su fuerza de trabajo a cambio de una remuneración, la cual utiliza para obtener sus medios de subsistencia (EcuRed, 2010).

dominante hacia un grupo determinado se refleja en el acceso a los elementos de equipamiento e infraestructura urbana⁴ (Alegría,1994; Brenes, 2003; Castells, 1986).

Con lo anterior, esta investigación pretende contribuir al acervo de estudios sobre los complejos inmobiliarios en los municipios periféricos de la ZMVM, en específico los creados en el municipio de Zumpango, con lo cual se ampliará la información sobre los efectos de la producción masiva de vivienda de interés social en el área norte de la metrópoli central, bajo el sistema económico neoliberal, en ese sentido, este trabajo se realiza desde la perspectiva de la geografía crítica y la teoría urbana crítica.

Este estudio, aporta información sobre las operaciones de los consorcios inmobiliarios involucrados en la provisión de vivienda en el municipio de estudio, así como su relación con la administración pública, específicamente a nivel municipal, ya que con un balance de las actividades y elementos urbanos de una unidad habitacional municipalizada⁵, y otra que no lo está, se hará una valoración de la segregación urbana entre un conjunto, a cargo jurídica y administrativamente de la inmobiliaria, y un conjunto a cargo del municipio. Se trabaja con dos unidades habitacionales, construidas por dos de los consorcios inmobiliarios que mayor participación han tenido en el sector de la construcción en el país: Santa Fe, conjunto urbano municipalizado, realizado por la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, perteneciente a la compañía Homex, que contiene 3, 125 viviendas de interés social (GEM, marzo, 2005); y Paseos de San Juan, unidad no municipalizada, construida por Casas GEO, que en su primera etapa contiene 9,500 viviendas (GEM, diciembre 2009). Estos conjuntos urbanos se edificaron como parte de proyectos de producción masiva de vivienda económica, en terrenos que anteriormente eran de propiedad social, es por estas razones que se constituyen como casos de estudio.

Bajo esta perspectiva, la pregunta que guía la presente investigación es:

¿De qué manera las políticas públicas de vivienda, enmarcadas en el neoliberalismo, inciden en la segregación urbana de los conjuntos urbanos y cuáles han sido las principales consecuencias para el municipio de Zumpango de Ocampo?

⁴ El equipamiento urbano es el conjunto de instalaciones necesarias para prestar a la población servicios públicos, de administración, educación, salud, deporte, recreación y transporte, destinadas a satisfacer sus necesidades y mantener su bienestar. La infraestructura urbana hace referencia al conjunto de inmobiliario subyacente al equipamiento, como las vías públicas y las redes de distribución de bienes y servicios (ALDF, 2015), como agua potable, drenaje, energía eléctrica, así como la eliminación de desechos urbanos sólidos.

⁵ Atribución del municipio para la prestación directa de servicios públicos, así como la recepción de obras de urbanización, equipamiento urbano, infraestructura primaria y áreas de donación de los fraccionamientos y conjuntos urbanos (GEM, 2014). Corresponde a las inmobiliarias constructoras garantizar el cumplimiento de las obras, equipamiento e infraestructura urbana primaria hasta su total conclusión y entrega acordada en la autorización (GEM, 2002).

A este respecto, la hipótesis sobre la que se fundamenta esta investigación es la siguiente:

Dentro del contexto neoliberal, las políticas de vivienda social desarrolladas por el Estado mexicano se han transformado, delegando actividades de este sector a empresas inmobiliarias, para ejecutarlas bajo una lógica de acumulación de capital, a través de proyectos enmarcados en la producción masiva de vivienda económica, fenómeno urbano que se materializa en los conjuntos urbanos del municipio de Zumpango en el Estado de México, donde a través de los elementos jurídico-administrativos se ha permitido e incentivado la construcción y ocupación de viviendas en la periferia metropolitana, sin los elementos urbanos correspondientes de equipamiento, infraestructura y servicios, generando una segregación en términos físicos, económicos y sociales de su población.

El objetivo general es identificar que, con la política de producción masiva de vivienda en el modelo neoliberal, se ha generado un proceso de segregación urbana en los conjuntos urbanos del municipio de Zumpango en el Estado de México, entre 2008 al 2018.

Para ello, este trabajo se vale de los objetivos particulares enunciados a continuación:

- Distinguir las tendencias teóricas de segregación urbana y vivienda, y su relación con las políticas-administrativas habitacionales en el contexto neoliberal.
- Examinar la dinámica de las actividades inmobiliarias de producción de vivienda de interés social en la periferia mexicana
- Evidenciar los componentes de segregación urbana a través de la valoración de la población residente de los conjuntos habitacionales en Zumpango.

Dentro de este orden de ideas, la investigación teórica y conceptual, el análisis estadístico y el trabajo de campo aportan información, que, a través del soporte de los siguientes pasos metodológicos, ayudan a la realización de los objetivos de esta investigación destinados a develar que la segregación urbana, como consecuencia de una práctica inmobiliaria del esquema neoliberal, ha transformado el espacio urbano del municipio de Zumpango de Ocampo.

1. Exploración teórica: se examinan los temas de segregación urbana, vivienda, conjuntos urbanos horizontales, y las políticas habitacionales del periodo neoliberal, construidas desde la academia, con la finalidad de construir el primer capítulo teórico-conceptual de esta investigación.

2. Búsqueda histórica: se revisa la política, y las distintas versiones de programas y proyectos públicos, que abordan el tema de vivienda, así como las especificaciones legales y administrativas que dan lugar a la dinámica inmobiliaria, los cambios en el régimen de propiedad y la participación de las principales inmobiliarias en el área de estudio.

3. Obtención de herramientas estadísticas: se presenta el análisis de diversos indicadores estadísticos sobre el tema de vivienda, algunos datos de los censos de población y vivienda, el Marco Geoestadístico Nacional del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los Indicadores del Programa Nacional de Vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), así como el Sistema Nacional de Información en Indicadores de Vivienda (SNIIV), y los Principales Resultados por Localidad (ITER) del INEGI del año 2010, con el objetivo de construir un análisis estadístico para la elaboración de la composición, características, localización y distribución de las viviendas, así como elementos sociales y demográficos de los habitantes de los desarrollos inmobiliarios de la zona de investigación.

4. Elaboración del trabajo de campo: se presentan los resultados de las entrevistas semiestructuradas del trabajo de campo que se llevó a cabo en las dos unidades habitacionales Paseos de San Juan y Santa Fe, localizadas en el municipio de Zumpango de Ocampo, ésta se utiliza como base para la construcción del análisis cualitativo sobre la valoración de la segregación en estas edificaciones inmobiliarias.

5. Representación de la investigación: A través del trabajo de gabinete, estadístico y de campo, se obtiene información cuyo tratamiento, análisis, diseño y edición se genera a partir de datos procesados con el *software Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS), el sistema de información geográfica (SIG) ArcGIS 10.3, y el software de análisis de datos cualitativos ATLAS.ti, los cuales sirven como herramientas para la elaboración de tablas, mapas y cuadros.

Por último, la estructura de esta investigación se conforma de tres capítulos, en el primero se presenta la diversidad de argumentos teóricos y conceptuales que han abordado los temas de segregación urbana, la vivienda y los desarrollos inmobiliarios, y las políticas de vivienda en el contexto neoliberal.

En el capítulo dos, se desarrollan las características de las instituciones públicas y privadas de vivienda, la exposición de la operación de las empresas dedicadas a la producción, venta y financiarización de vivienda, las actividades de los consorcios inmobiliarios en las periferias mexicanas, y se hace énfasis de estas prácticas en los municipios conurbados que pertenecen al Estado de México.

En el último capítulo, se exponen las propiedades urbanas y geográficas del municipio de Zumpango, la identificación de elementos que dan lugar a la segregación en las unidades habitacionales del municipio de estudio, su situación socioespacial, características de los habitantes y la valoración de la segregación desde el punto de vista de los habitantes de las unidades habitacionales de Santa Fe y Paseos de San Juan.

Capítulo 1. Perspectivas teórico-conceptuales del urbanismo neoliberal, la segregación urbana y la vivienda

El primer capítulo de esta investigación, tiene por objeto la exploración de algunos postulados teóricos y conceptuales que se han construido en torno al período económico neoliberal, así como el reconocimiento de los efectos de las prácticas desempeñadas en la ciudad bajo este paradigma económico. Bajo esa perspectiva, se exploran algunos de los modelos que han estudiado a las urbes, como los patrones de estructura urbana, relacionando el ejercicio neoliberal con las políticas públicas de vivienda, como parte de la exacerbación de efectos como la segregación.

En el marco del desarrollo de las políticas habitacionales, en un inicio se hace un recuento de los acontecimientos históricos que llevaron a la consolidación del neoliberalismo como discurso y practica de carácter hegemónico. Posteriormente, se lleva la investigación a la implementación de las practicas neoliberales en México y su incidencia en las reformas estructurales que llevaron a la transformación estatal en el sector vivienda, donde el Estado pasó de vigilar a delegar las actividades de este sector; enseguida, se identifica al capital privado como el artífice de las prácticas urbanas, en específico como productor y promotor de vivienda, respondiendo a los requerimientos de la lógica de mercado.

Además, se presentan algunos de los discursos construidos en torno al concepto de segregación, identificando los desarrollados bajo la Escuela Ecologista de Chicago; luego el enfoque Neoclásico; posteriormente, se presenta el de la Marginalidad; ya que en las ciencias sociales esta noción ha sido abordada desde otras conceptualizaciones como distribución, diferenciación o exclusión; por último, se presenta la postura del Pensamiento Crítico heredado de la postura marxista, la cual se relaciona con el concepto de vivienda como elemento del espacio urbano, lo anterior con el objeto de presentar la diversidad de perspectivas que han estudiado el fenómeno urbano de la segregación.

Por último, se explora el concepto de vivienda, sus características, tipología y la trascendencia en el mercado urbano. Asimismo, se aborda la diferenciación entre vivienda y hogares, y la importancia para las familias mexicanas, así también se describe el tipo de tenencia y se indaga sobre las causas del desarrollo de vivienda en espacios con alta densidad y la importancia de este fenómeno urbano en México.

1.1 Políticas públicas habitacionales en el contexto neoliberal

Entre la diversidad de acontecimientos originados a partir de la Segunda Guerra Mundial (1939-1945), está la reestructuración geográfica y económica a nivel mundial liderada por las naciones triunfantes de este conflicto militar: Estados Unidos e Inglaterra. Dentro de las consecuencias que trajo tal transformación se originó el predominio del sistema capitalista, el cual se caracterizaba por ser un modelo económico intervencionista, que se distinguía por una participación activa en la que el aparato estatal, además de tener una fuerte influencia en los mecanismos del mercado, tenía un papel preponderante en la construcción e implementación de políticas sociales de vivienda, educación, salud, asistencia y servicios en general, con las cuales la población tenía garantizadas en gran medida la satisfacción de sus necesidades, ya que existía un fuerte compromiso entre las clases trabajadoras y el capital nacional (Draibe y Riesco, 2006; Harvey, 2007).

Con el predominio del también llamado Estado de Bienestar, se promovía el desarrollo en todos los niveles, siguiendo una política de corte keynesiana⁶ destinada al crecimiento económico y al bienestar de los ciudadanos. En efecto, en los países de capitalismo avanzado, se generaron altas tasas de crecimiento durante esta etapa económica; sin embargo, el control sobre la circulación del capital por parte del Estado, entró en graves dificultades a finales de los años sesenta, al presentarse una crisis de sobreacumulación de capital, ya que los ingresos tributarios y los gastos sociales provocaron enormes vaivenes en la economía, lo que llevó a la reestructuración de las relaciones entre la política y la economía de estos países, a través de la implementación de acciones redistributivas, dirigidas una vez más por naciones como Estados Unidos e Inglaterra, por medio de sus élites económicas, las cuales veían amenazado su poder de clase (Harvey, 2007).

Entre las acciones generadas por la primera ministra Margaret Thatcher en Inglaterra y el presidente Ronald Reagan en Estados Unidos, en función de resolver la crisis, revitalizar la economía y controlar la inflación, llevaron a cabo mecanismos reformistas como la "desregulación, la privatización, y el abandono por el Estado de muchas áreas de la provisión social" (Harvey, 2007: 9), en el que uno de los primeros sectores afectados por esta transformación fue el de la vivienda obrera⁷, dando origen a un nuevo sistema económico denominado neoliberalismo. Las prácticas económicas y políticas, llevadas a cabo en los países insertos en el modelo neoliberal, comenzaron a ser regidas por los países centrales a través de

⁶ Posterior a los eventos de la Segunda Guerra Mundial, el keynesianismo estuvo presente durante poco más de 25 años como paradigma dominante, justificando sus actividades económicas en la intervención del Estado a través de políticas públicas monetarias, con el control de las tasas de interés, y fiscales, con el control de gastos e impuestos del gobierno, con el objeto de asegurar la estabilidad de precios y la seguridad social (Palley, 2005).

⁷ Margaret Thatcher en Inglaterra abandonó las prácticas del keynesianismo, virando hacia las soluciones monetaristas dirigidas a actuar sobre la oferta, mostrando feroz determinación para acabar con las instituciones socialdemócratas, así como enfrentarse con los sindicatos por atacar las formas de solidaridad social, desmantelando los compromisos del Estado de Bienestar y privatizando el sistema de viviendas sociales dirigido a los obreros (Harvey, 2007).

instituciones internacionales que fueron creadas al finalizar la Segunda Guerra Mundial, como el Fondo Monetario Internacional (FMI), y el Banco Mundial (BM) (Boils, 2004).

En materia teórica, el neoliberalismo es un modelo económico y político, que considera algunas bases de la doctrina económica liberal del siglo XVII y XVIII, y tiene como fundamento ideológico los valores universales de libertad e igualdad entre individuos. Estas prácticas, se originaron en la década de 1960 en los círculos de pensamiento económico de la Escuela Austriaca de Economía y la Escuela de Chicago, cuyos principales exponentes fueron Friedrich Hayek, y Milton Friedman respectivamente; sus postulados cobraron gran relevancia a nivel mundial debido a las dislocaciones económicas y sociales, derivadas de eventos como las fluctuaciones en los precios del petróleo, de manera que se popularizó rápidamente la idea de abandonar las prácticas keynesianas en favor de la meta de la oferta de dinero y la implementación de un capitalismo de mercado, en la que la intervención del Estado en los mercados es mínima (Palley, 2005).

Bajo estos ideales, esta disertación promueve el desmoronamiento del Estado social, que deja de lado la ejecución de bienes básicos y servicios de protección, así como la desregulación de los mercados (Bresser, 2009), con ello, bajo este sistema se promueve la mercantilización y la privatización. Harvey (2007:8), define este concepto como:

“una teoría de prácticas político-económicas que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano, consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio”.

Ya en la práctica, diversos países han adoptado este sistema económico y sus mecanismos, muchos de ellos involuntariamente debido a la implementación violenta generada por los países centrales y la coerción de las instituciones internacionales. Para respaldar tal aseveración, en términos regionales, el primer país en Latinoamérica que viró su economía hacia el neoliberalismo fue la República de Chile, nación a la cual se le impuso este sistema económico el 11 de septiembre 1973 a través de un golpe de Estado, y su reestructuración económica se generó en función de los ideales de la Escuela de Chicago. En México, se adoptaron políticas de libre mercado impulsadas coercitivamente por organismos internacionales, después de que la economía nacional entró en una grave crisis en el año de 1982 (Harvey, 2007). Estos son algunos de los ejemplos que han llevado a la ejecución de este sistema económico, con la caída del muro de Berlín en 1989, símbolo del Estado socialista alemán, el discurso neoliberal se ha tornado hegemónico en gran parte del mundo.

Para el contexto mexicano, la crisis de la década de los ochenta obligó al impago de la deuda externa con los acreedores internacionales (FMI y BM), y con el objetivo de refinanciarla se debían dejar de lado las políticas económicas asistencialistas para comenzar a implementar políticas de corte neoliberal, destinadas a ejecutar ajustes estructurales entre los que estuvieron "implementar reformas institucionales, como recortar el gasto social, crear legislaciones más flexibles del mercado de trabajo y optar por la privatización" (Harvey, 2007: 34).

Además de la crisis económica, existieron otras variables que intervinieron en la adopción del sistema neoliberal. Esta transformación en la economía mexicana comenzó a partir del período presidencial de Miguel de la Madrid (1982-1988), y se consolidó en el de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994). Bajo esta perspectiva, cabe resaltar que los presidentes de la Madrid y Salinas tuvieron una formación educativa en la Universidad de Harvard, institución educativa privada que promueve una fuerte ideología en favor de las clases dominantes. Entre algunas de las acciones generadas por dichos presidentes, en función de la senda neoliberal y en detrimento de las necesidades sociales, están: reducción de empresas paraestatales de 1155 a 413 en 1988; la apertura a la economía global en 1986 a través del Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT); la creación de una zona de libre comercio con Estados Unidos y Canadá con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN); y en materia de propiedad de la tierra, la modificación constitucional al artículo 27°, que permite e incentiva la privatización y venta de suelos de carácter social y comunal (Salazar, 2014).

Considerando estos acontecimientos en el contexto mexicano, en adelante se expone la relación e identificación conceptual de las diversas prácticas de corte neoliberal, que inciden en las políticas públicas urbanas llevadas a cabo en la actualidad en el país, cuyos efectos se materializan, tanto en las ciudades y en las regiones periurbanas, teniendo en cuenta que el neoliberalismo no ha sido un proceso lineal y análogo de los países anglosajones, sino que responde a condiciones preexistentes.

Para comenzar, es importante distinguir al neoliberalismo de formación abstracta e ideológica a un proceso político y económico que se refleja en diversas escalas geográficas, de manera que, los efectos de las prácticas neoliberales se identifican a través del concepto de neoliberalismo realmente existente. Este concepto hace hincapié en hacer distinción entre la ideología y práctica; doctrina y realidad; objetivo y resultado (Brenner y Theodore, 2002). Es así como esta noción refleja el reconocimiento de la reestructuración neoliberal forjada a partir de condiciones sociales e institucionales heredadas de otras configuraciones históricas y geográficas, reconociendo diferencias constitutivas, articuladas y combinatorias de reformas orientadas al mercado, que tienen efectos geográficamente variables (Brenner y Theodore, 2002; Theodore, Peck y Brenner, 2009).

Entre las reestructuraciones políticas de incidencia directa en los bienes de la nación, está la mencionada modificación al artículo 27° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en conjunto con la del artículo 115° de la Ley Agraria, tuvieron efectos reflejados en la expansión urbana y en la producción de vivienda. Este cambio de consolidación

institucional con efectos espaciales es identificado bajo el concepto de destrucción creativa. El proceso comprende momentos de desmantelamiento y reorientación reguladora (Harvey, 2007), es decir, se cambian o reforman los marcos y poderes institucionales del espacio político-económico existente en función de los requerimientos del mercado, transgrediendo las formas de soberanía estatal, las relaciones sociales, la protección social y las actividades de reproducción, entre otros, generando una nueva estructura destinada a la mercantilización de bienes y servicios y un crecimiento económico orientado en favor del capital. En la reestructuración de la vivienda urbana, el momento de destrucción se identifica en la aniquilación de la vivienda social y subsidios a la construcción de proyectos habitacionales; mientras que, en el momento de creación se generan nuevas oportunidades para la inversión especulativa en el mercado inmobiliario (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

En el modelo de bienestar, que comprendía años previos a la década de los ochenta, las actividades que involucraban todo proceso productivo del sector vivienda, como las bolsas de suelo, la contratación de constructoras, localización de los conjuntos habitacionales y la venta, estaban incluidas en la agenda nacional y por tanto el Estado garantizaba en gran medida el acceso, además de estar presente como un derecho constitucional. Con la reestructuración institucional y espacial, la participación del Estado mexicano en este sector ha disminuido significativamente, por lo que hacia la década de 1990 propició una transición hacia el libre mercado para la provisión habitacional, dando paso a la incursión de empresas inmobiliarias privadas en el suministro de dicho servicio en función de un interés que responde al mercado, donde las instituciones nacionales de vivienda limitan su participación al manejo de créditos para los trabajadores (Pulido, *et al.*, 2017), transformando a su vez el paisaje urbano de diversas zonas del país, como ocurre de manera significativa en los estados fronterizos de Chihuahua, Coahuila y Nuevo León, en estados de la zona suroeste como Yucatán y Quintana Roo, y de manera específica en entidades del centro del país como Hidalgo, Morelos y el Estado de México, espacios donde se ha concentrado la producción de vivienda horizontal de interés social (CONAVI, 2018c).

La privatización y mercantilización de suelos de propiedad colectiva y la demanda de vivienda por parte de los habitantes que densifican la periferia de la zona metropolitana central de México, en municipios periurbanos como Zumpango, dio lugar a la concentración del mercado inmobiliario en manos de grandes desarrolladores, grupos y empresas (Paquette y Yescas, 2009). En la actualidad, la dinámica inmobiliaria es manejada por complejos inmobiliarios empresariales los cuales adquieren grandes extensiones de terreno, anteriormente de propiedad ejidal o comunal, ubicadas en la periferia de las principales ciudades para desarrollar conjuntos habitacionales horizontales financiados con recursos de instituciones crediticias de los trabajadores, como el Infonavit o el Fovissste, cuyas características son la uniformidad en las construcciones, con muros compartidos, una elevada densidad de viviendas y con servicios y equipamientos e infraestructura urbana insuficientes y/o de baja calidad (Balderas y Villegas, 2013; Jacquin, 2012), situación que se plantea con mayor detalle en los capítulos siguientes.

Esta simbiótica relación entre el aparato estatal y las empresas privadas se puede identificar bajo el concepto de empresarialismo urbano (Theodore, Peck y Brenner, 2009), el cual consiste en la implementación de reformas en las políticas urbanas generadas por el aparato estatal; bajo este modelo, el Estado tiene una función regulatoria que propicia la incursión de la actividad empresarial en diversos aspectos y sectores que anteriormente le competían a la administración pública (Vicuña del Río, 2013). Esta relación funciona como "una alianza entre el sector público y el privado centrada en la inversión y en el desarrollo económico con la construcción especulativa del lugar como objetivo político y económico inmediato (aunque ni mucho menos exclusivo), y no en la mejora de las condiciones dentro de un territorio determinado" (Harvey, 2011: 375).

Con la competencia generada por el capital, especialmente en espacios urbanos, la gestión ha virado hacia la asociación entre organismos públicos y privados, es decir, el negocio privado funciona de manera conjunta con el poder local, donde el Estado se compromete a garantizar la vigilancia de los intereses del capital privado bajo el marco institucional del libre mercado, asimismo, el sector público asume el riesgo mientras el sector privado obtiene los beneficios y ganancias (Harvey, 2007; Vicuña del Río, 2013). En construcciones habitacionales generadas en los suelos liberados a la privatización, el capital inmobiliario no genera una labor integral en cuestiones urbanas, debido a que su objetivo es la búsqueda constante de mayores ganancias y por tanto no responde a las necesidades que demanda la población de los complejos, de manera que los residentes, clase trabajadora, se enfrentan constantemente a problemáticas derivadas de este modelo de producción de vivienda (Paquette y Yescas, 2009).

Desde el punto de vista macroestructural, Schteingart (2001) indica que, los efectos que acarrea esta asociación público-privada y la producción de vivienda que generan, se explica desde las organización económica y social de las ciudades, expresada en una jerarquización urbana que refleja la división en clases o grupos de la sociedad. En el caso de los estratos más bajos, el acceso significa grandes distancias al trabajo y malas comunicaciones, falta de servicios y equipamientos elementales, así como un encierro muchas veces extremo.

Desde otra perspectiva, que considera también aspectos estructurales, la segregación, como consecuencia de este modelo de producción, es el resultado del poder de clase dominante, ya que la lógica entre el gobierno y el sector financiero inmobiliario va en búsqueda de mayores ingresos y reproducir el sistema, por lo que la dinámica de urbanización se da de manera diferenciada en grupos según el nivel de ingreso y consumo (Alegría, 1994), situación que se plantea a detalle más adelante.

A manera de síntesis, se ha desarrollado un recuento teórico y conceptual recuperando nociones en torno al proceso neoliberal que se genera en los espacios urbanos; aunado a la revisión histórica del desarrollo del neoliberalismo como conjunto de prácticas políticas y económicas en el contexto mexicano, en el cual se aprecia que bajo este sistema económico, cuyo objetivo primordial va en función de lograr la máxima acumulación de capital, se ha dado una transformación en las actividades desempeñadas por el Estado, como el proceso productivo del sector vivienda, dando lugar a un aparato estatal vigilante de las prácticas económicas en beneficio de las élites que controlan los consorcios inmobiliarios. Es importante exponer que el modelo de producción de vivienda, generado bajo el esquema neoliberal, ha privilegiado el negocio inmobiliario por encima de la satisfacción de necesidades urbanas de los residentes de los complejos habitacionales.

Los conceptos hasta aquí tratados, dan cuenta de la dinámica identificada desde las prácticas urbanas neoliberales, en las que los marcos institucionales, caracterizados por derechos de propiedad privada y libertad de comercio, se dan en función de los requerimientos de mercado, abandonando la protección social y mercantilizando los bienes y servicios a favor del capital. De esta actividad, se identifica al aparato estatal y las empresas privadas bajo una relación de estrecha vinculación, en la que desde la administración pública ha incentivado proyectos de producción habitacional, generando nichos de mercado para el sector inmobiliario, que están lejos de mejorar las condiciones de un territorio determinado a través de planes que incluyan vivienda social.

Las políticas de vivienda no han sido funcionales para el desarrollo urbano de la zona metropolitana, ya que deberían estar encaminadas al proceso de planeación y mejoramiento de los centros de población (Cámara de Diputados, 2016); no obstante, las prácticas urbanas generadas bajo el amparo del neoliberalismo han derivado en exacerbación de la segregación de cierto estrato de la población en espacios poco integrados a los procesos de urbanización, que se evidencia en la gran cantidad de inmuebles localizados en la periferia, con viviendas de bajos estándares en materiales, ubicados a grandes distancias de los mercados laborales, con servicios, equipamiento e infraestructura urbana insuficientes (Balderas y Villegas, 2013), situación que va cada vez en mayor medida en detrimento de la calidad de vida de los habitantes de estos conjuntos habitacionales.

1.2 Posiciones teóricas sobre segregación desde la estructura urbana

En función de expresar la construcción de líneas de pensamiento que han desarrollado el término segregación, en primera instancia se presentan las teorías de las ciencias sociales heredadas del pensamiento tradicional⁸, como los postulados de la Escuela Ecologista de Chicago, y el Enfoque Neoclásico; posteriormente se exponen las ideas desarrolladas por investigaciones derivadas de la teoría de la Marginalidad, y bajo un discurso explícito, el de la Perspectiva Crítica heredada del pensamiento marxista. En ese contexto, se hace una exposición general de los principales postulados, con el objetivo de representar la pluralidad bajo la cual se ha desarrollado el estudio de este concepto, pensado específicamente desde la espacialidad en lo urbano, haciendo énfasis en el desarrollo de esta noción bajo el enfoque crítico, debido a que desde esta postura se pretende construir el sustento de la investigación.

Para dar inicio a lo anterior, la concepción usual de la Geografía, que entre sus principios metodológicos contempla la comparación y la localización, desde la división humana y en específico en términos urbanos, considera la distribución de la población en las ciudades, de modo que la segregación se caracteriza por ser una separación irregular de los grupos sociales en el interior de una misma aglomeración (Pérez, 2011), estas diferencias deben tener una expresión en el espacio urbano, ya que dichos grupos tienen localizaciones diferentes, además este concepto "supone la identificación de patrones de asentamiento asociados con los grupos de población, que pueden dar lugar a la diferenciación o segmentación del espacio urbano" (Mera, 2014: 28). Con ello, la segregación se concibe como "la combinación de disparidades sociales y geográficas para los diferentes sectores de la población. Es el resultado de disparidades sociales que después se manifiestan en desiguales condiciones de vivienda, con desiguales infraestructuras y servicios" (Choren, 2011), que en los estudios de ciencias sociales se han trabajado en términos de distribución espacial, segregación espacial-urbana, localización residencial, distribución desigual, diferenciación espacial, entre otros (Mera, 2014).

Para dar respuesta al origen de tal acomodo y separación poblacional en los espacios urbanos, dentro de los postulados de la Escuela Ecologista Clásica de Chicago, se expresa que la segregación es el resultado de un orden ecológico de la sociedad, que concibe a la ciudad como un modelo ideal cuyo esquema elemental se representa a través de anillos o sectores, este orden se genera a partir de la competencia entre diferentes grupos sociales, donde los más aptos ocupan los mejores espacios; en cambio, los estratos débiles se sitúan en las áreas desfavorecidas, así el crecimiento urbano se da bajo la generación de áreas diferenciadas socioespacialmente según el color de piel, etnia o condición económica (Lezama, 2014; Schteingart, 2001).

⁸ La diferencia básica entre la construcción del pensamiento en la teoría tradicional y en la teoría crítica radica en que, quienes se ocupan del desarrollo de la primera, analizan los fenómenos y problemas del marco social de forma contemplativa; en cambio, en la construcción del enfoque crítico, se toma un papel activo en el pensamiento y la orientación de tal manera que el objetivo es la transformación de los problemas de la realidad humana (Horkheimer, 2000).

Otra de las perspectivas teóricas, bajo la cual se ha abordado dicho concepto, es el Enfoque Neoclásico, que indica que en los mecanismos de la lógica del mercado capitalista de competencia perfecta, como el nivel de ingreso, determinan el acceso a la localización residencial, es así que los individuos con menores ingresos, pertenecientes al sector segregado, adquieren espacios con unidades pequeñas de vivienda con altas densidades poblacionales y alrededor de la ciudad; por el contrario, el estrato de mayores ingresos cuenta con una capacidad de gasto mayor, la cual puede utilizar en la adquisición de mejores lugares para residir. Esto da lugar a que la distribución espacial de la población, desde el centro de la ciudad hacia la periferia, se genere según el nivel de ingreso, originándose diferenciaciones económicas entre los estratos de la población (Alegría, 1994).

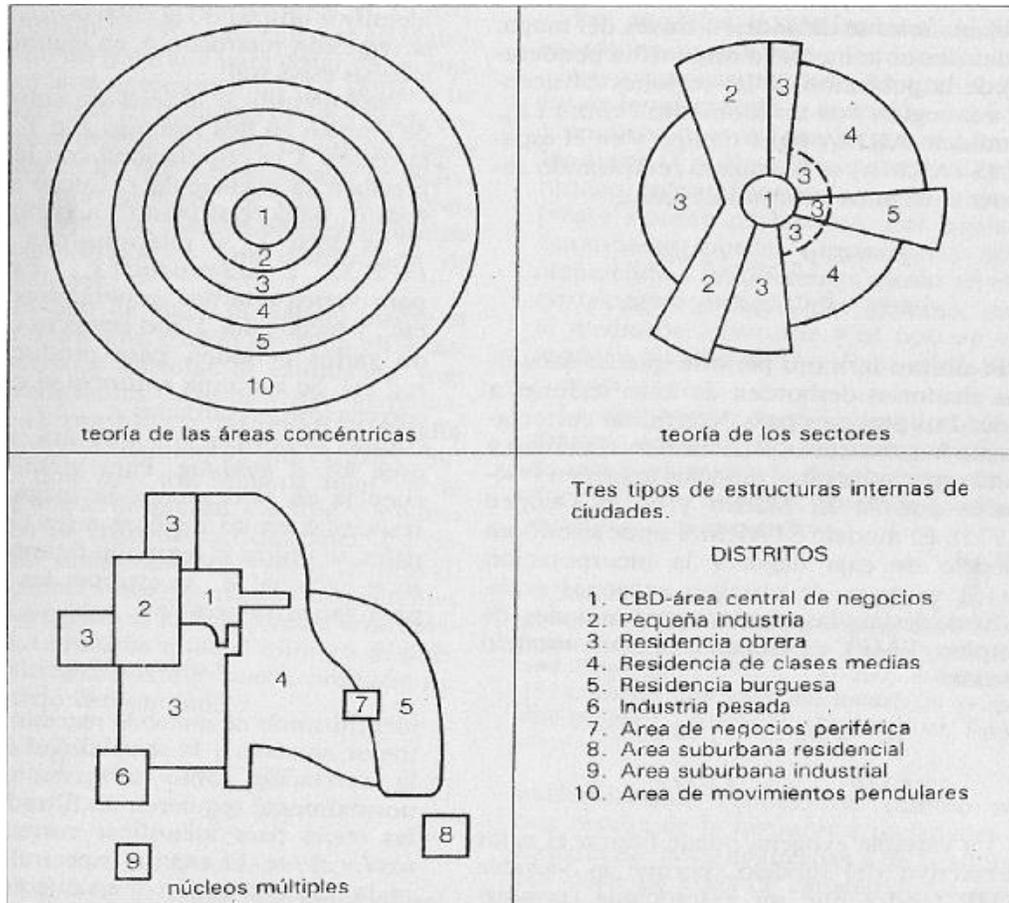
En torno a estos argumentos, se han creado modelos de estructura urbana, en específico bajo los postulados de la Ecología Urbana, que reconocen que entre los elementos básicos de la estructura del sistema urbano están los espacios destinados al comercio, la industria y la residencia, que se distribuyen según características desarrolladas por la conducta humana como la competencia, la dominación, y la selección, que dan lugar a procesos urbanos como la segregación; de manera que, el grupo más apto obtiene la mejor ubicación residencial, y los débiles serían desplazados y excluidos, ocupando los espacios desfavorecidos (Lezama, 2014).

Dentro de los ejemplos representativos de este tipo de organización de los espacios urbanos están (Figura 1.1): 1. *El modelo de anillos concéntricos* de Ernest Burgess, quien en 1925 expresó que la ciudad es concebida como un modelo físico y social de crecimiento, representado por zonas sucesivas de ampliación urbana con áreas diferenciadas según su proceso de expansión. De esta forma, la ciudad se expande radialmente a través de su distrito central de negocios (CBD, por sus siglas en inglés); el siguiente anillo es una zona de transición entre el sector económico terciario y la industria ligera; la tercera zona, como área de deterioro, está ocupada por los obreros; en tanto que, la siguiente zona es el área residencial de la clase media; la cuarta zona, está ocupada por la residencia burguesa; posteriormente, se encuentra la industria pesada; y las siguientes zonas, son los límites suburbanos o ciudades periféricas o satélite respecto al distrito central. Es así, que la morfología de la ciudad constata que las clases acomodadas ocupan espacios apropiados, en cambio, quienes no pertenecen a este grupo son desplazados o segregados.

Otro de los ejemplos es el *modelo de sectores*, desarrollado por Homer Hoyt en 1939, quien indicó que la estructura de las ciudades se genera a partir del centro de negocios, pero se extiende hacia la periferia según la estructura de transporte, el uso de suelo o la topografía, generando secciones en las cuales los grupos con los ingresos más altos residen en los espacios que les garanticen el mayor acceso a bienes y servicios, apoyándose en las vías principales de comunicación, y, las clases medias y bajas, se localizan en torno a esta disposición.

Por último, el *modelo de los núcleos múltiples*, elaborado por los geógrafos Chauncy Harris y Edward Ullman en 1945, enuncia que la ciudad no cuenta sólo con un núcleo desde el cual se origina la estructura urbana, sino que existen varios puntos de crecimiento, expansión y localización de las actividades, que dependen del precio del suelo, las vías de comunicación y los requerimientos del desarrollo de las actividades económicas. Esto origina una distribución espacial específica de las actividades cuyo uso de suelo sea común, de manera que éstas se agruparan en lugares semejantes (Harris, y Ullman, 1945; Linares, 2012).

Figura 1.1. Modelos de estructura urbana de la Ecología Urbana, 1987.



Fuente: Retomado de Linares, S. (2012). Teorías de estructura interna de la ciudad de la Ecología Urbana. [Figura].

Estos modelos de estructura urbana muestran la división y estratificación social en la ciudad, considerando diversos elementos como el sector económico al que se pertenece, el ingreso que puede dar lugar a la localización en determinado sector o el estrato de semejanza, de manera que la división y exclusión se contempla como parte de la funcionalidad interna de las ciudades de acuerdo con las actividades que se desempeñan, destinando las áreas de deterioro, con menor acceso a bienes y servicios, y de residencia obrera a la segregación de la clase social más baja.

Con la perspectiva de estudio de la segregación bajo estas representaciones, desde el aspecto cuantitativo se han elaborado índices de segregación destinados a medir la distribución de un determinado grupo de población en el espacio urbano, considerando variables como la cantidad, monto, intensidad o frecuencia, a través del cálculo de cinco dimensiones *clásicas* de la segregación: igualdad, exposición, concentración, centralidad y *clustering* (Mera, 2014). Con ello, se han construido numerosos conjuntos de parámetros destinados a clasificar y comparar el reparto de un grupo de población en una ciudad, entre estos se encuentran: Índices de igualdad, de disimilitud, de interacción, de aislamiento, de concentración y centralización (Martori y Hoberg, 2004)

Considerando las conceptualizaciones bajo las que estudian el funcionamiento y estructura de las ciudades, es el de la expansión urbana al que se le presta especial atención, debido a que se identifica que los límites en la distribución residencial en los espacios no son determinantes, sino que se reconoce que existe una transición urbano-rural, fenómeno que ha sido estudiado bajo diversas denominaciones, como la del modelo de "ciudad dispersa" (Monclús, 1998), "contra-urbanización", "urbanización difusa" o "suburbanización" (Cardoso y Ortiz, 2010), cuyos argumentos se refieren a la integración de los núcleos rurales a las aglomeraciones metropolitanas. Esta ampliación física resulta de la ocupación exponencial de los suelos suburbanos, la descentralización de industrias y equipamientos, y una realidad cada vez más fragmentada en términos sociales, espaciales y administrativos.

De acuerdo con la perspectiva geográfica-urbana de Guillermo Aguilar (2002: 128), para el estudio de las periferias extendidas, identifica la dinámica y los cambios territoriales que ocurren en las áreas urbanas periféricas en el siglo XXI, en específico en la Ciudad de México, bajo el argumento de que el proceso de urbanización territorialmente expandido se da "a través de centros y subcentros urbanos, siguiendo un patrón de red que tiende a ampliarse a lo largo de las principales carreteras y/o vías férreas que en forma radial salen del centro de la gran ciudad.", con ello, la disposición de estructura urbana se da de la siguiente forma: 1. *Ciudad central*, ciudad histórica que existió antes del periodo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI); 2. *Anillos urbanos construidos*, representados por el interior y el suburbano que indica el área construida en la fase acelerada del ISI; 3. *Zona metropolitana*, que abarca un estrato rural-urbano vinculado funcionalmente a la ciudad central; 4. *Periferia expandida*, es el área que se encuentra más allá de la zona metropolitana, donde se identifican los movimientos poblacionales de carácter laboral; por último, se destaca la inclusión de ciudades más pequeñas que son influenciadas por la ciudad central, y hacia ellas se aprecian corredores y subcentros urbanos.

En cuanto a las concepciones que adjetivan el concepto de segregación, se encuentra el argumento presentado por Francisco Sabatini (2008), quien describe este fenómeno urbano a través de las dimensiones positiva y negativa. En primera instancia, presenta el patrón de segregación latinoamericano tradicional, descrito según sus cambios, en los que se reconocen: 1. Concentración espacial en una dirección geográfica definida del centro histórico de la ciudad, ocupado por grupos altos y medios ascendentes; 2. Distribución de amplias zonas de residencia de grupos pobres localizados en la periferia lejana, pero también en áreas deterioradas del centro; 3. Alta diversidad social de barrios, en los que viven las élites, grupos medios o bajos, con excepción de los informales o marginales. Con esto explica que, la segregación es la separación de grupos sociales según sus diferencias etarias, étnicas, de origen migratorio, socioeconómicas o raciales de la población urbana y que se manifiestan de ciertas formas en el espacio.

En las expresiones de este proceso, normal en las sociedades contemporáneas, hay dos dimensiones: Dimensión 1, reconoce a la *segregación como fenómeno positivo*, porque los grupos de una misma condición social crean enclaves en el espacio urbano, es decir, se autosegregan para ir en búsqueda del acceso socialmente diferenciado a bienes y servicios que mantengan o mejoren su calidad de vida. Es positiva también, porque permite la preservación de las costumbres e identidad, el empoderamiento social y político, y la preservación de las culturas de grupos minoritarios; Dimensión 2, la *segregación negativa* es la exclusión espacial que se aplica a terceros, por tanto, tiene un carácter involuntario, ya que los grupos pobres son excluidos a ciertas áreas de la ciudad, donde se favorece la aglomeración de familias discriminadas. En estos espacios se manifiestan la desintegración social, debido a la menor interacción entre los individuos, así como el recrudecimiento de la violencia.

Así también, con su propuesta de modelo de estructura urbana de la ciudad latinoamericana, Michael Janoschka (2002), centra la idea en que las ciudades no son órganos equilibrados de funciones y necesidades sociales, sino una expresión del conflicto entre clases sociales. Con esto, la comprensión de la expresión de la segregación en las ciudades latinoamericanas ha dado lugar a la reelaboración de este concepto, que, como nueva dimensión, se identifica al fenómeno en el cual los integrantes de un mismo grupo social, de clase media y media-alta se autoexcluyen en complejos aislados localizados en espacios populares o periféricos, debido a que, por el elevado precio del suelo, no pueden acceder a los espacios centrales y aglomerados, destinados a la clase alta dominante, por lo que el aislamiento de la clase media se realiza en búsqueda de comodidad, silencio, acceso a áreas verdes y servicios privados y con ello elevar la calidad de vida que su jerarquía les pueda permitir; mientras que, el resto de la periferia es ocupada por un grupo o clase social en específico, como las clases trabajadoras y proletarias (Janoschka, 2002; Sabatini, 2015).

En otro orden de ideas, entre los postulados construidos durante la década de 1960, se empezó a virar el desarrollo del conocimiento hacia la comprensión y transformación de la realidad social, por tanto, es el planteamiento teórico que presenta el Enfoque de la Marginalidad Urbana, el que explica que la segregación es una expresión de la desigualdad social en el territorio, es decir, que el estrato de la población que participa en los sectores modernos no es excluida y por tanto no está segregada, por el contrario, los estratos que se establecen "en áreas no incorporadas al sistema de servicios urbanos, en viviendas improvisadas y sobre terrenos ocupados ilegalmente" (Choren, 2011), se encuentran separados y localizados en las periferias de la ciudad, sin participación en los sectores dinámicos y dominantes del sistema económico (Alegría, 1994). El sociólogo francés Loïc Wacquant (2007), desarrolló este enfoque, al identificar el proceso de desigualdad urbana relacionado con las características fenotípicas de la población, es así que, bajo el término de guetización, estudió el racismo de los estadounidenses blancos hacia la población negra. En su obra expone que la relegación socioespacial responde a un rechazo de clase y de raza, al confinar en espacios precarios al estrato de la población estigmatizado por características como la pobreza y el color de piel.

Bajo el enfoque del Pensamiento Crítico, derivado de la perspectiva marxista, se concibe a la segregación urbana como "la expresión de la jerarquía social en el espacio a través de la cual se mantienen y acentúan las diferencias socioeconómicas" (Castells, 1986), es decir, que la proyección de la división social de la población en el espacio está vinculada a la estructura de clases de la sociedad como totalidad (Brenes, 2003), al tomar en cuenta el proceso histórico y el modo de producción reinante, derivado de las relaciones sociales de producción, la base económica y el poder del Estado (Olmos y Garrido, 2006). Considerando estos aspectos estructurales, la segregación es el resultado de las contradicciones y conflictos entre clases sociales, ya que la lógica entre el gobierno y el sector financiero inmobiliario, como clase dominante, va en búsqueda de mayores ingresos, reproducir el sistema y la apropiación privada, por lo que la dinámica de la organización del espacio urbano se da de manera diferenciada, según la determinación de la lógica capitalista que condiciona a los trabajadores y su fuerza de trabajo; de manera que, el régimen impuesto por una minoría dominante hacia un grupo determinado se refleja en el acceso a los elementos de equipamiento e infraestructura urbana (Alegría, 1994; Brenes, 2003; Castells, 1986).

Lojkin (1979), indica que uno de los determinantes de la segregación urbana es la renta de la tierra⁹, debido a que, bajo el modo de producción capitalista, los precios de la tierra son dominados por el mercado de bienes y servicios inmobiliarios, quienes tienen monopolizada la ganancia derivada de tal relación, de manera que, su manifestación espacial será la segregación producida por los precios sobre el suelo, que a su vez determina una división social y espacial del trabajo. Mediante la acción de los agentes inmobiliarios sobre los precios de los terrenos, se da lugar a que éstos sean los principales artífices de la disposición espacial de los elementos

⁹ Porción de riqueza que queda al dueño de los territorios, que son objeto de apropiación, después de deducidos los gastos invertidos en la producción y los intereses del capital empleado" (de la Helguera, 2006).

urbanos, con la apropiación privativa y concentración de los medios de consumo colectivos¹⁰ (elementos urbanos para la reproducción de la fuerza de trabajo), en los grandes centros urbanos, provocan una división social y económica de las funciones y clases sociales que pueden ocupar los espacios. De esta manera, se reconocen tres tipos de segregación: 1. El centro urbano es aglomerado y con un precio de los terrenos elevado, en completa oposición con la periferia, dispersa y con precios asequibles; 2. Existe un alejamiento creciente entre las áreas de vivienda para la clase social dominante y las zonas de residencia popular; 3. Debido a que, los precios elevados de los terrenos están reservados para la apropiación y privatización, los estratos asalariados son excluidos del uso de estos espacios, de manera que la ciudad se fragmenta en zonas geográficamente distintas. Por tanto, la ciudad se considera como sede del poder y del ejercicio de dominación política, ideológica y cultural del capital sobre el conjunto de la sociedad, al ser el territorio donde se concentra la mayor cantidad de soportes materiales en los que se sustenta la reproducción del capitalismo (Ornelas, 2015).

En ese sentido, la vivienda como medio de consumo colectivo, es un elemento significativo en la composición de los asentamientos humanos y del espacio urbano, es el ámbito material donde se produce y consolida la vida familiar. Al ser una necesidad general, se incluye como parte de los medios de consumo colectivo, aunque su uso y disfrute sea individual. En este bien de consumo duradero, el gobierno interviene para su producción y compra, ya que existen dependencias públicas que se encargan de la cuestión habitacional al elaborar programas de planificación urbana y políticas de vivienda (Garza, 2015).

Como elemento del espacio urbano, la vivienda se relaciona con el concepto de segregación debido a que, en los últimos años del siglo XX hasta la actualidad, el Estado ha desempeñado proyectos de vivienda social en las ciudades, destinada a grupos socioeconómicos bajos y medios bajos insertos en la formalidad laboral; no obstante, tales construcciones se llevan a cabo en las periferias metropolitanas hacia la superficie de carácter rural, localizando a la vivienda pública en espacios fragmentados, caracterizados por la ausencia de servicios urbanos elementales como agua, electricidad, pavimentación, así como colegios, centros de salud, zonas de recreación o comercio (Hidalgo, *et.al.* 2008).

A manera de resumen, se presentó una definición de segregación en términos geográficos tradicionales, esto es considerando los elementos de análisis como la localización y diferencia de los grupos que componen la sociedad en el espacio. Asimismo, se enunciaron algunas de las nociones que, en las ciencias sociales, se han construido para dar explicación a la disposición de la diferencia en la distribución de la población en las ciudades, al considerar que es debido a un orden ecológico de la sociedad o que el ingreso económico es un mecanismo determinante

¹⁰ "todo aquello que caracteriza la reproducción del capital y de la fuerza de trabajo en forma "colectiva". Englobando en ello y en forma simultánea, todas aquellas condiciones que no son necesariamente de la producción y que si bien son importantes como las condiciones generales del intercambio y aquellas de la reproducción de la fuerza de trabajo y de los no trabajadores, no le añaden valor a ningún producto, ni forman parte de las condiciones generales de la producción, y se refieren a distintas esferas de la vida social" (Mesa, 1993: 59), pueden ser la vivienda pública, la electricidad, la dotación de agua, equipamiento y servicios de educación, cultura, salud y recreación, y la red vial (Garza, 2015).

para dar explicación a este fenómeno. De manera que, en términos urbanos, estos postulados han sido traducidos a modelos de estructura pensando las ciudades como espacios urbanos geométricos y ordenados, como el de las áreas concéntricas, el modelo de sectores, o el de núcleos múltiples, los cuales no consideran elementos que son trascendentes para la organización y desarrollo de una ciudad, como elementos naturales topográficos, hídricos o climáticos; así como los políticos, como el dominio de una clase social sobre otra; los económicos, como el desarrollo histórico del sistema capitalista y la apropiación de la renta del suelo producida por el trabajo (Ornelas, 2015); como el caso del enfoque Neoclásico, que explica que en el capitalismo existen mecanismos de competencia perfecta, aunque éste es un sistema en el cual la crisis y el desequilibrio son elementos intrínsecos a él (Harvey, 2014). Con las ideas descritas bajo estas posturas de pensamiento, la segregación es estudiada como un proceso de expresión de relación entre grupos sociales, los aptos y los débiles, sin profundizar en un análisis que explique las razones por las que existen unos y otros y cómo se expresan dichas diferencias de relación y acceso en el espacio urbano.

Igualmente, la segregación se ha estudiado como parte del proceso de urbanización expandido, reconocido en la literatura bajo otras denominaciones, como la de ciudad dispersa, suburbanización, o periurbanización, tal diversidad de conceptos, heredados de experiencias y formaciones extranjeras como las anglosajonas o norteamericanas, europeas mediterráneas como la española o la italiana, incluso la crítica descrita a través de las investigaciones francesas, son utilizados para referirse al fenómeno de ocupación humana entre los espacios de transición urbano-rural, aun las posturas del modelo de segregación para espacios latinoamericanos, reconocen esta dimensión del proceso, donde parte de ella es positiva y da lugar a la convivencia entre grupos sociales, a diferencia de quienes trabajan bajo la postura crítica que indican que, lejos de ser un proceso de convivencia e integración, es una expresión de la desigual distribución y acceso a bienes y servicios urbanos, en la que la clase dominante accede a los centros urbanos de alta renta, por el contrario, la clase social baja es obligada a residir en los espacios segregados dispersos en la periferia urbana.

Con lo anterior, es evidente que el proceso de desigualdad expresado en el espacio urbano se ha pensado bajo diversos enfoques, que exponen que las asimetrías en el contexto obligan al científico social a reflexionar sobre estas disyuntivas. Considerando que este trabajo se ampara en la perspectiva crítica, donde las expresiones de las relaciones de desigualdad entre el sector dominante, quien determina el acceso a los elementos de equipamiento e infraestructura del espacio urbano, por su control sobre éstos, hacia un segmento específico de la sociedad, la clase trabajadora, que únicamente cuenta con su fuerza de trabajo, impulsan a examinar los procesos urbanos desde ámbitos estructurales, así como trabajar en comprender que la segregación es una forma de acumulación y de renta, como expresa Wacquant (2007), y reflexionar que los condenados de la ciudad, en este caso, los acreedores de los conjuntos urbanos de vivienda económica, han pasado a formar parte activa de la acumulación del capital en el espacio metropolitano. Una vez que se ha reconocido tal fenómeno y sus dimensiones, lejos de únicamente comprenderlo y estudiarlo, se dé lugar a la posibilidad de transformar esa realidad.

1.3 La vivienda en los desarrollos inmobiliarios en México

La vivienda, ha estado presente a lo largo de la historia como parte de las necesidades básicas del ser humano, comparable con la alimentación o el vestuario. Estas estructuras físico-espaciales tienen la función de proporcionar refugio, privacidad, seguridad, y protección frente a las inclemencias del tiempo atmosférico o los peligros externos, siendo un satisfactor fundamental para que los individuos y las familias desarrollen sus funciones vitales básicas (CONAVI, 2010). En términos que consideran la formalidad, la normatividad de construcción y los elementos urbanos, el Registro Único de Vivienda, la entiende como aquel:

“Espacio arquitectónico destinado para albergar a una familia, con el fin de cubrir sus necesidades de habitación y convivencia, constituida por una o varias piezas habitables, un espacio para cocinar y baño, cuya construcción es ejecutada conforme a la licencia de construcción y a las especificaciones ofertadas y cuenta con los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público en operación, así como todos los servicios municipales para su habitabilidad” (2010:16).

A diferencia del hogar, considerado como “la unidad formada por una o más personas, vinculadas o no por lazos de parentesco, que residen habitualmente en la misma vivienda particular” (INEGI, 2015b), en el que generalmente se comparte un mismo gasto, la vivienda sólo hace referencia a la estructura física, que además de ser un espacio que puede acoger a una o más familias, es un sistema que integra un terreno y la infraestructura de equipamiento y servicios, constituyendo parte importante de los espacios rurales y urbanos del contexto social (Haramoto, 1998).

Cabe señalar, por otra parte, que el primer ejercicio político internacional que involucró el tema de vivienda fue la “Declaración Universal de los Derechos Humanos”, llevada a cabo en diciembre de 1948 en París, Francia, en la cual se reconocieron los derechos fundamentales de los seres humanos y, específicamente en el artículo 25° se llegó a la resolución de un ideal común que indica que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a ella y a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios” (CONEVAL, 2018: 45).

Posteriormente, se llevó a cabo la “I Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. Habitat I”, organizada del 31 de mayo al 11 de junio de 1976 en Canadá por el Programa ONU HABITAT, donde se expidió la “Declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos”. En ella se estableció que la vivienda es un derecho humano, debido a que satisface necesidades primarias, y los gobiernos están obligados a garantizar el acceso y los servicios básicos para todos los habitantes, especialmente para los estratos más desfavorecidos, esforzándose por lograr un equilibrio social a través de la eliminación de la segregación social y racial (Ministerio de Fomento, 2018).

Asimismo, la vivienda, a la que se pretende que todos los ciudadanos del mundo tengan acceso, debe ser apropiada para habitar digna y decorosamente, esto significa que debe ser adecuada según los requerimientos del ambiente físico, social, cultural e histórico en el que surge, además debe ser un espacio que responda a las necesidades de accesibilidad al equipamiento, infraestructura y servicios, así como a las demandas culturales y sociales que ayuden a los individuos y a las familias a participar como parte de un grupo o comunidad (Nicolau, 1992; Ríos, 2008).

Entre otras características del derecho a la vivienda digna, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) reconoce siete elementos basados en obligaciones consensuadas en los diversos tratados internacionales (CONEVAL, 2018), estos incluyen:

Accesibilidad: atender las problemáticas particulares de los grupos desfavorecidos para concederles prioridad en el acceso a la vivienda; *Adecuación cultural:* señala el respeto por la expresión cultural y la diversidad de los residentes; *Asequibilidad:* la satisfacción de las necesidades básicas no debe obstaculizarse debido a los gastos económicos de la vivienda; *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:* hace referencia a los elementos de servicios e instalaciones para la satisfacción de necesidades básicas, agua, energía, calefacción, alumbrado, manejo de residuos; *Habitabilidad de la vivienda:* describe los elementos de diseño y construcción que garanticen la seguridad frente a las inclemencias del ambiente y la suficiencia de espacio; *Seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda:* aunque se cuente con otras formas de propiedad, los residentes deben contar con cierto nivel de certeza jurídica que les garantice protección legal frente a posibles amenazas; y *Ubicación:* las viviendas deben ubicarse en zonas que permitan el acceso a fuentes de empleo, servicios de salud o educación, así como a las vialidades.

En ese sentido, según el ámbito geográfico en el que se localice, la vivienda puede ser rural o urbana, en la cual la diferencia es respecto al número de población, densidad de construcciones y actividades que se desarrollan en el contexto inmediato. El primer tipo está asociado a los espacios dedicados a las actividades extractivas, que contiene menos de 2, 500 habitantes¹¹, y en el que los asentamientos humanos tienden a estar dispersos; en cambio, la vivienda en el contexto urbano, se vincula con los espacios en los que se llevan a cabo actividades económicas de transformación, comercio o servicios, las cuales requieren altos niveles de población, y que cuentan con una elevada concentración de elementos urbanos, incluidas las viviendas, que se encuentran mayormente conglomeradas. Los datos para México indican que, en el 2010, se registró poco más del 78 % como vivienda urbana, y casi 22 % como vivienda rural (DOF, 2013).

¹¹ El INEGI, considera como rural a localidades menores a 2,500 habitantes y urbana cuando tiene 2,500 o más habitantes (DOF, 2013), aunque esta definición es estrictamente institucional, hay otras clasificaciones que explican, considerando otros elementos, las diferencias entre lo urbano y lo rural, más allá del aspecto cuantitativo poblacional, como que los espacios rurales son autosuficientes, en ellos predominan los usos de suelo extensivos, con asentamientos humanos pequeños, en donde los habitantes tienen una forma de vida fuertemente relacionada con el medio natural (González y Larralde, 2013).

En cuanto a la clasificación de la vivienda respecto al tipo de construcción, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI, 2010), la divide en formal e informal, de acuerdo con quien la edifica y bajo qué lineamientos, ya sean desarrolladores privados o por autoconstrucción. La contratación de profesionistas y el seguimiento de los requerimientos legales y administrativos califica como construcción de tipo formal; mientras que, la informal se origina fuera del sistema institucional, y por tanto del mercado (Alexander, 1987), debido a que ésta surge como una estrategia de acceso alternativo a una vivienda de acuerdo con las necesidades y presupuestos de las familias (Contreras, Ala, y Labbé, 2015).

Una vez identificada la tipología de la vivienda en los términos indicados, se reconoce que, según la situación legal de ocupación de la vivienda, la tenencia de esta puede ser en dos grandes rubros: 1. *Propia*, incluyendo la que se está pagando o la que se encuentra en litigio, es la que se cuenta con la posesión jurídica de la misma; 2. La vivienda en *renta*, es la forma de acceso a través de un contrato de arrendamiento. De manera que, quien posee la vivienda se reconoce como el dueño porque tiene dominio legal sobre la propiedad, a diferencia del usufructuario, quien usa y disfruta, pero no tiene alcances sobre la vivienda como para hipotecar o vender. Para México, se registró para el 2010 que la tenencia predominante es la vivienda en propiedad, con viviendas particulares habitadas bajo esta denominación de más del 76 % a nivel nacional (INEGI, 2011).

Con ello, se reconoce que la vivienda, por su capacidad de refugio y habitabilidad tiene un valor de uso; pero con la inclusión de la vivienda como mercancía, se le adjudica un valor de cambio, ya que, en el sistema económico neoliberal, el tiempo de trabajo necesario en su proceso de producción determina su valor en el mercado, lo que la hace objeto de ser intercambiable, y asimismo, se aprueba en mayor medida la tenencia de vivienda propia, privilegiando la propiedad privada y el valor de cambio, debido a que se busca reproducir el sistema de mercado y maximizar las ganancias, dejando de lado la satisfacción de las necesidades inmediatas de los individuos.

Dentro del proceso de construcción de tipo formal, la vivienda se clasifica según el precio y el número de viviendas por lote. Para el país, el precio de la vivienda y su división se realiza en función del salario mínimo mensual (SMM), que en términos generales del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre del mismo año se mantuvo en 2, 450.24 pesos mexicanos (SAT, 2017). En la tabla 1.1, se expresa dicha clasificación según la superficie, costo y número de cuartos en la que se reconoce la vivienda económica, popular, tradicional, media, residencial y residencial plus. La vivienda de tipo social surgió después de los eventos sísmicos de 1985, que afectaron gravemente la zona urbana del centro del país. Entre los efectos de este evento físico miles de familias perdieron sus hogares lo que generó la necesidad imperante de dotación de viviendas.

Tabla 1.1. México: Tipo de vivienda según precio, 2010.

Promedio	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
Superficie construida	30 m. ²	42. 5 m. ²	62.5 m. ²	97.5 m. ²	145 m. ²	225 m. ²
Costo	289, 128	490, 048	857, 584	1, 837, 680	3, 675, 370	+3, 675, 370
Veces salario mínimo mensual	Hasta 118	De 118.1 a 200	De 201 a 350	De 350.1 a 750	De 750.1 a 1, 500	Mayor de 1,500
Número de cuartos	Baño Cocina Área de usos múltiples	Baño Cocina Estancia-comedor De 1 a 3 recamaras	Baño Cocina Estancia-comedor De 2 a 3 recamaras Cuarto de servicio	Baño 1/2 baño Cocina Sala Comedor De 2 a 3 recamaras Cuarto de servicio	Baño De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recamaras Cuarto de servicio Sala familiar	De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a más recamaras De 1 a 2 cuartos de servicios Sala familiar

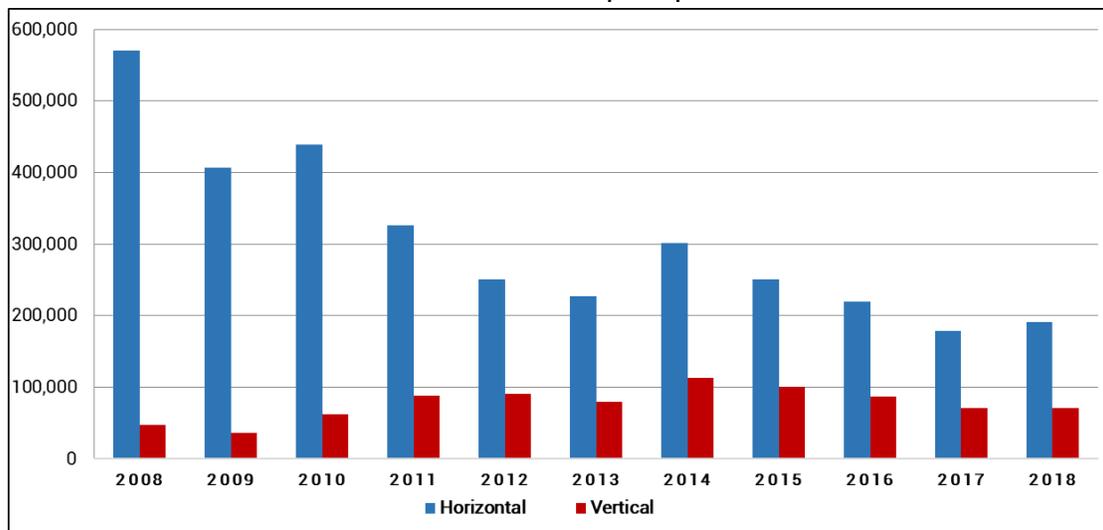
Fuente: Elaborado con base en CONAVI, 2010.

En la producción de vivienda, se reconoce que el conjunto habitacional es un tipo de asentamiento característico de la segunda mitad del siglo XX, y está relacionado con las políticas de vivienda de distintos periodos; los promotores pueden ser públicos, privados o mixtos. Estos desarrollos inmobiliarios son planificados para la vivienda multifamiliar y sus características físicas dependen del sector de población a la que están dirigidos y del origen de financiamiento (Pareyón, 2015). Esta modalidad de desarrollo urbano tiene como objetivo la estructuración y orden de las áreas de la ciudad, al planificar de manera integral la división del suelo, el trazo de las vialidades, las obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como la ubicación de las edificaciones en un predio urbanizable, tomando en consideración la estructura urbana preexistente, los grupos familiares y su contexto socio-cultural, y la situación geográfica para evitar caer situaciones que deriven en segregación urbana (SEDUYM, 2019).

Las construcciones de los conjuntos urbanos para el siglo XXI, son ejemplos de complejos residenciales verticales, que están relacionados con el espacio urbano compacto y aglomerado, ubicados en torno al centro de la ciudad; mientras que, las construcciones de tipo horizontal, responden a un proceso de urbanización en conjuntos localizados en la periferia de la ciudad, donde el acceso al suelo es más barato y la definición de la reglamentación de construcción es poco exigente (Paquette y Yescas, 2009), la planificación que promulga este modelo de desarrollo urbano es poco integral, debido al reto que supone proveer de infraestructura, servicios o equipamiento urbano a tan importante cantidad de vivienda producida sin elementos de instrumentación previos.

Para reforzar este último argumento, en la gráfica 1.1, se exponen los datos del número de viviendas nuevas según el tipo de construcción para el total de México en el periodo 2008-2018, en ella se aprecia que, en conjunto, la producción ha disminuido en los últimos años, sin embargo, la vivienda horizontal ha sido ampliamente edificada por encima de la de tipo vertical, mostrando la mayor producción para el año 2008, en el que posteriormente se observa un declive en la producción habitacional.

Gráfica 1.1. México: Número de viviendas por tipo de edificación, 2008-2018.



Fuente: Elaborado con base en CONAVI, 2018c.

Asimismo, en el contexto de la producción de vivienda en serie, con características como la homogeneización y la alta densificación, es pertinente indicar que la estandarización de las viviendas no atiende a las necesidades de los individuos y sus familias, debido a que los hogares están compuestos de manera diferente. Es así, que se identifican para México, por lo menos cinco tipos de conformación, entre los que están: 1. *Unipersonal*, de una sola persona; 2. *Nuclear*, por el jefe(a) de hogar y cónyuge, o por cualquiera de éstos e hijos; 3. *Compuesto*, formado por un hogar nuclear y más habitantes; 4. *Ampliado*, por un hogar nuclear, algún pariente y/o algún otro jefe de hogar; 5. *Corresidente*, por una o más personas sin parentesco. De manera que, la vivienda producida masivamente funciona para las necesidades de cierto tipo de familias, pero los datos indican que para el país se registra poco más del 68 % de hacinamiento en las viviendas

de los espacios urbanos, lo que significa que dos o más personas ocupan una sola habitación, este es un escenario con el que lidian cotidianamente ciertas familias mexicanas (DOF, 2013).

En síntesis, la presentación de la conceptualización de la vivienda tiene diversas aristas, algunas de ellas se consideraron en este apartado, como la de formar parte de las necesidades básicas de refugio y protección para las familias, y con ello ser parte de los derechos fundamentales del ser humano, lo que ha derivado en que ciertas características elementales estén presentes en las declaraciones universales y constituciones de los países. La clasificación de este bien material se ha hecho de acuerdo con su localización en el contexto social, según su tipo de construcción o de tenencia, en donde, por mecanismos de control económico, en los últimos años se ha privilegiado la vivienda en propiedad, en la que los individuos acceden a un inmueble con la finalidad de contar con un patrimonio familiar; con ello, también se expuso a la vivienda como mercancía en el proceso de producción masiva, que en el país se ha dividido conforme al precio y al tipo de edificación, en la que se prioriza la vivienda popular en conjuntos horizontales.

La forma en que se articulan las políticas públicas neoliberales con la segregación urbana, de la que son parte los proyectos de vivienda económica, se genera porque los centros urbanos, donde se concentran los medios de consumo colectivos, son el ámbito de reproducción de la elite dominante, que excluye de la participación en estos espacios a la clase trabajadora, de manera que, con el objeto de dotar de vivienda, legitimar sus actividades e incorporar a este segmento a un nicho de mercado, esta minoría modifica estructuras legales e institucionales en favor de la privatización y la mercantilización, como las reestructuraciones en materia de tenencia de la tierra. Asimismo, una vez liberados los suelos para el mercado inmobiliario se promueven e incentivan proyectos de producción masiva de vivienda, en terrenos localizados en la periferia, destinada a los grupos socioeconómicos bajos insertos en la formalidad laboral, que pueden acceder a una vivienda, cuyas características están lejos de las necesarias para ser considerada como digna, ya que la construcción de vivienda en serie está destinada al intercambio, privilegiándola como mercancía, vinculada al ámbito urbano, con una construcción de tipo formal, y de propiedad privada, buscando reproducir el sistema de mercado y maximizar las ganancias, dejando de lado la satisfacción de las necesidades inmediatas de los individuos, localizando a este tipo de vivienda en espacios caracterizados por la ausencia de servicios urbanos elementales como agua, electricidad, pavimentación, así como colegios, centros de salud, zonas de recreación o comercio.

Con lo anterior, en el siguiente apartado se pretende ampliar la información que explique el origen, desde aspectos estructurales, de tales edificaciones bajo los lineamientos de política de vivienda que se han dado en las modificaciones del sistema económico.

Capítulo 2. Política de producción masiva de vivienda en la periferia metropolitana mexicana

Durante este capítulo se exponen las características jurídico-administrativas, así como de las instituciones mexicanas y los diferentes niveles de gobierno, que avocan sus actividades al ámbito de la vivienda. También se presentan algunas de las causas que dieron origen a la relación del Estado con empresas privadas, para desempeñar funciones en cuanto a la vivienda de interés social en el contexto mexicano.

Después, se presentan las actividades que los consorcios inmobiliarios han desarrollado en la producción de vivienda horizontal, tomando algunos ejemplos de los conjuntos habitacionales construidos en las periferias metropolitanas que circundan las ciudades más importantes del país, en específico en Monterrey, Guadalajara y los que se encuentran en los municipios que contiguos a la Ciudad de México, ya que es en estos espacios donde se ha producido la mayor cantidad de vivienda, debido a que son las áreas del país donde se concentra el capital, los núcleos de trabajo y que disponen de población para mantener el funcionamiento de los centros urbanos.

Por último, se dan a conocer las características de los proyectos inmobiliarios construidos como parte de la política de desarrollo urbano en la entidad del Estado de México, considerando a los principales desarrolladores inmobiliarios cuya participación en esta actividad se perfila desde la implementación de las prácticas neoliberales, y que, además, algunas de ellas participan en la bolsa mexicana de valores, evidenciando que la producción de vivienda es un sector de altos rendimientos que se vislumbran desde niveles macroeconómicos y financieros de carácter mundial; asimismo, se exponen sus prácticas y parte de las consecuencias que esta actividad inmobiliaria ha tenido en la demarcación territorial del municipio de Zumpango, perteneciente a la periferia metropolitana de la zona centro del país.

2.1 Referentes institucionales públicos y privados de vivienda en México

Con objeto de contextualizar, en términos históricos, el desarrollo de las instituciones y organismos públicos y privados, que han tenido injerencia en materia de vivienda en el marco mexicano, en adelante se exponen los acontecimientos más en materia jurídica.

Para dar inicio a la descripción de la historia de la vivienda en México, desde el ámbito jurídico-institucional, los lineamientos emanados de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) promulgada el 5 de febrero de 1917, carta magna que rige los órdenes de gobierno federal, estatal y municipal; los poderes de la federación ejecutivo, legislativo y judicial; así como a todos los ciudadanos, indica, específicamente en aspectos que se relacionan con la vivienda, que es obligación de los patrones otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas, lo que en la actualidad se encuentra en el artículo 123° bajo lineamientos de utilidad social. Con lo cual, bajo decreto de ley, se propone la administración de recursos nacionales para facilitar el arrendamiento o compra de la vivienda, así como el establecimiento de un sistema de financiamiento de créditos para propiciar la vivienda en propiedad, su construcción, reparación o mejora (Cámara de Diputados, 2017).

Por otra parte, la reforma al artículo 4° promulgada en el año de 1984, derivada de las exigencias y consensos internacionales, indica en el Capítulo I de los derechos humanos y sus garantías individuales, en la séptima fracción que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo" (Cámara de Diputados, 2017), de modo que, como derecho constitucional el Estado debe garantizar la satisfacción de esta necesidad fundamental.

Con referencia a los artículos mencionados, entre éstos también se propone la creación de un organismo integrado por los trabajadores, patrones y el gobierno federal, que regule los procedimientos para adquirir la vivienda en propiedad, por lo que la ley suprema dio lugar al decreto de leyes en materia de vivienda y empleo formal, como la Ley Federal del Trabajo, publicada en abril de 1970 y reformada en junio de 2015; y la Ley de Vivienda, cuya última versión es de junio de 2006 y la última reforma se llevó a cabo en junio de 2017.

En ese sentido, en seguida, se exponen los principales lineamientos de las leyes enunciadas emanadas de la Constitución Política; para comenzar, la Ley Federal del Trabajo, rige todas las relaciones laborales procedentes del artículo 123°. Esta ley tiene como antecedente la ley federal del trabajo publicada en 1931, que reconocía los principios del derecho laboral, posteriormente la primera ley fue derogada quedando la mencionada de 1970. En materia de vivienda, reitera el derecho al acceso bajo las características de digna, decorosa, cómoda e higiénica, en su artículo 28°, así como el reconocimiento del otorgamiento de créditos que financien actividades que involucren su compra o modificación en el artículo 97°. Aunado a esto, contiene en su Capítulo III "Habitaciones para los trabajadores", el reconocimiento de la creación y actividades de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", la última modificación en

la que se reformaron y derogaron diversas disposiciones se llevó a cabo el 12 de junio de 2015 (IIJ, 2018).

En cuanto a la Ley de Vivienda, esta fue promulgada en junio del 2006 y es reglamentaria del artículo 4° de la carta magna en asuntos de vivienda, principalmente tiene por objeto regular la política, programas, instrumentos y apoyos para lograr que las familias mexicanas accedan a habitaciones apropiadas, así como organizar la coordinación entre los diversos sectores de la administración pública para lograr tal meta. También contiene los lineamientos generales de la Política Nacional de Vivienda, y la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la última modificación a este documento fue realizada el 23 de junio de 2017 (Cámara de Diputados, 2017b).

Dentro de este marco, los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), han sido concebidos como parte importante, de la Ley de Vivienda, para la implementación de actividades derivadas de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda del Gobierno de la República, de manera que estos han sido contemplados como "organismos de vivienda con cobertura de atención en el territorio nacional, que tienen por objeto otorgar financiamiento y créditos, en apoyo de la producción, adquisición de viviendas, mejoramientos habitacionales y pago de pasivos" (RUV, 2010:11). Bajo este argumento, se desarrollan las características de los organismos que subsidian las estrategias de adquisición de vivienda, empezando por el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO); luego se describen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), ambos creados en el año 1972; posteriormente se expone sobre la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), fundada en 2001; y por último, la Comisión Nacional de Vivienda que desempeñó actividades desde el 2006 con antecedentes bajo otras designaciones institucionales desde el 2001.

El primer organismo de esta naturaleza es el "Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)", institución creada el 4 de enero de 1947 bajo la denominación de "Fondo de Casas Baratas", que tuvo entre sus objetivos producir viviendas a bajo costo, urbanizar terrenos para habitaciones populares y otorgar préstamos inmobiliarios. En 1949, cambió de nombre a "Fondo de Habitaciones Populares", manteniendo sus funciones; posteriormente, el 2 de abril de 1981 en conformidad con la Ley Orgánica de Banobras, se autorizó el "Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FHP)", cuyo objetivo fue el financiamiento para la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares. Para el 23 de enero de 1985, cambia a su actual nombre sosteniendo sus objetivos. Ya para el 15 de abril de 1988, se integra el Fondo Nacional para la Vivienda Rural, donde se añade el financiamiento de los programas de vivienda de productores agrícolas, pecuarios y forestales del sector campesino. A partir del 2 de junio de 2003, el FONHAPO opera a través del Programa de Apoyo a la Vivienda, con cobertura nacional, otorga créditos a través de intermediarios financieros para desarrollar programas de vivienda urbana y rural, dirigido a los hogares en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad y espacios de la vivienda (FONAHPO, 2010).

Asimismo, otra de las instituciones de tal carácter es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fundado el 21 de abril de 1972, constituido el 24 de abril del mismo año al promulgarse la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a través del reconocimiento de los derechos laborales emanados de la mencionada Ley Federal del Trabajo, que entre sus metas generales tiene la operación del sistema de financiamiento que permita a los trabajadores formales obtener crédito para la adquisición, construcción, mejora, entre otros, de la vivienda y establecer la organización del instituto. Entre sus otras funciones, están “reunir en un fondo nacional las aportaciones patronales del 5% del salario de cada uno de los trabajadores que tuvieran contratados para darles la oportunidad de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos”. En el año 1975, a través del INFONAVIT, se edifican los primeros conjuntos habitacionales verticales, horizontales y mixtos en las zonas con altos índices de urbanización. Esta institución se transforma en la década de los noventa por el volumen de su cartera vencida, es decir, por la cantidad de créditos que no fueron pagados por los acreedores, situación que derivó en el retiro de la producción de viviendas y la adquisición de reservas de suelo a la transformación hacia la gestión de créditos para la vivienda de interés social (Pulido, *et.al.*, 2017).

En ese mismo sentido, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), fue creado como órgano desconcentrado igualmente en el año 1972, su fundamento legal radica en el artículo 123° de la CPEUM la cual define las bases sobre las que se organiza la seguridad social de los trabajadores al servicio del Estado y a la Ley del ISSSTE que establece las actividades de operación y funcionamiento del FOVISSSTE. Entre sus funciones están la administración del sistema de financiamiento para trabajadores para obtener un crédito barato y suficiente para dignificar la vivienda, y apoyar en la generación de un retiro sustentable para la pensión o jubilación. A diferencia del INFONAVIT, esta institución dedica sus actividades específicamente a los servidores públicos (FOVISSSTE, 2015).

Con la creación de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal el 11 de octubre de 2001, reglamentaria del artículo 4° de la CPEUM, se generó el reconocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), esta surge como una institución de banca de desarrollo que permite que la población mexicana, que tiene dificultad con la comprobación de ingresos o para reunir el enganche necesario para la adquisición, construcción, o mejora, pueda acceder a créditos y garantías a la vivienda, preferentemente de interés social a través de intermediarios financieros como por ejemplo los bancos privados (SHF, 2018).

Uno de los componentes más importantes en materia de instituciones para acceder a la vivienda de los ONAVIS es la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), este es un organismo federal descentralizado que se creó en julio de 2001 bajo los lineamientos derivados del artículo 4° de la CPEUM y la Ley de Vivienda, con la denominación de Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI); en 2006 adquirió su actual denominación. Esta institución es encargada de la elaboración e instrumentación de la Política Nacional de Vivienda, además de coordinar el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales. De igual manera tiene

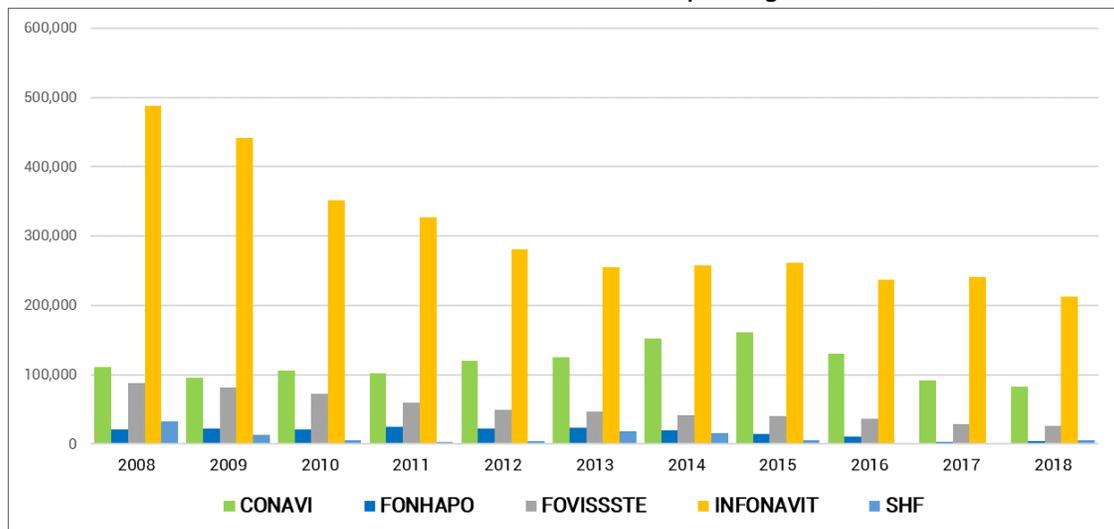
la función de promover y desarrollar programas de ahorro, financiamiento y subsidio para la adquisición de la vivienda, aunado a promover la expedición de normas oficiales mexicanas en esta materia (CONAVI, 2018).

Con respecto a la elaboración de la política pública de vivienda para México, que tiene relación con las instituciones crediticias públicas y privadas, para el país se ha organizado el desarrollo urbano a través de la producción masiva de vivienda destinada a la población derechohabiente desde finales del siglo XX, con consecuencias que se observan hasta la actualidad. Este vínculo entre el sector público y privado destinado a lograr el manejo y control del sector de la vivienda social se ha caracterizado por la transformación en la dinámica de las instituciones nacionales de vivienda, que pasaron de producir y financiar la adquisición a delegar y facilitar las actividades de los promotores inmobiliarios, debido a que, en el sistema de economía abierta, autorizan en mayor medida los créditos para la vivienda de interés social nueva y terminada, lo que ha originado un nuevo paisaje en las periferias de las ciudades caracterizado por imponentes construcciones de fraccionamientos habitacionales (Paquette y Yescas, 2009).

Dichas políticas públicas son impulsadas a nivel federal para fomentar la urbanización extensiva, el otorgamiento de créditos se da a los trabajadores asalariados cuya solvencia económica sea de por lo menos cinco salarios mínimos para que sean beneficiarios de este servicio (Pareyón, 2015). Las razones para llevar a cabo un proyecto de tal magnitud están en función de diversos factores, entre los que están la importancia del sector de la vivienda para la economía mexicana, ya que, según el sistema de cuentas nacionales, entre la edificación, la adquisición, el uso, la regulación y el fomento, esta esfera ha aportado durante los últimos 10 años un aproximado del 6 % al producto interno bruto (INEGI, 2018c); por otra parte, la constitución del mercado cautivo de beneficiarios que tienen las instituciones de vivienda en los fondos de ahorro, da lugar a que los trabajadores adquieran un crédito para la compra de vivienda a las corporaciones privadas, quienes son los principales beneficiarios del negocio inmobiliario debido a la alta rentabilidad económica de este sector, por lo que el desarrollo urbano y la vivienda están condicionados al sistema de mercado (Pareyón, 2015).

Con el objeto de sustentar lo dicho, en la gráfica 2.1, se expone la información sobre el total de créditos individuales, por institución para la adquisición de vivienda económica nueva en México, en la cual es visible que la institución que más créditos ha otorgado en los datos de una década es el Infonavit con 3'354, 218 de créditos, seguido de la CONAVI con un aproximado total de 1'200, 000 créditos, otorgándose la mayor cantidad en el año 2008, mostrando un declive significativo para los siguientes años, el déficit hacia el año 2009 podría deberse a la crisis económica originada en el sector inmobiliario en 2008 en los Estados Unidos, cuyos efectos se han prolongado a escala mundial.

Gráfica 2.1. México: Total de financiamientos por organismo, 2008-2018.



Fuente: Elaborado con base en SNIIV, 2018.

De manera que, relacionando el funcionamiento institucional de la vivienda en México, con la política de vivienda y la segregación urbana, se da cuenta de las actividades en este sector desde los ámbitos legislativos y administrativos. Con ello, es evidente que, a lo largo de la historia de la reglamentación y las instituciones de ella derivadas, el Estado mexicano ha tenido presente la obligación que tiene hacia la población por proveer el acceso a una vivienda optima al reconocer las relaciones entre población y Estado, por lo cual, ha desempeñado diversos ejercicios institucionales que indican una finalidad social que permita que el estrato de la población inserta en el mercado laboral formal y que a su vez percibe ingresos continuos pueda acceder a tal tipo de vivienda, lo que obliga a cuestionar los principios de igualdad hacia todos los estratos y contextos que componen la sociedad, debido a que según los mismos preceptos legales, debe promoverse el desarrollo y seguridad social en todos los sentidos.

Visto de esta forma, se ha revisado que en la transición hacia la economía neoliberal, las instituciones gubernamentales y sus instrumentos legales se enfocan hacia la población económicamente activa que percibe un salario, que, además de permitirle satisfacer necesidades básicas de alimentación y vestido, para su persona y los dependientes económicos, puedan pagar un crédito inmobiliario, situación que se percibe en mayor medida en ciertos espacios que se encuentran en el contexto urbano, así también queda pendiente el análisis de la situación de las personas que se encuentran en otra situación laboral y el tipo de vivienda a la que su condición les permita acceder.

Al elaborar la reflexión sobre las funciones de las instituciones encargadas del financiamiento de acceso, construcción o mejora de la vivienda, desde el sector gubernamental nacional, en los siguientes subcapítulos se trata la relación que éstas han tenido, de manera más evidente a lo largo de los últimos años, con el sector privado y se cuestiona el desempeño de las actividades entre estos sectores y el impacto hacia la sociedad en general, así como en el espacio urbano de las diversas regiones del país.

2.2 Caracterización de los desarrollos inmobiliarios en la periferia mexicana

Este apartado tiene como finalidad describir la localización y tipología de los principales desarrollos inmobiliarios llevados a cabo en las zonas periféricas de las ciudades más importantes del país, identificando características en común y diferencias según la entidad donde se ubican, y con ello hacer énfasis en las edificaciones de los municipios que circundan la zona de la metrópoli central. Desarrollando la información sobre la relación entre las empresas inmobiliarias y la figura del Estado, para lo que va de este siglo, es notable que el vínculo ha manifestado consecuencias concretas que son visibles en diversas zonas del país. Estas demarcaciones se consideran porque son espacios donde se ha producido la mayor cantidad de vivienda, debido a que son las áreas del país donde se concentra el capital, los núcleos de trabajo y que disponen de población para mantener el funcionamiento de los centros urbanos.

Dentro de los efectos de los diversos ejercicios en materia de política de vivienda, alrededor de las extensiones urbanas más importantes del país como las que circundan la Ciudad de México, Guadalajara o Monterrey, hay ejemplos claros de la materialización de intensas prácticas inmobiliarias, debido a que, con datos del registro de vivienda de la CONAVI (2018c), para la década que comprende del 2008 al 2018 se edificaron 7' 565, 445 viviendas horizontales; entre los estados que registran mayor cantidad de este tipo de construcción están Nuevo León, con 538, 684 unidades, seguido del Estado de México con 319, 781, y una tercera entidad, Jalisco con 300, 920. Es preciso hacer evidentes las diferencias del fenómeno urbano respecto a su localización, ya que las conurbaciones se ubican en la frontera norte, el centro, y el bajío, respectivamente; así también con el número de municipios que integran cada zona metropolitana, las cuales se forman a partir de la agrupación física y funcional de dos o más municipios; en ese sentido, la zona regia contempla un total de 9 unidades territoriales; la siguiente, contando las 16 alcaldías de la Ciudad de México, cuenta con 76; y la Zona Metropolitana de Guadalajara contiene 8 jurisdicciones; los datos demográficos indican que la metrópoli fronteriza tiene un aproximado de 4 millones y medio de habitantes, la ZMVM cuenta con poco más de 23 millones de habitantes, y el área que circunda la capital jalisciense contiene poco más de 5 millones (INEGI, 2015).

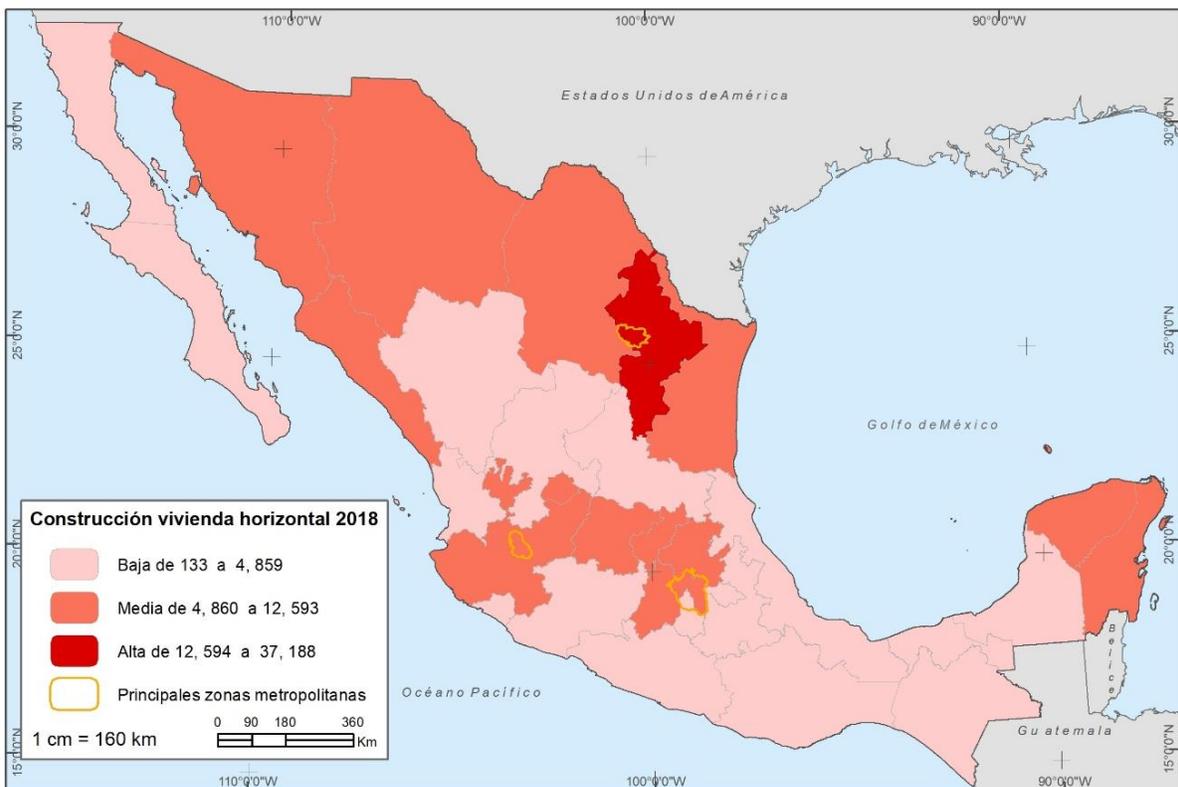
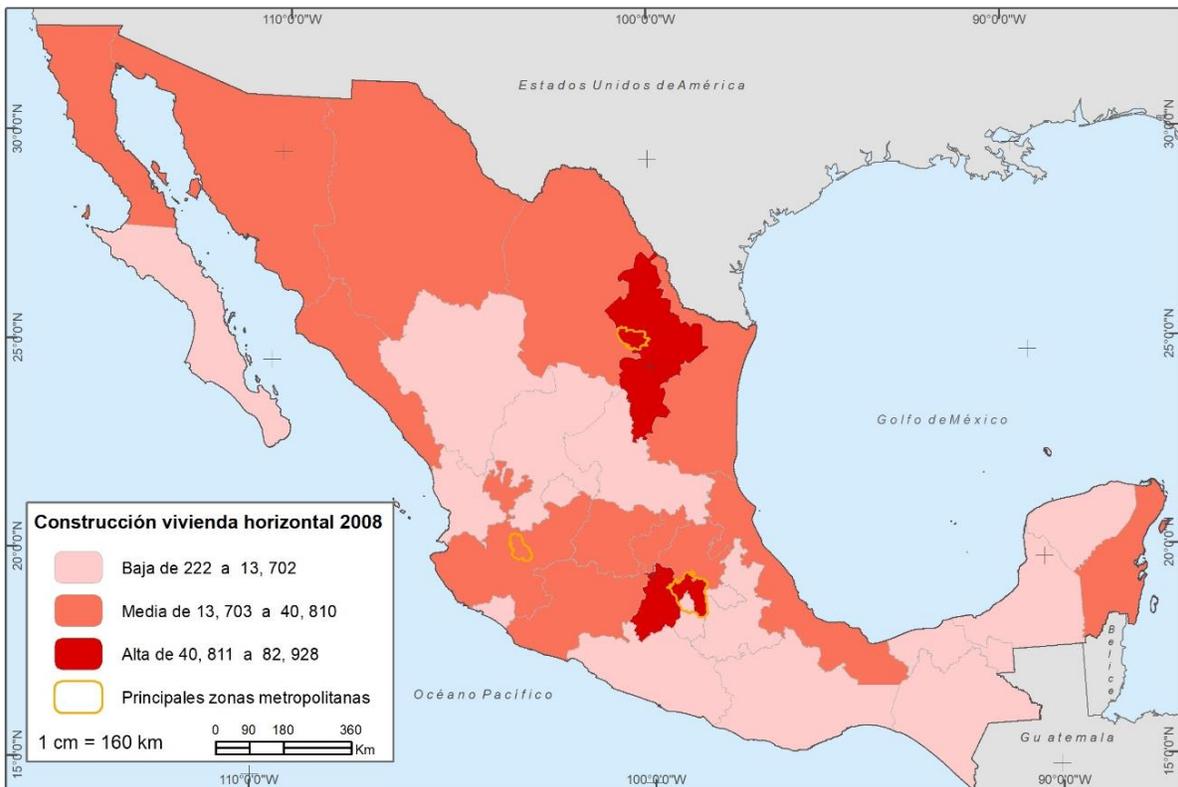
Con esto, la práctica habitacional desempeñada en la zona metropolitana de Monterrey, agrupada por los municipios de Monterrey, Apodaca, Juárez, García, General Escobedo, Guadalupe, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza, y San Pedro Garza García, ha estado influenciada por la relocalización del sector industrial y manufacturero en las zonas de la frontera norte, lo que ha facilitado la integración de la economía mexicana con la estadounidense. Esta situación originó un incremento en los flujos migratorios internos, donde los nuevos habitantes, inmersos o proclives a insertarse en el mercado laboral, adquieren una vivienda de tipo unifamiliar en terrenos localizados extremadamente hacia la periferia. Con la industrialización de la ciudad, el nuevo paisaje urbano está caracterizado por "el establecimiento de los barrios obreros hacia el norte y al oriente de la periferia, cercanos a las industrias" (Aparicio, *et. al.*, 2011:200); mientras que, las construcciones de vivienda horizontal realizadas en la zona metropolitana de Guadalajara, segunda metrópoli más importante del país integrada

por los municipios de Guadalajara, Zapopan, San Pedro Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá, El Salto, Ixtlahuacán de los Membrillo, y Juanacatlán, se han caracterizado por ser del tipo abiertas y cerradas, cuyas diferencias radican en que las segundas cuentan con un límite físico a manera de muro, cuyo modelo está influenciado por la construcción de vivienda residencial fortificada. La edificación de vivienda de interés social amurallada prometió los beneficios de la autosegregación: acceso a espacios seguros, cómodos y tranquilos; sin embargo, ha traído consigo problemáticas como la privatización del espacio, desregulación de los servicios públicos, fragmentación del espacio y baja interacción social (Pfannenstein, *et. al.*, 2018).

Las semejanzas que comparten estas dos zonas metropolitanas, por la producción masiva de vivienda, están en función de la práctica habitacional que el Estado, en el desarrollo de políticas neoliberales, le ha delegado a los consorcios inmobiliarios, al permitir la especulación y desregulación del suelo que circunda las aglomeraciones urbanas, lo que ha derivado en la construcción, dirigida a población de bajos recursos, de gran cantidad de viviendas de interés social, localizada en periferias que no cuentan con servicios, infraestructura y equipamientos urbanos, lo que muestra que el modelo de conjunto horizontal segregado se ha vuelto parte de una práctica urbana común en diversas ciudades del país.

Con esto, en el mapa 2.1 se observa la edificación de vivienda horizontal que abarca el período de 2008 a 2018, en las 32 entidades del país, cuyos rasgos definitorios están en función de la distribución de las actividades de este sector, que se ha ubicado en mayor medida en la zona centro, el bajío y los estados limítrofes de la zona norte, es decir, en las zonas que circundan las entidades urbanas más importantes del país en el sentido económico y social. Para los datos del primer año son preponderantes el Estado de México y el estado de Nuevo León, con una producción alta en la construcción de vivienda horizontal; para la siguiente década, aunque el registro indica que ha disminuido la producción de este tipo de bienes inmuebles, se observa que el estado de Nuevo León mantiene altos registros en construcción a nivel nacional, y con producción media la región del centro-occidente, los estados que limitan con los Estados Unidos de América, y las entidades de la Península de Yucatán.

Mapa 2.1. México: construcción de vivienda horizontal por entidad federativa, 2008-2018.



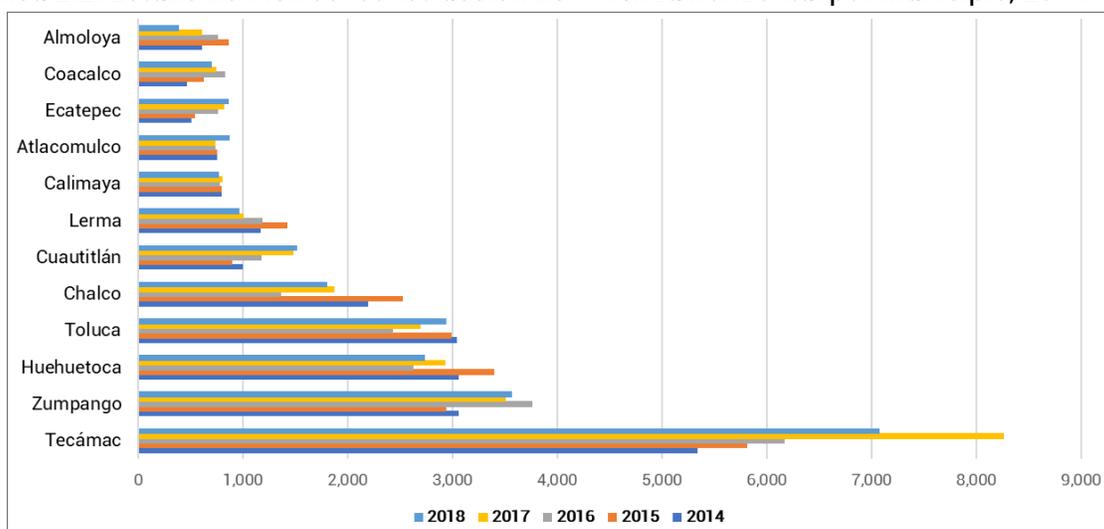
Fuente: Elaborado con base en CONAVI, 2018c.

Se ha dejado hasta este momento la descripción que comprende a la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), debido a que es esta delimitación la que contiene algunos de los municipios del Estado de México, entidad que ha sido preponderante en la construcción de vivienda horizontal, y donde se localiza el fenómeno urbano de estudio. Esta área se conforma por unidades territoriales del Estado de México (59), las alcaldías de la Ciudad de México (16), y el municipio del Estado de Hidalgo (1). Tal división institucional (SEDESOL, CONAPO e INEGI, 2012), se generó debido a la necesidad de reconocer la integración de unidades territoriales en términos sociales y económicos, en los que existe flujo constante de personas, vehículos, información y mercancías, principalmente.

Para comprender la lógica de establecimiento de vivienda de interés social en los municipios periféricos de la Ciudad de México, es preciso identificar los elementos que han sido participes de este proceso, entre estos se encuentran la concentración de población en el centro urbano más importante del país, la disponibilidad y bajo costo de terrenos próximos a la ciudad, destinados para la construcción, los cambios en el régimen de propiedad de colectivo a privado, y las condiciones de relieve subhorizontal que propician la extensión de la urbe hacia el norte con dirección al Estado de Hidalgo y hacia el oriente de la metrópoli, abarcando mayor superficie del Estado de México. Dentro de esta situación cabe cuestionarse sobre la calidad y uso del suelo donde se construyeron estas viviendas, ya que los municipios conurbados tienen un carácter de transición entre la ciudad y el campo, por lo que los suelos estaban destinados a actividades propias del ámbito rural o estaban consignados a la reserva por su carácter ecológico o de conservación respecto a los servicios ambientales que brindan, como la recarga de acuíferos, producción de alimentos o la regulación de condiciones atmosféricas. Bajo esta perspectiva Corona (2016), con su modelo espacial de expansión de la mancha urbana, indica que la proyección para el año 2030 los municipios periurbanos de la metrópoli central como Tecámac, Texcoco, Tizayuca y Zumpango estarán ocupados en más del 90 % de su superficie por asentamientos humanos.

Para sostener los argumentos presentados, los datos que permite la consulta del Registro Único de Vivienda, a través de la CONAVI para la construcción de vivienda horizontal por municipio en el Estado de México, para el período 2014-2018, indica que en los municipios de Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Toluca, Chalco, Cuautitlán, Lerma, Calimaya, Atlacomulco, Ecatepec, Coacalco, Almoloya, Zinacantepec, Temoaya, y Nextlalpan es donde se construyó principalmente la mayor cantidad de dichas edificaciones. En la gráfica 2.2, se observa que los municipios que en los cinco años han concentrado esta actividad son Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Toluca, y Chalco, donde los primeros tres han estado presentes durante los últimos años en la visión de planificación urbana para la entidad, junto a municipios como Jilotepec, Almoloya de Juárez y Atlacomulco, situación que se verá con mayor detalle en el siguiente apartado.

Gráfica 2.2. Estado de México: construcción de vivienda horizontal por municipio, 2014-2018.



Fuente: Elaborado con base en SNIIV, 2018b.

Con el objeto de comprender la dinámica que ha desempeñado el Gobierno del Estado de México en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se expone una breve revisión de los lineamientos de planeación, las instituciones y los mecanismos jurídico-administrativos involucrados en la elaboración de la política de construcción masiva de vivienda horizontal.

En primera instancia el Plan Nacional de Desarrollo, es el documento que sirve como base para la elaboración de estrategias nacionales, regionales y sectoriales, ya que establece las estrategias generales de acción de la administración federal. Su fundamento jurídico está en el artículo 26° de la CPEUM, que indica que el Estado organizará un sistema de ordenación democrática del desarrollo nacional; y la Ley de Planeación, que establece las bases para la coordinación de actividades de planificación de la administración. En la versión del 2007 a 2012 del período presidencial de Felipe Calderón (2006-2012), se marca un horizonte de planeación hacia 2030 con cinco ejes rectores entre los que están: 1. Estado de Derecho y seguridad; 2. Economía competitiva y generadora de empleos; 3. Igualdad de oportunidades; 4. Sustentabilidad ambiental; y 5. Democracia efectiva y política exterior responsable. Con esto, es el eje dos el que se relaciona con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, ya que establece las políticas para los sectores de construcción y vivienda, así como el desarrollo regional integral. El documento indica que los sectores de la vivienda y la construcción son de vital importancia para la economía nacional, ya que fomentan el empleo, son motores de crecimiento y reducen las fluctuaciones económicas en el ámbito internacional. La justificación que expone el instrumento para justificar el apoyo al sector de la construcción inmobiliaria es la demanda de vivienda que genera el crecimiento demográfico en el país, por lo que, como solución se plantea la ampliación, cobertura de atención y opciones de acceso al financiamiento de vivienda para los sectores desfavorecidos a través del impulso a la producción social de vivienda (GEM, 2008).

Dentro de las estrategias, que contemplan el desarrollo urbano para el Estado de México, que conforman el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano están: Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, 118 Planes Municipales de Desarrollo Urbano, y 5 Planes Parciales; para efectos de este apartado se exponen las características del primer mecanismo.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, es el fundamento de ordenamiento territorial en la entidad. La primera versión se creó en 1983 la cual se actualizó en 2003 y posteriormente en 2008 con perspectiva hacia el 2020. Este plan tiene su base jurídica en los artículos 25°, que indica que le corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional¹²; y 26° de la CPEUM indicando anteriormente, en la Ley de Planeación y la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual fija las normas básicas, instrumentos de gestión y el cumplimiento de las obligaciones del Estado para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, así como en el Código Administrativo del Estado de México, que fija las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la Entidad. El argumento de acción es, al igual que su base federal el Plan Nacional de Desarrollo, la cantidad de población, que para el 2015 contaba con poco más de 16 millones de habitantes, siendo el territorio más poblado del país, en la que el 87 % de su población habita zonas urbanas. Este instrumento fomenta la ordenación territorial y acciones de los sectores público, social y privado que dinamicen la economía a través de la competitividad. Dentro de sus mecanismos de acción para el proceso de urbanización, se pretende la creación de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con la de vivienda y equipamiento, así como la regulación del suelo destinado a la vivienda para los estratos más bajos de la población, con el objetivo de crear un mercado competitivo, que incremente la demanda, así como controlar la especulación (GEM, 2008).

En ese sentido, el Código Administrativo del Estado de México, a través del Libro Quinto "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población", define entre sus postulados los ámbitos de competencia de la autoridad municipal, derivado del artículo 115° de la CPEUM, que indica que el municipio libre es la base de la división territorial y organización política y administrativa del país. Entre las actividades en materia de conjuntos habitacionales de vivienda de interés social, sus equipamientos, servicios e infraestructura expone en el Título Cuarto que: desde la transmisión de propiedad hasta la entrega al municipio, el titular dará servicios al conjunto urbano de agua potable, drenaje, alumbrado y recolección de basura, con las obras de urbanización y equipamiento necesario para la prestación de estos servicios; las obras de urbanización comprenderán por lo menos: red de distribución de agua potable, red de drenaje pluvial y sanitario, red de energía eléctrica, red de alumbrado público, guarniciones y banquetas, pavimento en andadores, estacionamientos y

¹² "para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo" (Cámara de Diputados, 2017:27).

andadores, jardinería y forestación, sistema de nomenclatura para la vías públicas y señalamiento vial; entre las obras de equipamiento urbano, las áreas de donación serán proporcionales al número de viviendas, por lo que por cada mil viviendas se construirán: un jardín de niños de tres aulas, una escuela primaria o secundaria de doce aulas, un jardín vecinal y área deportiva, y obra de equipamiento urbano regional. Las obras comprenderán las instalaciones de infraestructura primaria, las cuales son las que permitirán incorporar al predio a la traza urbana y dotarlo de servicios públicos, como la vialidad, energía eléctrica, agua potable y drenaje para complementar la infraestructura al interior del conjunto, el titular deberá donar al municipio las superficies de terreno en que se ubiquen las instalaciones, que serán independientes al área de donación del equipamiento. Los equipamientos se ocuparán cuando estén concluidas las obras de urbanización, con el objeto de asegurar su funcionalidad. Por último, el titular está obligado a garantizar el cumplimiento de las obras, equipamiento e infraestructura urbana primaria hasta su total conclusión y entrega acordada en la autorización (GEM, 2002).

Como se expresa en estos párrafos, el sector de la vivienda a nivel estatal y municipal se ha apoyado ampliamente, los instrumentos administrativos de regulación así lo evidencian en sus lineamientos, y a nivel federal se define el soporte de actividades con los agentes públicos y privados, en donde a estos últimos se les ha propiciado la construcción inmobiliaria mientras que cumplan con las demandas de obras de equipamiento, servicios e infraestructura para el correcto funcionamiento de los desarrollos habitacionales; no obstante, los mega conjuntos urbanos construidos en los municipios conurbados, que ocupan el Estado de México, se han caracterizado por la falta de elementos que propicien el desarrollo urbano o regional de forma integral, debido a que la autoridad administrativa pública permite la ocupación de las viviendas sin los componentes necesarios para el mejoramiento o satisfacción de las condiciones materiales de la población, aunque lo estipule en sus instrumentos administrativo-jurídicos como parte obligatoria del contrato de construcción.

Dentro de este marco, posteriormente se presenta información general sobre las principales constructoras mexicanas que han tenido injerencia en la actividad inmobiliaria en el Estado de México, con el propósito de contextualizar la relación de estas con la administración pública, cada una de ellas pertenecen al sector industrial, en el subsector de la construcción, al ramo de la construcción de viviendas. Asimismo, se muestra la participación de los principales consorcios inmobiliarios de actividades en el sector de la vivienda de interés social en el mercado bursátil mexicano, con el objeto de exponer que la producción de vivienda en serie dejó altos rendimientos, pero con el registro de la caída en la rentabilidad de la vivienda como mercancía y las modificaciones a la política habitacional se ha dejado de lado esta actividad, que ha derivado en el abandono de las responsabilidades adquiridas en la provisión de este servicio por parte del sector privado. Con ello, también se exponen las denuncias hacia los consorcios inmobiliarios en la Procuraduría Federal del Consumidor, debido a la baja calidad en las viviendas construidas, así como los registros de vivienda abandonada en el Estado de México.

El Consorcio ARA, fue fundado en 1977, posteriormente entra a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)¹³, en septiembre de 1996, y el 22 de noviembre de 1998 se constituye como una sociedad anónima de capital variable. Entre las actividades de esta empresa están el diseño, construcción, comercialización y promoción de viviendas de interés social cuyo valor va de los 330 mil a 600 mil pesos mexicanos, tipo medio de 600 mil a un millón 300 mil, y residencial que van a partir del millón 300 mil en adelante; así también, se dedican a la edificación y renta de centros comerciales. Según sus datos, ha vendido poco más de 350, 000 viviendas en las que residen aproximadamente 1.4 millones de mexicanos, está presente en 16 estados, 18 ciudades, 30 municipios y 46 desarrollos (Grupo BMV, 2015a).

La Corporación GEO es una empresa que controla las operaciones de 27 empresas subsidiarias y 5 fideicomisos, fue fundada el 13 de marzo de 1981 y se enlistó en la bolsa mexicana de valores el 27 de julio de 1994, constituyéndose como la primera empresa de vivienda de interés social en tener este tipo de emisiones. Desde 1992, se dedica a la adquisición de terrenos, diseño, construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de vivienda enfocada a la población de bajos ingresos, debido a que, con la reestructuración de las actividades de la industria mexicana de vivienda, este consorcio pasó de ser únicamente contratista de diseño y construcción del Infonavit a desempeñar el conjunto de actividades anteriormente mencionadas. Con esto, ellos mismos consideran que son el desarrollador de viviendas de interés social más importante en Latinoamérica, debido a que además de tener actividades en 19 estados de la república mexicana, también figuran en Chile (Grupo BMV, 2015b).

La desarrolladora Homex fue creada el 30 de marzo de 1998, pero tiene sus orígenes desde 1989 y está enlistada en la bolsa de valores desde el 30 de mayo de 2003. Se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda dividida, en tres sectores según el costo: la vivienda de interés social, que va de 195 mil a 540 mil pesos mexicanos; la vivienda media, de 541 mil a un millón 885 mil; y la residencial, cuyo costo es superior al millón 885 mil. Las viviendas de interés social están localizadas en fraccionamientos que en promedio contienen 300 casas, las edificaciones típicas contienen cocina, sala-comedor, una a tres recamaras y un baño. Tienen fraccionamientos en 32 ciudades de más de 20 estados, los de mayores dimensiones están en las ciudades de Guadalajara, Monterrey, Tijuana y el Estado de México. Proyectos inmobiliarios de Culiacán. S.A de C.V adquiere terrenos y planea los desarrollos, Casas Beta S.A de C.V construye los fraccionamientos para la empresa Homex en conjunto (Grupo BMV, 2015c).

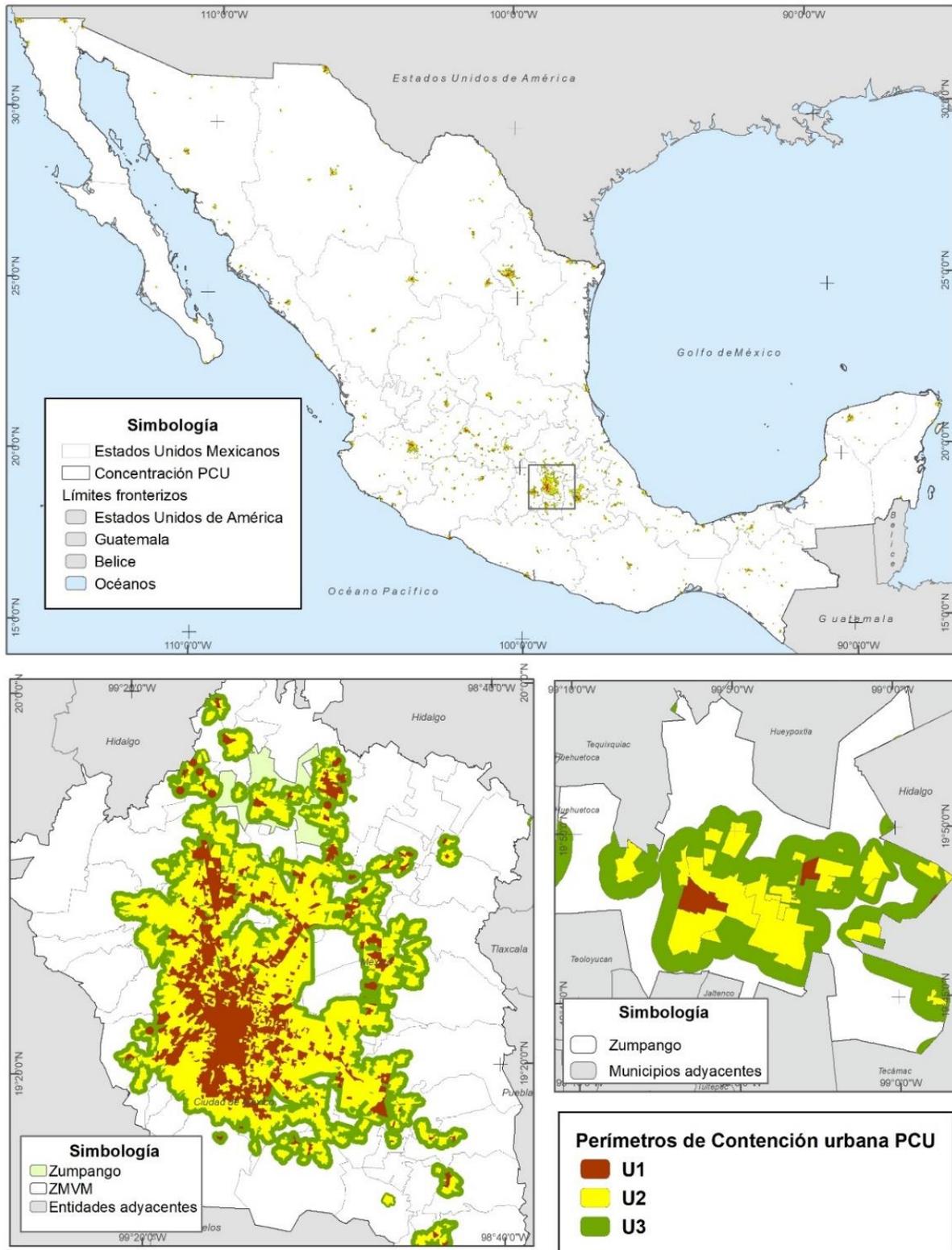
Considerando lo anterior, la política habitacional llevada a cabo en el período presidencial de Felipe Calderón (2006-2012), impulsó el acceso para las personas con menores ingresos, estableciendo la meta de 6 millones de créditos, aunado a esto, tal política involucró a las viveras ARA, GEO, HOMEX, SARE y URBI como las principales ofertantes de este servicio, siendo las emisoras clave del Índice Habita y accionarias en la Bolsa Mexicana de Valores. El

¹³ La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) es una entidad financiera que lleva a cabo las operaciones del mercado de valores organizado en México; la institución creó el Índice Habita en el año 1996, éste mide las fluctuaciones diarias del valor de capital de las empresas más representativas del sector de la vivienda que cotizan en el mercado de valores (Tepexpa y González, 2017).

escenario para la construcción masiva de vivienda se mostró favorable para los consorcios indicados, ya que se desarrolló gran cantidad de vivienda en condominio horizontal hacia la periferia; no obstante, debido a la crisis hipotecaria en los Estados Unidos, el sector habitacional en México sufre cambios extremos, que derivan en el sobreendeudamiento de esta división, principalmente en el mercado externo, que exigió los pagos correspondientes de las deudas y obligaciones adquiridos por las empresas inmobiliarias mencionadas. Esta situación, más el incremento en los intereses, llevó a la quiebra a varios consorcios, lo que provocó que la BMV suspendiera las actividades de Urbi el 26 de julio de 2013, y la cancelación de las cotizaciones de GEO el 29 de julio de 2014, esto debido principalmente a que no proporcionaban información financiera mostrando sus actividades y pérdidas. Otro elemento partícipe en la crisis de las desarrolladoras de vivienda fue el cambio en la política pública habitacional que estableció que la producción de vivienda se generara en zonas cercanas a los núcleos laborales que cuenten con infraestructura y urbanización, como el ejemplo de los Perímetros de Contención Urbana, desempeñados desde 2014, lo que ocasionó que las reservas de suelo en la periferia perdieran valor en el mercado inmobiliario (Tepexpa y González, 2017).

Considerando la política de construcción masiva de vivienda y sus consecuencias, la administración pública ha replanteado sus mecanismos en la localización de la vivienda, con el objetivo de evitar los efectos negativos que han tenido tales prácticas, de manera que con las prácticas del Gobierno Federal en cuanto a los ejercicios de política de vivienda que comprende desde el 2013 al 2018, están los Perímetros de Contención Urbana (PCU), mapa 2.2. Esta estrategia consiste en localizar la vivienda subsidiada en zonas cercanas a las fuentes de empleo, las vialidades, los servicios básicos, y los espacios públicos, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de los habitantes y contener la expansión urbana desordenada. De esta manera, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a través de la CONAVI, lleva a cabo esta herramienta clasificando los territorios según el nivel de consolidación urbana, reconociendo tres contornos: U1. *Intraurbano*, zona urbana con un elevado acceso a servicios, equipamiento y empleo; U2. *Primer contorno*, se basa en las zonas contiguas al área intraurbana, que contenga servicios para la vivienda como agua y drenaje mayor al 75 %; U3. *Segundo contorno*, son las áreas periféricas de crecimiento que se encuentran próximas a la zona urbana, asimismo este contorno constituye un límite de contención para el crecimiento de las ciudades (SEDATU, 2018).

Mapa 2.2. México: Localización de los Perímetros de Contención Urbana, 2018.



Fuente: Elaborado con base en CONAVI, 2018b.

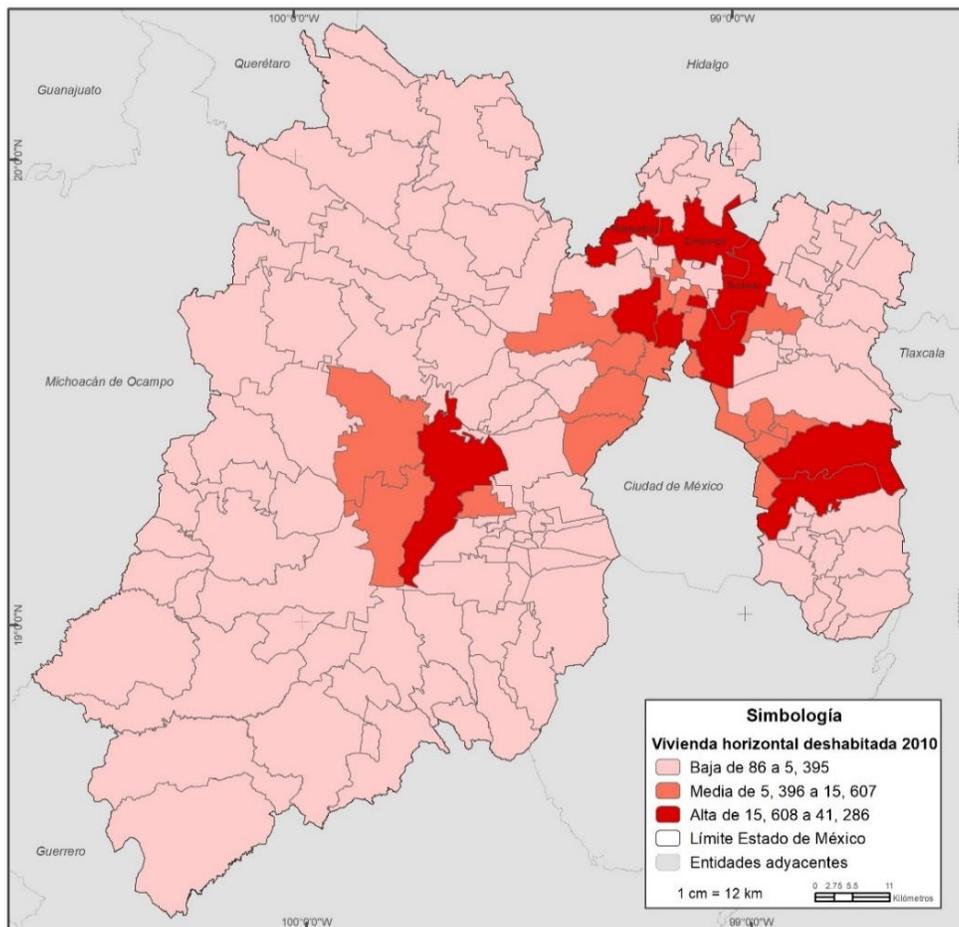
Estas delimitaciones se localizan en las 384 localidades urbanas del Sistema Urbano Nacional, por lo que su distribución se expone a escala nacional, también a nivel de la ZMVM, y del municipio de Zumpango de Ocampo en el Estado de México. Se observa que la concentración de equipamiento y servicios se genera en torno a las ciudades más importantes del país, como Monterrey y Guadalajara, así como de las alcaldías centrales de la Ciudad de México, cuyo papel preponderante en la dinámica económica y social del país le otorga características de concentración de población, bienes y servicios, a diferencia de las zonas conurbadas y periféricas que tienen menor aglomeración de tales elementos, pero que es donde, contrariamente a lo que expone el gobierno nacional como política habitacional, se ha localizado gran cantidad de viviendas de interés social, situación que se revisa con mayor detalle en los apartados siguientes.

Por otra parte, la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), institución creada en 1976, tiene entre sus funciones la defensa de los derechos de las y los consumidores, garantizando relaciones equitativas de consumo, asegurando la legalidad y el acceso a mejores condiciones de mercado dentro del marco normativo para la población consumidora (PROFECO, 2012). Reconoce la importancia de la industria de la construcción para la economía mexicana debido a su efecto multiplicador, ya que el ramal de actividades contempla el sector de los materiales, la maquinaria, el transporte, el alquiler y el comercio, de ahí que la crisis económica de 2009 afectara sustantivamente a este sector, derivado de esto la PROFECO desempeñó acciones de vigilancia y protección a los derechos de los consumidores del sector inmobiliario con el objetivo de evitar abusos por parte de los consorcios.

Con base en el artículo 73° de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los proveedores de viviendas están sujetos a informar al consumidor sobre las características del inmueble, como la estructura, instalaciones, extensión, accesorios, acabados, servicios y estado físico general, aunado a esto, deben registrar un contrato de adhesión ante la institución, el cual consiste en un formato de informe sobre los términos y condiciones en la adquisición de las viviendas. En convenio con las instituciones de financiamiento como el INFONAVIT o FOVISSSTE se elaboran contratos para evitar cláusulas abusivas para los compradores, entre las obligaciones para el proveedor que se estipulan en estos formatos están: realizar cualquier aclaración al consumidor sobre reparación por defectos o fallas en la vigencia de garantía sin costo alguno; no pueden comercializar las viviendas sin el contrato de adhesión; en caso de que el desarrollador inmobiliario incumpla con alguna de las obligaciones, la PROFECO está facultada para intervenir en favor del consumidor. Las principales causas para acudir a presentar una queja contra los consorcios inmobiliarios son la negativa de entrega de la vivienda, la devolución del depósito realizado al momento de la compra o hacer válida la garantía (PROFECO, 2012). A pesar de los esfuerzos realizados por esta institución, las empresas con el mayor número de quejas son GEO, seguido de ARA, y Proyectos inmobiliarios de Culiacán empresa filial de HOMEX.

Debido a la baja calidad de las viviendas, la negativa en hacer efectivas las garantías, las irregularidades en la compra de inmuebles, la localización alejadas de las ciudades, la sobreoferta de créditos, las bajas oportunidades de empleos para los habitantes, las distancias a los centros de trabajo, la ausencia de elementos urbanos, equipamiento y servicios, así como el incremento en los niveles de violencia provocados por la fragmentación social (Montejano y Caudillo, 2016), en los últimos años, se ha reconocido gran cantidad de viviendas deshabitadas¹⁴ como parte sustancial de la problemática de este fenómeno urbano, dado en la periferia de las ciudades mexicanas, por lo que, como se muestra en el mapa 3, a nivel nacional los datos para el año 2010 indican que el Estado de México se coloca como el pionero en la edificación deshabitada al contemplar 538, 220 unidades con esta caracterización; entretanto, a nivel municipal Ecatepec, Tecámac y Zumpango tienen los mayores registros, también hay que contemplar que estos municipios figuran en la mayor producción de vivienda horizontal.

Mapa 2.3. Estado de México: vivienda deshabitada por municipio, 2010.



Fuente: Elaborado con base en SNIIV, 2010.

¹⁴ La vivienda deshabitada hace referencia a las edificaciones que no se encuentran ocupadas, pero muestran características de conservación para la habitabilidad, como puertas, ventanas o correspondencia en buen estado; mientras que, la vivienda abandonada alude a aquellos inmuebles que no se encuentran ocupados, que están sin mobiliario o mantenimiento, mostrando características de deterioro y desgaste (INFONAVIT, 2015).

En resumen, con los datos y la información presentada se hace evidente que la administración pública a través de la política habitacional ha actuado en favor del capital privado, legitimando la implementación de obras masivas de producción de vivienda en altos niveles de concentración de población en las ciudades, a la que ha estratificado según sus niveles de ingreso y de consumo, donde la participación del segmento asalariado está contemplado únicamente para adquirir vivienda de interés social, desvinculada de los elementos urbanos como el equipamiento y la infraestructura básica, situación que ha derivado también en el abandono de las viviendas adquiridas, entre otras consecuencias resultantes del proceso segregador desempeñado desde las políticas de vivienda.

Así también la autorización que se le otorgó al sector privado en actividades como la producción y provisión de vivienda, dejó altos rendimientos económicos, pero que con la dinámica inmobiliaria, la especulación que se generó en el ámbito internacional, y los vaivenes en el sector financiero, las ganancias disminuyeron sustantivamente, lo que ha dado lugar al abandono de las responsabilidades por parte de las desarrolladoras inmobiliarias y la inacción de los diferentes niveles de gobierno en la coerción para el cumplimiento de las obligaciones de ambos en beneficio de los acreedores y su economía familiar. Con esto, en el siguiente apartado se ahonda en la caracterización de los principales desarrolladores inmobiliarios que trabajaron en estrecha vinculación con la administración pública del Estado de México, a través de mecanismos que, desde su perspectiva, buscaron el desarrollo urbano de las zonas de importancia para la entidad, prestando especial atención al municipio que se toma como caso de estudio.

2.3 Operación de las actividades inmobiliarias en el Estado de México

En este apartado se describen las actividades de construcción de los consorcios inmobiliarios involucrados en la edificación de conjuntos urbanos en la entidad del Estado de México, para comprender en mayor medida la dinámica inmobiliaria que se ha desarrollado a nivel municipal, en específico en el territorio de Zumpango de Ocampo.

Primeramente, se expone el trazo que ha seguido la administración pública para lograr la implementación de actividades encaminadas a la producción inmobiliaria, específicamente a nivel estatal y municipal. De esta forma, se muestra que a través del Plan de desarrollo Urbano del Estado de México, el Plan Regional Cuautitlán-Texcoco, y la alineación de los respectivos planes municipales, se logró la adaptación para el diseño de política de mega construcción de vivienda para los estratos socioeconómicos bajos, pero que cuentan con capacidad crediticia.

Considerando los lineamientos propuestos desde el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan de Desarrollo del Estado de México, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Código Administrativo del Estado de México, de manera general se ha sugerido la urgencia de diseñar y poner en práctica una política de suelo que permita modificar, ordenar y guiar el crecimiento a futuro, teniendo como bases el equilibrio regional, el desarrollo económico, el impulso del equipamiento social, el ordenamiento del territorio, y la sustentabilidad ambiental (GEM, 2005). Asimismo, debido al enfoque facilitador llevado a cabo por las instituciones mexicanas de vivienda desde la década de los noventa, con la inserción al modelo económico neoliberal, que derivó en procesos mercantilizados y de privatización, el establecimiento de la relación directa entre derechohabientes y desarrolladores inmobiliarios, y la reorientación de las actividades estatales y locales en favor de proyectos estratégicos de mercado, como la gestión de autorizaciones, licencias y trámites que convierten espacios en puntos de atracción para los grandes consorcios inmobiliarios (Castillo y Alejandre, 2012; Ferrusca y Sánchez, 2015), ha llevado a que en los últimos años, se produzca una tendencia a la construcción de mega fraccionamientos urbanos en la entidad mexiquense, cuyas características radican en la ocupación del suelo de manera intensiva en las periferias urbanas, bajo un modelo de expansión territorial difusa en espacios que anteriormente se consideraban de carácter rural, lo cual implica el acaparamiento de territorios alejados de las ciudades, ordenando la ocupación desordenada e irregular a través de la inversión comercial (Castillo y Alejandre, 2012).

Dentro de los esfuerzos desempeñados por la gestión pública del Estado de México, a través de sus instrumentos jurídico-administrativos para el auge de la producción inmobiliaria en su territorio, está la implementación en 2005 del Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, y la alineación de los planes de desarrollo de los municipios que lo integran, para enfatizar la importancia de algunas de sus jurisdicciones en el desempeño de estas actividades. De manera que, es debido a la localización de 59 municipios metropolitanos del Estado, respecto a la Ciudad de México; la conectividad con estados que circundan la región, como Hidalgo, Querétaro, Puebla, y Morelos; por vialidades como el Circuito Exterior Mexiquense, la Vialidad Mexiquense, el Circuito Carretero del Sur, el corredor Huehuetoca-Zumpango-Acozac,

la autopista México-Querétaro, la México-Pachuca, el Arco Norte; así como la relación estratégica con el Bajío, el Océano Pacífico a través de los puertos de Manzanillo y Lázaro Cárdenas, y hacia el Golfo de México por los puertos de Veracruz y Tuxpan, que se posiciona a la zona como espacio estratégico y de desarrollo económico para la entidad, de manera que es a través del desarrollo urbano y de vivienda que se pretende lograr una mayor competitividad del Estado, lo que conlleva que los planes municipales de desarrollo urbano modifiquen los usos, intensidades y destinos del suelo autorizando la transformación de éstos en áreas urbanizables en función de un interés que responde a la dinámica acumulativa del mercado inmobiliario (Rivero, Moreno, y San Martín, 2015; Vargas, y Mosiños, 2009).

Dentro del marco contextualizado, entre los proyectos que pretendieron lograr el desarrollo y la planificación territorial para la entidad está el "Proyecto de las Ciudades del Bicentenario" (PCB), diseñado desde 2007 e implementado en 2008 por el entonces gobernador del Estado de México Enrique Peña Nieto (2005-2011), a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, con el objetivo de conmemorar dos años más tarde el bicentenario de la Independencia de México en (GEM, 2007).

Operacionalmente, esta estrategia se planteó como un plan integral de ordenamiento territorial de gran escala, basada en el modelo de ciudad dispersa, con núcleos de desarrollo ubicados, geográficamente como puntos estratégicos, en los municipios de Atlacomulco, Almoloya de Juárez, y Jilotepec, territorios que circundan la Zona Metropolitana de Toluca; asimismo, para la Zona Metropolitana del Valle de México, se consideraron los municipios adyacentes de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango. En estas ciudades (tabla 2.1), se construirían gran cantidad de desarrollos inmobiliarios, infraestructura vial local y regional, accesibilidad en comunicaciones, excelentes servicios y equipamientos de salud, recreación y educación, control del uso de suelo, y 310, 400 empleos planteados en el sector secundario destinados para la población de la zona, todo bajo una perspectiva sustentable, ocupando un total de 28,597 hectáreas a urbanizar, logrando los objetivos propuestos hacia el año 2020. Las metas de esta estrategia se alcanzarían con el desarrollo urbano, el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del ambiente, asegurando la calidad de vida de los 2' 125, 000 habitantes que se tienen previstos en la ocupación de 494, 000 viviendas (Espinosa, 2014; Ferrusca y Sánchez, 2015).

En específico, el proyecto urbano para el municipio de Zumpango, que se desarrolló en la tendencia de las Ciudades Bicentenario, consideró a la demarcación como centro comercial y de servicios, ecoturístico y acuífero, debido a sus recursos naturales como la reserva territorial y de agua, así como la competitividad para atraer a los inversionistas inmobiliarios, y cuyo futuro se encaminó hacia la creación y desarrollo de una ciudad regional que propicie el asentamiento de actividades industriales, ofreciendo amplia conectividad hacia Tizayuca, y por tanto hacia la zona industrial del país. Asimismo, es el municipio de la ZMVM que tiene mayor superficie urbanizable dentro del proyecto mencionado, al contemplar aproximadamente 8, 000 hectáreas, con potencial de desarrollo de hasta 111, 000 viviendas hacia el año 2020 (GEM, 2007).

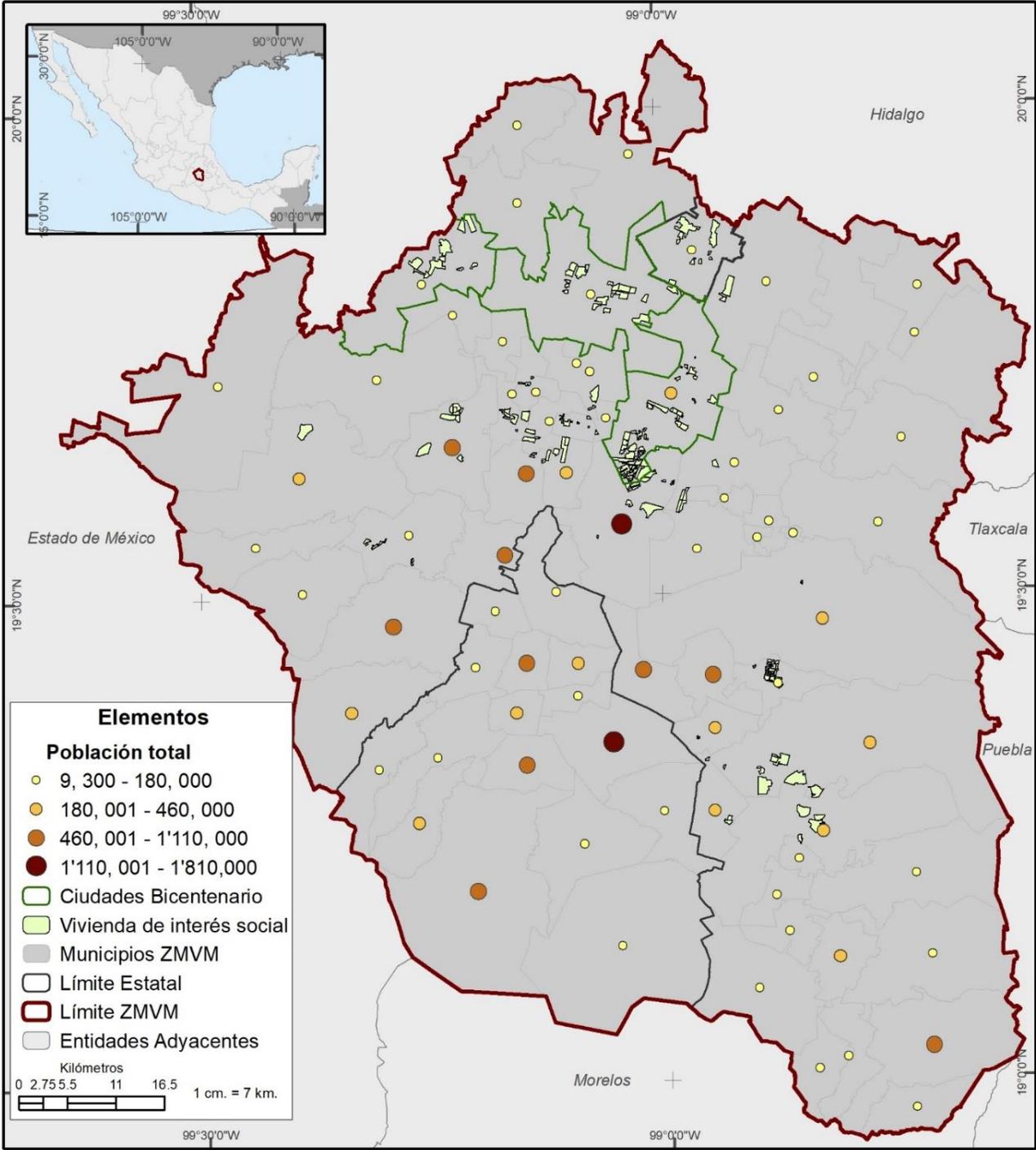
Tabla 2.1 Proyecto de las Ciudades Bicentenario: resumen de potencial de áreas, 2007.

ZM \ Municipio		Perfil	Superficie urbanizable (Has)	Potencial de desarrollo 2010		Potencial de desarrollo 2020		Potencial de empleos (sector secundario)
				Viviendas	Habitantes	Viviendas	Habitantes	
Zona Metropolitana de Toluca	Atlacomulco	Centro agroindustrial y biotecnológico	2,788	24,200	104,000	38,400	165,300	15,300
	Jilotepec	Centro de innovación para las ciencias y el entretenimiento	3,161	20,200	87,100	26,600	114,600	39,100
	Almoloya de Juárez	Centro regional del conocimiento y alta tecnología	4,518	37,800	162,700	58,600	252,000	69,700
Zona Metropolitana del Valle de México	Huehuetoca	Centro de logística y distribución regional	4,203	30,800	132,000	104,100	447,700	61,600
	Tecámac	Tecnópolis y parques industriales de alta tecnología	6,095	87,700	377,000	155,300	668,000	52,300
	Zumpango	Centro comercial y de servicios, ecoturístico y acuífero	7,832	47,500	204,600	111,000	477,400	72,400
Total PCB			28,597	248,200	1'067,400	494,000	2'125,000	310,400

Fuente: Elaborado con base en GEM (julio 2007); Ferrusca y Sánchez (2015).

Aunado a lo anterior, Zumpango se caracteriza por ser uno de los municipios conurbados hacia el polo urbano más importante del país: la Ciudad de México, localizándose a 60 kilómetros del centro de esta concentración urbana; asimismo, es participe del proceso de expansión acelerada, con proyectos intensivos de construcción de vivienda que se ubican sobre antiguas zonas agrícolas y de explotaciones pecuarias de ovinos y de bovinos de carne y leche. En el mapa 2.4 se muestra la disposición de la población en la demarcación que comprende a la ZMVM, la cual se caracteriza por ser de mayor densidad en las áreas centrales y menor conforme las demarcaciones están alejadas de la estructura central, de esta manera es que el municipio de estudio, mantiene una dispersión extrema debido a su condición como municipio periférico, lo que ha dado lugar a una mezcla de actividades y paisajes, debido a que los nuevos conjuntos habitacionales se disponen sobre suelos y entornos rurales, generando un patrón de urbanización aislado entre sus componentes (Cruz e Isunza, 2017). De igual manera, se observa la localización de los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, que forman parte del Proyecto de las Ciudades Bicentenario, y que a su vez pertenecen a la división del Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán- Texcoco.

Mapa 2.4. Zona Metropolitana del Valle de México: población y vivienda de interés social por municipio, 2018.

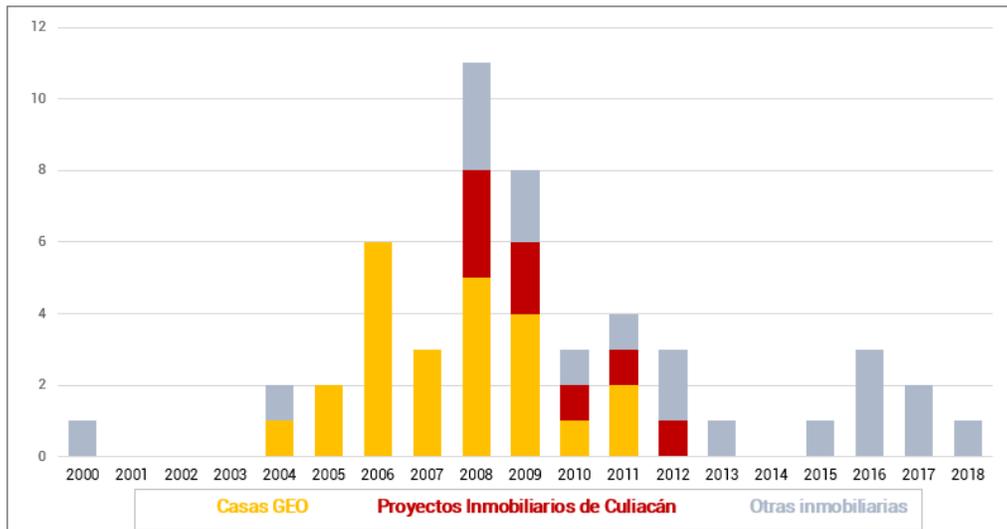


Fuente: Elaborado con base en Marco Geostatístico Nacional, INEGI, 2018b. CONABIO, 2018.

En cuanto a la participación del sector privado, en los proyectos de desarrollo urbano para la entidad, esta se avoca a la construcción de complejos habitacionales que pueden contener hasta 5, 000 viviendas, las cuales se caracterizan por ser principalmente de interés social, con un precio aproximado a los 197 mil pesos mexicanos. Estos conjuntos son edificados sobre grandes extensiones de terrenos que eran de carácter ejidal, en las superficies subhorizontales que en algún momento estaban dedicadas a los cultivos o que contienen mantos acuíferos que abastecen a las áreas conurbadas a la zona metropolitana, de esta manera es que los consorcios inmobiliarios concentran la actividad de construcción y venta de vivienda, donde los desarrolladores de GEO, Homex, ARA, Sadasi y Urbi son los que mantienen la mayor intervención en el Estado de México (Maya y Maycotte, 2010; Balderas y Villegas, 2013).

Para el municipio de Zumpango, la concentración de actividades inmobiliarias se inició en 1994, y fue en 2004 cuando comenzó a adquirir importancia en la construcción masiva de vivienda con la autorización de la primera etapa del conjunto urbano "La Trinidad", que comprendió 2, 000 viviendas en 515, 076.94 m². que serían edificados por la inmobiliaria Casas GEO, con ello también se generó la llegada de cadenas comerciales como Aurrera y Wal-Mart, actividades que se intensificaron en años posteriores (Castillo y Alejandre, 2012).

Gráfica 2.3. Construcción de conjuntos urbanos por inmobiliaria en Zumpango, Estado de México. 2000-2018.



Fuente: Elaborado con base en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, 2019.

En la gráfica 2.3, se muestran los desarrollos inmobiliarios, autorizados en el municipio de Zumpango, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, entre los años 2000 al 2018, donde el mayor registro está en el 2008, año en el que se inició el Proyecto de las Ciudades Bicentenario. Las inmobiliarias que participaron como constructoras de un total de 52 conjuntos urbanos en el municipio de Zumpango son: GEO Hogares Ideales, S.A. DE C.V. (24); Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. DE C.V. (8); Conjunto Parnelli, S.A. DE C.V. (6); Constructora Mogue, S.A. DE C.V. (3); Casas Javier de México, S.A. DE C.V. (3); Hermes Edificaciones y Construcciones, S.A. DE C.V. (2); Cadeum, S.A. DE C.V. (1); Casas

Beta Del Centro S. DE R.L. DE C.V. (1); Conjunto Parnelli, S.A. DE C.V. e Inmobiliaria Karuka, S.A. DE C.V. (1); Inmobiliaria Sazmsacj, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Anhelos Casa, S.A. de C.V.; Margonell, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Susy Ivy, S.A. de C.V. (1); Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Karuka, S.A. de C.V. (1); e Inmobiliaria Estoril, S.A. de C.V. (1). Con un total de 118, 051 de viviendas que, según los registros del órgano administrativo citado, beneficiarían aproximadamente a 466, 577 individuos.

Entre los tipos de vivienda que construyeron están: interés social, comercial y de servicios, social progresivo, lotes con servicios y pie de casa, habitacional popular. Las empresas que mayor participación en la construcción y promoción de la vivienda son GEO Hogares Ideales, S.A. DE C.V. (23); y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. DE C.V. (8), estas empresas son las responsables de los desarrollos Paseos de San Juan y Santa Fe, respectivamente, los cuales son los conjuntos urbanos que se tomarán como caso de estudio más adelante.

Para que la relación entre la administración pública y el sector inmobiliario privado se complemente en la consolidación de los mega conjuntos urbanos, la figura de la municipalización es, según la administración del Estado de México, una estrategia de desarrollo integral, en la que convergen la acción local con una perspectiva global, reconociendo la importancia de las administraciones locales para la coordinación y responsabilidades de sus atribuciones. Con esto, el proceso de municipalización de los conjuntos urbanos es la acción de "atribuir al municipio la prestación de servicios públicos que anteriormente no eran de su competencia, que en el de asumir el municipio la prestación directa de servicios públicos concesionados, o en el de encargarse de la prestación directa de servicios públicos hasta entonces concesionados a particulares, genéricamente al Estado: Federación, entidad federativa y municipio" (Fernández, 2002: 195).

A partir de esto es que, basada en los artículos 59° y 88° de la Constitución estatal, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México indica que, el municipio puede prestar los servicios públicos directamente o atribuirlos a particulares; el procedimiento se llevará a cabo por parte del ayuntamiento, o a solicitud de los usuarios u organizaciones sociales; la declaratoria se llevará a cabo una vez que se hayan practicado los estudios correspondientes y dictámenes; y, si el municipio carece de recursos para ocuparse de los servicios, podrá concesionarlos. Igualmente, es a través de la Dirección General de Control Urbano y su Subdirección de Municipalización que se coordinan las actividades para efectuar la entrega y recepción de obras de urbanización, equipamiento urbano, infraestructura primaria y áreas de donación de los fraccionamientos y conjuntos urbanos (GEM, 2014). Con las facultades atribuidas al municipio, derivadas de las reformas constitucionales y lineamientos público-administrativos, la construcción masiva de vivienda en fraccionamientos urbanos es ampliamente promocionada y permitida desde las gestiones locales, como estrategia que permita aumentar los ingresos fiscales a partir de los impuestos, como el predial (Salinas, 2016), de ahí que la etapa de municipalización de los conjuntos urbanos sea de suma importancia en el proceso inmobiliario desarrollado en la entidad.

Las políticas públicas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano llevados a cabo en la entidad, como el Proyecto de las Ciudades Bicentenario, se han caracterizado por guiar sus actividades hacia la producción masiva de vivienda que, bajo la lógica de lograr la máxima acumulación de capital, se produce gran cantidad de inmuebles en espacios periféricos, a largas distancias de los mercados laborales, con insuficientes servicios de agua potable, electricidad o drenaje, así como con escasez de transporte, equipamientos urbanos para la educación, la salud o la recreación, proceso que se ha constituido como segregación urbana, ya que la relación público-privada en el manejo del acceso a los espacios urbanos y sus elementos se manifiesta con serias consecuencias para un segmento específico de la población, la clase baja.

Considerando la instrumentación de las estrategias de la administración pública mencionadas, hay registro de que la implementación ha generado efectos adversos a los planteados, de manera que la construcción de los conjuntos habitacionales se estructuró sin una efectiva conexión hacia los centros poblacionales y económicos preexistentes, formando espacios con servicios urbanos insuficientes, privilegiando la actividad productiva del mercado inmobiliario, dando lugar un éxito mercantil que al mismo tiempo es un fracaso urbano (Rivero, Moreno y San Martín, 2015).

Estos conjuntos se caracterizan por estar morfológicamente separados y fragmentados, haciendo que el aislamiento físico en la periferia, aunado a la deficiente planeación y falta de servicios y equipamientos urbanos, generen, poco después de más de diez años de la ejecución de los principales proyectos de desarrollo urbano y de vivienda, que las metas que prometían competitividad regional, o una mejora en la calidad de vida de los habitantes mexiquenses, se vean descartadas, y como resultado, aunado a que las reservas de recursos naturales del municipio, como el suelo, se vean degradadas, se acumulen una serie de problemáticas derivadas de este proceso, como el abandono de viviendas y el aumento de violencia en los fraccionamientos que integran las demarcaciones descritas.

Una vez que se han presentado la dinámica, que ha seguido la producción inmobiliaria en el Estado de México, donde convergen las actividades de los diferentes niveles de gobierno y el sector privado, así como las consecuencias de la construcción masiva de vivienda, en adelante se presenta al proceso de segregación urbana como elemento esencial de esta práctica inmobiliaria, en específico para el municipio de Zumpango de Ocampo, ya que como unidad territorial periférica, las entidades gubernamentales la han posicionado como un espacio en el que la disponibilidad de terrenos para la privatización es funcional para el proyecto de acumulación de capital.

Capítulo 3. Segregación urbana en los conjuntos urbanos de Zumpango

La presentación de los siguientes apartados está en función de exponer las características que constituyen el municipio de estudio, que lo hacen atractivo para la implementación de proyectos inmobiliarios y su relación de conectividad con espacios como el de la Ciudad de México o el Estado de Hidalgo. Asimismo, se trata su importancia como parte de los municipios metropolitanos, en donde se han llevado a cabo prácticas habitacionales de gran importancia para la política de vivienda en el país, y las implicaciones que esta dinámica ha tenido hasta la actualidad, como el hecho de que se le haya elegido para construir un nuevo proyecto aeroportuario.

En el siguiente apartado se abordan las características, como objeto arquitectónico, de dos de los conjuntos urbanos localizados en el municipio, construidos en la política urbana neoliberal. Esta exposición da lugar a la elaboración de un análisis de carácter estadístico, el cual a través de datos e información sobre las unidades habitacionales, y las características sociodemográficas de sus habitantes, se presenta parte de los argumentos para exponer algunos de los elementos del fenómeno de segregación urbana que se desarrolla en el municipio en conjunto.

Se trabaja con dos unidades habitacionales construidas por dos de los consorcios inmobiliarios que mayor participación han tenido en el sector de la construcción en el país: Santa Fe, conjunto urbano municipalizado, realizado por la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, perteneciente a la compañía Homex, que contiene 3, 125 viviendas de interés social; y Paseos de San Juan, unidad no municipalizada construido por Casas GEO, que en su primera etapa se construyeron 9,500 viviendas (GEM, marzo, 2005; GEM, diciembre 2009), estos conjuntos urbanos se edificaron como parte de proyectos de producción masiva de vivienda económica en terrenos que anteriormente eran de propiedad ejidal, es por ello que se constituyen como casos de estudio.

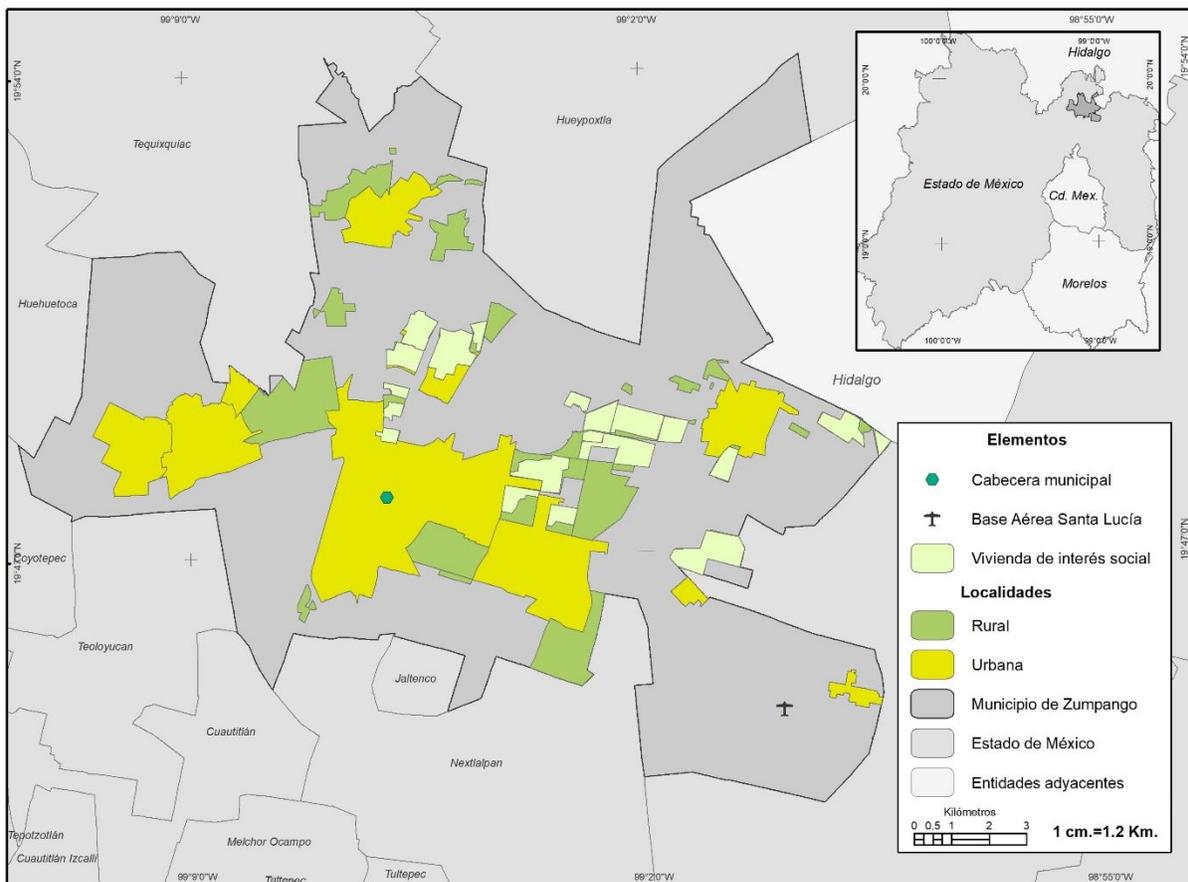
Por último, para complementar la investigación teórica y conceptual, así como la información estadística, se muestra la valoración de los residentes de los conjuntos urbanos, ya que se considera que su experiencia es de suma importancia para conocer y demostrar las contradicciones del proceso urbano e inmobiliario llevado a cabo en el municipio. Con ello, se presentan una serie de testimonios sobre las implicaciones que conlleva residir en un conjunto urbano localizado en uno de los municipios metropolitanos de la ciudad más importante del país.

3.1 Contexto urbano-geográfico del municipio de Zumpango

En este subcapítulo, se exponen una serie de elementos que caracterizan en términos político-administrativos, físico-geográficos, así como urbanísticos el municipio de Zumpango de Ocampo. El objetivo es la exposición de componentes que se ubican en la demarcación, debido a que con la descripción de elementos se conforma el análisis de los efectos que la edificación de vivienda de tipo horizontal a gran escala, la densidad de población en dicho proyecto urbano, y el tipo de infraestructura, manifiestan en la zona de estudio.

Visto de esta forma, el municipio de Zumpango de Ocampo forma parte de las 125 unidades territoriales que pertenecen a la entidad federativa Estado de México, geográficamente está ubicado al norte de la entidad y colinda con los municipios de Tequixquiac y Hueyoxotla al norte; al sur con los municipios de Tecámac, Nextlalpan, Jaltenco, Nextlalpan y Teoloyucan; al este con los municipios de Tizayuca y Tecámac; y al oeste con los municipios Teoloyucan, Coyotepec, Huehuetoca y Tequixquiac (Mapa 3.1). Está localizado a 2250 msnm., ocupa aproximadamente el 1.09% de la superficie del Estado y su extensión territorial es de 244.75 kilómetros (IGCEM, 2015).

Mapa 3.1. Zumpango de Ocampo: localización municipal, 2018.



Fuente: Elaborado con base en Marco Geoestadístico Nacional, INEGI, 2018b.

La integración territorial es diversa, tanto que está compuesta política y administrativamente por pueblos, colonias, ejidos, conjuntos urbanos, barrios, fraccionamientos, y una ranchería (Tabla 3.1); en cuanto al equipamiento urbano y los servicios, el municipio cuenta con un total de 72 escuelas para infantes (jardín de niños), 84 escuelas primarias, 11 telesecundarias, 29 secundarias generales, 13 preparatorias generales; 10 centros de salud, 1 centro de salud con hospitalización, 1 hospital general, 1 unidad de medicina familiar, y 1 puesto de socorro de la Cruz Roja Mexicana; 6 cementerios; y 6 parques urbanos, que, en palabras del gobierno del municipio, estos elementos urbanos “no son suficientes y no operan en las mejores condiciones” (GEM, 2015:215).

Tabla 3.1. Zumpango de Ocampo: Organización territorial del municipio, 2014.

<p>A) Una Cabecera Municipal: Zumpango de Ocampo, cuenta con Rango de Ciudad desde 1877;</p>	<p>E) Diecinueve Colonias: Ampliación San Bartolo, Hombres Ilustres, Independencia, La Encarnación, La Lagunilla, Loma Linda, Los Alcanfores, Los Compadres, Los Hornos, Los Romeros, Magisterial, Olmos, Primero de Mayo, Pueblo Nuevo de Morelos (Cuatro Caballerías), Pueblo Nuevo de San Pedro, Santa María el Llano, San Juan de Guadalupe; y San Marcos el Llano, San Antonio de las Arenas;</p>	<p>H) Conjuntos Urbanos: Arbolada los Sauces I y II; El Nido: Villas de la Laguna I y II; Ex Hacienda de Guadalupe y II Villas Zumpango 2000; Geo Villas de La Trinidad I, II; Hacienda los Encinos; Las Acacias; La Esmeralda I, II, III, IV; La Noria; Las Plaza; Nueva Villas de la Laguna; Nuevos Paseos de San Juan; <i>Paseos de San Juan</i>; Paseos del Lago I; Paseos del lago II; Rinconada de la Laguna; Santa Cecilia I y II; Santa Isabel; Santa María I y II; <i>Santa Fe</i>; Villas de Zumpango, ...);</p>
<p>B) Seis Pueblos: Santa María Cuevas, San Bartolo Cuautlalpan, San Juan Zitlaltepec, San Miguel Bocanegra, San Pedro de la Laguna, y San Sebastián;</p>	<p>F) Diecisiete Barrios: Santiago Primera Sección, Santiago Segunda Sección, Santa María, San Juan, San Lorenzo, San Marcos, San Miguel, El Rincón (Cuevas), España (Cuevas), Loma Larga (Cuevas), Zapotlán (Cuevas), Cuautlalpan (San Bartolo), Miltenco (San Bartolo), Santa María (Zitlaltepec), San Lorenzo (Zitlaltepec), San Miguel (Zitlaltepec), y San Pedro (Zitlaltepec);</p>	<p>I) Una Zona Militar: Campo Militar No. 37-D de la 37/a. Zona Militar Santa Lucía; y Base Aérea Militar No. 1.</p>
<p>C) Una Ranchería: Buenavista;</p> <p>D) Nueve Colonias Ejidales: Adolfo López Mateos, El Nido, Lázaro Cárdenas, Loma Larga, San José La Loma, Santa Lucía, Santa María de Guadalupe; y Wenceslao Labra (San Isidro); Ampliación Ejidal Xoloc.</p>	<p>G) Seis Fraccionamientos: Unidad Familiar Fovisste, Unidad Familiar C.T.C. de Jaltenco, Unidad Habitacional C.T.C. de Zumpango, Portales de San Juan, Fraccionamiento Zumpango, Fraccionamiento del Bosque.</p>	<p>J) Once Ejidos: Naucalpan, Santiago Tequixquiac (Ampliación), Santa María Cuevas, San Bartolo Cuautlalpan, San Juan Zitlaltepec, San Lucas Xolox, San Miguel Bocanegra, San Miguel y San Lorenzo, San Sebastián, Wenceslao Labra, y Zumpango (Restitución).</p>

Fuente: Elaborado con base en SEDATU, 2014 y GEM, 2015.

Históricamente, el municipio ha estado en una situación preponderante desde tiempos prehispánicos, de ahí la nomenclatura náhuatl que le otorga el significado de "Lugar del tzompantli"¹⁵ o el "Lugar de la hilera de calaveras"; también tuvo radical importancia en los tiempos de colonización, ya que tenía la función de espacio de adoctrinamiento para la población indígena (Carreón, 2006), y como cabecera política, debido a lo cual esta última característica se ha preservado en el tiempo al continuar como cabecera regional y obtener la definición de "ciudad", concepto que le fue acuñado en 1877 (GEM, 2015).

Como el proyecto urbano y de vivienda, planteado desde las Ciudades Bicentenario, consideró a Zumpango como centro comercial y de servicios y, en específico, como lugar ecoturístico y acuífero, es que en términos físico-geográficos se considera que su sistema de topoformas, derivado de su localización en la subprovincia de los Lagos y Volcanes de Anáhuac, mayormente de llanuras lacustres subhorizontales (IGECEM, 2015), lo hacen atractivo como reserva territorial y de agua, considerando que su superficie puede ser urbanizable hasta en 8, 000 Ha., con potencial de desarrollo de más de 111, 000 viviendas hacia el año 2020 (GEM, 2007).

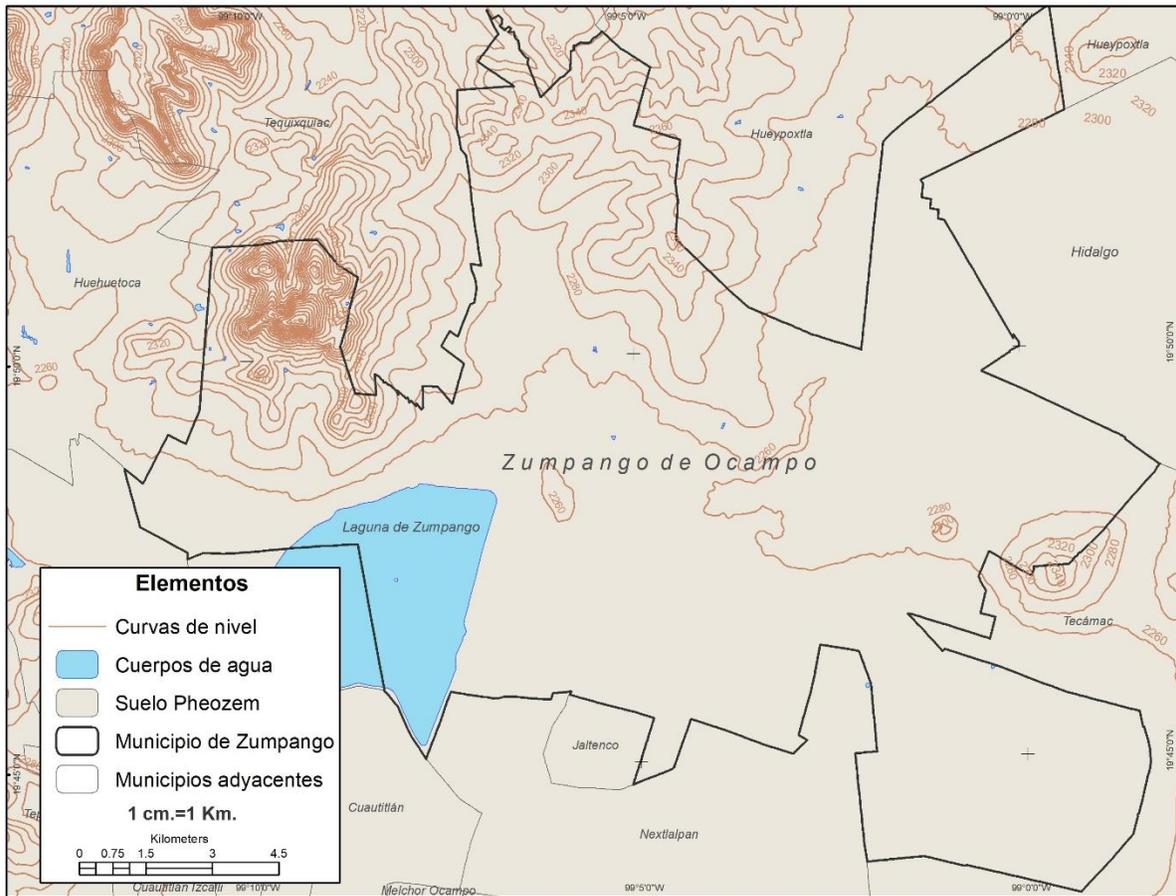
El cuerpo de agua más importante de la zona es la Laguna de Zumpango, el cual es un remanente del Lago de Zumpango, con extensión actual aproximada de 1850 Ha., que, en conjunto con los lagos de Xaltocan, Texcoco, Xochimilco y Chalco, perteneció al extinto sistema de lagos del Valle de México. Administrativamente, este elemento se ubica entre los municipios de Zumpango y Teoloyucan, en términos hidrológicos pertenece a la región del Pánuco, a la cuenca del río Moctezuma (Mapa 3.2).

El agua de la laguna es utilizada para el riego agrícola y el embalse tiene la función ambiental de crear un microclima en la zona y recargar el acuífero Tecámac-Nextlalpan. En la actualidad, ha sido contaminada y degradada significativamente debido a la actividad humana y sus asentamientos, principalmente a los constantes depósitos de aguas residuales provenientes del Lago de Guadalupe y de otras entidades, y al acaparamiento de terrenos alrededor de la zona, por lo que otra de sus funciones es la de vaso regulador y reserva ambiental (IGECEM, 2015; IMTA, 2012).

En 2003, se declaró área natural protegida bajo la categoría de "Parque Estatal para la protección y fomento del santuario del agua Laguna de Zumpango", con la finalidad de fomentar su conservación y recuperar el equilibrio ecológico del área, ya que es una zona de paso para aves migratorias y territorio de diversas especies vegetales y animales. Aunado a lo anterior, se ha implantado el "Proyecto Ecoturístico de la Laguna de Zumpango", promoviendo el sitio como lugar de reforestación y recreación (H. Ayuntamiento de Zumpango, 2006).

¹⁵ "Se trata de una baja plataforma de piedra sobre la cual se levanta un andamio o armazón de madera del cual generalmente cuelgan, perforados horizontal o verticalmente, cráneos o cabezas humanas, atravesadas por varas o delgados postes de madera" [...] "El tzompantli también fue visto como una reliquia de prisioneros de guerra, y como un trofeo de guerra." (Carreón, 2006).

Mapa 3.2. Zumpango de Ocampo: características físicas del municipio, 2018.

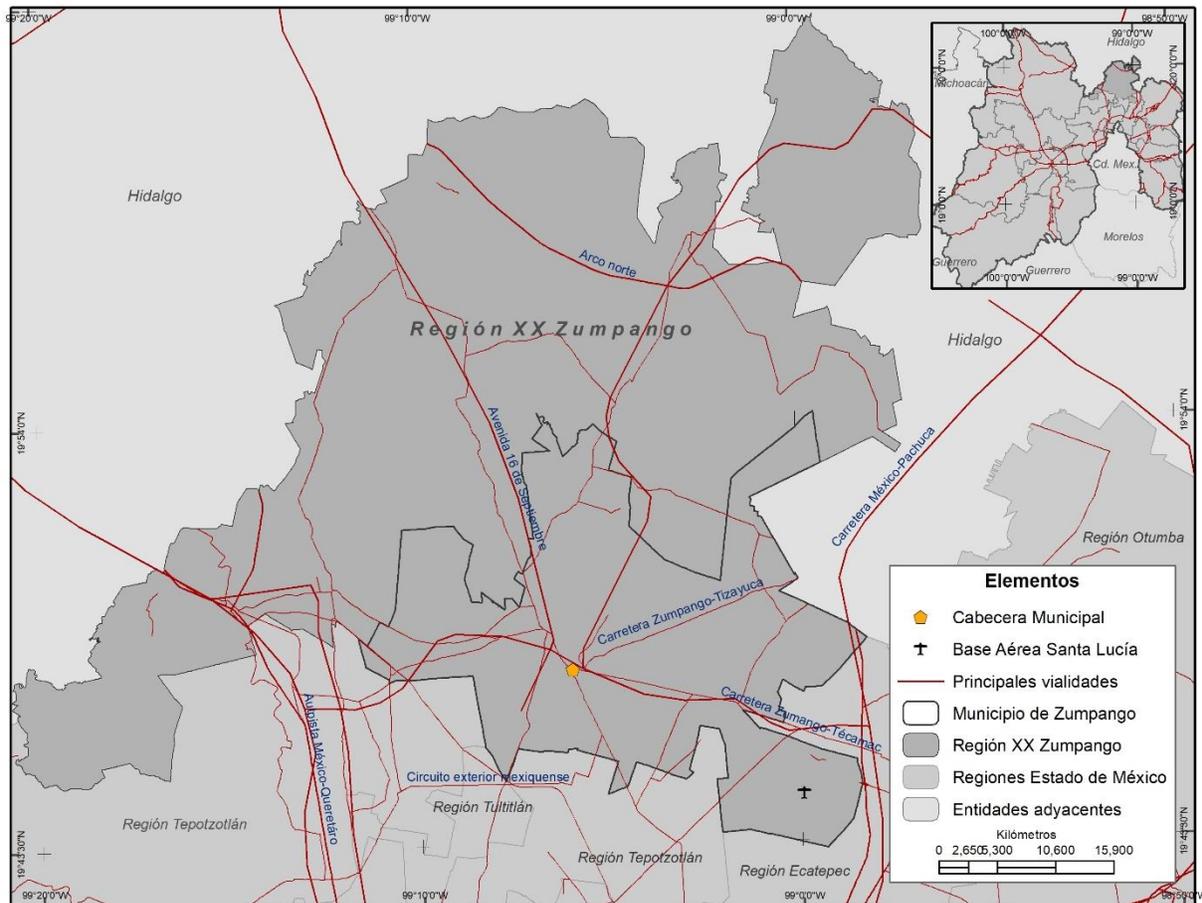


Fuente: Elaborado con base en Marco Geoestadístico Nacional, INEGI, 2018b; CONABIO, 2018.

En otros términos, de trascendencia del municipio, éste le da el nombre a la región número XX del Estado de México, proyecto de planeación regional dirigido por el gobierno del Estado, en donde según la vocación y necesidades de los municipios, se agrupan en términos socioeconómicos para promover el desarrollo, por lo cual esta división está integrada por municipios semiurbanos localizados en la porción noreste del Estado de México: Apaxco, Hueypoxtla, Huehuetoca, Tequixquiac, y Zumpango (COPLADEM, 2012) (Mapa 3.3).

Para realizar la integración regional de los municipios que integran la zona XX, se consideraron: la localización y vinculación respecto a la ciudad central, debido a que forman parte de la periferia suburbana; la reserva de suelos disponibles para la consolidación de actividades económicas; y la cantidad de personas disponibles para el mercado laboral, lo que deriva en la posible integración hacia el mercado económico en la zona del centro del país.

Mapa 3.3. Región XX Zumpango: localización de la región en el Estado de México, 2018.



Fuente: Elaborado con base en Marco Geoestadístico Nacional, INEGI, 2018b.

En cuanto a la conectividad, la infraestructura vial regional representa el 10.9 % del total de la entidad, ya que cuenta con 292.7 Km. de red carretera, en tanto que el municipio territorialmente ocupa el 3.29 %. De manera general, entre las vialidades que circunscriben al municipio están la Carretera Zumpango-Tecámac, la Avenida Hidalgo, el Paseo Bicentenario y la Carretera Zumpango-Tizayuca, que en dirección hacia el Este conectan con la Carretera Federal México-Pachuca; por otra parte, el municipio también se conecta con otras entidades a través del Circuito Exterior Mexiquense y la Avenida Melchor Ocampo-Zumpango, y hacia el Oeste conecta con la Autopista México-Querétaro. La estructura vial descrita, forma parte de los elementos que conectan y articulan al municipio con otros municipios de la región, ofreciendo además comunicación vial y poblacional con las otras regiones del Estado de México, así como con el Estado de Hidalgo y la Ciudad de México (COPLADEM, 2012).

Según la Encuesta Origen-Destino de la ZMVM de 2017, sobre la movilidad cotidiana de los flujos de población, se registraron 34.56 millones de viajes un día entre semana, de los cuales 17.09 (aproximadamente el 50 %), son desplazamientos en los municipios conurbados del Estado de México y Tizayuca, 15.57 millones de viajes son realizados en transporte público colectivo, a través de microbuses o combis, seguido del transporte colectivo metro; entre los motivos de

desplazamiento están el regresar al hogar, ir al trabajo, ir a estudiar, con los mayores porcentajes de registro (INEGI, 2017). De ahí la importancia de la vinculación del municipio, a través de su infraestructura vial, con las demarcaciones mencionadas.

Aunado a lo anterior, al sureste del municipio se ubica la "Base Área de Santa Lucía", campo militar de aviación creado en 1950, que desde el sexenio del entonces presidente de la república Luis Echeverría (1970-1976), fue considerado para establecer la construcción de un nuevo aeropuerto que aminorara la demanda del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM), debido a su localización, las reservas de suelo y las pistas aéreas disponibles. El proyecto estuvo presente en las discusiones sobre la localización de nueva infraestructura aeroportuaria para la zona metropolitana central, aunque durante un periodo fue descartado por razones de seguridad e infraestructura (Domínguez, 2011), hasta que, durante el transcurso del 2018, como promesa de campaña, el presidente electo Andrés Manuel López Obrador (2018-2024), llevó a cabo una consulta ciudadana en la que, tácitamente, se dejó al escrutinio de la población mexicana el destino de la construcción de nueva infraestructura aeroportuaria, ya que era posible elegir entre la culminación de la construcción de un nuevo aeropuerto en el municipio de Texcoco, Estado de México, o combinar operaciones con la Base Santa Lucía y el Aeropuerto de Toluca, dejando inconcluso el proyecto de Texcoco, situación que derivó en la segunda opción, de manera que la propuesta de uso civil de la base aérea militar tuvo que ver con una decisión estrictamente de carácter político (Figura 3.1).

Figura 3.1. Municipio de Tecámac: "1ª Asamblea informativa en Santa Lucía tampoco".

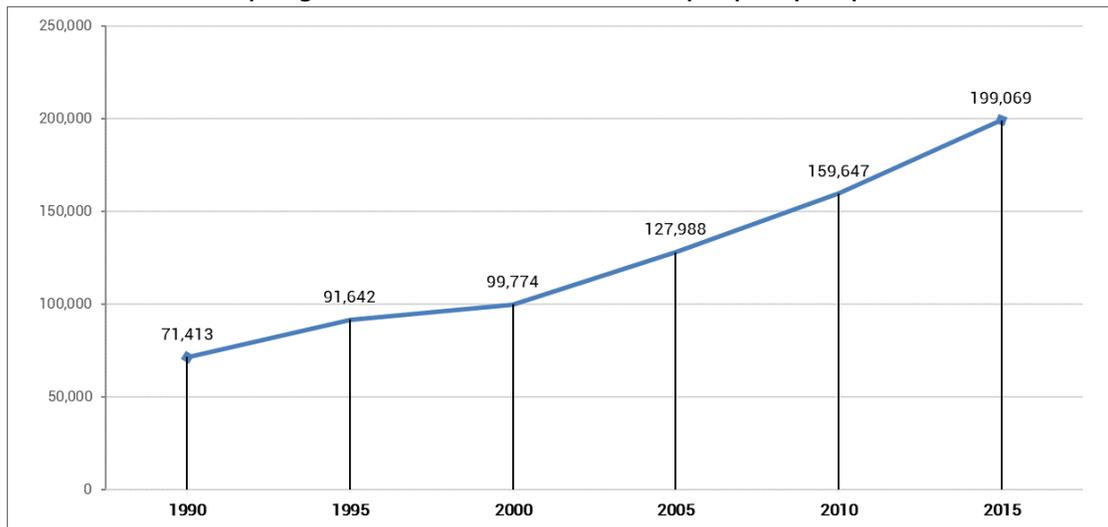


Fuente: Acervo propio, cartel de reunión de ejidatarios de Tecámac y Zumpango. 08 diciembre 2018.

Derivado de tal situación, los habitantes de los municipios de Texcoco, Tecámac y Zumpango se han organizado por la preocupación que les genera la explotación de recursos naturales y los residuos que tales proyectos puedan producir a futuro. Específicamente en el municipio de estudio, los pobladores indican que sus problemas sociales irán en aumento debido a que identifican que los precios de los terrenos, y los elementos que necesitan para su vida cotidiana se incrementarán con la imposición de la ampliación de las actividades aeroportuarias, se producirá infraestructura que no les beneficiará directamente como pistas, oficinas y hoteles, y aumentará notablemente, el que identifican como su mayor problema, el desabasto de agua, dado que la sobreexplotación de los mantos acuíferos ya existe por la demanda de agua que exigen los mega conjuntos habitacionales ya construidos.

En aspectos demográficos, a través de la información que brinda el INEGI con sus censos y encuestas, se puede apreciar en el gráfico 3.1, que durante los últimos años la población en el municipio ha ido aumentando significativamente.

Gráfica 3.1. Zumpango: Población total del municipio por quinquenio, 1990-2015.



Fuente: Elaborado con base en INEGI, 2015.

Con esto, los datos poblacionales que se manejan para el municipio son, desde 2015, casi 200, 000 habitantes, contemplando casi medio millón en el potencial de desarrollo como Ciudad Bicentenario, albergando para 2018 a 466, 577 habitantes, únicamente en las unidades habitacionales, situación que significa mayor demanda de espacio para habitar, así como infraestructura, servicios y equipamiento que logre satisfacer sus necesidades de la población del municipio en conjunto.

Debido a la riqueza de los suelos de origen volcánico, abundantes en materia orgánica y nutrientes, el sistema de laderas tendidas, y sus condiciones atmosféricas, la zona ha sido significativa en la concentración de explotaciones pecuarias intensivas de ovinos y de bovinos, ubicándose tradicionalmente como sitio productor de cultivos de maíz, y en la producción de carne y leche; no obstante, en los últimos años, los usos y destinos del suelo han sido modificados, por lo que estas características han sido consideradas, por el sector inmobiliario y las autoridades gubernamentales, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, debido también a la reserva de suelos, la variedad de recursos y la posibilidad de ofrecer vivienda en el municipio, por considerarlo con potencial para el desarrollo como centro comercial, de servicios y como un espacio ecoturístico.

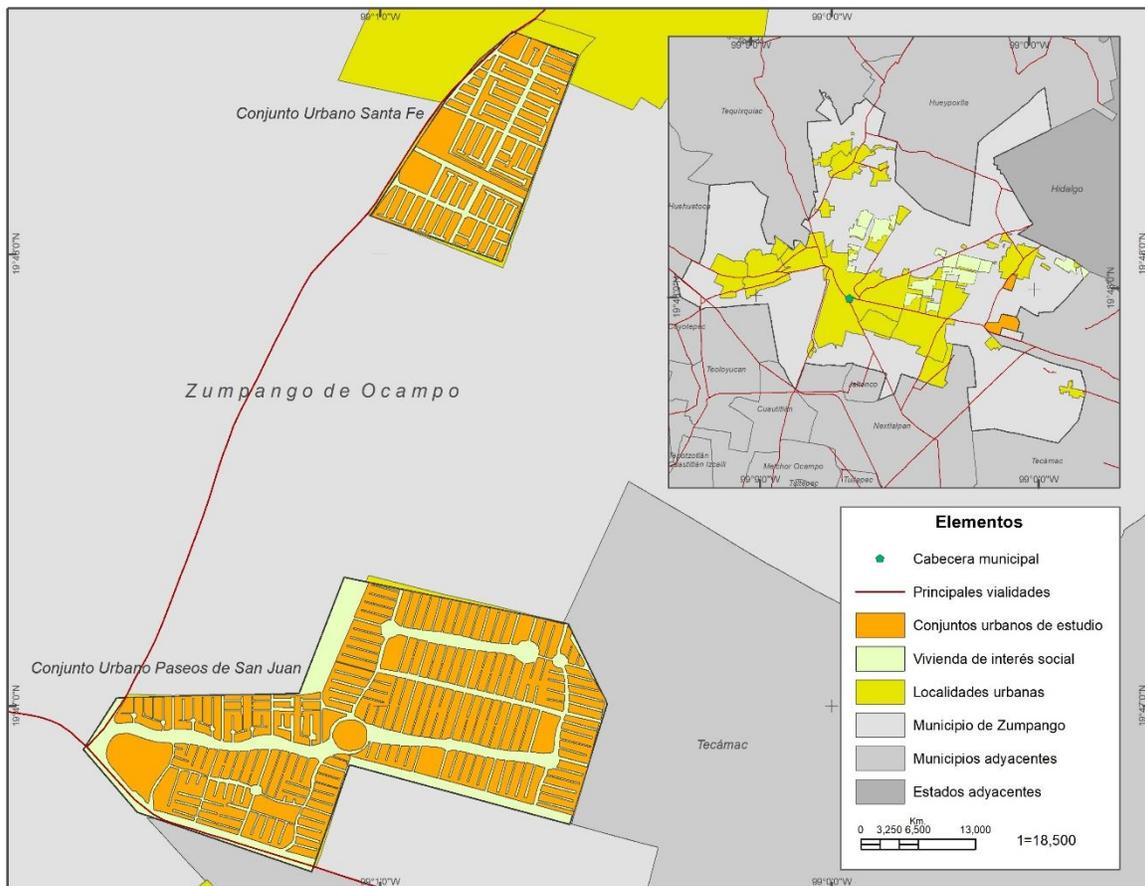
Dentro de la información importante a destacar está el hecho de que el crecimiento poblacional ha sido prácticamente sobre áreas agrícolas. Esta población habita especialmente sobre conjuntos habitacionales que han generado cambios radicales en el uso de suelo, lo que ha derivado en la disminución de áreas para uso agrícola y pecuario propias de la región, además de la reducción de las zonas de recarga hidrológica, situación que podría afectar a toda la Región XX e incluso al Valle de México.

Aunado a lo anterior, las reservas naturales y de suelo lo son hoy en día para el capital y sobre todo para el sector inmobiliario. La descripción territorial y las características que se ejemplifican, distinguen el proyecto de producción masiva de vivienda que se ha llevado a cabo específicamente en la zona de investigación, por lo que, para exponer la dinámica inmobiliaria en el municipio de Zumpango, en adelante se presenta información sobre los conjuntos habitacionales que forman parte de esta actividad.

3.2 Situación socioespacial de los fraccionamientos habitacionales: Paseos de San Juan y Santa Fe

Con la finalidad de exponer, con mayor aproximación y detalle, las condiciones sociales y espaciales del fenómeno urbano que ocurren en el municipio de Zumpango de Ocampo, que ayudan a entender el proceso inmobiliario del que ha sido parte, se dan a conocer las características del objeto arquitectónico, es decir, de las construcciones de los conjuntos urbanos, y las bases jurídicas de dos de los proyectos habitacionales de vivienda de interés social que fueron edificados por consorcios inmobiliarios que mayor participación han tenido en el sector industrial de la construcción en el país, éstos son el Conjunto Habitacional Paseos de San Juan, llevado a cabo por la inmobiliaria Casas GEO; y el Conjunto Habitacional Santa Fe, realizado por la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, perteneciente a la compañía Homex (Mapa 3.4), donde el primero de ellos no está municipalizado, y el segundo sí, es decir, que el primero lleva su gestión interna de manera ambigua, mientras que el otro, está entregado jurídica y administrativamente al municipio.

Mapa 3.4. Zumpango de Ocampo: localización de los conjuntos urbanos Paseos de San Juan y Santa Fe, 2018.



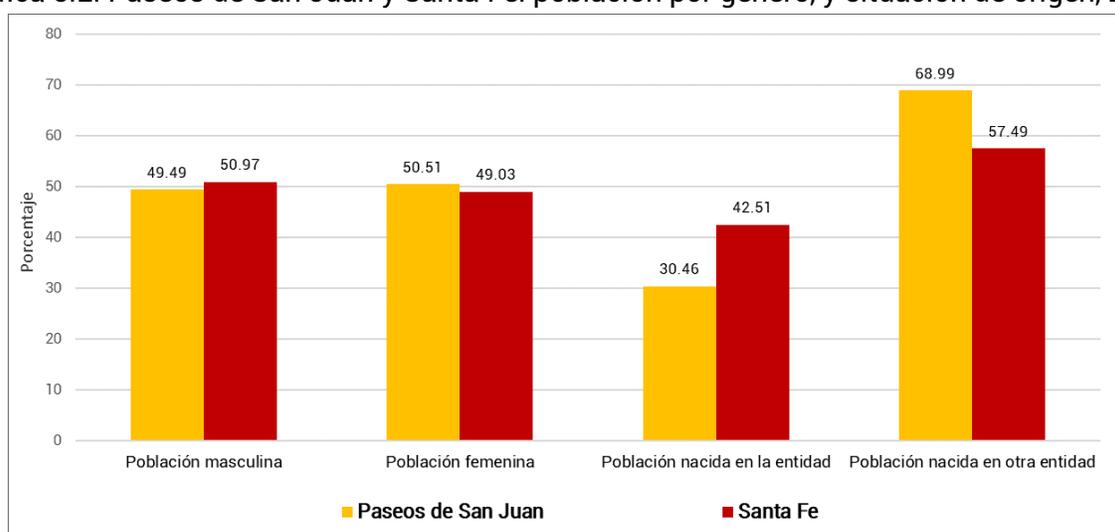
Fuente: Elaborado con base en Marco Geoestadístico Nacional, INEGI, 2018b.

De acuerdo con la información proporcionada por los Principales Resultados por Localidad (ITER) del INEGI del año 2010 (SCITEL, 2019), los conjuntos urbanos indicados son caracterizados como localidades, que según su glosario son entendidas como aquel “lugar ocupado con una o más edificaciones utilizadas como viviendas, las cuales pueden estar habitadas o no, este lugar es reconocido por un nombre dado por alguna disposición legal o la costumbre”; por lo que se exponen algunas de las características sociodemográficas, con datos procesados a través del software *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS), de ambos conjuntos habitacionales que pueden ayudar a la elaboración de un análisis del fenómeno urbano que acontece en el municipio, considerando condiciones en el ámbito de las viviendas.

Una primera aproximación a la descripción de los elementos que definen a cada unidad es la diferencia entre el número de población, de género y situación de origen. De manera que, el conjunto urbano Paseos de San Juan cuenta con una población significativamente alta en comparación con el conjunto de Santa Fe, ya que el primero cuenta con un total de 10, 050 habitantes; en tanto, el segundo cuenta únicamente con 414 personas censadas, debido a esto, en adelante se hace la representación en números relativos para representar estas cantidades proporcionalmente para cada unidad.

En el ámbito de género, es la población masculina la que es levemente mayor respecto a la femenina en Santa Fe, por lo que en Paseos de San Juan, es una situación contraria, ya que prevalece la población femenina; asimismo, el registro sobre los habitantes que son originarios de la entidad es menor a comparación de los que nacieron en otra demarcación, para ambas unidades de estudio, situación que se vincula con los registros municipales, que indican que la población ha aumentado significativamente durante los últimos años, lo que podría ser indicativo de procesos de migración interna y la reciente localización de vivienda de interés social en municipios conurbados de la zona metropolitana del centro del país (gráfica 3.2).

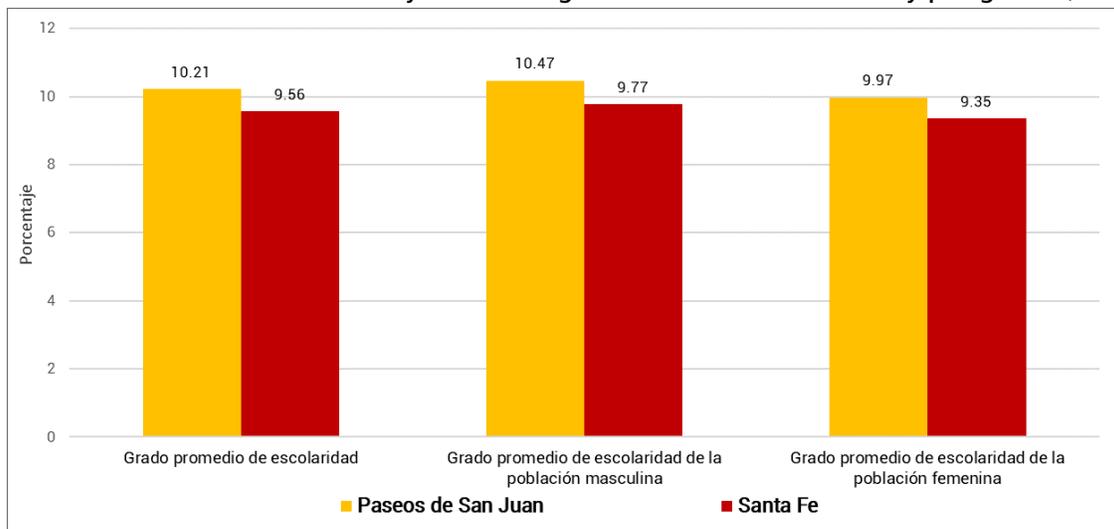
Gráfica 3.2. Paseos de San Juan y Santa Fe: población por género, y situación de origen, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

En cuanto a la situación que le compete al ámbito educativo, los promedios de escolarización se expresan en la gráfica 3.3, donde es mayor el grado de escolaridad en el conjunto de Paseos de San Juan, representado por poco más de 10 años, lo que equivale al primer año de bachillerato, mientras que la unidad de Santa Fe tiene un registro que se asemeja al de la educación del tercer año de secundaria. La población masculina es la que representa el estrato que tiene un mayor grado de escolaridad, en comparación con el sector femenino para las dos unidades habitacionales. Para contextualizar a nivel nacional, la escolaridad promedio en el país es de 9.1 años, y para el Estado de México es de 9.5, según los datos de la encuesta intercensal 2015 (INEGI, 2018), lo que nos indica que la población de los conjuntos habitacionales representan el promedio educativo que se tiene a nivel estatal y nacional; además, este dato permite cuestionar el tipo de empleo formal que se obtiene con el nivel educativo registrado y a qué opciones de vivienda se les permite acceder.

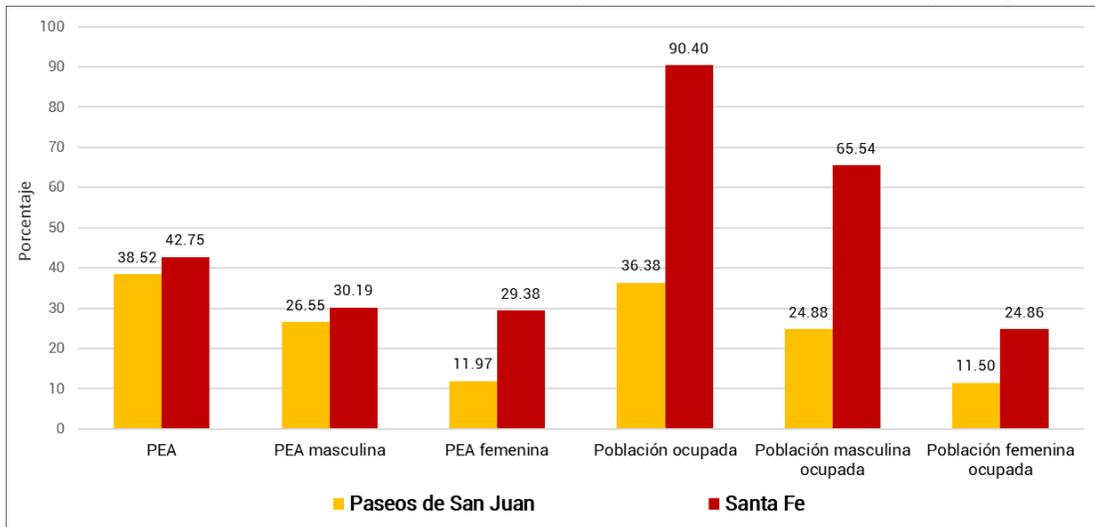
Gráfica 3.3. Paseos de San Juan y Santa Fe: grado de escolaridad total y por género, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

Respecto a la situación laboral de los habitantes de los conjuntos urbanos de estudio, en la gráfica 3.4 se representa a la población económicamente activa (PEA), la cual es el estrato de la población que está en edad de trabajar, y a la población ocupada, aquella que tiene un trabajo del que recibe alguna remuneración. Con esto, el conjunto de Santa Fe cuenta con el porcentaje mayor de PEA respecto al total de la población, en el estrato masculino y el femenino. Es significativo el registro de la población ocupada, superando al conjunto de Paseos de San Juan en los datos de población masculina y femenina ocupada. La situación a detalle indica que para ambos conjuntos es la población masculina la que se encuentra sobre los registros de la población femenina, al ser mayor en la PEA y la población ocupada, lo que es indicativo que los varones son los que están insertos en el campo laboral para ambas unidades habitacionales. Vinculando esta información respecto al municipio o al Estado de México, la cultura mexicana ha estado caracterizada por la práctica y división de actividades según el género, por lo que en mayor medida los varones son los que se insertan en el campo laboral y las mujeres se dedican a las actividades propias del ámbito del hogar y el cuidado de los dependientes económicos.

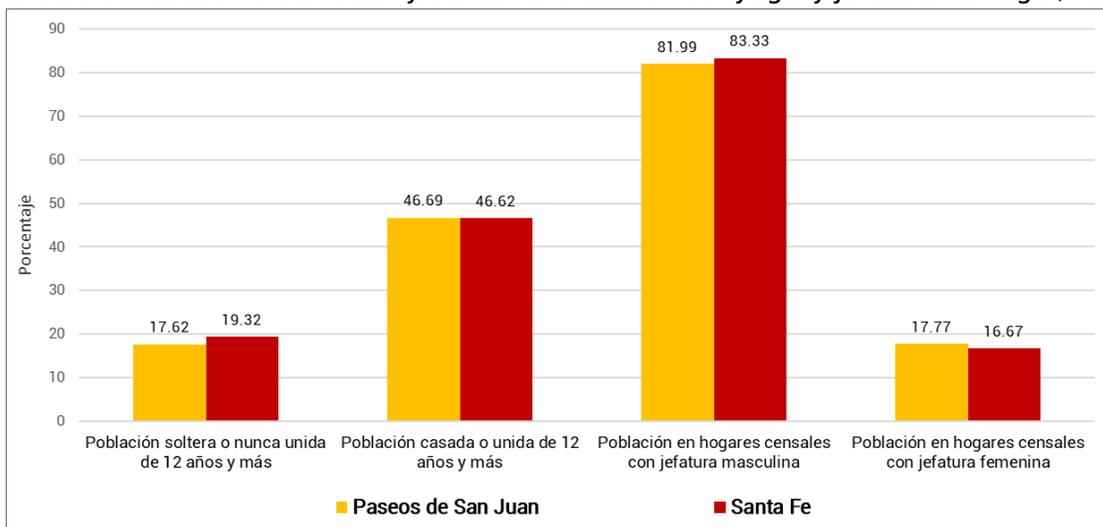
Gráfica 3.4. Paseos de San Juan y Santa Fe: PEA y población ocupada, total y por género, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

Los datos para la situación conyugal de los habitantes y la jefatura de los hogares de los conjuntos, indican que prevalece la población que se encuentra casada o unida en las dos unidades habitacionales, y es considerablemente mayor la jefatura masculina sobre los hogares que cuentan con las mujeres a cargo, tal información se observa en la gráfica 3.5. Lo que puede ser indicativo de que las unidades habitacionales son ocupadas mayormente por familias nuevas y en desarrollo, que buscan construir un patrimonio. Asimismo, esta situación es considerablemente relacional a la presentada en la gráfica anterior, con la estratificación de actividades por género, de ahí que la población masculina, que está ocupada y recibe un pago por sus actividades laborales, sea también la que en su mayoría la que se encargue de la jefatura de los hogares en la demarcación.

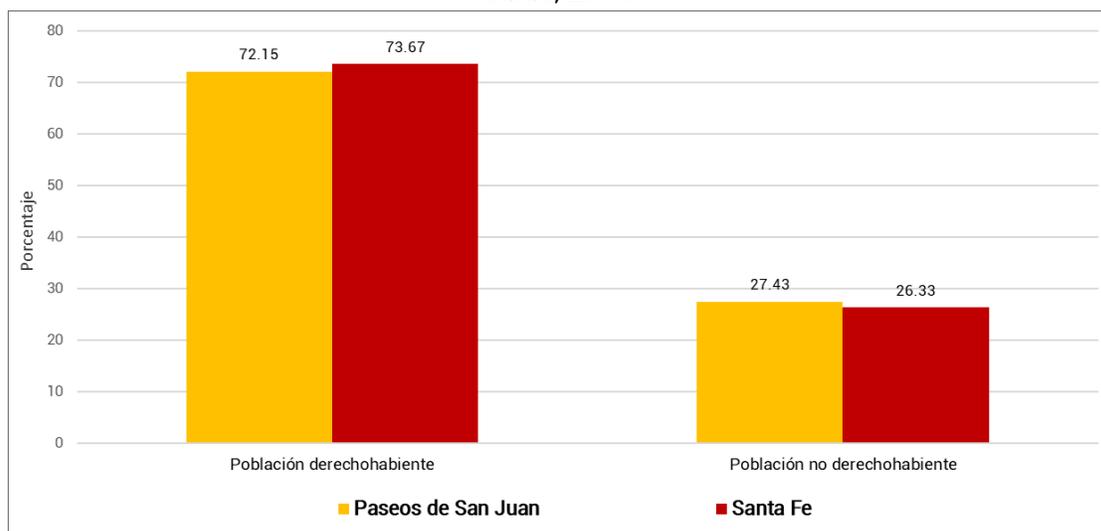
Gráfica 3.5. Paseos de San Juan y Santa Fe: situación conyugal y jefatura de hogar, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

En lo que refiere al acceso a los servicios de salud para los habitantes de las unidades habitacionales se expresa en la gráfica 3.6, que para los dos conjuntos es mayor la población derechohabiente en servicios de salud de instituciones como el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), y el Seguro Popular, sobre las que no es derechohabiente, aunque, como se mostró en la caracterización de los elementos urbanos del municipio, poco más del 50 % de los habitantes de Zumpango tiene derecho a los servicios de salud, pero las instalaciones y los recursos de este sector son insuficientes para cubrir las necesidades de la población.

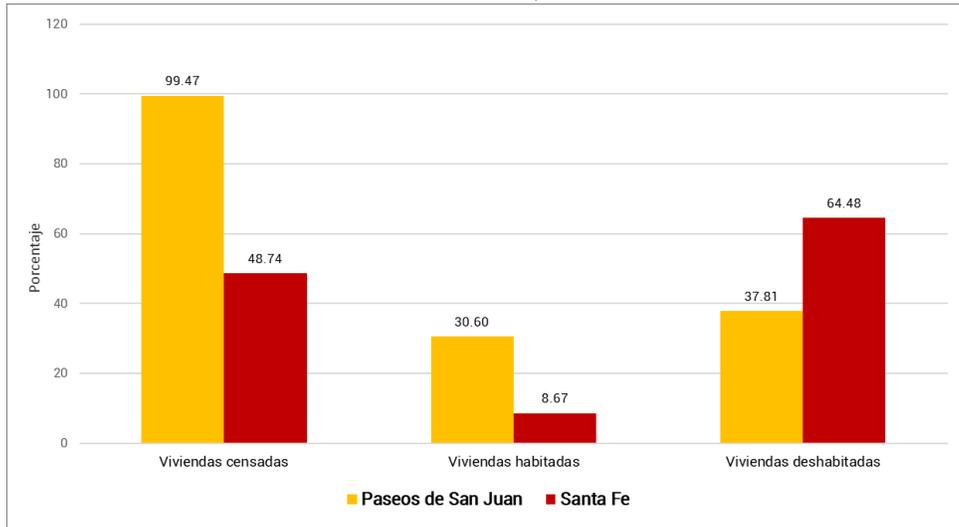
Gráfica 3.6. Paseos de San Juan y Santa Fe: población con y sin acceso a los servicios de salud, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

En seguida, se presentan una serie de características sobre los registros estadísticos para las viviendas y los hogares que se encuentran en los conjuntos urbanos, así como algunos de los servicios de los que se tiene información. Estos datos indican que el conjunto de Paseos de San Juan es el que tiene la mayor cantidad de viviendas censadas 9, 450 de las 9, 500 autorizadas, de las cuales 2, 892 están habitadas, lo cual es sobrepasada por las viviendas deshabitadas que son más de 3, 500. Por otro lado, la unidad de Santa Fe cuenta con 1, 523 viviendas censadas de las 3, 125 autorizadas; con 132 casas ocupadas, mientras que, tiene más de 900 deshabitadas (gráfica 3.7), con ello se puede indicar que el fenómeno de las casas deshabitadas es una situación que tienen en común ambas unidades de estudio. Es preciso recordar, que es el Estado de México la entidad que presenta el mayor registro en vivienda deshabitada en el país, y que el municipio de Zumpango figura entre los municipios que mayor vivienda en estas condiciones tiene, debido a elementos como la localización de los conjuntos alejada respecto a la ciudad, la sobreoferta de créditos, bajas oportunidades de empleos para los habitantes, y las distancias a los centros de trabajo.

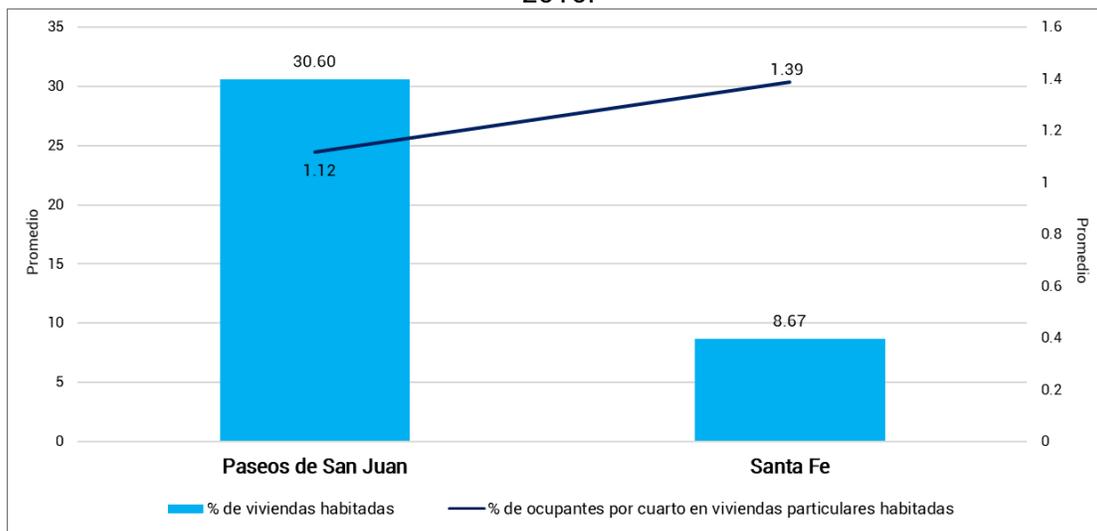
Gráfica 3.7. Paseos de San Juan y Santa Fe: viviendas censadas, viviendas habitadas y deshabitadas, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

En la gráfica 3.8, se observa la cantidad total de personas que ocupan las viviendas para cada uno de los conjuntos, así como el promedio de ocupantes por cuarto. Como se ha visto en el resto de tablas, es el conjunto de Paseos de San Juan el que tiene el mayor registro, ya que tiene la más alta cantidad de personas viviendo en la unidad, muy por encima del conjunto de Santa Fe, pero a pesar de que es en este último donde vive la menor cantidad de personas también tiene la peculiaridad de tener el mayor promedio en ocupación por cuarto respecto a la otra unidad habitacional. Con esto, a diferencia de los datos a nivel nacional que indican que poco más del 68 % de las familias mexicanas viven en hacinamiento por la ocupación de dos o más personas en una habitación, el registro para los conjuntos muestra que no tienen esta condición.

Gráfica 3.8. Paseos de San Juan y Santa Fe: ocupantes por vivienda y ocupantes por cuarto, 2010.



Fuente: Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019).

Entorno a los servicios de infraestructura básica de los que disponen cada una de las viviendas de los conjuntos habitacionales de estudio, el instrumento estadístico de consulta demuestra que todas las viviendas particulares habitadas y censadas de Paseos de San Juan (2, 892) y de Santa Fe (131) cuentan con el servicio de luz eléctrica; asimismo, sólo dos viviendas de Paseos de San Juan no disponen de agua entubada de la red pública, todas las demás, incluidas las de Santa Fe, cuentan con el servicio; por otra parte, para el servicio de drenaje, los datos indican que todas las viviendas cuentan con este servicio (SCITEL, 2019). En el Anexo 2 de esta tesis se observa una tabla resumen de las características mencionadas para los conjuntos.

Cabe considerar por otra parte que, del registro que se tiene sobre las condiciones arquitectónicas de los conjuntos urbanos de estudio, a partir de la información proporcionada por la Dirección de Legalización y del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", a través de ejemplares de la Gaceta del Gobierno del Estado de México, que se obtuvieron en la ciudad de Toluca. A través de estas publicaciones se adquirieron bases jurídicas del proyecto de autorización para cada una de las unidades habitacionales de estudio en el Municipio de Zumpango de Ocampo, de manera que es a través de este periódico oficial que se obtuvieron los siguientes datos, que pueden dar cuenta de las condiciones que tienen los conjuntos urbanos en el municipio y la serie de reglamentaciones y obligaciones a las que se tienen que sujetar la administración pública y los consorcios inmobiliarios.

Para el conjunto urbano de tipo mixto de Paseos de San Juan, se publica el día 11 de marzo de 2005 la autorización para el desarrollo de 9, 500 viviendas, de las cuales 4, 918 son del tipo social progresivo, y 4, 582 de interés social, en una superficie de 1' 239, 864.584 m², por parte de la inmobiliaria GEO Hogares Ideales, S.A de C.V., a la cual se le acreditó la propiedad de los terrenos denominados "Granjas de San Juan de la Labor", "Granja de las Pitahayas", y "Granja La Purísima". Tal unidad fue autorizada por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda el Arq. Miguel García (GEM, marzo, 2005). (Figura 3.1).

Las características con las que fue autorizado son las siguientes:

Superficie habitacional vendible: 795, 531.47 m².

Superficie de centro urbano regional (CUR) vendible: 42, 856.83 m².

Superficie de comercio de productos y servicios básicos (CPSB) vendible: 98, 760.81 m².

Superficie de donación al municipio: 132, 924.78 m².

Superficie de vías públicas: 207, 495.044 m².

Superficie de restricción por alineamiento: 43, 426.01 m².

Superficie de canal: 8, 869.64 m².

Superficie total del conjunto urbano: 1' 239, 864.584 m².

Número de manzanas: 62

Número de lotes: 1, 018

Número de viviendas de social progresivo: 4, 918

Número de viviendas de interés social: 4, 582

Total de viviendas: 9500

En lo que respecta a la superficie de donación, está estipulado que debe destinarse para las vías públicas, equipamiento urbano, espacios verdes y servicios públicos determinada superficie. Dentro de las obras destinadas a la urbanización dentro del conjunto se debió construir:

- Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se necesitan para el ahorro, reúso y tratamiento de agua.
- Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que sea determinado por la Comisión del Agua del Estado de México, incluyendo la infiltración pluvial al subsuelo.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- Guarniciones y banquetas.
- Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- Jardinería y forestación.
- Sistema de nomenclatura para las vías públicas y señalamiento vial.

Para las obras de equipamiento se debió considerar la construcción de:

- 2 jardines de niños de 9 aulas cada uno
- 1 jardín de niños de 10 aulas
- 5 escuelas primarias de 18 aulas cada una
- 1 escuela secundaria de 25 aulas

Entorno a las obras de equipamiento urbano básico se establece la construcción de:

- 1 jardín vecinal de 26, 465 m².
- Área deportiva de 36, 699.00 m².

Asimismo, se considera la donación de un área de 33, 143.17 m². para el uso de un Centro Urbano Regional.

El lunes 04 de septiembre de 2006, se dio a conocer el acuerdo para aprobarle a la empresa GEO la segunda y última etapa de la unidad mencionada, la cual cuenta con 6, 476 viviendas de tipo social progresivo, de interés social, y un área comercial y de servicios; en una superficie que contempla 1' 239, 864.584 m². Autorización que se llevó a cabo el día 09 de agosto de 2006 por la Lic. Marcela Velasco, entonces representante de la Secretaria de Desarrollo Urbano. Las viviendas que se construyeron en el conjunto urbano son de tres tipos según sus dimensiones: de 39 m², de 52 m², y de 61 m² (GEM, septiembre 2006). Los documentos revisados exponen el proceso jurídico-administrativo para poder llevar a cabo la construcción y venta del conjunto urbano, dentro de esta información se establece que, a partir de la fecha de autorización, la inmobiliaria tiene un plazo de 29 meses para terminar con las obras de urbanización y equipamiento, de no hacerlo está obligada a dejar una fianza o garantía hipotecaria por un monto de 293, 826 pesos mexicanos. Asimismo, tiene que garantizar el pago al municipio para el sistema de agua potable, el establecimiento del sistema de alcantarillado, y los derechos correspondientes para la conexión del suministro de agua en bloque.

Figura 3.1. Paseos de San Juan: plano del conjunto urbano, 2005.



Fuente: Retomado de Eloisa, A. (2011). Unidad Habitacional Paseos de San Juan, Municipio de Zumpango de Ocampo Estado de México. [Imagen].

En cuanto al conjunto urbano Santa Fe, la publicación se llevó a cabo el 17 de diciembre de 2009, la cual presenta la autorización para la inmobiliaria "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A de C.V." en la construcción del conjunto urbano de interés social para edificar 3135 viviendas, en una superficie de 415, 530. 40 m²., con una dirección en la Carretera a San Bartolo Cuautlalpan no. 70, en la localidad del mismo nombre en el municipio de Zumpango de Ocampo (Figura 3.2). Autorización que se llevó a cabo el 27 de noviembre de 2009 por el Arq. Gilberto Herrera, director general de operación urbana (GEM, diciembre 2009).

Dentro de las características generales están:

Superficie habitacional vendible: 196, 201.92 m².

Superficie de comercio de productos y servicios básicos vendible: 9, 701.21 m².

Superficie de donación al municipio: 45, 383.33 m².

Superficie de vías públicas: 132, 214.71 m².

Superficie de restricción de construcción: 32, 029.23 m².

Superficie total del conjunto urbano: 415, 530.40 m².

Número de manzanas: 43

Número de lotes: 2, 954

Número de viviendas: 3, 135

Para la superficie de donación, está estipulado que debe ser destinada a las vías públicas, equipamiento urbano, espacios verdes y servicios públicos. En las obras de urbanización dentro del conjunto se debió construir:

- Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se necesitan para el ahorro, reúso y tratamiento de agua.
- Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- Guarniciones y banquetas.
- Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- Jardinería y forestación.
- Sistema de nomenclatura para las vías públicas y señalamiento vial.

Para las obras de equipamiento se debió considerar la construcción de:

1 jardín de niños de 9 aulas

1 escuela primaria de 18 aulas

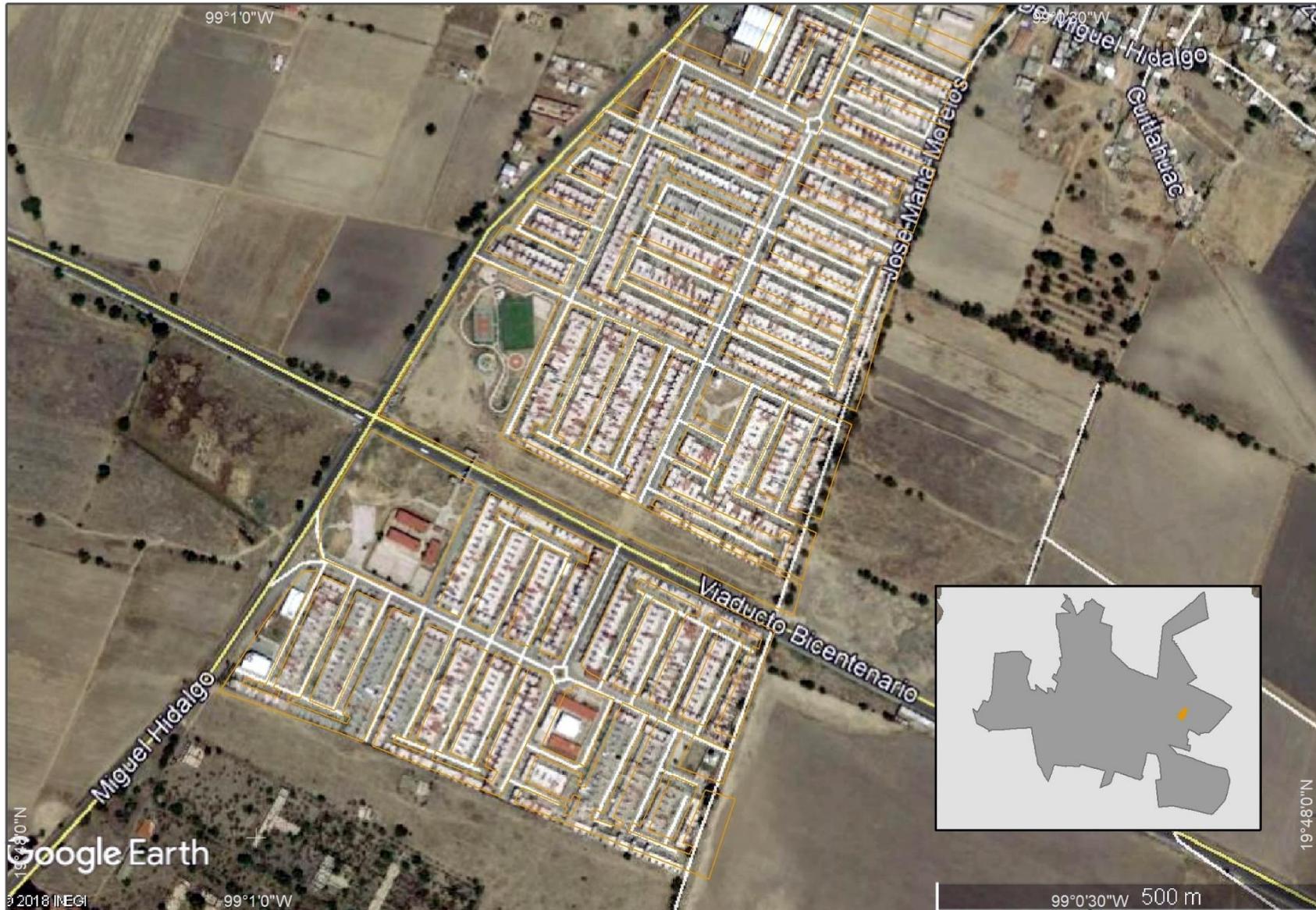
1 escuela secundaria de 20 aulas

Entorno a las obras de equipamiento urbano básico se establece la construcción de:

Jardín vecinal de 10, 032.00 m².

Área deportiva de 15, 048.00 m².

Figura 3.2. Santa Fe: plano de localización del conjunto urbano, 2018.



Fuente: Elaborado con base en Google Earth e INEGI, 2018.

El impuesto por autorización del conjunto urbano y las obras mencionadas fue de 1'856, 641. 05 pesos mexicanos. Asimismo, tal documento indica que las viviendas podrán venderse en un mínimo \$226, 558 pesos y menor o igual a \$294, 524. También alude a prohibir la propaganda engañosa al momento del proceso de compra-venta, y establece que la inmobiliaria es responsable de mantener y conservar las obras de infraestructura primaria de urbanización y equipamiento, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua, drenaje, alumbrado y recolección de basura hasta el momento en que el conjunto sea recibido por el municipio de Zumpango (GEM, diciembre 2009).

Tales documentos, además de contener la información sobre las autorizaciones, dirección y superficie de construcción también expresan los requerimientos y obligaciones a los que las inmobiliarias se comprometen como constructoras de vivienda social, de manera que en estos archivos es posible conocer los desarrollos de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, de protección civil, impacto ambiental, el servicio de energía eléctrica, así como la correspondiente revisión de informes técnicos y legales para llevar a cabo los conjuntos urbanos.

Como se mostró a lo largo de este apartado, las cualidades de las construcciones arquitectónicas y las bases jurídicas de los conjuntos urbanos, que las instituciones de información y los recursos geoestadísticos permiten obtener, son de utilidad para un primer acercamiento a la realidad del fenómeno inmobiliario en la zona de estudio, por lo que, en adelante se muestra un conjunto de testimonios recopilados del ejercicio de carácter cualitativo, que contiene información proveniente de los residentes de estas unidades habitacionales con el objeto de complementar la información presentada.

3.3 Crítica a las condiciones de segregación urbana desde las prácticas cotidianas

La finalidad del siguiente apartado es mostrar la valoración de los ciudadanos residentes de los conjuntos habitacionales en cuestión, para exponer las experiencias de las personas que lidian con el hecho de habitar en una unidad de vivienda localizada en el municipio de Zumpango y las consecuencias que la implementación de esta política de vivienda acarrea para su vida cotidiana. Con la intención de identificar algunas de las dimensiones derivadas de la segregación urbana en la que están inmersos los conjuntos habitacionales de estudio, se exponen los principales resultados del ejercicio de recolección de información cualitativa, el cual se llevó a cabo de la siguiente manera:

Se construyó una entrevista semiestructurada destinada a residentes de los conjuntos urbanos de estudio. Se utilizó esta herramienta porque permite "la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el sujeto de estudio, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema propuesto". Para lograrlo, fue preciso tener como base los objetivos de estudio, contar con una guía de preguntas agrupadas por categorías, y hacer uso de la literatura del tema. El propósito específico para utilizar esta técnica, es conseguir los significados de los informantes respecto al tema de investigación, de ahí que la entrevista semiestructurada sea flexible, parta de preguntas planteadas y que se ajusten a la conversación entre el interlocutor y el entrevistado (Díaz, *et.al.*, 2013). Así también, la recuperación de los relatos de las personas "permite acceder a aspectos de la experiencia urbana esenciales para pensar los procesos de segregación espacial" (Mera, 2014: 39).

Este instrumento de recolección de información está agrupado por sectores con datos como: información general del entrevistado, de residencia, de localización de la vivienda, del conjunto habitacional, elementos urbanos que integran los servicios, el equipamiento y la infraestructura (Anexo 1).

El trabajo de campo se programa para los días 25 y 27 de febrero 2019 para el conjunto Paseos de San Juan y 25 y 26 de marzo 2019 en Santa Fe, en el primer conjunto inmobiliario se realizaron un total de 21 entrevistas, en el segundo 11. La prioridad en la implementación de las entrevistas fueron las personas adultas residentes de los conjuntos urbanos. La realización de las entrevistas se generó a partir del método de muestreo no probabilístico denominado *bola de nieve*, donde a partir de conocer a un primer residente se le pidió apoyo para que identificara a otras personas que habitaran en el fraccionamiento en cuestión, el muestreo cualitativo se detuvo una vez alcanzado el punto de saturación, es decir, que la información recabada comenzó a tornarse repetitiva.

De las entrevistas se obtuvieron un total de 04 horas con 42 minutos de grabación, se realizó la transcripción de cada una, y, con el soporte del programa de análisis cualitativo ATLAS.ti, se realizaron códigos que se agruparon en categorías, con éstos se llevó a cabo la selección de reflexiones de acuerdo con una serie de tópicos trazados con el instrumento de investigación semiestructurado destinados a realizar la interpretación de los resultados.

A continuación, se muestran algunas de las impresiones de las personas residentes, de acuerdo a las categorías que se construyeron con el instrumento metodológico, entre las que están: el género, ocupación, escolaridad, y lugar de origen; datos de residencia, como dónde vivía anteriormente, antigüedad en el conjunto, tenencia de la vivienda, institución crediticia, tiempo a pagar y monto del crédito; información sobre la localización de la vivienda actual, destino laboral, tipo y tiempo de traslado, y percepción sobre la localización de la vivienda en el municipio; por último, se presentan opiniones acerca del conjunto habitacional y sus elementos como servicios, equipamiento e infraestructura, así como las principales problemáticas que enfrentan.

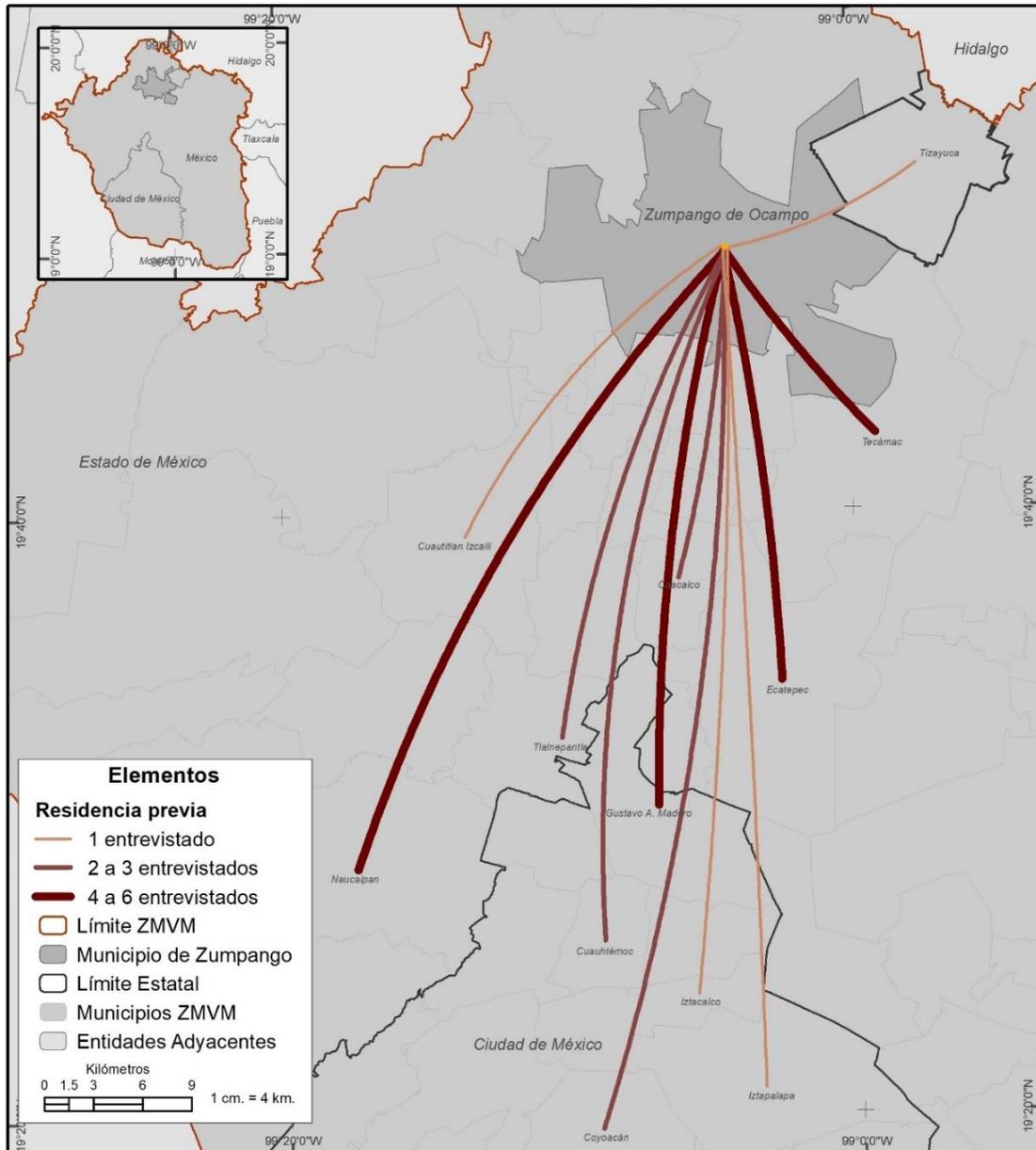
Dentro del análisis de los resultados de investigación, se encontró que la mayoría de las personas entrevistadas fueron mujeres, ya que eran las que estaban disponibles al momento de realizar el ejercicio, esta situación se relaciona con la información que proporcionan los datos estadísticos respecto a la división de actividades en las viviendas de los conjuntos habitacionales, donde los hombres se dedican a las actividades laborales y remuneradas; mientras que, las mujeres no fungen como jefas de familia y sus actividades en la vivienda están destinadas al cuidado de los infantes y las labores del hogar.

La generalidad entre las y los entrevistados son los estudios de nivel secundaria o bachillerato, en semejanza con los datos estadísticos revisados a nivel entidad y nacional, indicando un nivel de escolaridad de 9.5 años. Las que tienen un nivel universitario son en su mayoría mujeres, y las personas que tienen un trabajo remunerado están insertas en el sector terciario, laborando principalmente en actividades como el comercio o el transporte.

Uno de los primeros cuestionamientos hacia los residentes fue sobre su lugar de nacimiento; se considera importante tal información porque la expansión urbana de los municipios metropolitanos de la Ciudad de México muestra la tendencia a albergar a personas que llegan de otros Estados, de manera que el Municipio de Zumpango de Ocampo no es la excepción. Los orígenes de nacimiento de sus residentes son diversos, proviniendo de los Estados de Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Oaxaca, Tamaulipas, Veracruz, así como de algunas alcaldías de la Ciudad de México y otros municipios del Estado de México. Asimismo, en concordancia con los datos cuantitativos, se muestra que la mayoría de los residentes de los conjuntos urbanos no son originarios de la entidad, lo que refuerza el argumento sobre los movimientos migratorios desde los Estados de la república hacia la zona centro del país, que concentra población, bienes y servicios desde la década de los cuarenta, desacelerando esta dinámica significativamente hacia la década de los años ochenta en adelante, debido a eventos como los sismos ocurridos en 1985 y 2017, problemas ecológicos como el ruido y la contaminación, y el incremento de la violencia e inseguridad.

Los testimonios recopilados muestran que, aunado a la variedad entre los orígenes de nacimiento en los residentes, el lugar de residencia previa al conjunto habitacional en el que viven en la actualidad se ubicó mayormente entre los municipios mexiquenses aledaños al municipio de estudio como Tecámac, Ecatepec y Naucalpan, y algunas de las alcaldías de la Ciudad de México como Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Coyoacán e Iztapalapa; es decir, que la tendencia muestra que las personas entrevistadas nacieron en otro Estado del país, posteriormente residieron en alguno de los municipios conurbados de la zona metropolitana, para finalmente adquirir una vivienda en uno de los municipios cuyo fenómeno inmobiliario se distingue por su transición hacia la urbanización (Mapa 3.5).

Mapa 3.5. Zumpango de Ocampo: municipios de residencia previa de los entrevistados en los conjuntos urbanos de estudio, 2019.



Fuente: Elaborado con base en trabajo de campo, marzo 2019.

En cuanto al tiempo de residencia en los conjuntos urbanos, los entrevistados expresaron que, la antigüedad en la zona habitacional tiene diversas implicaciones, ya que, si bien hay personas que llevan viviendo entre 14 y 15 años, como es el ejemplo del fraccionamiento de Paseos de San Juan, también hay habitantes que llevan apenas unos cuantos meses en las unidades. Es importante recordar que las actividades inmobiliarias en el municipio comenzaron en el año 2004 y fue a partir de 2008 que cobró mayor importancia. De manera que, quienes tienen más tiempo viviendo en los conjuntos son los que también tienen una vivienda en propiedad; mientras que, las personas que rentan son las que tienen sólo algunos meses de antigüedad.

Asimismo, quienes cuentan con el título de propiedad de la vivienda es su mayoría obtuvieron un crédito financiero a través del Infonavit, que los puede llevar a pagarlo entre 10 y 30 años, aunque también hay ejemplos de contratos con Fovissste y la banca privada, con préstamos que pueden ir desde los 260, 000 hasta los 650, 000 pesos mexicanos, para una vivienda de interés social según las declaraciones de los residentes, ya que en palabras de la CONAVI, una vivienda de este tipo con 30 m.2 tiene un costo de 289, 128 pesos mexicanos; los datos de la inmobiliaria GEO indican que los costos van de los 330 mil a 600 mil, y el consorcio HOMEX que va de 195 mil a 540 mil pesos mexicanos, la diferencia entre el precio de la casa y lo que terminan pagando los residentes está en función de la tasa de interés estipulada en el contrato que se realiza con la entidad crediticia.

Entre las diversas percepciones sobre esta situación, los residentes que tienen una vivienda en propiedad pagaron o continúan pagando un crédito inmobiliario, ante esto, las impresiones ante el cuestionamiento de saber con qué institución lo consiguieron, el monto y el tiempo que tardaran en pagarlo son las siguientes:

“con el ISSSTE, porque trabaja uno para el gobierno, según mis cuentas me faltan nada más cuatro años, se supone que a nosotros nos dieron a pagar quince años, yo ya llevo más o menos doce años, la verdad es que necesito ir a las oficinas para ver cómo está mi crédito, pero según mis cuentas me faltan tres o cuatro años para terminar... El monto no lo solicité, me lo endilgaron, en ese entonces eran 280 mil pesos más intereses, ya se subió casi a 500 mil” (*Mujer, 62 años, Paseos de San Juan*).

“Uh, muchos años, toda mi vida yo creo, me faltan muchos años porque llevamos 10 años viviendo aquí y recién me di cuenta de que la casa tuvo un costo de 280 mil pesos, hace poquito llegaron los estados de cuenta, lo abrí y según debemos 370 mil pesos, o sea, son 10 años que hemos pagado y no le hemos bajado, al contrario ha aumentado mucho más, y no se ha dejado de pagar, como son cobros que se hacen automáticos es imposible dejar de pagar, no sé cuándo vamos a terminar, si en diez años no se ha disminuido nada” (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

“Me lo dieron a 30 años, pero como tenía doble plaza ya termine de pagar, al que se le sobregiró fue a mi esposo, pidió un permiso porque dejó de pagar un tiempo, él es de Infonavit, es un relajo, el chiste es que tenemos que ir a los juzgados, a la hora en que me hicieron firmar no me explicaron nada, resulta que la casa está sobregirada, el costo fue del

doble, las casas no lo valen. Total, tenemos que ver eso porque él también es jubilado, la deuda se fue al cielo, casi lo doble, impagable... Nos empezaron descontando como 600 pesos en activo, ahorita que él se jubiló está pagando 3,000 pesos casi, no hay para cuando termine, pero no, aun así, teniendo las dos casas y juntas no cabemos, somos cuatro, tengo mis mascotas chiquitas. Nosotros venimos de casa grande y no cabemos, y aunque ya nos deshicimos de varias cosas no cabemos, es una situación muy difícil" (*Mujer, 71 años. Paseos de San Juan*).

Otro elemento de suma importancia, para entender las consecuencias que la segregación urbana puede tener en los residentes, es la localización del conjunto urbano, de manera que, dentro de las preguntas realizadas a los entrevistados, se les pidió su expresión sobre la razón para residir en el municipio de Zumpango, qué implicaciones tiene esta situación para realizar otras actividades como las laborales, así como los tiempos de traslado, costos y calidad del servicio de transporte. Quienes expresaron el lugar hacia donde se desplazan a trabajar indicaron que lo hacen en alcaldías de la Ciudad de México, principalmente Cuauhtémoc, Coyoacán, Iztapalapa, y Tlalpan.

Sobre las razones para habitar en una vivienda localizada en el Municipio de Zumpango, hay variedad de motivos, entre los que se encuentran de manera general: estar más cerca de la familia, que el lugar es tranquilo, es donde su préstamo inmobiliario les permitió comprar, los precios de las rentas son menores, porque se les prometió una mayor urbanización, o porque son fraccionamientos que están cercanos a la Ciudad de México, de ahí las siguientes opiniones:

"Porque supuestamente nos dijeron que iba a haber más urbanización aquí, pero fue falso, no hay nada, ni empleos, pero no ha sido así siempre, antes estaba más solo todo, era más peligroso, ahora ya la colonia nos apoyamos unos con otros a la seguridad" (*Hombre, 50 años, Paseos de San Juan*).

"Porque yo rentaba, las casas que te proporcionan están demasiado retiradas y esta fue la que se me hizo más cercana y más fácil para trasladarse al Distrito¹⁶" (*Mujer, 45 años, Santa Fe*).

"A mí me gustó el lugar, primero por los montos, la cantidad de la vivienda era mejor que en el Distrito, porque a pesar de que allá eran departamentos te cobraban mucho más, y aquí eran menos las cantidades y de acuerdo al crédito que otorgó el gobierno era más flexible adquirirlo aquí en Zumpango, y a mí en lo particular me gustó el lugar, bueno, ahora está un poco desordenado, pero antes estaba bien bonito. Me gustó porque todavía hay pueblos, provincia, me llama mucho la atención esto y por eso decidí. Y allá en el Distrito estaba pasando por mucho estrés, llegué aquí y me ayudó mucho estar aquí, fue agradable" (*Mujer, 41 años, Paseos de San Juan*).

¹⁶ Algunas personas entrevistadas se refieren a la Ciudad de México como Distrito Federal, ya que es la forma en la que se conocía a la capital del país antes de la reforma de enero de 2016, donde se decretó la nueva denominación y se le dio el rango de entidad federativa (DOF, 2016).

“Nos gustó, teníamos la idea de adquirir una casa y anduvimos checando lugares cercanos y no encontrábamos o no nos alcanzaba, nos ofrecieron enseñarnos este conjunto, nos agradó en ese entonces, aunque sabíamos que estaba lejos... Uno de la emoción de que va a adquirir su casa no se pone a pensar, y se deja llevar y los vendedores se basan en mentiras para poder vender, nos explicaban que el centro comercial iba a estar aquí enfrente, que iba a estar el Suburbano¹⁷, que iba a haber más vías de acceso, varias cosas que uno consideraba que era una buena opción de compra, yo por ejemplo, como mamá, me interesaba que hubiera escuelas cerca de la casa, pero como vi que si había, yo me quedé tranquila, pero en ese momento no pensamos que el trabajo iba a estar lejos, de aquí a Satélite todos los días y es mucho gasto, hay gente aquí que hace traslados largos, pero yo creo que mucha gente si lo consideró y creyó que era fácil, pero a la larga nos dimos cuenta de que no, por eso hay muchas casas abandonadas, por eso muchas personas mejor se van a rentar, no porque vayan a ahorrar o gastar menos, sino por el tiempo y la seguridad al trasladarse” (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

Las opiniones versadas sobre la movilidad cotidiana, el tema del empleo, los traslados, el tiempo y los costos demuestran las implicaciones a las que se enfrentan los residentes de los conjuntos y sus familiares, los costos que acarrea residir en un conjunto habitacional desvinculado de los elementos urbanos no son sólo económicos, sino que también refleja un desgaste en la condición humana, las siguientes expresiones dan cuenta de esta situación:

“El otro día vino mi hermana, porque tenía necesidad de venir y llegar a una hora y se hizo ¡cinco horas! Y no vive en el centro, vive en Iztapalapa, imagínese los que todavía trabajan, mi casa estuvo aquí sola cinco años, porque todavía estaba trabajando, entonces cuando dejó de trabajar, que me jubilé, me pude venir hasta acá, porque entre pagar renta y comidas, era lo que yo iba a gastar en transporte, entonces me convenía mejor rentar por allá y tener mi casa aquí, y comer por allá, porque yo entraba a las siete de la mañana, salía a las y tres de la tarde, pero imagínese me tendría que ir de aquí a las cuatro de la mañana con todo e hija y regresar acá a las siete u ocho de la noche y sin comer” (*Mujer, 62 años, Paseos de San Juan*).

“El transporte, está muy caro. Imagínate, te gastas más en pasaje que lo que ganas. Al menos yo trabajaba en la Bodega del municipio de Acolman, no sacaba, sacaba 120 o 150 a lo mucho, diarios, entonces no. Y aquí yo me quiero meter a la Bodega y no hay transporte en la noche, ya ves que cierra a las 10 de la noche, por eso yo me salí de trabajar, dure 8 años trabajando, me pedían que me trasladara para que me quedara más corto, pero a las 10 de la noche ya no hay transporte, entonces tengo que tomar taxi para ir de ahí para acá, pero no sale, te sale una cosa por otra, te queda bien por el trayecto que está más corto, pero pues por el gasto del pasaje es el mismo. Villas, Sauces, casi todos los fraccionamientos que están aquí están muy lejos, muy retirados, ¿Te imaginas? si te

¹⁷ Refiere al Tren Suburbano, transporte colectivo de una línea de 27 kilómetros que consta de siete estaciones, conecta a la Ciudad de México desde Buenavista a Cuautitlán en el Estado de México.

vas al Distrito tienes que salirte bien temprano, hay gente que se va a las 3:30 o 4 de la mañana para poder llegar más o menos justo a su trabajo. Mi esposo trabajaba en los Urban, en los transportes de aquí, los Elite, y a veces le tocaba salir muy tarde, a las 00:30, que es el último transporte que hay de Indios Verdes hacia acá. Todo está muy retirado, y si hay transporte, tempranito en la mañana a las 4 ya hay transporte, pero todo lo que sale hacia el centro, hacia el Distrito, pero nada más" (*Mujer, 52 años. Santa Fe*).

"Se supone que el proyecto acá nació para desalojar a la gente del Distrito Federal, pero nunca planearon, entonces lo único que hicieron fue aventar a las orillas, nunca contemplaron fuentes de empleo, si las hay, pero ¿qué crees? los mejores están acaparados en empresas, pero todavía tienen esa facultad de que se quede entre los originarios. La empresa que ofrece empleos acá, la de unicef, empaçado y demás, 700 pesos a la semana por 12 horas de trabajo, y la gente no aguanta, entonces como esos casos miles. Lo más redituable será alguien que tiene un trabajo en el DF, pero 1, 500 pon tú, quincenales en transporte, no te cuentes comida u otras cosas" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

Dentro de los ejemplos sobre la localización de los fraccionamientos habitacionales y su acceso a los elementos urbanos, hay residentes que indicaron que la ubicación les gusta, debido a que en años anteriores la situación era diferente, debido a que estaban aún más aislados y con menos servicios y elementos urbanos, en comparación con la actualidad, así también hay ejemplos que indican que les parece que está alejado de los empleos o los servicios, y eso acarrea una serie de complicaciones. Los testimonios de esto son los siguientes:

"Tenemos de todo aquí, bueno al menos aquí yo no he padecido problemas, al menos no me ha tocado nada así, luz tenemos siempre, que, si luego a veces falla, pero la verdad casi siempre tenemos, agua tenemos bastante, sólo cuando se descomponen nuestros tanques, pero no tenemos fallas de agua... De hecho, me gusta vivir aquí, ya tenemos incluso también tiendas, ya hay varias, al principio no había nada, pero ya tenemos tienda cerca. Ya tenemos el Walmart, para alimentos, frutas y verduras lo tenemos aquí cerca" (*Mujer, 41 años, Paseos de San Juan*).

"Está lejos, no hay fuentes de trabajo, la planeación toda estuvo mal porque no hay fuentes de empleo. La realidad es que la mentalidad que tenemos es de las cosas mal hechas, estamos hablando que las personas que trabajábamos queremos servicios, pero llegó gente que ni trabaja, sólo quieren puras ayudas, esa es la mentalidad. Yo estuve más de diez años trabajando en la Ciudad de México, trabajé para el gobierno en la educación pública, gastaba mucho en pasajes, tienes que comer allá, había veces en que nos dieron dos o tres de la mañana para podernos traer, llegamos nos bañamos y regresamos a trabajar, cosas muy feas, y los pasajes no te dejan ni para frijoles" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

"Si está muy retirado, más que nada porque no puedes estar yendo a visitar a familiares, ir al mercado, que es lo más económico, porque la verdad lo que te vienes ahorrando lo vas a gastar en el transporte y el desplazamiento" (*Mujer, 24 años, Santa Fe*).

Para ahondar en las afinidades o discrepancias sobre residir en alguno de estos conjuntos urbanos, se les cuestionó a los residentes sobre si les agrada vivir en la unidad, y si la respuesta es negativa, si les gustaría vivir en otro lado y sus razones. De lo anterior se recopilaron una serie de testimonios que indican que de cambiarse de casa lo harían una vez que contaran con más información sobre el nuevo lugar a residir, así también hay ejemplos que indican que buscarían un lugar más tranquilo, sin ruido, smog o estrés, características que asocian a las grandes ciudades. Los ejemplos contrarios muestran que les gustaría vivir en espacios con más centralidad y urbanización. De esto se exponen las opiniones dadas:

"La verdad si me gustaría vivir en otra ciudad, pero tendría que checarle bien, porque nos vinimos y no investigamos bien, tendría que investigar y estar bien informada antes de tomar una decisión, pero sería una ciudad" (*Mujer, 24 años, Paseos de San Juan*).

"Pues no me gusta la ciudad, hay demasiado ruido, demasiado smog, demasiado todo, está muy contaminado, eso si no me gustaría, aunque no tenemos los servicios que hay allá, trabajo hay que buscarle, pero aquí hay más tranquilidad" (*Mujer, 52 años, Santa Fe*).

"La verdad no lo recomiendo para vivir, ya no es vida aquí, porque en cualquier ratito que tenga la oportunidad voy a agarrar e irme, aparte de que ya también ya le invertí en la construcción de la casa, le eche un tercer piso, entonces no es así nada más de irse. Aparte, podría a lo mejor rentar, pero ni así, la gente aquí no paga, son morosos, habría que pensarlo mucho, ahora sí que no tengo mucho, pero es mío" (*Hombre, 36 años, Santa Fe*).

Los siguientes elementos representan las opiniones respecto a la evaluación de la vivienda, los servicios, equipamientos e infraestructura con la que cuentan los conjuntos urbanos, las respuestas van en torno a cuestiones de uso, calidad o mantenimiento, en las que están involucrados los residentes, el ayuntamiento municipal y las inmobiliarias. Posteriormente, se presentan las percepciones sobre las principales problemáticas a las que se enfrentan los residentes de estas unidades habitacionales, en las cuales las principales preocupaciones están en torno a la falta de seguridad, de fuentes de trabajo, calidad y costo del transporte, la ausencia de servicios de salud y alumbrado público.

Las impresiones sobre la satisfacción de la vivienda, como elemento físico, se dividen en dos grandes rubros, las personas que están medianamente satisfechas, es porque les gusta su casa, pero no algunos elementos del contexto, y las personas que están completamente insatisfechas, debido a características de la vivienda o el conjunto habitacional, por cuestiones como el tamaño, los servicios o la interacción con los vecinos. Las problemáticas derivadas de las condiciones de la vivienda se relacionan con las registradas en las demandas ante la PROFECO, como la baja calidad en materiales y hacer válidas las garantías; asimismo, las opiniones prueban que las autoridades han permitido la ocupación de los conjuntos urbanos sin los elementos urbanos estipulados en las autorizaciones de construcción como parte de las responsabilidades de la inmobiliaria. Un punto crucial en este apartado es que, dentro de los testimonios de los entrevistados, ninguno manifestó estar completamente satisfecho con la vivienda que habita. Para ejemplificar esto, se muestran estas impresiones.

“Mi casa en sí, estoy contenta porque era la que me ofrecieron, pero desgraciadamente muchas personas sufrimos problemas con los vecinos, las casas son muy pequeñas, muy juntas la una con la otra, vivimos en privadas, siempre hay muchos problemas por ese tipo de cosas, compartimos áreas comunes, rejas, toda la calle, no hay privacidad, tenemos pared con pared, las puertas están juntas” (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

“la construcción mala, la casa muy cara, muy pequeña, los servicios pésimos, malos vecinos, muchos rateros, mucha inseguridad, los mismos vecinos están agarrando casas, no puede uno salir de vacaciones porque no hay esa seguridad de que usted regrese y encuentre su escoba, su plato o su taza porque está horrible... Estamos mal económicamente, la situación económica de esta unidad está muy mal, porque somos trabajadores, nuestros sueldos son pocos, nos engañaron vilmente entregándonos un producto de una cantidad muy alta con unos sueldos muy bajos. Unas tienen rellenos de unicel, hay cucarachas. Las paredes se calientan, son de la peor calidad. No me quejo de esta unidad, está todavía dicen que es regular, pero lo que es La Trinidad y las que están acá atrás Santa Fe están peor” (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

“Regular, porque al principio tuvimos muchas deficiencias, ahorita ya se regularizó, pero los primeros tres años no teníamos ni luz, trabajábamos con unas plantas de luz que no abastecían bien aquí a la casa, luz y agua, porque aquí falla mucho el agua, te la ponen por horarios, de las 5 a las 8 de la mañana, y luego de ahí la vuelven a aventar de 12 a 3 y luego de 7 a 9” (*Hombre, 36 años, Santa Fe*).

“Regular, no tiene lo que nos habían prometido, seguridad, empleo, parques. O sea, los proyectos que nos habían dicho no se llevaron a cabo, como nos engancharon para la venta” (*Hombre, 50 años, Paseos de San Juan*).

Figura 3.3. Imágenes propias del Conjunto Urbano Paseos de San Juan, 2019.



Características de la vivienda
27 febrero 2019



Parque principal
26 febrero 2019



Servicio de recolección de basura
26 febrero 2019



Tanque elevado "amarillo"
27 febrero 2019



Centro de Abasto
27 febrero 2019



Oferta de servicios inmobiliarios
26 febrero 2019

Otro de los elementos sobre los que se les cuestionó, fue sobre si tenían conocimiento acerca del mantenimiento que recibe el fraccionamiento, quién lo lleva a cabo o con qué frecuencia, lo que llevó a hallazgos interesantes, como el hecho de que, debido a la falta de apoyo en las actividades de limpieza, hay una organización entre vecinos para llevar a cabo jornadas que identifican como faenas, el municipio se hace visible en sus funciones únicamente cuando son períodos electorales o sólo en algunos servicios, las inmobiliarias tuvieron una participación importante en esta actividad, pero debido a diversas cuestiones como la entrega administrativa, para la unidad de Santa Fe, o la quiebra financiera del consorcio Casas GEO, encargada de Paseos de San Juan, ya no se hacen responsables por tales actividades, lo que trae consigo diversas problemáticas para los residentes, de las cuales están atentos e informados respecto al proceso de municipalización o la condición financiera de la inmobiliaria indicada. Con esto, se exponen las siguientes opiniones sobre este asunto:

“Ninguno de los dos [municipio e inmobiliaria], a veces el municipio pero es por medio de la gestión de una persona que es como el líder de aquí, hay dos o tres líderes, pero yo estoy con una de ellas, se ha dedicado a nada, nada más vea, el servicio de basura es particular porque el gobierno no nos quiere recibir la basura, son particulares los que vienen y a veces vienen un día sí y otro no, pueden tardar hasta 15 días” (*Mujer, 62 años, Paseos de San Juan*).

“No, si llegan a hacer de vez en cuando, cuando van a hacer campaña política, o quieren quedar bien por alguna situación vienen y hacen algo, pero por encimita, pero desde que estamos aquí el fraccionamiento se ha deteriorado mucho, ahora lo ves y dices, -¡ay, qué lugar tan feo!, pero cuando nosotros llegamos a vivir aquí todo estaba bonito, las áreas comunes, los jardines y todo lo que está, los camellones estaban bonitos, porque la constructora que nos vendió mantenían el lugar bien, bonito y limpio, pero desde que se fue la constructora se fue deteriorando, los camiones que vienen a recolectar basura se llevan la mitad y tiran la mitad, la gente saca su basura y los perros la tiran” (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

“No, ninguno de los dos [municipio e inmobiliaria], es privado prácticamente el mantenimiento... El municipio no te da ningún servicio, quieres cortar las áreas verdes, tú la manda a cortar, si quieres pintar la banquetta tú lo haces, porque es un relajo irse al municipio y pedir las cosas, es un montón de papeleo y desgaste de la economía, te va a dar 50 pesos para que vengas y lo instales, mejor pago para que lo haga una persona, no va a tardar 90 días para que me lo hagan. Las inmobiliarias ni se meten” (*Hombre, 56 años, Paseos de San Juan*).

“Si venían los del municipio, pues las lámparas en mi calle apenas se fundieron porque no hay luz, pero de alumbramiento ahorita lleva como una semana que no prenden... Si vienen, porque luego andan haciendo otros mantenimientos, por ejemplo, lo del agua, lavando los tinacos, destapando coladeras, pero ahorita lo de la luz no han de tardar, porque si se necesita el alumbrado, si vienen así llame para cualquier cosa ellos vienen” (*Mujer, 44 años, Santa Fe*).

"La inmobiliaria quebró, quedo debiéndole a varios trabajadores y pagaba hasta con sus mismas casas. En un principio más o menos dieron mantenimiento, pero estaba GEO, se supone que tenía que entregar la unidad al municipio, pero jamás estuvo en regla para poder entregar, después entró en quiebra GEO y todo quedó perdido, entonces llevamos 15 años en donde pertenecemos a Zumpango, pero no pertenecemos, porque no está entregado el conjunto. Lo que hizo GEO fue agarrar todos los contratos de electricidad a CFE y así es como salieron los recibos, porque nadie de esta unidad tiene contrato, porque nunca se hicieron contratos, porque llegan los recibos por cerradas, eso no está regulado. Por lo tanto, para las patrullas y esas situaciones, no está municipalizado, no pueden entrar de lleno, y como ha habido muchos rateros aquí y la misma comunidad los protege, entonces Zumpango se lava las manos. Es un limbo jurídico realmente. Las ayudas en las cortas de pasto son porque vienen campañas, habíamos tenido 14 años que no se cortaban las áreas verdes, si se llegaban a cortar es porque entre amigos o conocidos lo pedían. Anteriormente, hace como seis años se iba a hacer la petición al municipio, te decían que sí y tardaba. De ahí en fuera, el camellón y todo es particular" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

Las siguientes respuestas son en torno a la identificación de las áreas deterioradas o que presentaban maltrato en la unidad habitacional, así como las razones del por qué se encuentran en ese estado. Los siguientes testimonios muestran que los espacios con viviendas abandonadas, los camellones y áreas verdes son los que presentan esta condición, situación derivada principalmente a la ubicación del conjunto urbano, ya que al no estar conectado a las áreas donde laboran los residentes, estos optan por cambiar su residencia o simplemente no ocupar la vivienda, lo que da lugar a que las construcciones y sus alrededores sean vandalizadas o descuidadas. En virtud de esto, se muestran las opiniones vertidas que ejemplifican estos casos:

"Como esto es lo último que se fincó, cuando yo vine todavía no estaba mi casa, y ¿qué cree?, de la avenida para allá si hay servicios, como de telefonía, pero de dos calles para acá no hay servicios bien, tienen que poner ciertos cables, pero dentro de lo que cabe no se ha dejado caer tanto, porque esto tiene 13 o 14 años, pero deteriorada yo creo que muchas casas están muy mal, dando mal aspecto porque están abandonadas, saqueadas y abiertas, pero en todos lados, si usted se da la vuelta vivimos como 500 o 600 familias nada más, en las otras casas se meten los drogadictos o borrachos, aunque sea privada, las casas están saqueadas y no nos damos cuenta" (*Mujer, 62 años, Paseos de San Juan*).

"Antes se veía más bonito, lógico, era todo más nuevo, con el tiempo las cosas se han degradado, pero no se ha seguido el mantenimiento, como uno paga impuestos, el municipio nos reclama obligaciones, pero nosotros también tenemos derechos. Los camellones, las áreas verdes, las áreas de juegos, cosas así que son las más olvidadas. Ahora un señor nos comentaba que allá en el fondo está más abandonado, yo digo que todo está muy deteriorado, en todos lados hay casas abandonadas, y desgraciadamente se dio mucho aquí que las desvalijan, ven que no hay nadie, que la gente abandona sus casas y pues las saquean, ya cuando vimos las casas las dejan sin

nada, se llevan todo, puertas, ventanas y las dejan sin nada" (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

Con las opiniones de los residentes, se encontró que existe una percepción de delimitación del deterioro, específicamente en el conjunto urbano de Paseos de San Juan, así pues, las implicaciones asociadas al desgaste de los elementos urbanos tienen una expresión en el espacio, y está mayormente ligada a aspectos negativos. Ejemplo de esto se identifica a través de estas opiniones:

"Hasta allá atrás del conjunto habitacional es donde están las casas abandonadas, nadie vive, las casas no tienen puertas o ventanas" (*Hombre, 22 años, Paseos de San Juan*).

"Hasta atrás, por el tanque amarillo, la calle se llama Orquídea, las áreas verdes están maltratadas, locales abandonados, las casas no están habitadas" (*Mujer, 37 años, Paseos de San Juan*).

"Hasta el fondo, del tanque amarillo para allá, se ubica a partir del tanque, para allá hay muchas casas abandonadas, en la zona donde hay más inseguridad de todo el fraccionamiento" (*Hombre, 54 años, Paseos de San Juan*).

"La parte de atrás, lo último, como está más abandonado, pasando el tanque amarillo, lo del fondo, si hay gente, pero ya es muy poco, está más abandonado" (*Hombre, 50 años, Paseos de San Juan*).

Con lo anterior, se llegó al cuestionamiento sobre cuáles consideran que son las principales problemáticas a las que se enfrentan como residentes de estas unidades, esta pregunta generó una serie de respuestas variadas que se agruparon por temáticas según los ejemplos, de ahí que las preocupaciones generales están en torno a la seguridad, el abandono de las viviendas, la ocupación de ésta por parte de personas ajenas al proceso inmobiliario identificadas como paracaidistas, los asaltos y robos, así como un fuerte problema de drogadicción entre algunos grupos en los conjuntos urbanos.

El tema de seguridad es de suma importancia para los habitantes de los conjuntos, debido a que, por la falta de servicios como la vigilancia o el mantenimiento, así como el abandono de las viviendas, derivado de la localización desvinculada de los centros urbanos, las bajas ofertas de empleo en el contexto inmediato, así como la sobreoferta de créditos e inmuebles en el municipio, han llevado a la fragmentación social que se traduce en una percepción de inseguridad y miedo en los residentes de los fraccionamientos. Las siguientes opiniones expresan en mayor medida la situación que viven día con día las personas entrevistadas respecto a esta cuestión:

"Yo creo que la inseguridad, es lo más duro, las casas las desvalijan, roban, las mismas personas que vivimos aquí tenemos miedo de dejar la casa, en fin de semana que salimos pensamos: ay a ver si no se nos meten a la casa. Uno sale de noche o muy temprano y tiene miedo de que lo asalten, yo creo que sí, la falta de seguridad, la limpieza en el fraccionamiento, y el alumbrado público propician la inseguridad" (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

"La violencia, la vigilancia publica que se den más sus rondines, de hecho, ese blanco es un módulo de vigilancia, pero está solitario, y realmente si se requiere apoyo tardan mucho, porque no vienen de aquí, vienen desde Zumpango" (*Hombre, 29 años, Paseos de San Juan*).

"Pues también hay mucha inseguridad, mucha gente se fue porque hay mucha delincuencia aquí, desde que llegamos siempre ha sido así, es que vinieron personas de otros lados, agarraron casas que no son de ellos, y venían de otros lados ya con mañas y aquí las vinieron a desarrollar. Apenas anoche le robaron a un señor de aquí al lado, y son los mismos vecinos. Primero eran las casas solas, ahora van sobre los vecinos, ya no se puede tener seguridad de decir vivo en mi casa, voy a trabajar y todo está en orden, y aunque les pongas barrotes los quitan" (*Mujer, 50 años, Santa Fe*).

Otra de las situaciones con las que lidian los residentes de los conjuntos habitacionales es el abandono de las casas, que en algún momento estuvieron habitadas, que debido a la serie de condiciones mencionadas con anterioridad, se ha modificado sustancialmente el paisaje urbano, y se han generado prácticas sociales a las que se enfrentan los habitantes, como el hecho de que se hayan generado grupos de control y administración de las casas abandonadas, quienes buscan residentes nuevos a los que les alquilan las viviendas; el saqueo de los elementos de las viviendas, como cables, puertas, ventanas, los objetos de los cuartos de baño, etc., que posteriormente se venden a módicos precios en las entradas de los fraccionamientos o en los mercados sobre ruedas (tianguis), que están dentro de los conjuntos, entre otras prácticas. Con esto, los siguientes testimonios exponen de primera mano la situación descrita:

"Las casas, es que hay muchas casas que están vacías y que las han saqueado, y mira todas están así, se ve, si tú quisieras venir a comprar una casa, ¿tú la comprarías de verlas así? Pues no verdad, porque el pavimento y todo eso no está la cien por ciento, pero por lo menos todavía está servible para pasar con coches" (*Mujer, 51 años, Santa Fe*).

"Que asaltan, que matan, luego vienen y tiran gente ya muerta, ahí como si nada, y si uno no quiere meterse en problemas no hace nada porque es gente peligrosa... Luego las casas abandonadas, ahí hay encargados de las casas, no puedes meterte, si quieren meterse hay que pagar. Luego los dueños ya no vienen, llegan los papeles. Por ejemplo, la señora de al lado vino hace como un año, después ya no y su casa ya no tiene cables, la taza de baño, le quitaron todo. Yo digo que no le interesa, yo le dije que me lo diera a rentar, más vale que esté habitada a que se meta la gente, y no quiso. Entones no te puedes ir a ningún lado, regresas y ya no tienes nada" (*Mujer, 47 años, Santa Fe*).

"La delincuencia, el alumbrado público, hay muchos lados donde no hay, las casas abandonadas de las personas que viven en el Distrito, o viven aquí o comen y trabajan, no se puede todo porque acá todo está muy caro. El transporte público es muy caro, muy elevado, por eso yo creo que hay mucha casa vacía, yo creo que los dueños no pueden con todo" (*Mujer, 53 años, Paseos de San Juan*).

Figura 3.4. Imágenes propias del Conjunto Urbano Santa Fe, 2019.



Características de la vivienda
26 marzo 2019



Actividad de pastoreo
27 marzo 2019



Escuela secundaria
27 marzo 2019



Zona de vivienda deshabitada
27 marzo 2019



Parque principal
26 marzo 2019



Ampliación de la vivienda
26 marzo 2019

Derivado del abandono de las viviendas y el control de grupos que administran estos bienes, los residentes de los conjuntos urbanos identifican a los nuevos habitantes con términos como "paracaidistas", "marabunta" o "gente dedicada a la rapiña", debido a que no son trabajadores, como ellos, y por tanto no pagan un crédito inmobiliario; aunado a que, según su perspectiva, las personas que ocupan las viviendas abandonadas son diferentes debido al modo de vida que desarrollan y las prácticas que expresan dentro del fraccionamiento. Con esto, es preciso recordar que, para el año 2010, el Estado de México presentó los mayores registros de abandono de vivienda a nivel nacional, aunado a que el municipio de Zumpango se encuentra entre las demarcaciones con los índices más altos de abandono, después de Ecatepec y Tecámac (Mapa 3). Para ejemplificar esto, a continuación, se muestran las siguientes opiniones:

"Entraría Fovissste o Infonavit a ver a los propietarios de las casas para recuperar de tanto paracaidista, empezando a limpiar ellos, posiblemente podrían pensarla dos veces antes de invadir, pero aquí es marabunta, si un ratero que sabían que era de aquí hicieron un relajo y corrieron a la patrulla y a los policías, por las casas se van a poner peor, es una situación muy difícil. Con los asaltos de Aurrera yo no creería que esto se vuelva más tranquilo. La verdad es que no tenemos suficientes policías para hacerle frente a esta situación, así que mejor nos encerramos en nuestras casas. No tenemos servicios, no tenemos seguridad" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

"Antes estaba más tranquilo, lo que pasa es que vinieron personas de otro lado y es ahí donde sufrimos problemas, porque llegan e invaden las casas, si no fuera por eso estaría más tranquilo todo... Vienen de muchos lados, recomendados de otros familiares, les dicen: -vente esa casa está vacía, ven a vivir acá" (*Hombre, 29 años, Paseos de San Juan*).

"No pues ya de aquí un 60 % es abandono de casa, y las que están ocupadas es rapiña, no son ni siquiera los dueños, somos un 30 % dueños y los demás las agarraron. Lo que pasa es que este fraccionamiento la mayoría es gente que trabaja en el Distrito, el trasladarse de aquí al trabajo es donde se gasta pasaje y tiempo, y aquí el pasaje es más caro que en el Distrito" (*Hombre, 36 años, Santa Fe*).

Una disyuntiva más, identificada entre los habitantes entrevistados, son los agravios que sufren resultado de los asaltos y robos, así como otros eventos delictivos que se presentan dentro de la unidad habitacional, fenómenos derivados de cuestiones anteriormente tratadas y que se relacionan entre sí como problemáticas; se encontró también que los habitantes identifican que si el alumbrado público estuviera en buenas condiciones, o la seguridad, como las patrullas tuvieran mayor presencia, estos eventos se presentarían con menor frecuencia. De esta cuestión se presentan estas opiniones:

"Si, son los mismos malandros, nadie puede hacer nada ni Infonavit, ni Fovissste, ni la inmobiliaria, ni nadie. ¿Ves esa palettería? Ayer cuando iba pasando la estaban asaltando, y ¿quién hace algo? Nadie, ni las patrullas. También me ha tocado en el camión, llegamos con el camión aquí, estaba la patrulla nos bajamos corriendo para pedir ayuda y dejaron a una persona morir. Cuando trabajaba, me aventé 11 asaltos, son muy violentos. En la mañana los asaltan en este cachito, vimos unos rateros que a una chica le pegaron, eran de los que vienen en camionetas dan vueltas y se roban celulares.

Cada día es peor. Todo el mundo sabe lo que pasa, pero ¿quién se mete? todos sabemos cómo se hace el movimiento, somos personas grandes que pueden tener miedo, nadie se quiere meter en premuras. Los muchachos que quieren drogarse que necesitan dinero de momento le roban al vecino y lo van a rematar allá atrás, martillos, puertas, ventanas en 30 o 40 pesos. Algunos vecinos que les robaron algunas veces encontraron ahí en la entrada del conjunto sus cosas" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

"A mí me asaltaron aquí en la entrada, aquí en la primera de Homex, hay mucho chavo que te asalta, y como está todo oscuro, no hay luz ya en la noche... espero que haya más seguridad, no puedes andar en la noche, porque luego te asaltan. Lo principal es el alumbrado, y que vengan, no te digo que a cada rato las patrullas, pero que si se den sus vueltas. Esas son las dos principales cosas que hacen falta aquí" (*Mujer, 52 años, Santa Fe*).

En función de ampliar la información sobre una de las problemáticas mayormente mencionadas por los entrevistados, el tema de la drogadicción, se asocia a la falta de seguridad, los robos y asaltos, que se presentan en las dos unidades habitacionales de estudio y que pueden ser referente a la situación que ocurre en los conjuntos urbanos del Estado de México, ya que la fragmentación social que se presenta en tales conjuntos ha llevado a problemas sociales serios, con los que conviven cotidianamente los residentes de los fraccionamientos y sus familias. En seguida, se exponen opiniones de esta situación:

"Se juntan muchos drogadictos, a lo mejor no nos roban, pero el simple hecho de oler a marihuana o ver una bolita, yo creo que uno a veces piensa que los conoce, pero gente que viene de otros lados que no conozca, pasas y te roban o te dicen algo, por eso luego hay muchos problemas, eso me hace sentir falta de seguridad" (*Mujer, 51 años, Santa Fe*).

"Solamente de ver tanto drogadicto, mucho joven echando a perder su vida, bueno no son problemas, a nosotros no nos hacen nada, pero el ambiente de que están fumando a la luz del día, ahí mismo fuman y ahí conviven los niños que tenemos, hay mucho drogadicto, eso sí, de hecho luego están ahí en esa esquina o aquí en esa calle, para adentro, yo lo veo como muy fuerte, así hasta ver las personas adultas que no tienen consciencia del ejemplo que le dan a la juventud, hoy en día para meterse al vicio es muy fácil, pero para salir... yo eso es lo que veo más". (*Mujer, 44 años, Santa Fe*).

Con el conjunto de testimonios vertidos que abordan, de manera general, el perfil del residente de las unidades habitacionales del municipio de estudio, así como de las características de la vivienda que ocupan, los siguientes ejemplos son acerca de las impresiones que los residentes tienen sobre algunos de los elementos urbanos del conjunto, entre ellos los servicios de agua, electricidad, drenaje; los equipamientos como los centros de salud, escuelas, parques o jardines; y la infraestructura de transporte. Asimismo, se obtuvo un testimonio sobre las implicaciones que tendrá la ampliación del Nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México en el municipio de Zumpango.

La administración pública, ha posicionado al municipio de estudio como una demarcación que tiene potencial como acuífero, centro comercial y de servicios, y ser un espacio ecoturístico debido a la trascendencia que sus recursos naturales y condiciones geográficas tienen para el capital inmobiliario, de modo que, al ser remanente del extinto sistema de lagos del Valle de México, la Laguna de Zumpango tiene la función de regulador ambiental, como reserva ambiental y para recargar el acuífero de la zona; no obstante, debido a la gran cantidad de vivienda que se ha construido en el municipio y las demarcaciones colindantes, la cantidad y calidad del agua se ha visto afectada sustancialmente, es así que los residentes de los conjuntos inmobiliarios sufren las consecuencias de la implementación de proyectos de vivienda que no consideraron planeación integral en cuanto a los servicios, como agua o electricidad, de modo que después de 10 años continúan los problemas de abasto de agua, al tener acceso al servicio "por tandeo", donde el recurso está disponible en sus hogares por un horario específico, con cantidades limitadas y con calidad incierta. Los siguientes testimonios exponen en mayor medida esta situación:

"El agua llega tres veces al día, unas horas y la quitan, es un servicio como de tandeo, yo tengo mis botes, aparte viene sucia, nosotros compramos agua para tomar, porque el agua que llega esta muy sucia, hasta verde, no sirve" (*Mujer, 47 años, Santa Fe*).

"Tenemos servicios de agua de tinacos elevados para el fraccionamiento porque contamos con nuestro pozo, pero si sufrimos mucho porque el pozo abastece los tinacos elevados, que son tres en el fraccionamiento, con una bomba y la bomba como es mucho trabajo se descompone continuamente, repararlo es caro, luego le ponen una bomba más chica, provisional, se descompone y en lo que se dan cuenta, hay veces que nos hemos quedado sin agua, pero por falta de mantenimiento del sistema, es que mucha gente no paga, y no hay dinero para arreglarla, se tarda más de tres días, ese es el problema de agua que tenemos aquí" (*Mujer, 40 años, Paseos de San Juan*).

"Todo es una porquería, el agua se supone que estaba dividida para que el que pague iba a tener sus servicios, hay personas que llevan más de 15 años sin pagar, y cuando se quema la bomba o los problemas políticos o lo que sea que tengan nos quedamos parejos sin agua, viene la pipa que es gratis, no es cierto, siempre nos van a cobrar 15 pesos por agua o 200 pesos por el tambo... No podemos comprar más, se supone que está prohibido por el tipo de construcción, no debe haber ni cisternas ni tinacos. La luz, las instalaciones que pusieron son pésimas, conforme pasan los años uno tiene que poner de su bolsa para cambiar el cableado y poner las cajas. Tenemos el problema de las cerradas que no fue bien entregado, parches, parches y cuando se puede vienen y cambian los regulares" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

"El agua si, bueno no la tienes al 100 % aquí, aquí hay horarios de 5 a 9 de la mañana te llega el agua, de 12 a 4, y de 7 a 10 de la noche, son los horarios que hay, y no han puesto la bomba, no la han echado a funcionar. Si quieres bañarte entre 4 y 7 tienes que recolectar tus botes o cubetas porque no hay agua. De la electricidad no hay alumbrado público, y el drenaje está bien, no hay ningún problema" (*Mujer, 52 años, Santa Fe*).

El aspecto del servicio de drenaje se relaciona con los anteriores respecto a las problemáticas derivadas de la planeación urbana en la zona, las cuales aquí se expresan en inundación de las unidades habitacionales, situación que se agrava en la temporada de lluvias y por la acumulación de residuos. Según las respectivas autorizaciones de los conjuntos urbanos, el servicio de drenaje debe estar conformado por una red pluvial y sanitaria que contemple el manejo, tratamiento e infiltración al subsuelo, además, los registros estadísticos oficiales indican que todas las viviendas cuentan con acceso al servicio; no obstante, los testimonios de los fraccionamientos indican que las fosas o cisternas, además de no cumplir con las especificaciones contractuales, y de que no se les brinda mantenimiento adecuado, no cumplen con las necesidades del conjunto. Enseguida se manifiestan tales opiniones al respecto:

“El drenaje es muy pequeño, aquí nos ayuda que tenemos tierras de cultivo que absorben, fuera de eso hasta que construyan o tapen ahí vamos a empezar o tener problemas. Los drenajes son tubos pvc muy delgados...De vez en cuando vienen a desaguar, ahorita tenemos problemas en la cerrada, que en tiempos de lluvias hasta la mitad de la calle se inunda. Quedaron de hacer una especie fosa, está en medio, hicieron un hoyo, de una fosa para que no se inundara porque esta parte se tapaba completamente, metieron unas cosas grandes de cemento, pero no lo terminaron, desde antes de Peña [presidente de México 2012 a 2018], iban a hacer eso, ahí por la escuela, está enfrente” (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

“La cuestión del drenaje, allá donde está la prepa y la secundaria se inunda mucho, aquí en la calle igual el drenaje no está bien, y eso es lo que más nos preocupa, porque las inundaciones son graves en tiempos de lluvias, sale mucho el agua, pero lo que tengo entendido es que aquí no hay drenaje normal, sino que hay un tipo cisterna en las casas, entonces se van llenando y en tiempos de aguas peor, ya se debe de imaginar”. (*Mujer, 50 años, Santa Fe*).

En cuanto a los equipamientos urbanos, como parte sustancial de los espacios de uso público, se consideraron a los centros de salud, las escuelas y los parques o jardines dentro de los cuestionamientos hacia los residentes de los conjuntos urbanos de estudio. Si bien las autorizaciones contemplan jardines de niños, primarias, secundarias, parques y áreas deportivas según el número de viviendas construidas, los residentes de manera general consideran que cada uno de este tipo de mobiliarios cuenta con problemáticas específicas. Con esto, posteriormente se expone cada uno de estos espacios y las respuestas de los habitantes según su relación de uso con ellos.

Uno de los hallazgos trascendentales para los conjuntos urbanos de estudio es respecto a los centros de salud, en el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Zumpango se consideran 10 centros de salud, 1 centro de salud con hospitalización, 1 hospital general, 1 unidad de medicina familiar, y 1 puesto de socorro de la Cruz Roja Mexicana, los cuales no son suficientes ni operan en las mejores condiciones, situación que es reconocida por la autoridad estatal y por los mismos habitantes de la demarcación. Dentro de las problemáticas identificadas por residentes, respecto a los centros de salud están: la insuficiencia de espacios, la saturación de los que ya existen, la localización alejada, la falta de especialización para el tratamiento de las diversas enfermedades, así como la falta de medicamentos para tratarlas, por lo que las personas tienen que acudir al servicio privado para poder satisfacer sus necesidades de salud, situación que impacta significativamente en el gasto del hogar. Testimonio de lo anterior, se expone en las siguientes opiniones:

"Centros de salud están saturados, somos mucha gente la que vive aquí, la clínica tanto la 55 como la 200 [IMSS Unidad de Medicina Familiar 55 y Hospital General Regional 200], no se dan mucho abasto, están muy saturados porque muchos conjuntos habitacionales vamos ahí a los servicios, aunque son buenos, pero la saturación de la gente... Apenas acaban de poner esa la del ahorro y el consultorio, cierran temprano, pero médicos aquí cerca no hay, el más cercano es el 200, el Ávila Camacho" (*Hombre, 56 años, Paseos de San Juan*).

"Nada más está abierto hasta las 3 o 4 de la tarde, si tienes alguna emergencia tienes que irte a Zumpango al seguro, a los hospitales, y transporte en la noche no hay, tendrías que irte en taxi o pedirle favor a un vecino porque no hay, El transporte aquí deja de pasar a las 9:30 de la noche, si quieres salir rumbo a Tecámac o esos lados no hay, el transporte viene de allá hacia acá, pero el transporte del Distrito para acá, para las personas que trabajan hasta la una de la mañana, el ultimo de Indios Verdes sale a las 12:30 o cuarto para la una, entonces ya viene llegando una y media o dos de la mañana, es el último transporte. Por ejemplo, si te pasa algo y tienes que ir aquí a la 200 tiene que pagar taxi. Y es carísimo" (*Mujer, 52 años, Santa Fe*).

"Hay uno que está muy escondido, de San Bartolo para allá, pero te digo, ni vale la pena ir, porque te vas temprano a las 4 o 5 de la mañana para alcanzar ficha, las vienen dado 10 o 12 hasta donde alcance, luego para que al último no tengan el medicamento y lo tengas que comprar por fuera, yo creo que pagar 35 en un similar, te vas de todas maneras compras el medicamento, te dan cualquier cosita, todo de esa manera lo vemos, entonces mejor nos vamos al similar, nos checan y de todas maneras hay que comprar el medicamento, no se le ve el caso de ir. Antes todavía daban el medicamento, pero ahorita ya no es así. Te esfuerzas y vas mejor a algo, sale lo mismo, te vas a las cinco, a que te pase algo, porque con tanta delincuencia que hay y todo, a veces uno no lleva nada y de todas formas te andan jaloneando, de ir a allá a ir a un similar, mejor al privado" (*Mujer, 44 años Santa Fe*).

La situación del servicio de escuelas se avoca a la oferta que hay disponible tanto en el conjunto como en el municipio, según el Código Administrativo del Estado de México, indica que por cada mil viviendas se construirán un jardín de niños de tres aulas, una escuela primaria o secundaria de doce aulas. Con esto, las unidades de estudio deberían de contar con tres jardines de niños, seis primarias y dos secundarias en conjunto, pero la población residente indica que hay una sustancial falta de servicio, aunado a diversas problemáticas derivadas del contexto en el que se ubican los fraccionamientos, como los robos, la inseguridad, el costo del desplazamiento, entre otras. De lo anterior, los siguientes ejemplos exponen esta situación:

“Escuelas es mucha la delincuencia, allá atrás cambiaron los horarios, ahora salen a las 12, porque asaltaban a las mamás. Yo llevaba a mi nieto al kínder de acá tenía que venir en taxi ida y vuelta, hay un carro blanco que asaltaba madres e hijos con armas, puras mujeres solas quitándoles el monedero, amenazándolas” (*Mujer, 71 años, San Juan*).

“Hay escuela dentro de aquí, primaria, kínder, lo único que no hay es bachillerato o universidad cerca, creo que tenemos una aquí en Zumpango, una universidad de gobierno, creo que es con lo que batallan más los jóvenes” (*Mujer, 41 años, San Juan*).

“Si hay, pero lo que no dan servicio completo, por ejemplo, no hay escuelas que trabajen en la mañana y otra en la tarde. Las señoras de aquí no saben dónde inscribir a sus hijos, no hay preparatorias, solamente la más cercana es la de Tecámac, la prepa 37 [Escuela Preparatoria Oficial Núm. 37], es la más cercana que tenemos. El transporte es caro para los alumnos que van hasta allá, tanto de ida como de regreso” (*Hombre, 54 años, San Juan*).

La situación de los parques y jardines es particular, ya que es en estos espacios donde el deterioro es más visible, ya que son las zonas vandalizadas o descuidadas, situación presente en mayor medida en el conjunto de Paseos de San Juan, ya que la unidad de Santa Fe cuenta con un parque relativamente nuevo, construido en diciembre de 2018, localizado en la entrada del conjunto, se encuentra en buenas condiciones y los residentes lo ven como un elemento del espacio urbano que da lugar a una mayor sociabilización entre los residentes. Parte de las relaciones sociales generadas en estos espacios públicos se exponen a continuación:

“Lo que son los parques, como puede ver, están llenos de basura, muchas casas están solas y también eso es un peligro, de que luego se mete gente a vandalizar. Aquí a cierta hora ya no puedes salir porque es peligroso, está en riesgo de asaltos” (*Mujer, 24 años, Paseos de San Juan*).

“Uno que está la entrada, lo acaban de abrir apenas a principio de año, empezaron a hacer un torneo de fútbol” (*Hombre, 36 años, Santa Fe*).

“El que están en la entradita lo acaban de abrir, apenas creo que, en diciembre, a fines del año pasado, antes no había parques y lo abren de 8 a 5 nada más... Creo que un señor de ahí enfrente es encargado, ¿Quién le dio la autorización? No me preguntes, pero él es el encargado de meter todo ahí, él lo abre, lo cierra” (*Mujer, 52 años, Santa Fe*).

El servicio de transporte y la infraestructura vial son cruciales para la vinculación del municipio de Zumpango con el resto de las estructuras urbanas que componen la zona metropolitana. Al ser un municipio localizado en la periferia, los habitantes de los conjuntos habitacionales son parte sustancial de la movilidad espacial y los flujos que se dan, principalmente hacia la Ciudad de México, ya que es la entidad donde, según los testimonios evidenciados al inicio de la exposición de esta recopilación cualitativa, se dirigen a realizar sus actividades laborales, en demarcaciones como Cuauhtémoc, Coyoacán e Iztapalapa. Asimismo, esta información se relaciona con la indicada por la encuesta de origen-destino del 2017, donde se expone que aproximadamente la mitad de los viajes son realizados desde los municipios conurbados del Estado de México (17.09 millones), de estos más del 90 % son realizados en transporte público colectivo, con una duración entre 30 minutos hasta más de dos horas, y el motivo principal es ir a trabajar. Con lo anterior, las perspectivas que mencionaron los entrevistados sobre la infraestructura y servicio del transporte va en torno a los altos costos, la calidad deficiente, el mantenimiento de las unidades, la inseguridad en el trayecto, etc., y otras implicaciones derivadas de la ubicación de las unidades habitacionales localizadas en uno de los municipios metropolitanos de la Ciudad de México. Con lo anterior, las siguientes aseveraciones dan cuenta de esta situación:

"Caro, según se supone no deben ir con acompañantes y van acompañados, fumando, en mal estado la unidad, es realmente muy caro, las distancias no justifican los precios, por ejemplo de aquí a Zumpango se pagan doce pesos por persona, pero si voy a Tecámac son 16, si voy a ojo de agua ya son 18 y no es muy lejos que digamos, pero yo considero que el transporte de micros en el Distrito en una distancia de aquí a ojo de agua cobra cinco pesos, pero bueno son situaciones diferentes, es un problema salir de aquí, para salir la pienso dos veces. Para ir a casa de mi hija, en San José Chicoloapan, de ida y vuelta son 100 pesos nada más en puro transporte" (*Mujer, 62 años, Paseos de San Juan*).

"En transporte público, en carro, solamente si nos organizamos con los vecinos y van hacia la misma ruta, funciona, si no es mucho entre casetas y el tiempo que se hace. De ahí en fuera, es puro transporte público, salimos en taxi los que pueden, nos juntamos tres o cuatro personas máximo, para salir del conjunto nada más. Una micro de éstas si da servicio y están temprano, el problema es que en lo que da toda la vuelta ya es media hora, no y asaltan... Hay transporte interno, pero los transportes están concesionados, los que tenemos aquí es la línea Elite que es en la que más asaltan, es la que te lleva a Indios Verdes, la gente la toma porque es la más rápida para llegar, entonces Elite es que te asalten seguro... Depende que construcciones haya, si o hay un accidente, nos podemos llevar hasta cinco horas. El detalle es que, si sales cinco minutos tarde, por qué si sales a cierta hora o pasó un accidente o reparaciones en la carretera, ya te hiciste tres o cuatro horas. En sí, si no hay imprevistos son como 40 minutos al Distrito Federal, si no ya estamos previstos que son dos horas mínimo, el costo, mil quinientos a la quincena con transporte público, pero es a raya, contando el taxi y los camiones Elite" (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

“No es nada barato, es ineficiente, al menos aquí adentro nos falta más transporte y que sea más barato porque es muy caro, el costo para ir a Indios Verdes es de 35 pesos, más lo que gastamos los que vivimos al fondo, que son 18 pesos, más el camión y si tomas metro, olvídate. Me gustaría que hubiera un transporte de mejor calidad y más barato” (*Mujer, 47 años, Paseos de San Juan*).

A pesar de que el tema sobre el proyecto urbano del Aeropuerto Internacional de Santa Lucía no estaba contemplado en los cuestionamientos hacia los residentes de los fraccionamientos de Zumpango, se considera que el siguiente testimonio da cuenta de la realidad inmediata a la que se enfrentan los habitantes del municipio, ya que incluye una perspectiva con temas como el cambio en la propiedad de la tierra, la situación agravante del consumo de agua, la especulación inmobiliaria que se ha llevado a cabo en la zona, el aumento de la vivienda abandonada y otras implicaciones derivadas de habitar una vivienda localizada en la periferia urbana, y en una zona que se contempla para desarrollar estructura aeroportuaria de gran magnitud, sin considerar una planeación integral que integre las necesidades de los habitantes de Zumpango, ya que, desde la primera “Asamblea informativa en Santa Lucía tampoco” (Figura 2), se trata, en comunidad, la preocupación por la sobreexplotación de los mantos acuíferos, la generación de residuos, y la imposición de la ampliación de las actividades aeroportuarias. Con esta situación descrita enseguida se muestra el testimonio identificado:

“la gente no ve las dimensiones de todo lo que va a pasar. Aquí el detalle es que son pocas personas, pero tienen gran cantidad de terrenos, están concentrados en muy pocos o son muy pocos ya los que quedan, ellos están en una versión comunal, si se da cuenta son personas grandes. Esto era una hacienda, y el pueblo de aquí enfrente que es el que tiene la concesión de todos los terrenos que están aquí vendieron y se hicieron las casas, a ellos hasta la fecha no les está llegando el agua, ellos sufren y nosotros luego la desperdiciamos. En lugar de mejorar la situación se va a deteriorar el terreno, un terreno extremadamente fértil. Esa es una cosa, y otra Homex y Santa Fe, cómo vamos a quedar si no tenemos un abasto de agua, nos estamos abasteciendo de agua del subsuelo que existe, además nos dijeron que aquí antes era una laguna, estamos subsistiendo con esa agua, el problema va a ser la capacidad de esta unidad de vivienda no llega ni al 50 %, estamos entre el 35 y 40 % que va y viene, con todas las unidades manejando ese parámetro no va a faltar el momento en que esto se caiga, ¿y cómo lo van a levantar? si se viene el aeropuerto y todos los trabajos muchos nos vamos a ir, las unidades se van a caer y se van a quedar como unidades fantasmas, con la violencia que tenemos vamos a estar peor. A nadie le conviene, incluso acá en la entrada están rematando los terrenos que están al lado de Santa Lucía, les acaban de poner los letreros de venta. A nadie le conviene, a los ejidatarios no, a nosotros como unidad no, a los ejidatarios menos, pero todos piensan que van a hacer su negocio, pero están muy mal. No pueden poner algo que no funciona, aquí no hay futuro” (*Mujer, 71 años, Paseos de San Juan*).

En definitiva, las repercusiones de vivir en uno de los conjuntos urbanos de Zumpango son diversas, ya que para los habitantes del fraccionamiento de Paseos de San Juan, las mayores problemáticas son la violencia y la inseguridad. El hecho de que lleguen grupos de personas, que no necesariamente adquirieron un crédito, identificados por los residentes como los paracaidistas son los que, en opinión de los residentes, ocupan las casas abandonadas, situación que genera descontento y desaprobación, son también quienes traen la violencia, porque su forma de sobrevivir es a través del robo y la violencia. En cuanto a los servicios urbanos, indican que el transporte es el que presenta mayores deficiencias, debido a que es costoso, inseguro y de mala calidad. La inmobiliaria no tiene ningún tipo de participación en la gestión o el mantenimiento del conjunto habitacional y existe una percepción general en las personas entrevistadas sobre que, a diferencia de otros fraccionamientos localizados también en la periferia, tienen menores problemas respecto a la violencia, robo a transeúnte, robo a casa-habitación y vivienda abandonada. Por otra parte, la constitución familiar es un elemento que influye en la relación con la vivienda, ya que las familias pequeñas, de dos o tres miembros, están conformes con el tamaño de su casa, mientras que las familias compuestas por diversos integrantes enfrentan problemáticas porque los espacios son escasos, de 30 a 35m². Por último, contar con un empleo remunerado implica tener que realizar viajes largos hacia los centros urbanos, suceso que impacta significativamente en el gasto familiar, debido a los altos costos de los desplazamientos laborales.

Para el conjunto urbano de Santa Fe, a pesar de ser una unidad habitacional de menores dimensiones y menor antigüedad en relación con Paseos de San Juan, la situación es bastante parecida, ya que hay una gran cantidad de viviendas abandonadas, los residentes piensan que es debido a que está localizada lejos de las fuentes de empleo y los altos costos del transporte que representa poder desplazarse a estas. A pesar de que este fraccionamiento se encuentra municipalizado, los habitantes indican que los tanques y los registros de agua no reciben mantenimiento, y que las áreas verdes están sumamente deterioradas, aunque el conjunto es relativamente muy reciente. Las mayores problemáticas son la inseguridad y la drogadicción, que es fuertemente visible; en cuanto al transporte, es costoso, y no hay un servicio interno por lo que la gente recurre a un servicio privado de bicitaxis para desplazarse hasta las avenidas principales.

Estas evidencias complementan lo expuesto desde el marco interpretativo, ya que es desde los proyectos de vivienda que el Estado mexicano y las empresas inmobiliarias, como clase dominante, han dirigido el acceso a una vivienda de interés social, para el segmento de la población asalariada, en municipios que aún son de carácter rural, caracterizados por la ausencia de servicios urbanos elementales provocando una división social y económica de las funciones y clases sociales que pueden ocupar los espacios.

En resumen, la condición de segregación urbana de la que son parte los conjuntos urbanos de estudio es una problemática innegable, y que, como producto del urbanismo neoliberal, ha permeado en los estratos económicos bajos, que a pesar de estar insertos en la economía formal y percibir un salario constante, se enfrentan a constantes dificultades derivadas de un proceso inmobiliario masivo, que no contempló las consecuencias de llevar a cabo proyectos de vivienda de tal magnitud, lo que se traduce, para los habitantes de estos fraccionamientos, en múltiples problemáticas que atañen a su gasto familiar, a su condición de vida y a su patrimonio.

Consideraciones finales

Haciendo una recapitulación de los temas tratados en la investigación, los postulados teóricos y conceptuales presentados, dan lugar a una aproximación al concepto de segregación, abordado desde la perspectiva académica, trabajando específicamente en el enfoque crítico, bajo el cual se ha tratado la problemática de la segregación como consecuencia de una práctica urbana en el sistema económico neoliberal, donde, debido a un intercambio desigual entre el conjunto de clases que conforman la sociedad, se accede de manera diferenciada a los espacios urbanos. La clase baja es excluida de consumir los espacios centrales y los medios de consumo colectivo que les rodean, los cuales son apropiados para uso de la clase dominante, quienes privan del acceso a los grupos no propietarios de capital, excluyendo a la capa más baja del rango social, la cual sufre la segregación.

De igual manera, se abordó el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y la relación del Estado mexicano en la implementación de éstas, como la transformación de su participación, que pasó a ser proveedor a facilitador de esta bien. Asimismo, en la presentación conceptual se trató la noción de vivienda, considerando sus características básicas, la necesidad de los seres humanos de este elemento, y su consideración como un derecho fundamental; no obstante, dentro del sistema de mercado, se han creado tipologías según las necesidades de esta y de los individuos, para quienes la vivienda es una mercancía más para comerciar.

Luego de una serie de reflexiones, resultantes del marco de referencias presentado, es preciso plantear ejes de discusión que ahonden sobre los acontecimientos que dieron lugar a la implementación de estas prácticas urbanas, como la crisis de 1982 que originó la entrada al marco de la reestructuración económica y social del país, que en materia jurídica dio pauta a las modificaciones del artículo 27° constitucional y el 115° de la Ley Agraria, generando una transformación hacia la senda neoliberal, en la que las instituciones de vivienda y los marcos legales de este sector, se ajustaron a los mecanismos del mercado y la privatización, con el objeto de reorientar la dinámica hacia la producción de vivienda en un modelo urbano neoliberal, que se vislumbra con profundas consecuencias de transformación espacial. Estas reestructuraciones institucionales con evidencias espaciales, son abordadas desde lo conceptual como destrucción creativa, considerando que, las prácticas urbanas desarrolladas se realizan en función de los mecanismos de mercado; asimismo, el neoliberalismo realmente existente, se plantea como un proceso que responde a configuraciones históricas y geográficas preexistentes, con efectos variables, que para este caso significa grandes distancias al trabajo y malas comunicaciones, falta de servicios y equipamientos elementales en la transición entre lo urbano y lo rural de los espacios periféricos que rodean la centralidad urbana de la zona centro del país.

En cuanto a los modelos de estructura urbana, específicamente desde los construidos por la sociología urbana de la Escuela de Chicago, se plantea que la organización de las ciudades se da de acuerdo a su funcionalidad, relacionada con una división de la sociedad, que se caracteriza por ser equilibrada y sin conflicto; sin embargo, desde la visión de la teoría urbana crítica, se pone de manifiesto que en una sociedad capitalista, la ciudad es un espacio de disputa entre clases

sociales, con crisis y desequilibrios, donde la segregación urbana es una expresión del acceso a los elementos urbanos derivados de este conflicto.

Así también, parte de la revisión de antecedentes investigativos expone que la segregación se ha abordado como dimensión positiva de los fenómenos en la ciudad, donde un grupo, perteneciente a la misma esfera social, generalmente de clase acomodada, se autoexcluyen con el objeto de acceder de manera diferenciada a los elementos urbanos, así como mantener un elevado nivel de vida, preservar sus costumbres e identidad, y pretender empoderamiento político y social; a pesar de esto, es la exclusión aplicada a terceros la que es significativa para esta investigación, porque es desde las esferas dominantes, como el gobierno y el sector financiero inmobiliario, quienes determinan las vías y mecanismos de acceso al suelo urbano y sus elementos, como la vivienda, la infraestructura, el equipamiento y los servicios, implementado la ocupación residencial hacia las áreas conurbadas, para el estrato poblacional bajo cuyo origen y condición social es común.

En el segundo capítulo, se presentaron las especificaciones jurídicas y administrativas que siguieron los diversos niveles de gobierno para consolidar la mega construcción de vivienda de interés social en las periferias metropolitanas de las ciudades más importantes del país, apuntalándose como una práctica inmobiliaria común con efectos diversos, cuya expresión espacial derivó en conjuntos urbanos segregados; tomando en cuenta los ejemplos mencionados, se dio lugar a la exposición de la dinámica que se ha desarrollado entre el sector público y el privado en la producción de conjuntos urbanos para la Zona Metropolitana del Valle de México, en específico para el municipio periférico de Zumpango, ubicando a la segregación urbana como el problema principal al que se enfrentan diversas unidades habitacionales que formaron parte de los proyectos masivos de producción de vivienda económica.

La última parte, trató en específico sobre el desarrollo de las implicaciones de la segregación urbana en los conjuntos urbanos del Municipio de Zumpango; primero, se abordaron las características de los diversos elementos físicos y sociales que hacen a la demarcación importante para la consideración para formar parte de los planes y proyectos urbanos, asimismo se trabajó con dos fraccionamientos como caso de estudio, cuya relación actual con la administración pública y el sector inmobiliario es diferente, pero que como modelo de desarrollo, se plantearon bajo las mismas especificaciones.

Finalmente, para completar la información teórica, conceptual y estadística, se dio a conocer una diversidad de valoraciones de los residentes de los fraccionamientos habitacionales respecto a la condición de habitar en éstos y las repercusiones que esta situación tiene para su vida cotidiana y la perspectiva a futuro. Tales experiencias humanas coadyuvaron a entender la complejidad del fenómeno urbano del que son parte, así también este ejercicio permitió la recopilación de la diversidad de significados y diferencias para comprender las condiciones de segregación urbana de quienes viven el territorio.

Con esto, se apreció que el proceso inmobiliario no es ajeno a otros fenómenos sociales, como la migración desde otros Estados del país hacia la zona centro, población que tienen entre sus demandas sociales el acceso a la vivienda digna; en temas específicos sobre vivienda social, la

forma predominante es la tenencia en propiedad, cuya forma de acceso es a través de un crédito inmobiliario que lleva entre 10 y 30 años para pagar, con préstamos que pueden ir desde los 260, 000 hasta los 650, 000 pesos mexicanos, privilegiando la propiedad privada y el valor de cambio, buscando reproducir el sistema de mercado y maximizar las ganancias, dejando de lado la satisfacción de las necesidades inmediatas de los sujetos; de igual manera, como se evidenció a nivel nacional, las instituciones nacionales de vivienda, como el Infonavit o el Fovissste, limitan su participación al manejo de créditos para los trabajadores.

Los residentes que tienen un empleo realizan sus actividades, en su mayoría, en las alcaldías de la Ciudad de México; la localización de la vivienda es producto del acceso que las inmobiliarias tienen a los terrenos ubicados en la periferia de esta urbe, por tanto, buscan la vinculación con ella; sin embargo, esta cuestión tiene implicaciones en el tiempo y costo de la movilidad cotidiana de los residentes. Así también, las principales preocupaciones de los entrevistados están en torno a la falta de seguridad, de fuentes de trabajo, calidad y costo del transporte, la ausencia de servicios de salud y el alumbrado público.

Dentro de los conjuntos urbanos hay una apreciación sobre los espacios con viviendas abandonadas, los camellones y áreas verdes son las áreas más deterioradas, cuestión derivada de la localización del conjunto, ya que algunos de los compradores optaron por cambiar su residencia o simplemente no ocupar la vivienda, lo que da lugar a que las construcciones y sus alrededores sean vandalizadas o descuidadas. Esta cuestión abarca también otras disyuntivas como la desvinculación hacia los centros urbanos, las bajas ofertas de empleo en el contexto inmediato, así como la sobreoferta de créditos e inmuebles en el municipio, que han llevado a la fragmentación social que se traduce en una percepción de inseguridad y miedo en los residentes de los fraccionamientos.

Derivado de estas cuestiones, se abordó a la segregación como forma de acumulación y de renta, donde los trabajadores, a través de distintos mecanismos económicos y coercitivos, han pasado a formar parte activa de la acumulación del capital, de ahí que la política de producción masiva de vivienda social haya originado un nuevo paisaje en las periferias de las ciudades, caracterizado por imponentes construcciones de fraccionamientos habitacionales inmersos en la segregación urbana que atañe a un grupo social en específico.

Estas cuestiones, son tan solo algunas de las consecuencias de la inmersión de la economía mexicana a los requerimientos mundiales propios del neoliberalismo, donde la participación de la figura del Estado se ha transformado en diversos sectores, de manera que, el ámbito de la vivienda no fue la excepción, y dentro de los requerimientos de mercantilización y privatización, la relación entre los organismos nacionales de vivienda y el sector privado se modificó, y se delegaron las principales actividades referentes a la provisión de este bien a diversos consorcios inmobiliarios, quienes, bajo la autorización de los diversos niveles de gobierno y la alineación de las herramientas jurídicas y administrativas, se enfocaron en la producción masiva de vivienda, sin considerar elementos preexistentes de conectividad, equipamiento o servicios, de manera que la localización de la vivienda ha sido determinante en las repercusiones enfocadas en los acreedores, quienes resisten día a día las consecuencias de habitar en una vivienda producida en

serie, que trae consigo problemáticas como la falta de empleo, transporte ineficiente, deficiencia de servicios como el agua, la electricidad, drenaje, equipamientos de salud, educación o recreación, así como situaciones de violencia, delincuencia o drogadicción en sus ámbitos inmediatos de reproducción social.

Dando respuesta a la pregunta de investigación planteada: ¿De qué manera las políticas públicas de vivienda, enmarcadas en el neoliberalismo, inciden en la segregación urbana de los conjuntos urbanos y cuáles han sido las principales consecuencias para el municipio de Zumpango de Ocampo? Dentro del contexto neoliberal, las políticas de vivienda social desarrolladas por el Estado mexicano se han transformado, delegando actividades de este sector a empresas inmobiliarias para ejecutarlas bajo una lógica de acumulación de capital, a través de proyectos enmarcados en la producción masiva de vivienda económica, fenómeno urbano que se materializa en los conjuntos urbanos del municipio de Zumpango en el Estado de México, donde a través de los elementos jurídico-administrativos se ha permitido e incentivado la construcción y ocupación de viviendas en la periferia metropolitana, sin los elementos urbanos correspondientes de equipamiento, infraestructura y servicios, generando una segregación en términos físicos, económicos y sociales de su población.

Para lograr los objetivos planteados, fue necesaria la revisión de documentos de diversas fuentes, entre las limitaciones enfrentadas estuvieron, la escasez del tratamiento de información estadística para temas específicos; no obstante, a través de los programas de manejo de datos, estos obstáculos fueron superados. Aunado a esto, otra dificultad a superar fue el acceso a documentos oficiales, como las autorizaciones de los conjuntos urbanos, las cuales se pidieron a través de la plataforma de acceso a la información pública del Estado de México, pero fueron negadas por motivos como que "dicha información se encuentra disponible en medio físico, por lo que no se cuenta con las capacidades técnicas, humanas y operativas para digitalizarla", por lo que se tomó como alternativa acudir a las oficinas de la Dirección de Legalización y del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en la Ciudad de Toluca, para obtener las versiones impresas. Asimismo, como logro se puede mencionar la cartografía elaborada para este tema de investigación, la cual, a través del análisis y representación de los elementos físicos y sociales en diversas escalas, se complementó de manera significativa la información obtenida a través de los otros medios descritos.

Con la exposición de los temas esenciales, surgieron una serie de elementos paralelos que en materia de vivienda son trascendentales para la sociedad, como el caso de las personas que no son participes de los lineamientos para obtener un crédito inmobiliario con las instituciones mexicanas, situación resultante de pertenecer al estrato de informalidad laboral, lo que da lugar a cuestionar sobre el tipo y localización de vivienda a la que pueden acceder, así como las prácticas que se generan en la autoproducción de vivienda, o elaborar estudios que aborden las consecuencias de tener una vivienda en arrendamiento, y los efectos de las nuevas políticas de vivienda que se avocan a los perímetros de contención urbana. En específico, para las consecuencias de la política de producción masiva de vivienda, se requiere ahondar en ciertos temas que aquí se trataron superfluamente, como la concentración de la violencia, la delincuencia o la drogadicción, en los fraccionamientos habitacionales de estos proyectos urbanos.

Bibliografía básica

- Aguilar, A. G. (2002). "Las mega-ciudades y las periferias expandidas". *EURE (Santiago)*, 28(85), pp. 121-149.
- Alegría, T. (1994). "Segregación socioespacial urbana. El ejemplo de Tijuana". *Estudios demográficos y urbanos*. pp. 411-428.
- Alexander, E. (1987). "La vivienda" informal". La más avanzada tecnología en América latina: políticas para facilitar la construcción de alojamientos". *Informes de la Construcción*, 39(390), pp. 61-68.
- Aparicio, E., Ortega, E., y Sandoval, E. (2011). "La segregación socio-espacial en Monterrey a lo largo de su proceso de metropolización". *Región y sociedad*, 23(52), pp.173-207.
- Balderas, G. y Villegas, H. (2013). "El capital inmobiliario como planificador del territorio en México. Caso de estudio: Tecámac, Estado de México, 2000-2008". En Sánchez María, Bocco Gerardo y Casado José (coords.). *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*. Ed. SEMARBAT, INECC, UNAM, IGG. México, pp. 599-621.
- Boils, G. (2004). "El Banco Mundial y la política de vivienda en México". *Revista mexicana de sociología*, 66(2), pp. 345-367.
- Brenes, G. (2003). "Segregación residencial de los inmigrantes nicaragüenses en Costa Rica en 2000". *Población y Salud en Mesoamérica*, 1(1). pp. 27
- Brenner, N., y Theodore, N. (2002). "Las ciudades y las geografías del "neoliberalismo realmente existente"". *Antipode*, 34(3), pp. 349-379.
- Bresser, L. (2009). "El asalto al Estado y al mercado: neoliberalismo y teoría económica". *Nueva Sociedad*, 221, pp. 83-101.
- Cardoso, A., y Ortiz, J. (2010). "Periurbanización, segregación social y fragmentación territorial". 15 julio 2017, de *Universidad Nacional de Tucumán*. <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/255.pdf>., pp. 1-15.
- Carreón, E. (2006). "Tzompantli, horca y picota: Sacrificio o pena capital". En *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Estéticas. 28(88), pp. 5-52.
- Castells, M. (1986). *La ciudad y las masas: sociología de los movimientos sociales urbanos*. Alianza Editorial, pp. 567.
- Castillo, O. y Alejandro G. (2012). "La habitabilidad en la construcción del espacio: El caso de La Trinidad, Zumpango". *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 14(2), pp. 49-72.
- Choren, S. (2011). "Segregación urbana". Breve Enciclopedia del Ambiente. 15 junio 2017, de *Centro Científico Tecnológico Mendoza*. <http://www.cricyt.edu.ar/enciclopedia/terminos/SegreUrb.htm>.
- Contreras, Y., Ala, V., y Labbé, G. (2015). "Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique". *Polis. Revista Latinoamericana*, (42). pp. 21.

- Corona, N. (2016). "Modelo espacial y pronóstico de la expansión de la mancha urbana, 1995-2030". En *Tendencias territoriales determinantes del futuro de la Ciudad de México*: Consejo económico de la Ciudad de México. pp. 39-84.
- Cruz, F., e Isunza, G. (2017). "Construcción del hábitat en la periferia de la Ciudad de México: Estudio de caso en Zumpango". *EURE (Santiago)*, 43(129), pp. 187-207.
- De la Helguera, Á. (2006). "Capítulo VII: Renta de la tierra". En *Manual práctico de historia del comercio*. Ed. Cultura.
- Domínguez, J. (2011). "Ventanas de oportunidad y coaliciones de política pública: el caso del proyecto para un nuevo aeropuerto en la ciudad de México desde una perspectiva histórica". *Secuencia*, (79), pp. 63-88.
- Draibe, S., y Riesco, M. (2006). *Estado de bienestar, desarrollo económico y ciudadanía: algunas lecciones de la literatura contemporánea* (No. 55). United Nations Publications.
- Espinosa, M. (2014). "Mega proyecto urbano. La ciudad bicentenario de Tecámac, México". *Bitácora Urbano Territorial*, 2(24), Sitio web: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/40391/html>
- Fernández, J. (2002). "Aspectos generales de los servicios públicos municipales". En *Servicios Públicos Municipales*. Cuajimalpa, Ciudad de México: Instituto Nacional de Administración Pública, AC, pp., 141-197.
- Ferrusca, F. y Sánchez, V. (2015). "Expansión del mercado inmobiliario de vivienda a partir del programa ciudades del bicentenario". *Revista de Direito da Cidade*, 7(1), pp. 226-250.
- Garza, G. (2015). *Valor de los medios de consumo colectivo en la ciudad de México*. El Colegio de México AC. pp. 628.
- González, S., y Larralde, A. (2013). "Conceptualización y medición de lo rural. Una propuesta para clasificar el espacio rural en México". *La situación demográfica de México 2013*, pp.141-157.
- Haramoto, E. (1998). *Conceptos básicos sobre vivienda y calidad*. Instituto de la Vivienda Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. pp. 10.
- Harris, C. y Ullman, E. (1945). "La naturaleza de las ciudades". *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 242(1), pp. 7-17.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. (Vol. 49). Ediciones Akal.
- (2011). "De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío", en *Espacios del capital*. Hacia una geografía crítica: Ediciones Akal. pp. 366-390.
- (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador (IAEN), pp. 228.
- Hernández, Y., y Galindo, R. (2013). "El desarrollo urbano y el proceso de configuración de un espacio empresarial. El caso de los concesionarios de transporte público de pasajeros en la modalidad de taxi en Zumpango, Estado de México". *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 15(2), pp. 43-67.

- Hidalgo, R., Borsdorf, A., Zunino, H., y Álvarez, L. (2008). "Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria". *Scripta Nova*, 12(270), pp. 113.
- Horkheimer, M. (2000). *Teoría tradicional y teoría crítica*. Barcelona: Paidós.
- Jacquin, C. (2012). "Producir y habitar la periferia. Los nuevos conjuntos de vivienda de bajo costo en México (ZMVM)". *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41(3), pp. 389-415.
- Janoschka, M. (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE (Santiago)*, 28(85), pp. 11-20.
- Jaramillo, S. (2008). "Las rentas del suelo urbano". En *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ediciones Uniandes-Universidad de los Andes., pp. 129-182.
- Lezama, J. (2014). *Teoría social, espacio y ciudad*. El Colegio de México AC. pp. 456.
- Linares, S. (2012). "Aportes de la ecología urbana y modelos neoclásicos para analizar la diferenciación socioespacial en ciudades medias bonaerenses: Pergamino, Olavarría y Tandil (2001)". *Huellas*, 16, pp. 13-35.
- Lojkin, J. (1979). *El Estado, el marxismo, y la cuestión urbana*. Siglo XXI. México.
- Martori, J., y Hoberg, K. (2014). "Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona". 12 septiembre 2019, de *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* Sitio web: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-169.htm>
- Maya, E., y Maycotte, E. (2010). "Nuevas formas de producción de vivienda". En *TemaX*: Centro de estudios e investigación tecnológica de la valuación para América Latina. (2)10, pp. 14.
- Mera, G. (2014). "De la localización a la movilidad: propuestas teórico-metodológicas para abordar la segregación espacial urbana". *Cuaderno urbano*, 17(17), pp. 25-46.
- Mesa, N. (1993). "Los medios de consumo colectivo o las condiciones generales de reproducción de la fuerza de trabajo y de los no trabajadores". *Anotaciones sobre Planeación*, (40), pp. 55-69.
- Monclús, F. (1998). *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Montejano, J., y Caudillo, C. (2016). "Vivienda deshabitada y forma urbana: estudio multinivel". *Ciudades* 111, (27)111, julio-septiembre, pp. 42-50.
- Montejano, J., Caudillo, C., y Cervantes, M. (2018). "Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiental del Valle de México, 2001-2010". *Estudios demográficos y urbanos*, 33(1), pp.187-224.
- Nicolau, E. (1992). "El derecho a una vivienda digna y adecuada". *Anuario de filosofía del derecho*, (9), pp. 305-324.

- Olmos, J. y Garrido, Á. (2006). "Inmigración y segregación residencial. Aproximación teórica y empírica para el caso almeriense". *Migraciones*. Publicación del Instituto Universitario de Estudios sobre Migraciones, (20), pp. 143-171.
- Ornelas, J. (2015) "Lo urbano y la crítica de la economía política" en: Isabel Castillo, Jaime Ornelas y Celia Hernández (Coords.) *Las zonas metropolitanas. Reflexiones teóricas y estudios en el centro del país*, Universidad Autónoma de Tlaxcala y Miguel Ángel Porrúa Editor. p. 17 – 44.
- Oropeza, A. y Espinosa, L. (2012). "La formación del espacio en la ciudad Bicentenario: el caso de La Trinidad, Zumpango, estado de México". *Revista Venezolana de Ciencias Sociales UNERMB*, 16(1), pp. 30-47.
- Palley, T. (2005). "Del keynesianismo al neoliberalismo: paradigmas cambiantes en economía". *Economía UNAM*, 2(4), pp. 138-148.
- Paquette, C., y Yescas, M. (2009). "Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate". *Centro-h*, (3), pp. 15-26.
- Pareyón, A. (2015). "Valor del equipamiento habitacional en la Ciudad De México. En Garza G. (Coord.), *Valor de los medios de consumo colectivo en la ciudad de México* Colegio de México. Sitio Web: <http://www.jstor.org/stable/j.ctt19631c>, pp. 73-160.
- Pérez, E. (2011). "Segregación socioespacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas". *Estudios demográficos y urbanos*, pp. 403-432.
- Pfannenstein, B., Jaramillo, J., Herrera, E., y Villalobos, S. (2018). "Planificación urbana y la influencia de las urbanizaciones cerradas: El Área Metropolitana de Guadalajara, México". *Economía Sociedad y Territorio*, (59), pp. 1087-1117.
- Pulido, L., Alberto, J., Estrada, G., Zentella, J., y Guevara, A. (2017). "Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México". *Estudios demográficos y urbanos*, 32(1), pp. 37-63.
- Ríos, S. (2008). "El derecho a la vivienda y las declaraciones constitucionales". *Revista INVI*, 23(62), pp. 127-147.
- Rivero, M., Moreno, E., y San Martín, M. (2015). *Política Urbana en el Estado de México 2005-2011*. Análisis del programa Ciudades del Bicentenario. 20° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México, pp.24.
- Sabatini, F. (2015). "La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico". En *Segregación urbana y espacios de exclusión*. Ejemplos de México y América Latina, pp. 25-46.
- Salazar, C. (2014). *Suelo y política de vivienda en el contexto neoliberal mexicano*. En Silvia Giorguli y Vicente Ugalde (Coords.). *Gobierno, territorio y población: las políticas públicas en la mira*. México, DF: El Colegio de México, pp. 343.373.
- Salinas, L. (2016). "Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". *Cuadernos Geográficos*, pp. 217-237.
- (2016b). "Política de vivienda en la zona metropolitana del valle de México: entre la gentrificación y la segregación". *Estudios Geográficos*, 77(280), pp. 357-365.

- Salinas, L., y Pardo, A. (2018). "Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de Ciudad de México". *Bitácora Urbano-Territorial*, 28(1), pp. 117-123.
- Schteingart, M. (2001). "La división social del espacio en las ciudades". *Revista Perfiles Latinoamericanos*, 9(19), pp. 13-31.
- Tepexpa, S. y González, L. (2017). "Análisis de la reciente modificación al índice bursátil inmobiliario en la bolsa mexicana de valores". *Revista Le Bret*, (9), pp. 25-44.
- Theodore, N., Peck, J., y Brenner, N. (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". *Temas sociales*, 66, pp. 1-11.
- Vargas, G. y Mosiños, N. (2009). "Las ciudades bicentenarias y el desarrollo regional en el municipio de Tecámac, Estado de México". *Mundo siglo 21*, pp. 75-93.
- Vicuña del Río, M. (2013). "El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile". *Revista INVI*, 28(78), pp. 181-219.
- Wacquant, L., (2007). "La marginalidad urbana en el horizonte del siglo XXI. En *Los condenados de la ciudad. Gueto periferias y estado*, Buenos Aires, Siglo XXI, pp. 265-320.

Bibliografía complementaria

- Asamblea Legislativa del Distrito Federal ALDF. (2015). *Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal. Distrito Federal*. VI Legislatura Asamblea Legislativa del Distrito Federal, pp. 56.
- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. Banobras. (2018). "¿Qué hacemos?". 25 septiembre 2018, de *Gobierno Federal*, Sitio web: <https://www.gob.mx/banobras/que-hacemos>
- Cámara de Diputados. (2016). "Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano". 11 septiembre 2019, de *Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión*, Sitio web: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_140519.pdf
- (2017). "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos". 12 octubre 2017, de *Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión*, Sitio web: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>
- (2017b). "Ley de Vivienda". 04 diciembre 2018, de *Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión*, Sitio web: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_230617.pdf
- Comisión Nacional de Vivienda CONAVI. (2010). *Código de edificación de vivienda*. 2nd ed. México: Gobierno Federal, pp.496.
- (2018). "Acciones y Programas". 05 diciembre, de *Gobierno Federal*, Sitio web: <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/comision-nacional-de-vivienda>
- (2018b). "Mapa de Perímetros de Contención Urbana". 10 febrero 2019, de *CONAVI*, Sitio web: <http://www.conavi.gob.mx:8080/oferta/mapa.aspx>
- (2018c). "Registro de Vivienda". 13 febrero 2019, de *CONAVI*, Sitio web: http://sniiv.beta.conavi.gob.mx/cubo/registro_vivienda.aspx#
- Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad CONABIO. (2012). "Geoportal del Sistema Nacional de Información sobre Diversidad". 29 noviembre 2018, de *CONABIO*, Sitio web: <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/>
- Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de México COPLADEM. (2012). *Región XVI Zumpango Programa Regional 2012-2017*. Toluca, Estado de México: Gobierno del Estado de México. pp. 246.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social CONEVAL. (2018). *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*. Ciudad de México: CONEVAL. pp. 150.
- Diario Oficial de la Federación DOF. (2016). "Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal por el que se cambia la denominación de Distrito Federal por Ciudad de México en todo su cuerpo normativo". 27 mayo 2019, de *Secretaría de Gobernación*, Sitio web: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5424565&fecha=05/02/2016
- Díaz, L., Torruco, U., Martínez, M., y Varela, M. (2013). "La entrevista, recurso flexible y dinámico". *Investigación en educación médica*, 2(7), 162-167.

- EcuRed:Enciclopedia cubana. (2010). "Fuerza de trabajo". 07 septiembre 2019, de *EcuRed* Sitio web: https://www.ecured.cu/Fuerza_de_trabajo
- Eloisa, A. (2011). "Plano Unidad Habitacional Paseos de San Juan, Municipio de Zumpango de Ocampo Estado de México". 08 marzo 2019, de *Boletín de Arquitectura*, Sitio web: <http://documentos.arq.com.mx/Detalles/107392.html>
- Fondo Nacional de Habitaciones Populares FONAHPO. (2010). "¿Qué hacemos?". 24 septiembre 2018, de *Gobierno Federal*, Sitio web: <https://www.gob.mx/fonhapo/que-hacemos>
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado FOVISSSTE. (2015). "Antecedentes". 05 diciembre 2018, de *ISSSTE*, Sitio web: <http://portal.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Antecedentes>
- Gobierno del Estado de México GEM. (2002). "Título Cuarto De los Conjuntos Urbanos". En *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México*. pp. 29-62.
- (2005). *Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011*. Toluca de Lerdo, Estado de México.: Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de México, pp. 203.
- (2005b). *Plan de Desarrollo Urbano de la Región del Valle Cuautitlán Texcoco*. Toluca de Lerdo, Estado de México: Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, pp.214.
- (marzo 2005). "Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano de tipo mixto Paseos de San Juan". *Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México*, pp. 14-31.
- (septiembre 2006). "Acuerdo por el que se autoriza la segunda y última etapa del Conjunto Urbano Paseos de San Juan". *Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México*, pp. 1-3.
- (julio 2007). *Ciudades del Bicentenario*. Comisión Coordinadora para el Impulso a la Competitividad del Estado de México, Estado de México: Secretaría de Desarrollo Urbano, pp. 18.
- (2008). "Plan Estatal de Desarrollo Urbano". 01 marzo 2019, de *Secretaría de Desarrollo Urbano*, Sitio web: <http://seduv.edomexico.gob.mx/dgau/pdf/PEDU.pdf>
- (diciembre 2009). "Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano Santa Fe". *Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México*, pp.1-15.
- (2014). "De los servicios públicos". En *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*. Toluca, Estado de México, pp.133-135.
- (2015). *Plan municipal de desarrollo urbano Zumpango, Estado de México, 2013-2015*. Estado de México: Gobierno del Estado de México. pp. 461.
- Grupo BMV. (2015a). "Perfil Corporación ARA, S.A.B. DE C.V.". 16 mayo 2019, de *Bolsa Mexicana de Valores*, Sitio web: <https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/perfil/ARA-5072>
- (2015b). "Perfil Corporación GEO, S.A.B. DE C.V.". 16 mayo 2019, de *Bolsa Mexicana de Valores*, Sitio web: <https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/perfil/GEO-5401>

- (2015c). "Perfil Desarrolladora HOMEX, S.A.B. DE C.". 16 mayo 2019, de *Bolsa Mexicana de Valores*, Sitio web: <https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/perfil/HOMEX-5981> Instituto de
- H. Ayuntamiento de Zumpango. (2006). *Proyecto Ecoturístico Laguna de Zumpango*. Estado de México, México. pp. 125.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT. (2015). "Parámetros y desarrollo conceptual". En *Atlas del abandono de vivienda*. Ciudad de México, México: Cuadra. pp. 25-29.
- (2018). "Historia". 04 diciembre 2018, de *Infonavit* Sitio web: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia.
- Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México IGCEM. (2015). "Información para el Plan de Desarrollo Zumpango". 18 julio 2018, de *Gobierno del Estado de México*, Sitio web: <http://187.188.121.162:8090/links/115%20Zumpango>
- Instituto de Investigaciones Jurídicas IJ. (2018). "Ley Federal del Trabajo". 04 diciembre 2018, de *UNAM*, Sitio web: <https://www.juridicas.unam.mx/legislacion/ordenamiento/ley-federal-del-trabajo#32963>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI. (2015). "Censo de población y vivienda 2010 - Estados Unidos Mexicanos Resultados Definitivos por Entidad y Municipio". 18 febrero 2019, de *INEGI*, Sitio web: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- (2015b), "Hogares", de Hogares y vivienda, 17 noviembre 2018 de *INEGI*, Sitio web: <http://www.beta.inegi.org.mx/temas/hogares/>
- (2011). "Viviendas particulares habitadas y ocupantes y su distribución porcentual según tenencia para cada entidad federativa". 12 febrero 2019, de *INEGI*, Sitio web: <https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>
- (2017). "Presentación de Resultados". En *Encuesta Origen - Destino en hogares de la Zona Metropolitana del Valle de México (EOD 2017)*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Instituto de Ingeniería UNAM, Gobierno de la Ciudad de México, Gobierno del Estado de México. pp. 80.
- (2018). "Censos y Conteos de Población y Vivienda". 27 junio 2018, de *INEGI*, Sitio web: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/cpvsh/default.html>
- (2018b). "Marco Geoestadístico Nacional". 28 octubre 2018, de *INEGI*, Sitio web: https://www.beta.inegi.org.mx/400.html?aspxerrorpath=/geo/contenidos/geoestadistica/m_geoestadistico.aspx
- (2018c). "Producto Interno Bruto de la vivienda, sin alquiler imputado, Base 2013". Sistema de Cuentas Nacionales de México. 14 febrero 2019, de *INEGI*, Sitio web: <http://www.beta.inegi.org.mx/temas/viviendasat/>
- Instituto Mexicano de Tecnología del Agua IMTA. (2012). *Plan Estratégico para la Recuperación Ambiental de la Laguna de Zumpango*. Estado de México, México: Fundación Gonzalo Río Arronte. pp. 174.

- Naciones Unidas NU. (2018). "Población anual de aglomeraciones urbanas con 300,000 o más en 2018 (miles)". 12 septiembre 2019, de *Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Población*, Sitio web: <https://population.un.org/wup/DataQuery/>
- Procuraduría Federal del Consumidor PROFECO. (2012). "El sector inmobiliario en México". 01 marzo 2019, de *Secretaría de Economía*, Sitio web: https://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol228_sec_inmobiliario.asp
- Registro Único de Vivienda RUV. (2010). "Glosario de términos RUV 2010". 24 septiembre 2018, de *Gobierno Federal*, Sitio web: <http://boletin.dseinfonavit.org.mx/038/documentos/007GLOSARIO2010.pdf>
- Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL. Consejo Nacional de Población, CONAPO. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI. (2012). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010*. Ciudad de México, México: Grupo Interinstitucional para la Delimitación de Zonas Metropolitanas, pp. 215.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Agrícola, Territorial y Urbano SEDATU. (2014). *Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Zumpango*, Estado de México, Ciudad de México: EM CAPITAL.
- (2018). *Modelo Geoestadístico para la actualización de los Perímetros de Contención Urbana (PCU)*. pp. 11. SEDATU. CONAVI.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano. SDUYM (2019). "Conjuntos Urbanos Autorizados". 12 febrero 2019, de *Gobierno del Estado de México* Sitio web: <http://sedur.edomex.gob.mx/autorizaciones>
- Sistema de Administración Tributaria SAT. (2017). "Salarios mínimos 2018". 04 septiembre 2018, de *Secretaría de Hacienda y Crédito Público* Sitio web: http://omawww.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/salarios_minimos.aspx
- Sistema de Consulta de Integración, Entorno Urbano y Localidad SCITEL. (2019). Censo de Población y Vivienda 2010. 16 mayo 2019, de *INEGI* Sitio web: <https://www.inegi.org.mx/app/tmp/scitel/default?ev=5>
- Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda SNIIV. (2010). "Parque habitacional (Número de viviendas)". 01 marzo 2019, de *CONAVI*, Sitio web: <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/ParqHab.aspx>
- (2018). "Consulta Dinámica de Financiamientos". 15 febrero 2019, de *CONAVI*, Sitio web: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/cubo_finan.aspx
- (2018b). "Tabulados Básicos de Inventario de Vivienda Vigente". 20 febrero 2019, de *CONAVI*, Sitio web: http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Inv_Viv_Vig/ReportesVV.aspx
- Sociedad Hipotecaria Federal SHF. (2018). "Historia de Sociedad Hipotecaria Federal". 05 diciembre 2018, de *Gobierno Federal*, Sitio web: <https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/historia-de-sociedad-hipotecaria-federal>
- (2018b). *Demanda de vivienda 2018*. Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios. México. pp. 6.

Anexo 1. Conjuntos urbanos autorizados en el municipio de Zumpango de Ocampo, Estado de México. 2000-2018.

AÑO	NOMBRE	INMOBILIARIA	TIPO DE VIVIENDA	NÚM. VIVIENDAS	NÚM. POB. BENEFICIADA
2000	ZUMPANGO	CONSTRUCTORA MOGUE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	643	2,894
2004	LA TRINIDAD" (PRIMERA ETAPA: 2000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	4,000	18,000
	"HERMES ZUMPANGO" (PRIMERA ETAPA: 616 INTERES SOCIAL)	HERMES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,290	5,805
2005	"LA TRINIDAD" (SEGUNDA ETAPA: 2,000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	ND	ND
	"PASEOS DE SAN JUAN" (PRIMERA ETAPA:3,024 SOCIAL PROGRESIVO 2,336 E INTERES SOCIAL 688	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (4,918), INTERES SOCIAL (4,582), COMERCIO Y DE SERVICIO	9,500	42,750
2006	"LA TRINIDAD III" (PRIMERA ETAPA: 1,100)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V./	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	4,000	18,000
	ARBOLADA LOS SAUCES" (PRIMERA ETAPA: 720)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	3,374	15,183
	LA TRINIDAD III" (SEGUNDA ETAPA: 2,900)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA (4,000)	4,000	ND
	"PASEOS DE SAN JUAN" (SEGUNDA ETAPA:6,476; SOCIAL PROGRESIVO 2,582 E INTERES SOCIAL 3,894)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO 9,500 VIV. (SOCIAL PROGRESIVO, INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIO)	9,500	ND
	"ARBOLADA LOS SAUCES" (SEGUNDA ETAPA: 1,620)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA (3,374)	3,374	ND

2007	"LA TERCERA Y ULTIMA ETAPA DE ARBOLADA LOS SAUCES", ZUMPANGO	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO (1,034)	1,034	ND
	"ARBOLADA LOS SAUCES II" (PRIMERA ETAPA: 2000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL POPULAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	3,938	19,690
	"VILLAS DE LA LAGUNA" (PRIMERA ETAPA: 2000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL POPULAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	4,700	23,500
2008	"EL NIDO" (PRIMERA ETAPA)	CONSTRUCTORA MOGUE, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO	1,525	6,863
	"ARBOLEDA LOS SAUCES II", (SEGUNDA ETAPA)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO (HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	ND	ND
	"LA PALMA"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO E INTERÉS SOCIAL	1,110	4,495
	"ARBOLEDA LOS SAUCES II"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO (HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	ND	ND
	VILLAS DE LA LAGUNA"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO E INTERÉS SOCIAL	ND	ND
	"GRANJA GUADALUPE"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO E INTERÉS SOCIAL	6,670	30,015
	"PASEOS DEL LAGO"	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA KARUKA, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	2,700	12,150
	"HERMES ZUMPANGO" (SEGUNDA Y ULTIMA ETAPA)	HERMES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: (HAB. DE INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERV.)	ND	ND
	SANTA MARÍA 1"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON PIE DE CASA	871	3,919

	"SANTA MARÍA 2"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON PIE DE CASA	400	1,800
	"SANTA ISABEL"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	3,502	15,759
2009	"VIÑAS DE LA LAGUNA SEGUNDA ETAPA"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO E INTERÉS SOCIAL	444	1,998
	"LA ESMERALDA"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL	1,087	4,892
	"GRANJAS GUADALUPE" CONOCIDO COMERCIALMENTE "LAS PLAZAS" (SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA)	GEO HOGARES IDEALES S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO, INTERÉS SOCIAL Y COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	ND	ND
	"NUEVO PASEOS DE SAN JUAN"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO (498 INTERÉS SOCIAL Y 1,980 SOCIAL PROGRESIVO)	2,478	11,151
	"HACIENDA DE LOS ENCINOS SEGUNDA ETAPA"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO (450 INTERÉS SOCIAL Y A614 SOCIAL PROGRESIVO)	2,064	9,288
	"SANTA CECILIA I"	CASAS BETA DEL CENTRO S. DE R.L. DE C.V.	TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL	1,790	8,055
	"EL NIDO" (SEGUNDA ETAPA)	CONSTRUCTORA MOGUE, S.A. DE C.V.	TIPO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO	ND	ND
	"SANTA FÉ"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	TIPO INTERÉS SOCIAL	3,135	14,180
2010	"NUEVA VILLAS DE LA LAGUNA"	GEO HOGARES IDEALES S.A. DE C.V.	HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO Y DE INTERÉS SOCIAL	3,992	17,964

	"LA ESMERALDA 2"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL	1,700	7,650
	"GALAXIA VALLE HERMASO"	INMOBILIARIA ESTORIL, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL TIPO SOCIAL PROGRESIVO Y DE INTERÉS SOCIAL	3,287	14,792
2011	"LA ESMERALDA 3"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL	1,126	5,067
	"NUEVO PASEOS DE SAN JUAN SEGUNDA ETAPA"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVO Y COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	8,304	37,368
	"HACIENDA DE LOS ENCINOS" TERCERA ETAPA	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO	2,016	9,072
	"PASEOS DEL LAGO II"	CONJUNTO PARNELLI, S.A DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	1,980	8,910
2012	"VILLAS DE ZUMPANGO"	CADEUM, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL	2,500	11,250
	"LA ESMERALDA 4"	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	2,444	10,998
	"ACACIAS"	INMOBILIARIA SAZMSACJ, S.A. DE C.V.; INMOBILIARIA ANHELO CASA, S.A. DE C.V.; MARGONELL, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA SUSY IVY, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL	780	3,510
2013	PASEOS DEL LAGO II-B	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,600	11,700
2015	PASEOS DEL LAGO II-C	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	1,026	4,617

2016	PASEOS DEL LAGO II-D	COJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	550	2,475
	JARDINES DEL LAGO	COJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	2,250	10,125
	JARDINES DE CASTALIAS	CASAS JAVER DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,688	7,596
2017	PASEOS DE LA LAGUNA	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	MIXTO (HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	2,818	12,681
	JARDINES DE MAGNOLIAS	CASAS JAVER DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	1,861	8,375
2018	JARDINES DE BUGAMBILIAS	CASAS JAVER DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	DESARROLLO Y ECOLOGÍA, S.A. DE C.V. (FIDEICOMITENTE "B", FIDEICOMISAIO EN SEGUNDO LUGAR Y PROMOTOR DENTRO DEL FIDEICOMISO 5155-9	3,010	12,040
TOTAL				121,061	466,577
Fuente: Elaborado con base en Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, 2019.					

Anexo 2. Tabla resumen de los principales resultados por localidad: Paseos de San Juan y Santa Fe, 2010.

Variables descritas	Santa Fe Municipalizado	Paseos de San Juan No municipalizado
Población total	414	10,050
Total de viviendas autorizadas	3,125	9,000
	Porcentajes (%)	
Población masculina	50.97	49.49
Población femenina	49.03	50.51
Población nacida en la entidad	42.51	30.46
Población nacida en otra entidad	57.49	68.99
Grado promedio de escolaridad	9.56	10.21
Grado promedio de escolaridad de la población masculina	9.77	10.47
Grado promedio de escolaridad de la población femenina	9.35	9.97
Población Económicamente Activa (PEA)	42.75	38.52
PEA masculina	30.19	26.55
PEA femenina	29.38	11.97
Población ocupada	90.40	36.38
Población masculina ocupada	65.54	24.88
Población femenina ocupada	24.86	11.50
Población soltera o nunca unida de 12 años y más	19.32	17.62
Población casada o unida de 12 años y más	46.62	46.69
Población en hogares censales con jefatura masculina	83.33	81.99
Población en hogares censales con jefatura femenina	16.67	17.77
Población derechohabiente	73.67	72.15
Población no derechohabiente	26.33	27.43
Viviendas censadas	48.74	99.47
Viviendas habitadas	8.67	30.60
Viviendas deshabitadas	64.48	37.81
Ocupantes por cuarto en viviendas habitadas	1.39	1.12
Viviendas habitadas con luz eléctrica	99.41	99.24
Viviendas habitadas con agua entubada de la red pública	99.24	98.76
Viviendas habitadas sin drenaje	0.00	0.03

Anexo 3. Instrumento metodológico de recolección de información cualitativa, 2019.

 UNAM POSGRADO Urbanismo		
Entrevista semiestructurada destinada a los residentes de los conjuntos urbanos Santa Fe y Paseos de San Juan, Zumpango de Ocampo, Estado de México.		
Fecha:	Conjunto urbano:	No. entrevista

El objetivo general de esta investigación es identificar el proceso de segregación urbana como efecto del modelo de construcción masiva de vivienda, en los conjuntos urbanos de Santa Fe y Paseos de San Juan, del municipio de Zumpango, Estado de México, entre 2008 al 2018.

Para ello, este trabajo se vale de los objetivos particulares enunciados a continuación:

- Distinguir las tendencias teóricas de segregación urbana y vivienda, y su relación con las políticas-administrativas habitacionales en el contexto neoliberal.
- Examinar la dinámica de las actividades inmobiliarias de construcción de vivienda de interés social en la periferia mexicana
- Evidenciar los componentes de segregación urbana a través de la percepción de la población residente de los conjuntos habitacionales en Zumpango.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO

1. Nombre: _____
2. Género: _____ Edad: _____
3. Lugar de origen: _____
4. Ocupación: _____
5. Escolaridad: _____

DATOS DE RESIDENCIA

1. ¿Desde hace cuántos años vive en este lugar?
2. ¿Dónde vivía antes?
3. ¿La casa donde vive es propia o rentada?
4. ¿Con qué institución consiguió el crédito para adquirir su vivienda?
5. ¿Cuánto tiempo se tardó o tardará en pagar su crédito? Podría mencionar, ¿qué monto solicitó?

DATOS DE LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

1. ¿Por qué comprar una casa en este municipio?
2. ¿En qué lugar se encuentra su lugar de trabajo? (Mencionar colonia, calle o vialidad)
3. ¿Aproximadamente, cuánto dura su traslado, cuánto gasta, y qué tipo de transporte ocupa?
4. ¿Cuál es su opinión respecto a la localización del conjunto habitacional y el acceso a algunos elementos urbanos?
5. ¿Le gusta vivir en este fraccionamiento o le gustaría vivir en otro lugar?

DATOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

1. ¿Cómo podría evaluar la satisfacción de su casa? buena, regular, mala, ¿por qué?
2. ¿Sabe si el conjunto habitacional recibe mantenimiento por parte del municipio o la inmobiliaria?
3. ¿Considera que hay partes del conjunto que estén deterioradas/maltratadas?, ¿por qué?
4. ¿Cuáles son las principales problemáticas que enfrenta el conjunto habitacional?
5. ¿Qué elementos cree que necesita para sentirse pleno en este conjunto habitacional?

¿Cuenta con los siguientes elementos en su conjunto o vivienda?

Elementos urbanos		SI	NO
Servicios	Agua		
	Electricidad		
	Drenaje		
Equipamiento	Centros de salud		
	Escuelas		
	Parques/jardines		
Infraestructura	Transporte		

¿Cuál considera que está en mejores condiciones de calidad o mantenimiento?, ¿por qué?

¿Cuál cree que necesita mejorar?, ¿por qué?

De manera breve, usted puede hacer un comentario sobre el conjunto habitacional y su forma de vivir en él.

Gracias por su tiempo.