

# Calidad residencial y condiciones de producción

en la vivienda social promovida por el sector privado.

Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011

**Carolina Inés Pedrotti**



Primer Lugar Tesis de Doctorado  
Premio Internacional de Tesis de Investigación 2015  
"Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional"  
INFONAVIT-UNAM



**Calidad residencial y  
condiciones de producción  
en la vivienda social promovida  
por el sector privado.  
Zona Metropolitana de Toluca,  
2001-2011**



# **Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011**

Carolina Inés Pedrotti

Tesis de Doctorado  
Premio Internacional de Tesis de Investigación 2015:  
Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
Coordinación de Humanidades  
Universidad Nacional Autónoma de México

México 2016



*Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado.*  
*Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011*  
Carolina Inés Pedrotti

Primera edición: marzo de 2016.  
ISBN: 978 607 02 7775 7

D.R. © Universidad Nacional Autónoma de México  
[www.unam.mx](http://www.unam.mx)  
Coordinación de Humanidades  
Circuito Mario de la Cueva s/n  
Ciudad Universitaria, Delegación Coyoacán C.P. 04510 México, D.F.  
[www.coord-hum.unam.mx](http://www.coord-hum.unam.mx)

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
Sede temporal: Isabel la Católica núm. 7,  
Centro Histórico de la Ciudad de México, Delegación Cuauhtémoc  
C.P. 06060 México, D.F.  
[www.puec.unam.mx](http://www.puec.unam.mx)

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores  
[www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx)

Hilda Jiménez Reséndiz  
DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES PUEC-UNAM  
Asdriel Téllez  
DISEÑO EDITORIAL Y FORMACIÓN TIPOGRÁFICA  
Adriana Cataño  
CORRECCIÓN DE ESTILO

El contenido de esta obra es responsabilidad del autor.  
Queda prohibida la reproducción parcial o total de esta obra por cualquier medio  
–incluidos los electrónicos– sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.

Impreso y Hecho en México / *Printed and made in Mexico*

# Premio Internacional de Tesis de Investigación 2015: Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en colaboración con la Facultad de Arquitectura y el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), convocaron el año pasado al Premio Internacional de Tesis de Investigación 2015 *Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional*, con el propósito de reconocer los aportes surgidos de las tesis de maestría y doctorado en este campo del conocimiento, los nuevos métodos y estrategias de análisis sobre problemas relacionados con la vivienda y las condiciones de habitabilidad y sus contribuciones para diseñar innovadoras políticas públicas en la materia.

Este esfuerzo conjunto del INFONAVIT y la UNAM busca estimular a los estudiantes de posgrado, en los ámbitos nacional e internacional, a desarrollar investigaciones de calidad orientadas a proponer proyectos que contribuyan a resolver las diferentes problemáticas que presenta la vivienda en el siglo XXI.

El tema de la convocatoria 2015 fue "*La Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional*" y se inscribieron un total de 90 tesis de posgrado, 67 en la categoría de tesis de maestría y 23 en la categoría de tesis de doctorado, procedentes de diferentes universidades internacionales y centros de investigación: Universidad Nacional de Colombia, Universidad de Aix-Marseille de Francia, la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales sede Ecuador, Pontificia Universidad Católica de Chile, Universidad de Buenos Aires, Universidad Politécnica de Valencia, Universidad de São Paulo, University of Liverpool de

Gran Bretaña. Por parte de México participaron la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Universidad Autónoma de Baja California, Universidad del Valle de México, El Colegio de México, Universidad Autónoma de Querétaro, Centro Nacional de Investigación y Desarrollo Tecnológico de Morelia, Colegio de Tlaxcala, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, Universidad Autónoma de Nuevo León, Universidad de Guadalajara, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Universidad de Sonora, Instituto Politécnico Nacional, Universidad Autónoma Metropolitana, Escuela Nacional de Antropología e Historia y Universidad Nacional Autónoma de México.

El Jurado Calificador del Premio estuvo presidido por el arquitecto Marcos Mazari Hiriart director de la Facultad de Arquitectura de la UNAM e integrado por los doctores Jordi Borja de la Universitat Oberta de Catalunya, Diane E. Davis de Harvard University, Francisco Sabatini de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Alicia Ziccardi de la UNAM.

Los principales temas abordados por los participantes fueron: la vivienda y su entorno ambiental, social, económico, cultural y las condiciones de habitabilidad de la vivienda, presentando trabajos de investigación que muestran aportes significativos. La evaluación de las tesis fue realizada por el Jurado Calificador aplicando los siguientes criterios: contenido y estructura, marco teórico, técnicas de investigación y aporte a este campo de conocimientos. También se consideraron aspectos formales tales como la capacidad argumentativa, la claridad en la exposición y la adecuada redacción.

Las tesis ganadoras constituyen una valiosa contribución al avance científico y al conocimiento de la complejidad de las condiciones de vivienda y habitabilidad que prevalecen en las diferentes ciudades, asentamientos humanos y regiones en las que se localizan. También destacan la importancia de que las políticas públicas en la materia no sólo busquen disminuir el déficit habitacional privilegiando criterios financieros sino que garanticen la calidad de la vivienda y el espacio público, promuevan la participación de la ciudadanía y sus organizaciones sociales, garanticen la sustentabilidad ambiental y ofrezcan espacios de calidad para la convivencia social.



# Índice

PRESENTACIÓN .....	17	
<b>PRIMERA PARTE</b>		
INTRODUCCIÓN .....	28	
POLÍTICA HABITACIONAL, PRODUCCIÓN DEL ESPACIO Y CALIDAD RESIDENCIAL.		
ASPECTOS CONCEPTUALES Y METODOLÓGICOS.....	29	
Introducción .....	29	
CAPÍTULO UNO. POLÍTICA HABITACIONAL EN EL CONTEXTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS, SOCIALES Y URBANAS .....		35
Del concepto tradicional y sus cambios en la definición de políticas públicas .....	35	
Algunas “claves” para el análisis de una política pública .....	37	
La política habitacional en el marco de las políticas sociales .....	41	
De la cuestión social a la cuestión de la vivienda .....	42	
La política habitacional en el marco de las políticas urbanas .....	46	
Consideraciones para la interpretación de la política habitacional reciente en el contexto mexicano.....	47	

CAPÍTULO DOS. EL ESPACIO RESIDENCIAL Y SU PRODUCCIÓN .....	53
El concepto de espacio residencial.....	53
El conjunto habitacional como tipología de espacio residencial.....	56
Del conjunto habitacional al conjunto urbano.....	58
La producción del espacio residencial según el sistema promocional privado.....	59
Las condiciones de producción.....	62
CAPÍTULO TRES. LA CALIDAD DEL ESPACIO RESIDENCIAL .....	65
Calidad residencial, una revisión del concepto.....	65
Las normas y estándares urbanísticos como indicador objetivo de calidad residencial.....	68
La valoración de la experiencia residencial como indicador subjetivo de calidad residencial (satisfacción).....	73
CAPÍTULO CUATRO. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	81
Hipótesis central.....	84
<b>SEGUNDA PARTE</b>	
CAPÍTULO UNO. LA POLÍTICA HABITACIONAL Y LA PRODUCCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS EN EL ESTADO DE MÉXICO Y LA ZONA METROPOLITANA DE TOLUCA.....	91
Introducción.....	91
CAPÍTULO DOS. LA GESTIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN EL ESTADO DE MÉXICO PARA LA PRODUCCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS.....	95
Marco jurídico para la producción de conjuntos urbanos.....	95
Marco operativo para la producción de conjuntos urbanos.....	104
Autorización.....	105
Seguimiento .....	107
Entrega-recepción.....	112
CAPÍTULO TRES. CARACTERIZACIÓN ESTADÍSTICA DE LA PRODUCCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE TOLUCA .....	117
Producción estatal: magnitud y localización en la entidad .....	118
Localización municipal de los conjuntos urbanos según zonas metropolitanas y el resto del estado.....	120
Representatividad de la producción en la ZMT respecto de la entidad mexiquense.....	124

Evolución del crecimiento urbano de la ZMT a través de la producción de conjuntos urbanos.....	128
Distribución tipológica de la producción.....	128
Empresas involucradas en la producción de conjuntos urbanos.....	133

### TERCERA PARTE

CAPÍTULO UNO. LA CALIDAD RESIDENCIAL EN LOS CONJUNTOS URBANOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE TOLUCA.....	139
Introducción.....	139
CAPÍTULO DOS. CLASIFICACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS, PRIMERA FASE DEL TRABAJO DE CAMPO Y RESULTADOS.....	143
Metodología para la clasificación de conjuntos.....	143
Resultados de la primera fase.....	157
Calidad residencial en relación con localización y accesibilidad de los conjuntos.....	158
Calidad residencial en relación con el equipamiento urbano interno.....	166
Calidad residencial en relación con la imagen urbana de los conjuntos.....	175
Calidad residencial en relación con la ocupación de las viviendas.....	182
CAPÍTULO TRES. SELECCIÓN DE CASOS, SEGUNDA FASE DEL TRABAJO DE CAMPO Y RESULTADOS.....	191
Consideraciones para la selección de los casos.....	191
Resultados: la experiencia residencial en los conjuntos	
<i>La Loma I y Colinas del Sol</i> .....	195
Perfil sociodemográfico de los hogares.....	199
Adquisición de la vivienda, tenencia y aspectos financieros.....	201
Comparación entre la vivienda actual y anterior. Elección de la vivienda y el conjunto.....	203
El ámbito de la vivienda de conjunto urbano.....	207
Calidad constructiva.....	207
Espacialidad y funcionalidad.....	209
Servicios básicos domiciliarios.....	210
El entorno de la vivienda: equipamiento y servicios en el conjunto urbano.....	211
La localización y el transporte.....	211
El espacio recreativo: áreas verdes y módulos deportivos.....	214
El equipamiento educativo.....	219

La necesidad de infraestructura, servicios y equipamiento, según los residentes .....	220
Relaciones vecinales y organización .....	223
Opiniones sobre el productor: la empresa constructora .....	225
Valoración de la experiencia residencial. Satisfacción residencial .....	227
Satisfacción con la vivienda .....	227
Satisfacción con el conjunto .....	230
Deseos de mudarse .....	233
Conveniencia y recomendación respecto del espacio residencial .....	235
Satisfacción global .....	237
 CAPÍTULO CUATRO. CONCLUSIONES .....	 241
 ANEXOS .....	 257
Anexo I .....	257
Anexo II .....	268
Anexo III .....	288
Anexo IV .....	337
 BIBLIOGRAFÍA .....	 357
ÍNDICE CUADROS, FIGURAS, FOTOGRAFÍAS, GRÁFICAS Y MAPAS .....	369

# Dedicatoria

*Dedico este trabajo a mi esposo Juan Rafael,  
a mi hijo José Emilio y a mi hija en camino.*

*A los dos primeros, porque cada hora de mi tiempo robada a ellos  
fue invertida en esta investigación.*

*Su amor, paciencia, sostén y comprensión son mi admiración.*

*A mi más pequeño retoño, Ana Lucía, porque su energía  
y la alegría de su pronta llegada fueron parte fundamental  
del último esfuerzo necesario para dar cierre a este proceso.*

*Hago extensiva mi dedicatoria a los residentes  
de los conjuntos urbanos que recorrí, estudié, observé,  
principalmente a los de La Loma 1 y Colinas del Sol.*

*Sus apreciaciones y experiencias fueron centrales  
para entender más y mejor mi objeto de estudio.*



# Agradecimientos

Un trabajo de esta naturaleza no podría consolidarse sin el apoyo de personas e instituciones que acompañen su ejecución. Por ello, quiero agradecer a la Universidad Nacional Autónoma de México, a través del Programa de Doctorado en Urbanismo, a su coordinador y personal.

Al doctor Alfonso Iracheta, mi tutor y maestro, por su actitud siempre dispuesta y generosa para guiar este trabajo y para impulsar mi formación como investigadora.

A los doctores Esther Maya y Jorge Cervantes, mis cotutores, quienes siguieron con gran interés el proceso de investigación en sus distintas etapas, aportando no sólo ideas y conocimientos, sino también aliento y soporte en momentos difíciles.

A las doctoras Alicia Ziccardi y Claudia Puebla, profesoras, sinodales, pero sobre todo, grandes inspiradoras en la conformación de la estructura, los contenidos y la metodología diseñada para esta tesis.

A la doctora Daniela Gargantini, tutora durante mi estancia en el Área de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Católica de Córdoba, Argentina, por el apoyo, el ánimo y los oportunos consejos en la última etapa de la investigación.

A mis compañeros de ruta en el intenso camino de la formación doctoral, especialmente a Astrid, Sebastián, Oscar y Blanca, por su apoyo y amistad.

Quiero extender mi gratitud a los jóvenes que colaboraron en dos etapas importantes de la realización de mi trabajo de campo: en primer lugar, a Isaías Martínez, por su excelente apoyo en la elaboración de la cartografía y en las extensas jornadas de recorridos por los conjuntos urbanos; en segundo lugar, a Kennia Aguirre, Ireri Mondragón y Carlos Sánchez (exalumnos sobresalientes de licenciatura), quienes me auxiliaron en la aplicación de cuestionarios en conjuntos.

Agradezco también a los funcionarios públicos que me permitieron entrevistarlos y con ello ilustraron con detalle los procesos de regulación para la producción de conjuntos urbanos.

Un reconocimiento especial merece El Colegio Mexiquense, A. C., mi espacio de trabajo, particularmente mis colegas del seminario de Estudios Estratégicos del Estado de México, que resultó un espacio de interlocución interesante para comentar esta investigación; pero sobre todo, a aquellos compañeros y amigos que compartieron mis dudas, me escucharon, aconsejaron y animaron en las distintas etapas, en especial Carlos Escalante.

Agradezco el apoyo económico e institucional que me fue otorgado por el Programa de Mejoramiento al Profesorado de la Secretaría de Educación Pública (PROMEP-SEP), a través de la Beca Convencional Nacional para estudios de Doctorado.

Finalmente, doy las gracias a mis padres, Aurora y Roberto, a mis hermanos y amigos, porque su respaldo emocional fue y sigue siendo imprescindible en lo que decido emprender.

Gracias a Dios.



# Presentación

De los lugares urbanos, el espacio residencial se distingue por ser el centro ordenador de la vida y las experiencias cotidianas, el “lugar urbano conocido”, la conexión primaria del individuo con la sociedad, y por tanto aquél en donde se estructura y organiza una serie de actividades periódicas, relaciones sociales y recuerdos (Campos y Yávar, 2004: 24 y 40).

Esta investigación se inscribe en el conjunto de trabajos que abordan la *problemática de la vivienda* desde los estudios urbanos, entendiendo a ésta como núcleo del espacio residencial; por otra parte, vivienda y suelo urbano están estrechamente relacionados, toda vez que el suelo es el común denominador de los componentes del espacio urbano (Terrazas, 1996), y por tanto, el insumo sin el cual no puede construirse la vivienda; por último, el desarrollo de ambos componentes en la ciudad depende en buena parte de las decisiones de política urbana; en tal sentido, para este estudio interesa el análisis de una política habitacional federal que se implementa en un territorio estatal y particularmente metropolitano, la producción de los espacios residenciales resultantes y la calidad de los mismos.

Schteingart (1989: 20-21) afirmaba hace poco más de dos décadas que, en la historia de la investigación habitacional en México (que inició en la década de 1950), muchos de los trabajos que abordan la situación habitacional en el

país describen, por un lado, el contexto habitacional general; por otro, aparecen los estudios de espacios residenciales concretos o actores específicos. Son pocos los casos en que se ha intentado, metodológicamente, combinar los dos niveles de análisis y estudiar, entonces, los vínculos entre lo general y lo específico, “con el objeto de aclarar la complicada trama de agentes y relaciones sociales presentes en los procesos de producción del espacio habitacional”.

Diecisiete años después, aun con avances importantes en la investigación habitacional en el país y con un contexto de políticas y de crecimiento urbano muy diferente de aquél, Coulomb y Schteingart (2006: 7) señalaban la escasez de trabajos que relacionen los temas habitacionales generales con los específicos, y con ello den cuenta de la complejidad del campo de estudios, donde puedan explorarse las vinculaciones entre la problemática habitacional en un territorio concreto, con las políticas y los cambios más estructurales, “que han implicado una fuerte transformación del Estado en este sector”.

Incluso, los autores enumeraban ciertas tareas pendientes para los estudios del fenómeno habitacional en México, particularmente derivado de la política habitacional reciente: una de ellas tiene que ver con las acciones de los organismos de vivienda de los diferentes estados de la república, y la otra con la operación del sector desarrollador inmobiliario en distintas ciudades del país, “en el contexto de una fuerte disminución del control de las instituciones públicas sobre la producción habitacional, para conocer qué ocurre con la territorialización, a nivel urbano, de las acciones de vivienda” (Coulomb y Schteingart, 2006: 10).

Estas afirmaciones sugieren y promueven la necesidad de estudios como éste. A la luz de ello, esta investigación pretende retomar algunos de los temas pendientes al abordar el caso específico del Estado de México y la operación de su política habitacional, así como la territorialización de las acciones de vivienda en la Zona Metropolitana de Toluca.

Ahora bien, ¿cómo explicar los hilos conductores, desde los enunciados de la política en el ámbito nacional hasta las acciones en un territorio concreto? En principio, se advierte que el estudio de un caso como éste no puede desvincularse del contexto general de cambios en la políticas territoriales de los últimos veinte años que tanto México como otros países de Iberoamérica han experimentado, donde el auge del sector desarrollador inmobiliario en las ciudades, y particularmente en la producción de los espacios residenciales, ha reportado una acción sumamente relevante (De Mattos, 2008; Del Castillo Daza, 2007; Montaner y Muxí, 2011; Rodríguez y Sugranyes, 2006).

En este sentido, y en consonancia con el modelo y las políticas neoliberales, en México y otros países de la región “se asignó un papel medular a la subsidiariedad estatal y al partenariado público-privado” (De Mattos, 2012: 62), donde el Estado, a través de la gestión pública, se asoció con el capital privado, “devolviéndole o restableciéndole a este último su papel protagónico en la dinámica del crecimiento económico”.

En las ciudades, se asiste entonces a un proceso de mercantilización del desarrollo urbano y metropolitano, a la “financiarización inmobiliaria y urbana” como rasgo característico (De Mattos, 2013). “Es la inversión inmobiliaria quien comanda la urbanización neoliberal a escala local” (Hackworth, 2007, en De Mattos, 2013).

En materia de vivienda, este fenómeno permeó en varios países de América Latina, en los que destaca Chile como caso pionero, seguido por México, Perú, Colombia y Costa Rica, donde se asistió a la generación de sistemas de promoción y producción masiva e industrializada de vivienda social, conocidos también como “asentamientos populares formales” (Ducci, 2012: 495). Esto fue acompañado por una estrategia de subsidio (antes a la oferta, más recientemente a la demanda), lo que “fortalece una política habitacional cuyo eje estructurador es, en realidad, el crédito hipotecario”, y entonces, “el ‘producto’ de los organismos de vivienda ya no es la vivienda, sino el crédito, y el ‘derecho a la vivienda’ se vuelve el ‘derecho al crédito’, consagrado en la derechohabencia generada por ciertos fondos” (Coulomb, 2013: 585-586). Lo anterior provocó que “las grandes empresas se interesaran, por primera vez, en el mercado masivo de construcción de viviendas sociales” (Ducci, 2012: 499).

En México, dos elementos deben ser considerados el origen de este enfoque en la política habitacional reciente: por una parte, la creación del *Programa para el Fomento y Desregulación de la vivienda* (PFDV) en 1992 (Schteingart y Patiño, 2006), impulsado según los lineamientos del Banco Mundial, en tanto agencia de financiamiento multilateral y actor determinante en el diseño de esta política; por otra parte, los cambios al artículo 27 de la Constitución mexicana, también en 1992, permitió desde entonces la privatización de la propiedad social de la tierra (Salazar, 2012), que abrió estos espacios al mercado formal de suelo e impactó en la liberación de las barreras al crecimiento urbano.

El PFDV establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en el desarrollo de la vivienda, justificando con ello la necesidad de la incorporación del sector privado en esta actividad para una mayor eficacia y rentabilidad en los programas de vivienda pública. Con éste,

se instala en el diseño de la política habitacional un nuevo concepto que permea las decisiones, la estructura programática, los objetivos y por ende los resultados. El concepto es la “facilitación”, o de las “estrategias facilitadoras” (Puebla, 2002), que se constituye como un verdadero sistema de nuevos principios rectores para las políticas.

Entre los efectos de esta nueva orientación, los llamados “desarrolladores” inmobiliarios privados se convirtieron en los actores fundamentales de la promoción y producción habitacional en el país (Coulomb y Schteingart, 2006: 505); en otras palabras, en *los nuevos productores del espacio habitable* (Duhau, 2008).<sup>1</sup>

En profunda sinergia con el sector inmobiliario, los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS)<sup>2</sup> fueron protagonistas de readecuaciones en sus marcos regulatorios y cambios en el diseño institucional —lo que se denominó “modernización del sector”—, transformándose paulatinamente en entidades financieras,<sup>3</sup> y asumiendo como función principal el otorgamiento de créditos hipotecarios a su población objetivo (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006: 93). Cabe aclarar que si bien se mantuvo en su estructura programática el financiamiento a distintas soluciones habitacionales, el crédito se ha dirigido principalmente a la adquisición de vivienda terminada.<sup>4</sup>

Con lo anterior, se ha señalado, desde el análisis de los propios enunciados de la política habitacional, que existe una contradicción de objetivos e intereses que emanan de la misma, porque tratándose aparentemente de una política social —esto es, con fines de desarrollo social, y que pretende dar respuesta a una cuestión o problema social—, se ha dado una “sobrede-

---

1 Hay que aclarar que nos referimos a la promoción-producción apoyada por las instituciones operadoras de la política de vivienda (ONAVIS, OREVIS, BANCOS), cuya acción no supera la producción social individual, la cual continúa siendo la forma mayoritaria en las ciudades mexicanas.

2 En primer lugar los fondos de INFONAVIT y FOVISSSTE, en segundo lugar los organismos bancarios (Sociedad Hipotecaria Federal y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado [Sofoles]), y en menor medida, las entidades paraestatales como el FONHAPO.

3 Tal como lo señalan Coulomb y Schteingart (2006: 502), “el cambio fundamental ha consistido en el tránsito de una orientación del financiamiento centrada en el apoyo y promoción de la construcción de vivienda nueva, a un enfoque basado exclusivamente en el financiamiento de créditos individuales, a través de los cuales se prioriza el objetivo de desarrollar fondos revolventes para poder otorgar un mayor número de créditos”.

4 De 1993 a 2002, 47% de los fondos fueron destinados a la vivienda terminada, mientras que los financiamientos para acciones de pie de casa o lotes con servicios no representaron más que 5.5%, y los mejoramientos no superaron 30% (Coulomb, 2010: 571). Entre 2001 y 2006, los programas de vivienda completa representaron 60% del total de financiamientos, y de 2007 a 2011 descendieron a 51.1% (PUEC-UNAM, 2012: 15).

terminación financiera” (Coulomb, 2010: 576 y 578) a su orientación general, a sus procedimientos y productos;<sup>5</sup> al mismo tiempo, se han reportado efectos negativos en la calidad de las viviendas y de los espacios que las contienen.

Y es que esta mayor intervención del sector privado desarrollador, combinada con el predominio de visiones financieras en los ONAVIS, ha sido clave en la conformación de los espacios residenciales actuales, en el crecimiento de las ciudades, e indudablemente ha impactado en los modos de habitar. Sin embargo, esta producción intensiva no ha reportado, al mismo tiempo, la creación e implementación de una normatividad arquitectónica y urbanística que regule —desde el ámbito público— las condiciones de habitabilidad que se ofrecen a los adquirentes (Coulomb y Schteingart, 2006: 507).

Lo anterior conduce a observar cómo se ha implementado la política habitacional, lo que dirige la mirada al ámbito estatal y metropolitano. En el Estado de México, la operación de la política habitacional en años recientes transitó por modificaciones varias al marco jurídico de autorización de división y fraccionamiento del suelo, así como al marco operativo-administrativo de autorización y vigilancia del crecimiento urbano, y se orientó a la legitimación de una tipología de espacio residencial, el *conjunto urbano*, que se crea en 2001 como nueva figura jurídica que define el conjunto habitacional como “una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano”, que tiene por objeto estructurar como “unidad” el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación de normas, usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un cierto sector del territorio.<sup>6</sup>

El principal problema que aborda esta investigación está relacionado con el proceso de producción de los *conjuntos urbanos*, y los efectos socio-espaciales en la metrópoli toluqueña, en el marco de la implementación de este enfoque de política en la entidad.

Al observar sus efectos o impactos, emergen inquietudes que resultan preguntas de investigación de interés para los estudios urbanos: ¿cómo (quiénes, con qué lógicas) se producen los nuevos espacios residenciales en las metrópolis mexicanas contemporáneas?; ¿qué influencia tiene la operación

5 En el caso chileno, pionero en la implementación de este enfoque de la política, se ha llegado a afirmar que “no era una política de vivienda, era sólo una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas” (Rodríguez y Sugranyes, 2006 y 2011: 101).

6 Código Administrativo del Estado de México, Libro quinto, Título Cuarto, Capítulo Segundo, Artículo 5.40.

local de la política habitacional en el establecimiento de las condiciones para su producción? Y ¿qué impacto tienen estas condiciones en la calidad de los espacios producidos?

La revisión de antecedentes indica, justamente, que la habitabilidad, calidad de vida urbana o calidad del espacio de los conjuntos habitacionales producidos en el contexto de la política habitacional reciente en México ha sido objeto de algunos estudios:

Los trabajos de Esquivel, Maya y Cervantes (2005 y 2006) en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) han abordado cuestiones como los impactos en la calidad de la vida cotidiana y en la apropiación del entorno de los residentes, y la importancia del diseño y planificación del espacio público y los equipamientos de uso colectivo para la vida comunitaria (Maya y Cervantes, 2005 y 2008; Maya, 2006).

Un estudio más reciente en 100 conjuntos habitacionales de 21 ciudades mexicanas de distinta escala es el de Eibenschutz y Goya (2009), el cual analiza la integración urbana y social de los conjuntos, vinculándolos con la expansión actual de las ciudades, a través de una caracterización que incluye: su localización respecto del entorno urbano, su conformación en infraestructura y equipamiento, el impacto de los mismos con relación a la capacidad de gestión que implican para las autoridades locales, y el impacto social para sus habitantes en la organización social y la habitabilidad.

Otro trabajo sobre la calidad de vida en conjuntos habitacionales en la Ciudad de México es el de Villavicencio, Esquivel y Durán (2006), que analiza los problemas frecuentes que se producen en dichos espacios, a través de un análisis de sus características espaciales, sociales y de gestión interna. Sin embargo, es conveniente aclarar que se trata de conjuntos producidos hasta la década de 1990, previo a los cambios en la orientación de la política habitacional, lo que supone un espacio residencial con algunas características tipológicas y de producción diferentes a las de los conjuntos actuales.

Las aportaciones de estos análisis permiten afirmar que es necesario continuar y profundizar el conocimiento sobre la calidad residencial en estos espacios, incluso si se toma en cuenta la ocurrencia de los fenómenos de vivienda vacía, vivienda abandonada y vivienda vandalizada en conjuntos que se han presentado en los últimos años (INFONAVIT, 2011; INEGI, 2011; CIDIC y SHF, 2011), porque permite evidenciar ciertas contradicciones sobre la condición de los mismos en tanto lugares residenciales satisfactorios para sus residentes,

o que aporten a elevar la calidad de vida de éstos a través de un hábitat cualitativamente aceptable.

En esta investigación, nos preguntamos si los estudios que abordan la calidad del espacio de los conjuntos, cuestionan o vinculan esta calidad con la operación de la política habitacional. Más específicamente, con las condiciones establecidas para la producción de los espacios, que derivan de esta operación-gestión en un territorio concreto.

Así, entenderemos las condiciones de producción como aquellas vinculadas a la planeación, construcción y distribución de las viviendas y espacios habitacionales, que son establecidas en la gestión pública, preferentemente en el ámbito local de gobierno. Por ello, el marco normativo específico, así como el marco operativo sobre la gestión del suelo y la vivienda, constituirán elementos clave en el análisis.

En el mismo sentido, este trabajo, que busca explicar los resultados de la política habitacional reciente en México y de los espacios residenciales que la misma ha fomentado, considera además obligada —y necesaria— la explicación del proceso de producción de los espacios residenciales a través de la *forma de producción promocional privada* (Jaramillo, 1979; Schteingart, 1989), contemplando a los actores que han intervenido, tanto en el proceso de producción como en la legitimación de ese proceso —que se da a través del establecimiento de las condiciones de producción de los espacios, en el ámbito de la gestión de la política y de la administración pública.

Lo anterior implica tomar nota de los resultados —la calidad residencial de los conjuntos—, pero sin dejar de observar el proceso que los generó.<sup>7</sup> Esto supone revisar, por una parte, los procesos de toma de decisiones para la producción de los espacios que se expresan en los marcos regulatorios y procedimientos específicos para la implementación de las políticas. Por otra, requiere del conocimiento de las lógicas y las prácticas de quienes asumen

7 Precisamente, un trabajo sobre la producción de vivienda de interés social en Colombia en años recientes señala que “en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda de interés social existen motivaciones diferentes al logro de condiciones adecuadas de calidad, en todos los niveles e instancias”, y por tanto se pregunta: “¿cuáles son las decisiones tomadas en los procesos que resultan dominantes en la formación de las condiciones de calidad de la vivienda producida? Los procesos presentan una toma de múltiples decisiones muy diversas, en los diferentes momentos y niveles. Desde las más generales de política pública, hasta las específicas tomadas en la producción misma, pasando por las tomadas en la implementación de dichas políticas, en la apropiación y el aprovechamiento de los medios de producción, en la distribución de las viviendas producidas e incluso, en su uso y mantenimiento” (Fique Pinto, 2005:17).

(protagonizan y controlan) dicha producción, que trasciende la sola construcción de la vivienda y su entorno, porque incluye el conjunto de actividades relativas a la planeación-regulación, construcción y distribución.

De aquellas interrogantes conceptuales iniciales surgen, con la elección del caso de estudio, las preguntas de investigación para este trabajo:

La pregunta central sería: *¿cuáles son las condiciones de producción del espacio que establece una política habitacional (desde sus enunciados, hasta su operación local) y cómo influyen en la calidad residencial de los espacios producidos?*

Esto conduce a introducir en el análisis dos o tres ámbitos de gobierno diferentes (central-federal, intermedio-estatal y local-municipal), que a su vez asumen momentos o fases distintas de la política (la formulación y la implementación-operación-gestión).

Por lo anterior, en primer lugar hay que tomar nota de la dimensión sustantiva<sup>8</sup> de la política habitacional en el país, de los enunciados de la misma, por lo que unas preguntas que dan marco a la investigación serían: *¿cuáles son los principales componentes del discurso de la política habitacional reciente en México?, ¿cuál ha sido su orientación en el marco de una reestructuración del aparato gubernamental? Y con ello nos referimos a su adecuación para la implementación de políticas públicas de corte neoliberal.*

En segundo lugar y con más detalle, interesa revisar cómo se ha llevado a cabo la *dimensión operativa* de la política habitacional en el ámbito estatal, y metropolitano: *¿qué relación existe entre la operación de la política habitacional, las condiciones de producción del conjunto urbano y la calidad residencial de estos espacios en la Zona Metropolitana de Toluca?*

En tercer lugar, es conveniente dirigir las preguntas hacia el espacio residencial de referencia (el *conjunto urbano*, como unidad de análisis): *¿cómo estimar la calidad residencial de los conjuntos urbanos? ¿Cuáles son las condiciones de producción de los conjuntos urbanos? ¿Qué impacto tienen estas condiciones en la calidad de los espacios producidos en la ZMT? ¿Y en la experiencia residencial de sus habitantes? ¿Cómo valoran los habitantes de conjuntos urbanos en la ZMT esta experiencia?*

Los conjuntos urbanos en el estado se han producido en su gran mayoría en los municipios de las dos zonas metropolitanas que alberga, la Zona Me-

---

8 Se retoma aquí lo señalado por Subirats *et al.* (2008), en tanto el análisis de las políticas públicas puede revisar la dinámica de los actores que intervienen en dicha política, en la definición de su contenido (*dimensión conceptual o sustantiva*), o bien en la forma en la que ésta se lleva a cabo o implementa (*dimensión operativa*, que incluye procedimientos, organización, etcétera).



tropolitana del Valle de México (ZMVM) y la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT), reportando volúmenes de producción considerables: para la ZMT, de 2001<sup>9</sup> a 2011 implicó más de 100 mil viviendas nuevas distribuidas en 73 conjuntos urbanos de distinta escala, localizados en 12 municipios metropolitanos.<sup>10</sup>

Con esto, el *conjunto urbano* se convirtió en el espacio residencial más recurrente para buena parte de los hogares jóvenes asalariados que componen la población urbana mexiquense, puesto que, en la adquisición de una vivienda, la familia no sólo está obteniendo el acceso a este bien, sino al espacio residencial que conlleva (entorno físico y social).

Dado que los conjuntos de la ZMVM son ya objeto de estudio de varias investigaciones, interesa en este caso abordar los que se han producido en la ZMT, en tanto metrópoli intermedia.<sup>11</sup>

Con base en todo lo anterior, se han identificado varios asuntos que motivan una discusión conceptual y metodológica como aporte de esta investigación. Éstos son:

- El análisis de las dimensiones que subyacen en la construcción de la política habitacional reciente en México, y una presentación de las relaciones que se “tejen” entre estas dimensiones;
- la revisión de la importancia proporcional que se le ha otorgado a cada dimensión en el diseño global de la política; tratándose de una política pública trazada desde el ámbito del gobierno central, se buscará revisar si la nueva

9 Si bien la producción de conjuntos en la entidad inició en la segunda mitad de los años noventa, las modificaciones, actualizaciones y sustituciones en el marco jurídico en materia de división y fraccionamiento del suelo para uso habitacional, que dieron lugar a esta figura jurídica del conjunto urbano y sus condiciones de autorización y producción, se concluyeron en 2001 y quedaron asentadas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

10 Más allá de los diferentes criterios de delimitación de la ZMT (por ejemplo: Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, 2005; Delimitación de zonas metropolitanas de SEDESOL-CONAPO-INEGI, 2005, 14 municipios; INEGI, Censo Nacional de población y vivienda 2010, 22 municipios) los 12 municipios donde se alojan los conjuntos urbanos autorizados en el periodo de estudio son: Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Ocoyoacac, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Temoaya, Tenango del Valle, Toluca y Zinacantepec. Datos recabados con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos](http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos). Se han contabilizado 100 autorizaciones al mes de diciembre de 2011, que integran 73 conjuntos urbanos, y un total de 107 266 viviendas.

11 La expresión “metrópoli intermedia” refiere a que Toluca es la quinta zona metropolitana del país, por lo que, dada su escala y complejidad territorial, los resultados que se obtengan en esta investigación pueden ser comparables con otras metrópolis del país, a diferencia de lo que sucede con la Zona Metropolitana del Valle de México.

orientación de la política habitacional mantiene o no el enfoque social que históricamente la distinguió, como parte de las políticas sociales del Estado mexicano;<sup>12</sup>

- la observación de lo sucedido con el traslado de los postulados de la política federal a un territorio concreto, lo que sugiere analizarla como parte de las políticas urbanas, que suponen una visión —y gestión— local del territorio. Se abordará por ello la operación de la política habitacional en un territorio local —en este caso, estatal, y más específicamente, metropolitano;
- la identificación, dentro de los vínculos entre dimensiones de la política, de lo que acontece entre la producción del espacio residencial —según las condiciones de producción establecidas— y la calidad de ese espacio desde la óptica de quienes lo habitan, lo que finalmente evidencia los resultados de las políticas;
- la consideración del *conjunto urbano* como espacio residencial particular que, tanto de acuerdo con su estructura interna como con su relación con la metrópoli promueve experiencias habitacionales *sui generis* sobre las que puede indagarse.<sup>13</sup>

La elección del caso de estudio también pretende ser un aporte de carácter empírico, puesto que, particularmente, las investigaciones en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) son aún escasas.<sup>14</sup>

---

12 Como se comentó, se ha verificado un enfoque preferentemente económico-financiero donde, en todo caso, se ha vinculado enfáticamente a la política habitacional como parte de la política económica y financiera desde el discurso político y los programas, considerando a la construcción de vivienda como uno de los motores del crecimiento económico del país.

13 Aquí conviene citar a Duhau y Giglia cuando afirman, para el caso de la ZMM, que "si bien no es la primera vez que se construye vivienda en serie de bajo costo en las periferias metropolitanas, la escala, las distancias alcanzadas, el recurso de las calles cerradas como célula urbanística básica, las tipologías habitacionales basadas en la invocación de la vivienda 'independiente' y la ruptura espacial planificada con el entorno circundante, han alcanzado en la ciudad-metrópoli de México alcances probablemente inéditos. Alcances que, desde luego, definen las condiciones para la creación de nuevas geografías y mapas del *espacio local o de proximidad*" —definición que los autores dan al espacio residencial (Duhau y Giglia, 2008: 419, 428-29).

14 Como se ha mencionado, los 100 conjuntos habitacionales de la investigación de Eibenschutz y Goya (2009: 223) se localizan en 21 ciudades de diferentes tamaños, y no se incluye la ZMT. Los trabajos de Esquivel, Maya y Cervantes están enfocados en los megaconjuntos habitacionales de la Zona Metropolitana del Valle de México, particularmente en el conjunto San Buenaventura de Ixtapaluca. El trabajo de Villavicencio (2006) corresponde a conjuntos y unidades en la Ciudad de México que se construyeron hasta la década de 1990. Los estudios de SHF e INFONAVIT sobre satisfacción residencial en conjuntos consideran sólo en algunos casos a ciertos conjuntos del Estado de México, buena parte de ellos ubicados en la ZMM.

Con todo ello, este trabajo de investigación pretende por último aprovechar, continuar y sobre todo profundizar trabajos previos que hemos venido realizando sobre expansión metropolitana, producción habitacional y calidad del hábitat residencial en el Estado de México y la Zona Metropolitana de Toluca.<sup>15</sup>

El documento se compone de tres partes: la primera contiene tres capítulos que conforman el marco conceptual de la investigación, por lo que allí se desarrollan los principales conceptos y categorías, y se esboza su relación con el problema de investigación. Esta primera parte culmina con un cuarto capítulo metodológico, que explica la forma de aproximarse al objeto y caso de estudio, las dimensiones de análisis y la identificación de las relaciones relevantes para este estudio, que constituyen las hipótesis; además, se explica y fundamenta cuál será su método de contrastación, las fuentes y los instrumentos de recolección de información.

La segunda parte se compone de dos capítulos: el primero describe las condiciones de producción habitacional del caso de estudio y, por ello, se considera el marco institucional (lo normativo y operativo) de la política de vivienda en el Estado de México para la producción de conjuntos urbanos. El segundo presenta una caracterización estadística y cartográfica de la producción de estos conjuntos en la Zona Metropolitana de Toluca, durante el periodo de estudio.

La tercera parte integra dos capítulos que explican la estrategia de intervención en campo (proceso que comprendió dos fases o acercamientos, con ciertos criterios de selección de conjuntos), recogen y analizan los resultados obtenidos en calidad residencial (producida en 18 conjuntos, y percibida en 2 conjuntos de la ZMT).

El documento finaliza con la exposición de las conclusiones, la integración de la bibliografía y de cuatro anexos.

---

15 Pedrotti, 2009, 2010 y 2013; Iracheta y Pedrotti, 2013.



**Primera parte**  
Introducción

# Política habitacional, producción del espacio y calidad residencial. Aspectos conceptuales y metodológicos

## Introducción

Esta primera parte del documento integra el marco conceptual de esta investigación, que se compone de tres capítulos, cada uno correspondiendo a un concepto central y las categorías que se derivan de éstos.

El capítulo I corresponde a una revisión sobre el concepto de *política habitacional* en el contexto de las *políticas públicas, sociales y urbanas*. En la revisión de investigaciones que analizan la política de vivienda reciente en México no se ha visto reflejado en profundidad este componente de discusión política o de análisis político. La política habitacional aparece, en muchos casos, como una “realidad dada”, que poco cuestiona su construcción histórica y sus transformaciones a través de ciertos fenómenos; principalmente, cómo el conjunto de actores que intervienen y el peso de los mismos definen su orientación y posterior implementación.

De tal manera, este apartado tiene el propósito, en primer lugar, de aclarar la diferencia entre política gubernamental y política pública; por tanto, se retoman algunos conceptos de políticas públicas, desde los tradicionales, que la señalan como campo de intervención —casi exclusivo— del Estado, a formulaciones más recientes que incorporan la intervención de otros actores no

públicos, y cómo su actuación influye en la definición de las políticas (desde las decisiones para su formulación hasta la implementación y acciones concretas).

Con referencia precisa a las *etapas o secuencias en el ciclo de una política pública*, esta investigación hará hincapié en la gestión de la política, que corresponde a la etapa de *implementación*, y que se analiza como parte de la *dimensión operativa* de una política pública, ya que interesa revisar —desde el caso de estudio— cómo un sector (que no es el público) ha contado y se vio favorecido en la implementación de la política habitacional por las condiciones de operación-gestión establecidas, lo que permitió generar —a su vez— ciertas condiciones de producción del espacio residencial.

En segundo lugar, hay que señalar —y recordar— que la política de vivienda surgió en el mundo como respuesta a una *cuestión social*, en lo que se conoce como el origen del Estado de bienestar, por lo que se ubicó dentro de las *políticas sociales*; en el caso del alojamiento, esta cuestión adquiere el carácter específico de *cuestión de la vivienda*, donde el concepto de *vivienda social* se hace presente; la vinculación con el tema de los derechos sociales y en sí de la *vivienda como un derecho social* resulta un punto de interés. En razón de ello, se revisan estos conceptos en el contexto histórico de su surgimiento, para luego hacer alusión a lo que hoy representa la “nueva cuestión” de la vivienda social, qué características asume el valor social de la misma, en el marco de las políticas habitacionales recientes y de la que ocupa a este trabajo.

En tercer lugar, no se puede desconocer la importancia que tienen las políticas habitacionales en las políticas urbanas en general. La política habitacional es un componente elemental de la política urbana, cuya orientación es tan relevante en tanto puede —nada menos— aportar al ordenamiento o al desorden urbano, con distintas consecuencias espaciales, sociales y ambientales.

Es así que se ha juzgado necesario examinar a estos “atributos” de la política habitacional —lo *público*, lo *social* y lo *urbano*—, en el contexto de las políticas públicas, a través de las definiciones y los procesos correspondientes; esto permite finalmente delimitar y probablemente aportar a una interpretación de la política habitacional en el contexto mexicano, para luego entender, retratar y analizar el caso de estudio (la gestión-operación de la política habitacional reciente en el Estado de México) y con ello arribar a explicaciones sobre cómo una orientación que la desvincula de estos aspectos ha influido en las condiciones (físicas y sociales) de producción de los espacios residenciales resultantes en la Zona Metropolitana de Toluca.

El propósito del capítulo 2 es, en primer lugar, una revisión del concepto *espacio residencial* y de las designaciones que el mismo ha adquirido (hábitat urbano, alojamiento humano, lugar o ambiente residencial, etcétera), donde sin duda el núcleo es la vivienda, y en el que el entorno social-urbano resulta fundamental para completar su comprensión.

Justamente, con referencia a este último ámbito —el entorno—, existen dificultades para su delimitación, en tanto las escalas y los límites de cada espacio residencial pueden diferir según su tipología (si se trata de un barrio-colonia-vecindario, de un grupo de edificios de departamentos, de un conjunto habitacional, etcétera). Esto constituirá un punto de discusión para el espacio residencial que aborda este trabajo, el *conjunto urbano*, en tanto éste rescata algunos elementos del conjunto habitacional, pero se diferencia de otros, precisamente por una serie de condiciones que hacen preexistente a su proceso de producción e incorporación al área urbana municipal o metropolitana.

En tal sentido, otro propósito de este capítulo es explicar qué significa el *proceso de producción del espacio residencial*, que trasciende la sola construcción de la vivienda y su entorno, porque incluye el conjunto de actividades previas y posteriores a la construcción hasta su ocupación, que es conducido por actores diversos (sectores público, privado, social) que protagonizan y controlan el proceso (o bien alguna de sus etapas), y en el cual la política habitacional es un marco. Se privilegia la explicación de la *forma de producción promocional privada*, y se avanza sobre la categoría de *condiciones de producción*, muy relevante para esta investigación.

El capítulo 3 revisa el concepto de *calidad residencial*, partiendo de la calidad de la vivienda y reconociendo otras denominaciones que trascienden a ésta y la relacionan con su entorno, como calidad de vida urbana, calidad del medioambiente urbano, habitabilidad urbana, entre otros.

Se ha observado que la calidad residencial puede resultar un indicador relevante para evaluar los espacios que son producto de una política habitacional, porque permite conocer causas y condiciones de bienestar de las personas en un espacio, e identificar estándares normativos contra los cuales juzgar las condiciones de construcción de dicho espacio; otro indicador asociado a éste, capaz de sintetizar la percepción del residente, es el de satisfacción residencial, sobre el que existen numerosas investigaciones.

Si bien la calidad residencial puede referir a la evaluación de ciertos atributos objetivos de un espacio de residencia (a través de su comparación con

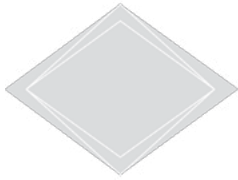
estándares predefinidos), dicha evaluación lleva implícita una valoración subjetiva de estas características, de alguna manera condicionada por la satisfacción que reporte a los habitantes.

En suma, estos tres capítulos conforman los *aspectos conceptuales* del trabajo de tesis.

Como capítulo final de esta primera parte, se presenta un *apartado metodológico*, que explica la forma de aproximarse al objeto de estudio.







**Primera parte**  
**Capítulo uno**

# Política habitacional en el contexto de las políticas públicas, sociales y urbanas

## **Del concepto tradicional y sus cambios en la definición de políticas públicas**

En el campo de conocimiento de las ciencias políticas, tradicionalmente se ha concebido a las políticas públicas como sinónimo de una acción y responsabilidad casi exclusiva de una autoridad pública —el Estado, el gobierno, la autoridad gubernamental— sobre un problema concreto. Una definición que resume esta idea es la que aportara Lahera, como “las formas de intervención de una autoridad investida de poder público y de legitimidad gubernamental a la que corresponde dar las soluciones específicas para atender diferentes asuntos públicos” (Lahera, 2002, en Ziccardi, 2008b: 8).

En esa misma línea, podemos encontrar otras definiciones de políticas públicas que ponen este acento: como “el conjunto de tomas de posición del Estado frente a una cuestión que concita atención” (Oszlak y O’Donnell, 1976 y 1995), como el “campo de intervención gubernamental” (refiriéndose a las políticas sociales, Danani, 2009: 25-26), y de allí derivando hacia políticas públicas específicas, como la política habitacional —que aquí nos ocupa—, y que ha sido definida tradicionalmente para muchos estudiosos del contexto mexicano como “la acción habitacional del Estado” (Garza y Schteingart, 1978).

En efecto, se ha señalado que “toda política pública apunta a la resolución de un problema público reconocido como tal en la agenda gubernamental, y representa la respuesta del sistema político-administrativo a una situación de la realidad social” (Subirats *et al.*, 2008: 35). Sin embargo, existen otras concepciones que invitan a relativizar estos postulados.

¿Desde dónde? Primero: desde el concepto de “lo público”, que se ha entendido durante mucho tiempo como “lo que compete al ámbito de lo político-administrativo”; pero recientemente se acepta que “lo público es un espacio en el que deben participar (y de hecho lo hacen) diferentes actores no gubernamentales pertenecientes a asociaciones sociales, cívicas, profesionales, así como el sector empresarial y grupos de académicos” (Ziccardi, 2008b: 8, paréntesis mío). Sin duda, y al tratarse de políticas públicas, el Estado es un actor clave; pero a la luz de los nuevos contextos políticos y económicos, es conveniente reconocer el entramado de actores en el que éste está inmerso.

Segundo: desde el entendimiento del problema que se busca resolver con las políticas. Es decir, cómo se interpretan sus causas y cómo, quiénes, con qué intereses, deciden el abordaje de su solución. No existe como tal una “neutralidad” en la comprensión del problema (Roth Deubel, 2006) y por ende, en la construcción de una política. Los estudiosos del tema nos invitan a quitarnos del imaginario la visión pluralista sobre “esa especie de Estado ‘ventanilla’ que responde de manera igualitaria y automática a todas las demandas sociales” (Subirats *et al.*, 2008: 36).

Esto remite al reconocimiento de una cierta intencionalidad en el diseño, en dar prioridad a algunos temas de la agenda (u omitir otros) y en la orientación de las acciones concretas. Precisamente, el problema que se busca resolver se convierte en una construcción social y política (Subirats *et al.*, 2008: 36), en la cual los distintos grupos sociales intervienen y, por tanto, se verán reflejados sus intereses.

Con todo lo anterior, una definición más reciente y compleja de políticas públicas incorpora estos elementos: “Entendemos las políticas públicas como un conjunto encadenado de decisiones y de acciones resultado de las interacciones estructuradas y repetidas entre diferentes actores, públicos y privados, que por diversas razones están implicados en el surgimiento, la formulación y la resolución de un problema políticamente definido como público” (Subirats *et al.*, 2008: 51).

Para esta investigación interesa en un inicio señalar esta transformación en el concepto de políticas públicas, con un doble propósito: por una parte,

promover un cambio en la consideración de que la construcción de la política habitacional (desde su formulación en adelante) es una competencia cuasi única del Estado, y por otra, que quienes intervienen en su diseño e implementación actúan neutralmente para resolver el problema, con la sola persecución del “bien público” o bien común.

Esto podrá acercarnos con mayor precisión a lo que ha sucedido con la orientación, la operación y los resultados de la política habitacional en México en las últimas dos décadas.

### **Algunas “claves” para el análisis de una política pública**

De los autores del concepto arriba mencionado, interesa rescatar algunos aspectos (“clave”) para el análisis de una política pública: 1) los elementos constitutivos; 2) las dimensiones sustantiva y operativa; 3) la identificación de etapas en el ciclo de una política pública.

Respecto del punto 1, Subirats *et al.* proponen una serie de elementos que consideran constitutivos de una política pública y que son útiles para su análisis. Los autores señalan incluso que la ausencia, contradicción o desorientación de alguno de estos elementos pondría en duda su carácter de política pública “completa”.

En este sentido, conviene revisar este conjunto de elementos constitutivos y su articulación para el análisis de una determinada política, como la habitacional, porque resulta útil para descubrir las particularidades que puedan cuestionarla en su naturaleza de política pública.

El cuadro 1 que se presenta a continuación resume los elementos constitutivos mencionados, y a la vez incorpora algunas observaciones propias, donde convendrá poner atención para la discusión específica de la política habitacional reciente en México.

Sobre el punto 2, las dimensiones *sustantiva y operativa* de una política pública, éstas refieren a las dos grandes “esferas” o “momentos” que construyen una política, a saber: la dimensión *sustantiva* corresponde a la definición del contenido de la política pública y la dimensión *operativa* determina la forma en que se implementa la política, a través de procedimientos, organización, etcétera (Subirats *et al.*, 2008: 31).

A su vez, y con respecto al punto 3, los autores reconocen que toda política pública transcurre en un *ciclo* que presenta *secuencias*, es decir, etapas o fases más

**Cuadro 1. Elementos constitutivos de una política pública**

Elemento	Descripción	Aspectos a revisar en el caso de estudio
a) Solución de un problema público (o cuestión social)	Una política pública pretende resolver un problema social reconocido políticamente como público. La definición propuesta supone pues el reconocimiento de un problema, es decir, la existencia de una situación de insatisfacción social, cuya solución requiere la acción del sector público (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 40).	
b) Existencia de grupos- objetivo en el origen de un problema público	Toda política pública busca modificar u orientar la conducta de grupos de población específicos (target groups, o grupos objetivo) [...] grupos sociales cuyo comportamiento, se supone, genera el problema que se trata de resolver. Una política debe identificar los “objetivos” o colectivos que deberán cambiar su conducta /(...) que el aire sea más limpio, para que mejore la seguridad o se reduzca el paro...)/ (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 40).	¿Cómo traducir esto en la política habitacional? ¿Quiénes son, según la definición del problema, los grupos que deben cambiar su conducta para que dicho problema se resuelva? ¿Los propietarios de la tierra que especulan con los precios? ¿Los proveedores de materiales? ¿Las reglas establecidas para la adquisición de un financiamiento (el actor serían los bancos, instituciones financieras públicas y privadas)? ¿Las reglas establecidas para la producción habitacional (el actor sería el grupo de funcionarios públicos que establecen trámites, impuestos, licencias, etcétera)?
c) Una coherencia (al menos intencional) entre los discursos o enunciados, y las acciones	[...] presupone una cierta base conceptual de partida. De alguna manera, parte de una “teoría del cambio social” [...] Supone asimismo que las decisiones y las actividades que se lleven a cabo estén relacionadas entre sí. Así, la falta de coherencia se manifestará a través de una coincidencia sólo ocasional de medidas que se dirigen a los mismos grupos-objetivo pero que de hecho no están relacionadas ni en la propia voluntad del legislador (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 41).	Para la política habitacional reciente en México y su operación en el Estado de México, convendrá identificar “las incoherencias” intencionales (entre el discurso –leyes y programas sectoriales- y las estrategias, acciones o incluso decisiones para la acción (normas locales, estrategias para el favorecimiento de la participación del sector privado)... como también será bueno encontrar las coherencias o correlatos (el manejo de los subsidios dirigidos a la oferta en lugar de a la demanda, por ejemplo).
d) Organización de diversas decisiones y actividades	[...] se caracterizan por constituir un conjunto de acciones que rebasan el nivel de la decisión única o específica (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 41).	

Cuadro 1. Elementos constitutivos de una política pública (continuación)

Elemento	Descripción	Aspectos a revisar en el caso de estudio
e) Programa e intervenciones o acciones	[...] este conjunto de decisiones y de acciones debe, además, contener decisiones más o menos concretas e individualizadas (decisiones relativas al programa y a su aplicación) (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 41).	
f) Papel clave de los actores públicos	[...] este conjunto de decisiones y de acciones sólo podrá considerarse como una política pública en la medida en que quienes las toman y las llevan a cabo lo hagan desde su condición de actores públicos. O dicho de otra manera, es necesario que se trate de actores integrados en el sistema político-administrativo o bien de actores privados que posean la legitimidad necesaria para decidir o actuar en base a una representación jurídicamente fundada. Sin esta condición, un conjunto de decisiones (que de hecho pueden ser obligatorias para terceros) sólo podrá considerarse como una política “corporativa (asociativa)” o incluso “privada”. (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 41-42).	Esto debe revisarse con cuidado en la política habitacional reciente en México, donde no sólo la acción, sino también las decisiones de los actores no públicos (en las modificaciones a los marcos regulatorios de los ONAVIS, por ejemplo) ha sido clave.
g) Existencia de actos formales	[...] una política pública supone la producción de actos u outputs que pretenden orientar el comportamiento de grupos o individuos que, se supone, originan el problema público a resolver. [...] supone la existencia de una fase de implementación de las medidas decididas. Sin embargo [...] en ciertos casos lo que de hecho ocurre es una no-intervención del actor político-administrativo o la no utilización de determinados instrumentos de intervención. En este sentido, es importante referirse a las no-decisiones (Dye, 1972) o las no-acciones (Mény, Thoenig, 1981:152) que algunos consideran también como constitutivas de una política pública... (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 42).	Las no acciones o no intervenciones en la política habitacional en México... tendrían que ver, tal vez, con las <i>estrategias facilitadoras</i> de la propia política. Facilitar en tanto “dejar hacer” al mercado de tierras, al mercado inmobiliario, para que resuelva el problema.
h) Naturaleza más o menos obligatoria de las decisiones y actividades	[...] las formas de acción pública son actualmente tanto incentivadoras como coercitivas... (Subirats <i>et al.</i> , 2008: 42).	De alguna manera se relaciona con el elemento anterior.

Fuente: Elaboración propia con base en Subirats *et al.*, 2008: 40-43.

o menos consecutivas. Éstas son: 1) surgimiento y percepción de los problemas; 2) incorporación a la agenda política; 3) formulación de la política; 4) implementación de planes de acción; 5) evaluación y seguimiento de los efectos.

En esta investigación, el análisis se centra en las tres últimas fases del ciclo. En ese caso, dicen los autores al respecto: “La fase de *formulación de la política* supone, ante todo, una definición del modelo causal por parte de los actores públicos, definición en la que los actores sociales tratan de influir en mayor o menor medida, y, posteriormente, una formulación del programa de actuación político-administrativo, es decir, la selección de los objetivos, instrumentos y procesos que deberán ponerse en práctica para resolver el problema en cuestión” (Subirats *et al.*, 2008: 46). Para el caso de estudio, la revisión de esta fase tiene el objeto de verificar cuál ha sido la influencia de los actores no públicos en la definición del modelo causal, y cómo los actores públicos retoman esto y lo plasman en los marcos de planeación de las políticas (i.e. programas nacionales de vivienda).

La fase de *implementación* consiste en una adaptación del programa de la política a las situaciones concretas a las que deberá enfrentarse (producción de outputs). Ésta es una fase “generalmente mucho más compleja de lo que parece o de lo que los analistas de políticas muchas veces imaginan [...] aquí se observarán diversos mecanismos de filtro (no ejecución, la aplicación selectiva de medidas, etcétera)” (Subirats *et al.*, 2008: 46). Ésta es la fase que arma el cuerpo de la investigación, lo que se ha mencionado también como operación o gestión de la política, por lo que será necesario identificar los distintos procedimientos en el caso del Estado de México, y los actores que intervienen, porque de allí derivan las condiciones de producción del espacio.

Finalmente, “la fase de *evaluación* [...] pretende determinar los resultados y los efectos de dicha política en términos de cambios de conducta de los grupos-objetivo y en términos del grado de resolución del problema (lo cual tampoco está exento de filtros o posibles sesgos)” (Subirats *et al.*, 2008: 46). En el caso de estudio, la revisión de esta fase se enfoca en el efecto de los productos espaciales de la política, a través de indicadores de calidad residencial en los espacios generados.<sup>16</sup>

---

16 Cabe aclarar que se entiende que la evaluación con indicadores de calidad residencial constituye sólo una parte de la evaluación general de esta política pública. Otra parte correspondería a un análisis de corte más cuantitativo que determine, por ejemplo, a cuántos y a quiénes atendió la política, y en qué medida ha resuelto el problema que pretendía solucionar (tanto desde lo propuesto en el discurso, como desde las acciones concretas realizadas).



## La política habitacional en el marco de las políticas sociales

Para la investigación social, las políticas sociales son “un tipo particular de política pública, cuyo diseño se asocia con la identificación de las necesidades básicas de la población, y la promoción de su satisfacción” (Villavicencio, 2000).

En este sentido, las políticas sociales pretenden intervenir en la generación de *condiciones de bienestar* de los grupos sociales —con sus variantes temporales y contextuales (Adelantado, 2009: 10)—, a través de lineamientos generales “que garanticen el acceso a bienes y servicios básicos que son considerados parte de los derechos sociales, consagrados por lo general en las leyes supremas de los estados”, es decir, en la Constitución (Ziccardi, 2008a: 128-129 y 2008b: 8-9).

Dado que se reconocen como parte de la responsabilidad social del Estado, se hacen evidentes en muchas de las intervenciones vinculadas a la producción y mejoramiento de las condiciones de vida y de reproducción de la vida de distintos sectores y grupos sociales (Danani, 2009: 32).

Entre las políticas sociales pueden mencionarse las de salud, educación, vivienda y recreación, incluso las de alimentación en casos de pobreza extrema. Así, el *alojamiento* forma parte de estas necesidades básicas, y constituye uno entre los indicadores elementales que son utilizados —junto con el ingreso— para estimar el nivel de desarrollo social de un territorio (Maya y Maycotte, 2011: 40). De alguna manera, ésta es la orientación de este tipo de políticas, cuyo fin último es generar condiciones de equidad social (Ziccardi 2008a y b).

Es así como “las políticas habitacionales pueden considerarse como parte de las políticas sociales, pues suelen tener como enunciado [...] la reducción de los niveles de pobreza y elevar el nivel y la calidad de vida de la población, en particular de las mayorías de bajos ingresos” (Coulomb, 2013: 577).

Se ha señalado que el origen de las políticas sociales fue “la cuestión social”. Lo que se reconoce como la cuestión social surge a fines del siglo xix y transita un proceso que madura —junto con la lucha social emprendida por los trabajadores organizados en sindicatos, que exigían mejores condiciones de empleo, salario, habitación— hacia una respuesta que implicó un involucramiento paulatino del Estado. Primero con la constitución de la Seguridad Social (seguros de pensión y salud), para posteriormente desarrollarse en otros campos, hasta configurar lo que se reconocerá luego como “Estado social”, a inicios del siglo xx en países europeos —consolidándose después de la Segunda Guerra Mundial. Años más tarde se convierte en el modelo a seguir

para muchos países latinoamericanos (Martínez Assad y Ziccardi, 2000; Fernández Wagner, 2004).

De esta manera, la cuestión social se incluye en la agenda del Estado, que asume la denominación de Estado de bienestar, y se le asigna con ello la tarea de distribuir bienes y servicios básicos (salud, educación, vivienda), independientemente de la capacidad de apropiación de los ciudadanos en el mercado. Por esto, se reconoce que en ese momento imperaron los criterios universalistas aplicados a las políticas sociales (Martínez Assad y Ziccardi, 2000: 704), y una lógica redistributiva, es decir, la concepción —a través de las políticas— de un sistema de redistribución de la riqueza (Fernández Wagner, 2004: 13).

En los países de América Latina, sin embargo, este modelo presentó limitaciones, tanto en su cobertura (con una clara diferencia, y por ende atención de los grupos, según si se tratara de *asalariados* o *no asalariados*), como en la calidad de los bienes y servicios ofrecidos (*cfr.* Draibe, 1993, en Martínez Assad y Ziccardi, 2000: 705).

Lo anterior tiene precisamente impacto en el tema que nos ocupa, la vivienda. En primer lugar, hay que reconocer que el tema urbano “fue uno de los principales núcleos de la cuestión social” (Ziccardi, 2008b: 5), porque fue en ese contexto donde se dio su desarrollo; en segundo lugar, que la relación entre la *necesidad de alojamiento* —y con ello las características de la habitación— con la cuestión social entrañan desde ese momento un vínculo importante.

#### *De la cuestión social a la cuestión de la vivienda*

Fernández Wagner presenta sucintamente el origen y construcción de la noción de *vivienda social*, con el surgimiento de la cuestión social, refiriéndose específicamente a “la cuestión de la vivienda”: “En Europa del siglo XIX, la industrialización trajo aparejado un proceso de urbanización acelerada [...] y con ello un nuevo tipo de pobreza: la pobreza urbana, cuyas dimensiones aportaron a que se constituyera en ‘la cuestión social’ de su tiempo, donde un componente principal es que el nuevo problema tiene base en las condiciones de ‘compra’ de alojamiento en la ciudad por parte de los trabajadores industriales. Su dificultad devendrá en penurias individuales y un gran problema socio-urbano (especulación, degradación, contaminación, pestes, etcétera)

que será caracterizado como ‘la cuestión de la vivienda’.<sup>17</sup> La condición de mercancía de la vivienda urbana<sup>18</sup> entrará de allí en más en una escalada constante de valorización” (Fernández Wagner, 2004: 13).

Éste es el origen del tratamiento de la vivienda como una *cuestión socialmente problematizada*, que se traduce más específicamente en el despliegue de las acciones del Estado de bienestar o Estado social sobre el ambiente construido, primero muy especialmente sobre el espacio público, y luego realizando obra pública para el consumo individual (Fernández Wagner, 2004: 13).

En efecto, allí se “funda” y se monta un *sistema de provisión* de la vivienda pública en Europa, lo que implicará el origen de la *vivienda social*. Ello se dará por primera vez en la República de Weimar, donde se construye el primer andamiaje legislativo que otorga a los bienes y servicios esenciales para la vida un carácter social, y por lo tanto concede responsabilidad al Estado en su provisión (Fernández Wagner, 2004: 13). Curiosamente, la Constitución mexicana también adopta estas ideas por la contemporaneidad de su construcción y aparece entonces el vínculo de la necesidad *alojamiento* con el *derecho a la vivienda*, en tanto derecho social.

Esa primera noción de vivienda social se constituyó como el “dispositivo” de una política que se propone afrontar el problema de los impedimentos originados en la condición de mercancía de la vivienda y por lo tanto de las dificultades de abordar su precio de mercado, que tienen los hogares más pobres (Fernández Wagner, 2004: 14). Tiene que ver con una lógica de *desmercantilizar* (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006) —al menos parcialmente— este bien a través de la política, para favorecer con ello su acceso a los distintos grupos de la sociedad.

Como se ha dicho, este proceso se originó en Europa y trascendió al continente americano, donde su alcance fue relativo (Fernández Wagner, 2004), sus objetivos algo limitados y particulares (Maya y Maycotte, 2011), pero sin duda derivó en la promoción y producción masiva de vivienda para amplios sectores trabajadores.

17 El autor refiere al debate (1872-1878) protagonizado por Engels y los seguidores de Proudhon, sobre el problema de la escasez de vivienda, donde Engels echa luz al tema de la vivienda como mercancía (Engels, 1986).

18 El autor aclara que refiere a la vivienda urbana porque así se manejó en el debate del momento, pero indica que sin duda el proceso de valorización ascendente será en esencia el del suelo urbano.

En el contexto mexicano, el surgimiento de la *vivienda social* aludió, además del valor de uso y del valor de cambio, a un necesario *valor social*, entendido éste como “el impulso que el Estado otorga a través de la vivienda para lograr el desarrollo y el bienestar de la familia, las comunidades, y por ende, la sociedad. Con ello, la vivienda se constituiría como un bien de uso social y no de capital, valiéndose incluso de instrumentos reguladores para evitar la transferencia o venta de la propiedad, o bien el desalojo, embargo o despojo de la misma” (Maya y Maycotte, 2011: 29).

Sin embargo, la noción de *vivienda social* se ha ido transformando con el tiempo, de igual manera que lo ha hecho la *cuestión social*, con los fenómenos sociales, económicos y territoriales de las últimas décadas.

En efecto, si uno de los elementos clave del surgimiento de la cuestión social fue la consolidación de una “sociedad salarial”, es decir, una sociedad sustentada en el trabajo asalariado propio de la industria manufacturera, la redefinición de esta cuestión tuvo que ver justamente con su debilitamiento y paulatino desmantelamiento.

Desde inicios de la década de 1980 la estructura de las relaciones laborales estuvo marcada por la precariedad y la informalidad, (Ziccardi, 2008b: 7) a través de procesos de “flexibilización laboral”, que implicaron de alguna manera la minimización de las garantías, prestaciones, seguridades (¿derechos?) establecidas hasta entonces para el trabajo asalariado.

Procesos tales como el progresivo achicamiento de la presencia del Estado en la economía, la disminución de su actuación en el campo de lo social —fundamentalmente por la disminución de los recursos asignados al gasto social— y para México, la democratización de su sistema político y la redefinición de roles e influencia de los actores sociales tradicionales (como los sindicatos) en torno a la cuestión social, se convierten en los aspectos clave que retratan esta redefinición (Martínez Assad y Ziccardi, 2000: 705).

¿Cómo se tradujo lo anterior en las políticas sociales? En el marco de la aplicación de políticas de corte neoliberal, el Estado modificó su modelo de acción, y con ello la política social transformó sus alcances y objetos de responsabilidad. Esto sucedió en muchos países latinoamericanos, y México no fue la excepción. Lo anterior se evidencia, por ejemplo, en los marcos de planeación de carácter federal. Todavía hasta finales de la década de 1980, en el Plan Nacional de desarrollo (PND 1989-1994) se mencionaban como satisfactorios básicos, de los cuales debía de preocuparse el Estado, la educación, la salud, la asistencia y seguridad social, la alimentación y el abasto, la vivienda y los

servicios urbanos, la cultura y el arte, y el deporte. Mientras que a mediados de la década de 1990 (PND 1995-2000) se hacía referencia solamente a la educación (incluyendo cultura y deporte), la salud y seguridad social y la vivienda (sin especificación de los servicios urbanos) (Villavicencio, 2000: 267).

Lo anterior tuvo sin duda un impacto en la resignificación de aquella noción primera de vivienda social.

En este sentido, los profundos cambios en la economía, la producción y las condiciones en el trabajo (en el marco del fenómeno de la globalización) permitieron el avance de políticas sociales *compensatorias*, más que protectoras (tutelares). Al mismo tiempo, los bienes y servicios básicos —entre ellos los urbanos— asumieron un proceso de progresiva mercantilización (Sepúlveda y Fernández, 2006: 13). En igual sentido, la vivienda social adquirió un perfil mercantil, convirtiéndose en un lucrativo negocio para sectores inmobiliarios (Rocha Pérez *et al.*, 2005).

Con ello, el concepto de “vivienda social” en México —y en otros países donde el enfoque y la implementación de la política fue similar— pasó de ser el de un bien concebido como dispositivo con *valor social* (Maya y Maycotte, 2011: 29) a un bien de mercado con importancia capital en el crecimiento económico —no en vano se proclamó a la vivienda como *motor del desarrollo económico* en los Planes Nacionales de Vivienda 2001-2006 y 2007-2012.

Es claro que para una familia, la vivienda es un activo familiar importante e indiscutible, sobre todo si se trata de un hogar de escasos recursos. Sin embargo, su materialidad, diseño y vinculación con el entorno se vieron profundamente transformados a partir de las nuevas condiciones de la política.<sup>19</sup>

Para México, este cambio no fue suficientemente explícito en un principio, al menos en el nivel oficial, lo que generó algunas contradicciones en el desenvolvimiento de la política, respecto de sus objetivos e intereses. A inicios de 2000, se señalaba: “Desde hace mucho tiempo, la propuesta de las autoridades en relación con la vivienda para los sectores de bajos ingresos (genéricamente ‘vivienda de interés social’) ha fluctuado entre los objetivos sociales de apoyar a las familias más pobres para que puedan acceder a una solución habitacional adecuada, y los objetivos económicos de impulso y/o reactivación de la

19 Para algunos autores, incluso, esta transformación supone una desvalorización del bien, que alude a un producto cualitativamente degradado, al desconocer valores urbanos y sociales primordiales, como la localización, la economía doméstica, o los cambios intrafamiliares (Fernández Wagner, 2004: 14).

economía nacional. [...] en los últimos años la política habitacional se está definiendo hacia una franca priorización del objetivo económico; más bien, se observa en ella un abandono rápido y progresivo de la dimensión social que en un momento pudo haber caracterizado a las propuestas y acciones estatales” (Villavicencio, 2000: 265).

Esta “franca priorización del objetivo económico” —y con más impulso, financiero— se consolidó fuertemente en la primera década del siglo XXI. Representó, tanto en el discurso como en los hechos, un detonante clave en ciertos sectores de la economía y las finanzas, a tal punto que se ha hablado de un desplazamiento de la política habitacional, del marco de la *política social* al de la *política económica*.

Las consecuencias de este desplazamiento en las *condiciones de bienestar* de los destinatarios de la política (en tanto condiciones sociales, económicas y de los espacios de habitación) es el de un paulatino deterioro (Villavicencio, 2000), y numerosas investigaciones han logrado retratarlo (Maya y Cervantes, 2005; Eibenschutz y Goya, 2009; Esquivel, 2006; Esquivel y Villavicencio, 2006; Castro *et al.*, 2006; Coulomb, 2006 y 2010, entre otras).

## La política habitacional en el marco de las políticas urbanas

Si reconocemos que la política urbana orienta las decisiones sobre la producción del espacio urbano, entonces el análisis del sistema político —o del sistema de políticas— no debe ser un referente externo de los estudios urbanos.<sup>20</sup>

La vivienda es el principal uso del espacio urbano, y tiene como objeto de estudio una necesaria relación con la política que la sustenta (Solares, 1999); por lo tanto, las decisiones y acciones sobre el ambiente urbano construido deben contemplarla, toda vez que cualquier política orientada al espacio urbano tiene un impacto en los usos habitacionales, sobre todo si se trata de producción de obra pública (vial, de infraestructura, de equipamientos comunitarios), porque precisamente no constituye un objeto aislado, sino que su naturaleza

---

20 En relación con esto, es conveniente recordar lo que sugería Azuela hace algo más de 20 años: “quizá debiéramos preguntarnos en qué medida el análisis de la urbanización redefine los análisis políticos generales, porque los conflictos sociales urbanos son cada vez más el referente directo de los conflictos políticos de la sociedad” (Azuela, 1989: 224).

requiere articularse con otros bienes y servicios de la ciudad para su adecuado funcionamiento. De igual manera, los espacios habitacionales inciden de manera decisiva en la conformación de la estructura urbana (Schteingart, 1989: 9).

Una buena parte de la literatura que analiza las políticas urbanas refiere al fenómeno de la vivienda urbana (Azuela y Duhau, 1987). Pareciera entonces que se trata de un camino articulado: analizar la vivienda conduce al análisis de la política habitacional, y de la política urbana en general. El carácter urbano de una política habitacional resulta sin duda una perspectiva a analizar (Coulomb, 2013: 578).

Un aspecto fuertemente asociado a la política habitacional en tanto política urbana es la figura del *suelo urbano* que tiende, en un contexto de acelerado crecimiento demográfico con propensión a concentrarse en las ciudades, a ser escaso e incrementar su valor (Iracheta, 1984). El suelo es el común denominador de los componentes del espacio urbano y, por tanto, el insumo sin el cual no puede construirse la vivienda; por ello, sus características geomorfológicas y de localización, así como las condiciones de su accesibilidad (por la vía del precio y opciones de financiamiento) determinan en gran medida las condiciones habitacionales de distintos sectores socioeconómicos (Coulomb, 2010: 563).

Es en las ciudades, en sus dinámicas y patrones de crecimiento donde se hace evidente el resultado concreto de las políticas habitacionales. Y estas políticas, en razón del carácter estructural y multisectorial del problema de la vivienda, deben encontrar compatibilidad con los objetivos del desarrollo urbano (Solares, 1999: 78).

### **Consideraciones para la interpretación de la política habitacional reciente en el contexto mexicano**

Los elementos mencionados en apartados anteriores permiten identificar algunos puntos para analizar las formas de entender y construir el enfoque de la política habitacional reciente en México, en un contexto de nuevas formas de hacer política pública.

Con lo expuesto, es posible afirmar que la orientación de la política habitacional mexicana de las últimas décadas ha desconocido sus atributos como política pública, social y urbana. A continuación se presentan algunas explicaciones que dan soporte a esta afirmación:

De su carácter *público*: este aspecto se relaciona con el modelo de Estado adoptado, y el entramado de actores en el cual se construyen las políticas públicas, entre ellas las habitacionales.

Un modelo como el actual —*facilitador*, que se remonta a la década de 1990— establece condiciones de libre mercado para muchos de los bienes y servicios que fueron históricamente objeto de la responsabilidad del Estado; se han reconfigurado los roles de los actores públicos y se ha propiciado un fuerte protagonismo de los actores privados, sus lógicas e intereses, estableciendo nuevos contratos de decisión y acción; esto, sin duda, ha impactado en los procesos de producción de los espacios de la ciudad, públicos y privados (incluso modificando la naturaleza de *lo público* y *lo privado*).

En términos de política habitacional, el sistema institucional de vivienda mexicano se transformó paulatinamente y delegó la promoción habitacional en el sector privado,<sup>21</sup> mientras que las instituciones públicas —ONAVIS— comenzaron a operar fundamentalmente como financiadoras de créditos hipotecarios para los adquirentes de vivienda (PUEC-UNAM, 2012: 14).

Así, la intervención del sector desarrollador inmobiliario en las ciudades, y particularmente en la producción de los espacios residenciales, reportó una acción sumamente relevante en la dinámica del crecimiento económico y urbano (lo cual no fue exclusivo de México, sino que se vio reflejado en otras ciudades de la región, como lo registran los trabajos de Rodríguez y Sugranyes, 2006; Del Castillo Daza, 2007; De Mattos, 2008; Montaner y Muxí, 2011).

En razón de ello, hoy la política habitacional en México —profundamente asociada con la producción promocional privada— convive con la especulación del suelo, la mercantilización la infraestructura y los servicios urbanos, donde además la renta urbana parece ser el único instrumento de determinación de la localización habitacional.

De su carácter *social*: esto tiene relación con la comprensión del problema que origina la necesidad de la política, y la consecuente determinación de soluciones, porque “de la manera en que se conceptualizan las carencias habi-

---

21 Cuando hablamos de promoción habitacional no nos estamos refiriendo sólo a la construcción de la vivienda, sino a todo el proceso relativo a la planeación, construcción y distribución de los espacios habitacionales en las ciudades, que comprenden la vivienda y su entorno físico próximo. La *promoción* incluye el proceso de *producción* habitacional, porque se considera desde la adquisición de la tierra y las obras de urbanización; además, la promoción supone la construcción de un conjunto de viviendas, es decir, un nuevo espacio urbano —por pequeño que sea (Puebla, 2010: 69-72).



tacionales depende una buena parte de la manera como se diseñan y evalúan las políticas públicas en la materia” (Coulomb, 2013: 568).

Se ha señalado que una política de vivienda no es un mecanismo *neutro*, sino un instrumento estratégico de importancia para estimular la elevación del nivel de vida y la condición social de los sectores populares (Solares, 1999: 78). Además, en la gestión de una política habitacional, existen dos conceptos o dispositivos que están íntimamente relacionados: uno, es la noción que se tenga de “vivienda social” y el otro es la noción de “déficit de vivienda” (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006: 10). Del significado, orientación, operación y complejidad en la medición que se le dé a éstos depende en buena parte el éxito de una política habitacional.

Pero ese significado también surge de una interpretación del problema, por lo que dependerá de los actores que influyan en su comprensión cómo se explique el mismo, porque luego, en el abordaje de su solución, podrá verse reflejada la consecución de sus intereses.

En efecto, en la política habitacional reciente en México el problema de la vivienda se interpretó como una cuestión de *desequilibrio de mercado* —más que un problema de dificultades de acceso y de garantía de derecho para los grupos sociales— donde, por una parte, la oferta era insuficiente, por lo que se requería facilitar la actuación de los sectores que pudieran ampliarla con eficiencia; por otra parte, la demanda atendible se entendió constituida por sujetos solventes y hogares “tipo”, o de regular composición (jefe de hogar, cónyuge, uno o dos hijos, asalariados, o bien quienes pueden ser sujeto de crédito).

En relación con ello, la interpretación del concepto de *déficit* se dio de la siguiente manera: desde la *oferta*, como se ha dicho, no es posible sujetarla a la sola actuación del Estado, por lo que es necesario impulsarla con la participación de otros actores, dirigiéndola a sectores que pudieran ser eficientes en la provisión (las *estrategias facilitadoras* —Puebla, 2002— establecidas en los marcos de planeación y gestión dan cuenta de ello).

Desde la *demanda*, la preocupación por el *acceso a la vivienda* resultó uno de los temas clave. Éste se interpretó estrictamente como una oportunidad desde lo financiero y de allí surgieron numerosas propuestas e instrumentos (la modificación a las funciones de los ONAVIS; la creación de las Sofoles y la reincorporación de la banca privada en los créditos hipotecarios dan cuenta de ello).

Por otra parte, el concepto de *vivienda social* prácticamente se omitió en los enunciados de la política. Esto se trasladó y reflejó en acciones concretas, donde la solución habitacional propuesta, además de experimentar una

inminente pérdida de su valor social (tal como históricamente fue construido), ha sufrido el quebranto de su valor de uso; incluso se cuestiona su carácter patrimonial ante el detrimento de su valor de cambio, todo ello como efecto negativo de las condiciones físico-espaciales que ofrece a sus habitantes y el acelerado deterioro físico que experimenta (Maya y Maycotte, 2011: 41) (los problemas de localización desventajosa, insuficiencia de servicios y equipamiento urbano, y baja calidad del inventario dan cuenta de ello; en casos más extremos, aparecen más recientemente los fenómenos de abandono de vivienda, vandalización y cartera vencida).

En efecto, la política habitacional reciente en México ha desplazado el enfoque social —que la caracterizó históricamente— hacia un enfoque económico y financiero. En ese marco de comprensión del problema y de determinación de soluciones, el impulso generado a la industria de la construcción resultó indiscutible; y a tono con ello, la generación de ganancia extraordinaria para los grupos empresariales que encabezan el sector, ha sido evidente.

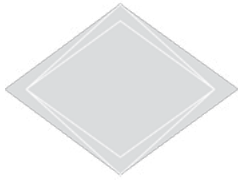
De su carácter *urbano*: si bien fue evidente la ampliación de la oferta en las periferias de las ciudades, una revisión más profunda de los resultados (en términos arquitectónicos y urbanos) permite observar, como un hecho ampliamente comprobado, que la urbanización a través de conjuntos habitacionales<sup>22</sup> respondió a decisiones de localización basadas fundamentalmente en la disponibilidad de suelo barato y accesible —según los cálculos de rentabilidad de cada empresa promotora/desarrolladora— más que en las prioridades de ocupación de los distintos usos del suelo que establecen los planes de desarrollo urbano (Esquivel *et al.*, 2005; Eibenschutz y Goya, 2009; Iracheta y Pedrotti, 2013).

En este sentido, el patrón urbanístico que provocó la producción de vivienda a través de esta tipología de conjuntos habitacionales se podría denominar de “urbanización sin ciudad” o bien, de *ciudad insular* (Duhau, 2008: 25), en la medida en que se orientó a producir espacios vinculados a la estructura urbana preexistente sólo a través de alguna vialidad, redundando en altos costos de transporte para sus residentes, y la cuasi exclusión de todos aquellos beneficios que la ciudad pueda ofrecerles (Iracheta y Pedrotti, 2013: 275-276).

---

22 Nos referimos a la vivienda unifamiliar terminada en conjuntos de gran escala.





**Primera parte**  
**Capítulo dos**

# El espacio residencial y su producción

## El concepto de espacio residencial

La palabra *hábitat* tiene su origen en la biología y da cuenta del medio biofísico donde se desarrollan las especies. Su utilización en los asentamientos humanos hace referencia a la combinación de dos ámbitos: a) un primer ámbito, la vivienda, incluye la porción de espacio habitado y ocupado por la casa y sus dependencias, en relación con los espacios habitados por el grupo social y sus interacciones con el entorno; b) un segundo ámbito, lo urbano, que refiere al asentamiento en un espacio y tiempo determinados, donde se articula un contexto natural con un contexto altamente transformado, donde un grupo social heterogéneo desarrolla una serie de prácticas económico-sociales altamente diferenciadas, en constante interacción conflictiva y complementaria (Kullock, 1995 en Arévalo, 2001).

En este sentido, la vivienda no puede concebirse desvinculada de su entorno, sea o no urbano; se trata de un reconocimiento que, además de implicar una espacialidad *más allá de los cuatro muros y el techo*, supone reconocer a los que habitan en ella, que cuentan también en la definición. Así, “hablar de vivienda implica ineludiblemente hablar de quienes viven en ella, de las relaciones que

establecen con el espacio en su proceso de habitar, las cuales se extienden fuera de los límites de la edificación a la cual suele circunscribirse este concepto” (Caquimbo, 2008: 79).

La revisión de la literatura permite afirmar que para el espacio residencial, en tanto hábitat humano, existen diferentes denominaciones, entre las que destacan las de alojamiento humano, lugar o ambiente residencial, hábitat residencial; y para las ciudades, hábitat residencial urbano.

Haramoto (2002: 93-94) utiliza el término *alojamiento humano*, porque señala que en su acepción cabe el infinitivo *alojar* y el sustantivo *alojamiento*, que son dos dimensiones que el término “vivienda” en español no tiene. El autor explica el concepto desde distintas “facetas” que aportan a comprender su complejidad: como *objeto de diseño*, haciendo referencia a su forma estética y material —tecnológica—, que caracterizan la habitabilidad de dicho objeto; como *sistema*, reconociendo en él componentes —terreno, infraestructura, vivienda, equipamiento— organizados en una estructura de relaciones; como *escala*, precisamente en relación con lo anterior, porque comienza con una habitación —recinto—, que prosigue con la vivienda, su entorno inmediato, la agrupación residencial y su inserción en vecindarios, barrios; y finalmente como *proceso*, haciendo énfasis en su carácter dinámico y evolutivo, y vinculando sistema, objeto y escala.

Amérigo (1995: 32-33) entiende como *ambiente residencial* no sólo la vivienda en sus estrictas dimensiones, sino también el espacio próximo —físico y social— donde ésta se ubica y donde el sujeto realiza gran parte de sus actividades cotidianas. Habría entonces dos perspectivas, una física, que correspondería a los aspectos de equipamiento y servicios; y otra social, que haría referencia a las redes sociales que se establecen tanto en las áreas compartidas de la vivienda como en el barrio.

Campos y Yávar (2004: 37-38) denominan *lugar residencial* a aquel que resulta ser central para la organización de la experiencia cotidiana, porque puede ser comprendido como un centro articulador en relación con otros lugares “de paso” (a los que se va o se “sale”), mientras que a la casa o el espacio de la residencia siempre se “vuelve”.

54

Del Castillo Daza (2007: 16) habla del *área residencial*, definiéndola ante todo como una unidad espacial configurada por una determinada combinación de espacio construido y libre, de uso privado, colectivo o público, para actividades de individuos, hogares y comunidades agrupados hasta una determinada proporción, y vinculada a la ciudad por unos propósitos estéticos, técnicos y

funcionales. Para que esto sea posible, es necesario traducir estos factores en una específica y determinada combinación de suelo, naturaleza, infraestructura, dotaciones y edificación.

Esta complejidad socio-espacial (de componentes, escalas y relaciones) puede ser discernible sólo analíticamente, “pues en la práctica están en contacto para generar espacios residenciales específicos donde el número de interrelaciones que es posible observar es enorme” (De la Puente *et al.*, 1990: 8).

Al integrar los puntos comunes de las definiciones expuestas, se rescata lo siguiente:

- i. hablar de espacio residencial en las áreas urbanas es referirse a un sistema conformado por componentes físico-espaciales: la vivienda y un entorno próximo y significativo en términos de la relación con las funciones de la misma (desde la cuadra, la manzana, la calle, al conjunto de viviendas o conjunto habitacional, barrio o vecindario). También hay componentes sociales, que refieren a los habitantes que interactúan en este sistema: la familia y los vecinos;
- ii. como todo sistema, importan tanto los componentes como la estructura de relaciones que se establecen entre los mismos; las escalas que adquiere el sistema se dan tanto en el espacio (dimensión físico-espacial, de la vivienda a la manzana, el vecindario, la comunidad), como entre los habitantes, clasificados en grupos por tipo de relación (dimensión psicosocial, desde las relaciones familiares, a las vecinales, y comunitarias).<sup>23</sup> Ambas dimensiones se encuentran vinculadas;
- iii. en este sistema dinámico, el factor de la cotidianeidad es central. El hábitat es el lugar de la vida, las actividades y las relaciones cotidianas, donde se cumplen ciclos;
- iv. la principal función de toda área residencial es que se produce para que los ciudadanos habiten o residan, y en este sentido, constituyen la mayor parte del espacio de la ciudad; son la “materia prima más extensa” (del Castillo

23 Para Jirón y Cortés, desde un punto de vista sistémico y pensando específicamente en conjuntos habitacionales, se identifican tres escalas: un microsistema donde ocurren las relaciones de la familia y la vivienda; un *mesosistema*, donde se relacionan los vecinos a nivel de los entornos inmediatos a la vivienda (escaleras, pasajes); y por último un *macrosistema*, el cual incluye la comunidad y sus relaciones a nivel del conjunto habitacional (2004: 7). De esta manera, lo que proponen los autores y en general el equipo de investigación de INVI (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile) en lo que denominan el “sistema habitacional”, es que para cada unidad de análisis físico-espacial se corresponde una unidad de análisis psicosocial. Entonces, para la vivienda, la unidad es la familia; para el barrio-vecindario, la unidad son los vecinos; para el conjunto habitacional, la unidad es la comunidad (Haramoto, 2000; Toro, Jirón y Goldsack, 2003: 15; Jirón y Cortés, 2004: 7).

Daza, 2007: 6), que a pesar de su complejidad, tiene un sentido de *unidad urbana*, que se relaciona de una u otra forma con un modelo de ciudad (*ibid.*, 2007: 24).

### *El conjunto habitacional como tipología de espacio residencial*

Si el espacio residencial es concebido como un *sistema* integrado de algún modo a la estructura urbana (o *macrosistema*), existen en la ciudad distintos tipos o tipologías de espacios residenciales. Uno de ellos es el conjunto habitacional, como forma física con ciertas características homogéneas que, al menos espacialmente, le otorgan identidad propia.

El surgimiento de los conjuntos habitacionales se vincula con el desarrollo urbano moderno después de la Segunda Guerra Mundial en países desarrollados, y en América Latina un par de décadas más tarde (Schteingart y Graizbord, 1998: 9). Su origen en México aludió a un espacio residencial concebido para enfrentar, por una parte, el problema de la demanda insatisfecha de aquellos grupos sociales de bajos ingresos y, por tanto, nació con un marcado carácter social; por tal motivo, desde un comienzo los conjuntos fueron espacios promovidos por los organismos públicos especializados en la materia (Villavicencio *et al.*, 2006); por otra parte, éstos representaron un instrumento adecuado para sanear o mejorar zonas deterioradas, o bien inhibir el crecimiento informal (Villavicencio *et al.*, 2006; Schteingart y Graizbord, 1998).

Lo que sí es evidente, es que se trata de “un hábitat enteramente nuevo”, que puede en algunos casos responder a una situación económica, técnica y demográfica nueva (Kaes, 1963, en Schteingart y Graizbord, 1998: 9); y de “un diseño urbano-arquitectónico preconcebido en su totalidad”, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares, como lo señalan Duhau, Mogrovejo y Salazar: a) son espacios que, delimitados o no a través de barreras físicas, se diferencian de los espacios continuos puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno; en este sentido, se identifican a sí mismos como diferentes del resto; b) contienen un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo mas no cualitativo, porque permiten en algunos casos transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa; c) ofrecen una o varias tipologías



de vivienda que se repiten para uno u otro grupo doméstico y, d) cuentan con espacios colectivos con un uso definido (dónde caminar, dónde estacionar sus vehículos, dónde realizar las compras, dónde jugar) (1998: 185).

Su irrupción espacial (Villavidencio *et al.*, 2006) en la trama urbana pre-existente es innegable, y dada la escala de muchos de éstos, por lo general se ubican en la periferia de las ciudades, o bien en áreas vacantes de dimensiones considerables.

Los conjuntos pueden presentar diferentes resoluciones físico-espaciales, desde los que contienen *vivienda colectiva, multi o plurifamiliar* en bloques de edificios (la unidad es el departamento), con áreas abiertas destinadas al uso (generalmente recreativo) de los residentes, hasta las numerosas *viviendas individuales o unifamiliares* idénticas y contiguas formando hileras a lo largo de las calles internas del predio, que también cuentan con áreas abiertas y equipamiento de uso social. Pueden o no existir límites físicos entre los conjuntos y el entorno (vallas, muros, casetas de seguridad e incluso calles o avenidas).

La vida en el conjunto (Kaës, 1963), esto es, las vivencias o experiencias a través de las prácticas de apropiación y uso que van realizando los residentes en lo cotidiano, se convierte en un tema relevante. Según algunos estudios, el propio concepto de conjunto, sobre todo si se refiere a los de gran escala y para población de menor ingreso, se ha ido asociando a conflictos de vecindad, inseguridad, aislamiento, descuido, o decadencia (Villavicencio *et al.*, 2006: 23). En este sentido, *habitar un conjunto* implicaría, aparentemente, que a la propia acción de habitar se debe incorporar una forma particular de vida personal, familiar y comunitaria, que se relaciona, entre otras cosas, con una determinada organización o estructuración del espacio.

Por ello, resulta conveniente atender la recomendación de Schteingart y Graizbord (1998: 12) cuando afirman que “para comprender las particularidades de los conjuntos habitacionales es necesario investigar en qué condiciones se crearon, para qué tipo de población, de acuerdo con qué normas económicas y presupuestos sociales”. A lo que pudiera agregarse, para este trabajo, el conocimiento de las condiciones establecidas para la producción de los mismos, y las lógicas de actuación de quienes han asumido dicha producción.

### *Del conjunto habitacional al conjunto urbano*

El *conjunto urbano* alude a una figura jurídica de la urbanización mexiquense establecida en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México desde 2001, que se concibe como espacio residencial de gran escala, enfáticamente como opción habitacional para las familias jóvenes asalariadas de los sectores popular y medio en las zonas metropolitanas de la entidad.

En su expresión material, los *conjuntos urbanos* responden de algún modo a la tipología de conjunto habitacional, incorporando una gran cantidad de unidades de vivienda unifamiliar, en modelos idénticos y contiguos;<sup>24</sup> contienen además obras de urbanización —infraestructura— y equipamiento colectivo —particularmente recreativo y de educación básica, que es el exigido en el marco normativo—; por su tamaño y densidad, pueden equivaler entonces a la conformación territorial de una ciudad, “aunque planeada como un fraccionamiento”, (Esquivel *et al.*, 2005), ya que su producción se rige por una serie de normas que obligan al desarrollador a incorporar algunos elementos de equipamiento, servicios e infraestructura,<sup>25</sup> por lo que éste utiliza al máximo la capacidad del terreno, sobre todo para el uso habitacional.

Con lo anterior, el *conjunto urbano* rescata en su conformación físico-espacial algunos elementos del conjunto habitacional de vivienda unifamiliar, no así en las condiciones establecidas para su administración en el proceso de ocupación y consolidación del mismo como parte de un territorio concreto.

En este sentido, lo que lo diferencia de un conjunto habitacional “tradicional” es que, mientras éste se ocupa, no necesariamente se encuentran completas todas las unidades de vivienda que contendrá, ni las obras de equipamiento que servirán a la población residente; y en ese lapso, todo lo que acontece en términos de administración de los servicios y del equipamiento, es competencia del desarrollador. Luego, cuando las obras están completas, y la venta de las viviendas está dada en un alto porcentaje, el conjunto urbano

---

24 El límite mínimo de viviendas que puede contener un conjunto urbano es de 61 unidades, ya que si este número es menor, se trata entonces de un *condominio*; no está estipulado un límite máximo, de hecho algunos de los conjuntos —particularmente los de interés social— alcanzan cifras extraordinarias, como son los casos del conjunto San Buenaventura en Ixtapaluca, con 20 mil viviendas; Los Héroes, en Tecámac, con 18 mil viviendas, o Colinas del Sol en Almoloya de Juárez, el más grande de la Zona Metropolitana de Toluca en el periodo de estudio, con 10 535 viviendas autorizadas en dos etapas.

25 En el Título quinto, capítulo IV del Reglamento del Libro Quinto se establecen las obligaciones de los titulares de conjuntos urbanos (los desarrolladores) respecto de las áreas de donación, obras de urbanización y equipamiento urbano exigidos.

debe “municipalizarse”,<sup>26</sup> por lo que los equipamientos, áreas públicas y la infraestructura, todas estas obras ejecutadas y financiadas por el desarrollador, pasan a ser propiedad y competencia —en su administración y mantenimiento— del gobierno municipal; con esto, el conjunto se transforma, al menos en el aspecto jurídico que lo rige, en parte del área urbana que la autoridad local debe administrar, ordenar, regular.

Es muy probable que esta situación de cambios en la administración y mantenimiento de las obras tenga un impacto en los aspectos cualitativos de la vida del conjunto, pero también en lo que refiere a la propiedad en general de los bienes públicos del mismo; como se ha mencionado, éste no es un condominio, donde existen áreas privadas (viviendas) y áreas públicas para uso exclusivo de la comunidad que lo habita; sino que se presenta —al menos en lo jurídico— como parte potencial del área urbana del municipio; sin embargo, en muchos de ellos hay elementos físicos que los delimitan, distinguen y separan del área urbana pública, como los muros perimetrales e incluso las casetas de seguridad en los accesos, que por lo general no se eliminan cuando el conjunto pasa a manos de la administración municipal.

Este trabajo pretende profundizar en este tema, por la suposición que se tiene sobre la influencia de estos mecanismos y procesos en las prácticas de apropiación y uso, tanto de los residentes del conjunto como de los del entorno, y sobre todo, de la satisfacción que los primeros reporten sobre su vivencia en este espacio residencial. El desarrollo empírico contribuirá a corroborar estas hipótesis iniciales.

### *La producción del espacio residencial según el sistema promocional privado*

Para hablar de la producción del espacio residencial es necesario aclarar primero que ésta trasciende la sola construcción de la vivienda y su entorno, porque incluye “el conjunto de actividades relativas a la *planeación-regulación, construcción y distribución*, que es conducido por actores diversos (sectores público, privado, social) que protagonizan y controlan el proceso (o bien alguna de sus etapas), de acuerdo con principios, objetivos y estrategias que orientan su actividad” (Ortiz, 2007), y en el cual la política habitacional es un marco.

26 En el Título sexto, capítulo II del Reglamento del Libro Quinto se establece el procedimiento de entrega y recepción formal de las obras de urbanización y equipamiento urbano, del titular del desarrollo, o sus legítimos representantes, al municipio respectivo.

En este sentido, Jaramillo (1979) identificó cuatro *formas de producción* del espacio residencial para el caso de Bogotá, a partir de la noción de *relaciones de producción* y de la *posición de los agentes con respecto a la apropiación de la naturaleza y entre ellos mismos*, que resultan útiles para entender las relaciones, prácticas específicas y lógicas de actuación que intervienen en este complejo proceso. Schteingart (1989) retomó esta clasificación para el contexto mexicano, y de hecho ésta puede extenderse, en términos generales, para la región latinoamericana.

Según la autora, el enfoque de las *formas de producción* permite superar las clasificaciones limitadas a explicar o catalogar las tipologías de espacio residencial según características físicas, formas de agrupamiento o localización en la ciudad, porque éstas incluso caracterizan a la vivienda sólo a partir de los procesos de trabajo directo en la construcción de los edificios; por esto, considera que es necesario poner énfasis en la articulación entre la construcción y las otras funciones (anteriores y posteriores) que entran en el proceso de la vivienda (Schteingart, 1989: 119).

Con ello, se hace referencia a categorías analíticas tales como la *ejecución del trabajo directo*, el *control técnico de la producción*, el *control económico directo e indirecto de la producción*, que en suma demuestran cuál es el *motor* de dicho proceso, es decir, el objetivo que se persigue. Se distinguen entonces las siguientes formas: la *autoconstrucción* (hoy también denominada *autoproducción*);<sup>27</sup> la *producción por encargo*; la *producción promocional privada*; y la *producción promocional del Estado*.

Una clasificación más reciente es la que aporta el estudio sobre el *Perfil del sector de la vivienda en México*, elaborado por el Programa Universitario de Estudios sobre la ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), y que organiza las formas de producción de la vivienda según: i) el agente que inicia el proceso de producción; ii) el objetivo que se persigue (el *motor*); y iii) las fuentes de financiamiento para la producción. Con ello, se distinguen las siguientes modalidades de producción de la vivienda: la *producción promocional* (implementada por el *sector público*, o bien por el *sector mercantil*); y la *producción social* (también llamada *autoproducción*, que puede ser *individual*, *colectiva*, o *por encargo*, según el sector social del individuo o grupo de demanda) (PUEC-UNAM, 2012: 27-30).

---

27 Tanto en Ortiz (2007), como en la Ley Federal de Vivienda vigente (2006) se precisa que la *autoconstrucción* es sólo una parte de la *autoproducción habitacional*, porque esta última comprende otras etapas y actividades, como la gestión del suelo y de los recursos económicos para el acceso a la vivienda.

Schteingart señala que en diferentes etapas históricas de una formación social pueden identificarse, entonces, formas de producción de la vivienda que tienden a ser dominantes y que coexisten con otras que se inclinan a retroceder o que permanecen con igual peso en el conjunto (1989: 119). También indica que estas formas de producción se corresponden con diferentes submercados habitacionales dirigidos, a su vez, a diversos grupos sociales; y que en cada forma de producción participa un conjunto diferenciado de agentes sociales y esa participación se vincula, asimismo, con diversos intereses económicos y políticos, dentro de los cuales se aplica la acción de las instancias gubernamentales (Schteingart, 1991:225).

Reconociendo el tipo de espacio residencial que pretende estudiarse, nos centraremos en este trabajo en la *producción promocional privada* (según Jaramillo y Schteingart), o *producción promocional del sector mercantil —de gran escala* (según PUEC-UNAM)—, que se distingue fundamentalmente porque el agente con el control técnico y económico de la producción (en el que en muchos casos se incluye la propiedad del suelo) es un agente capitalista, por lo que no existe en este caso una *identidad* entre producción y consumo,<sup>28</sup> y con esto, la producción se orienta hacia el mercado (de preferencia, aprovechando la construcción en serie y en gran escala); en suma, el *motor de la producción* es la acumulación de capital.

Los demandantes que pueden adquirir viviendas en esta modalidad obtienen financiamiento mediante créditos de entidades públicas o privadas, eventualmente apoyados con subsidios públicos, como se ha presentado en el caso mexicano recientemente (PUEC-UNAM, 2012: 28).

La rentabilidad de la operación inmobiliaria depende de una combinación de capitales, ya que se financia con el capital de promoción, el capital de préstamo, que sustituye en parte al de promoción, y con el pago de los usuarios. Entonces, para comprender la lógica económica de los promotores, se debe tener en cuenta la velocidad de comercialización y la forma en que se da la combinación de capitales (Schteingart, 1989: 121-122).

28 Como sucede en la autoconstrucción, o en la producción por encargo, donde quien tiene el control económico directo de la producción es el propio usuario o destinatario del espacio que se está produciendo.

## Las condiciones de producción

Ésta es una categoría que introduce esta investigación y sobre la que se pretende hacer un aporte. Tal como señalábamos en el apartado anterior, la política habitacional resulta un marco dentro del cual se desarrollan las diversas formas de producción del espacio residencial.

Como marco, tanto en la etapa de formulación de la política como en la de la implementación de la misma en territorios concretos, aparecen y se formalizan entre los actores involucrados ciertas condiciones (disposiciones, arreglos, procedimientos, requisitos) que ordenarán y regularán la producción de los espacios residenciales que se pretendan procurar o crear.

En tal sentido, las condiciones de producción del espacio residencial son aquellas que se establecen en la política habitacional —y urbana, en su caso—, tanto en su dimensión sustantiva (discurso y formulación de las principales decisiones), como operativa (implementación y marcos de procedimientos), pero sobre todo son más evidentes en esta última.<sup>29</sup>

En la etapa de formulación de la política (dimensión sustantiva), estas condiciones pueden darse en la conceptualización que se tenga de la problemática habitacional general y los caminos y sectores que pueden construir las soluciones (formalizadas en los planes y programas de vivienda), así como en los arreglos organizacionales que se establezcan para el funcionamiento de los distintos organismos o dependencias encargadas de la promoción y financiamiento de la producción. Generalmente están vinculadas al ámbito de gobierno central (federal).

En la etapa de implementación de la política (dimensión operativa), estas condiciones se formalizan en los marcos regulatorios, operativos y administrativos específicos sobre la construcción de vivienda, la gestión del suelo habitacional e incluso el crecimiento urbano. Generalmente están vinculadas al ámbito de gobierno intermedio y local (estatal-municipal).

Según el establecimiento de estas condiciones, se podrá beneficiar o bien perjudicar —en el sentido de disminuir o marginar— el desarrollo de alguna de las formas de producción habitacional, porque refieren a una articulación

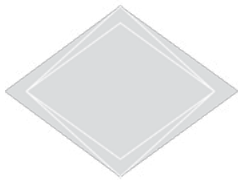
---

29 Esta definición se diferencia del discurso marxista, que habla de las condiciones materiales de producción y las entiende como aquellas vinculadas al clima y riqueza natural de un territorio y sociedad determinada, distingue quién se las apropia y el nivel de desarrollo alcanzado en consecuencia (Marx, 1979).

(necesaria y lógica) entre el sector público —autoridades gubernamentales— y los demás sectores —privado y social— para la concreción de los espacios habitacionales.

Sin duda, tienen relación con las formas de producción que dominan un momento determinado (de la urbanización y de la política territorial). Podrían equivaler a las “reglas del juego”, porque como tales, determinan quiénes y cómo pueden jugar. Se ha observado, en este sentido, y para el caso que pretende estudiarse, que usualmente sólo están pensadas para operar en el mercado formal de tierras e inmuebles, por lo que referirían entonces a “condiciones de producción del espacio residencial formal”, relegando con ello otras formas de producción y acceso a la vivienda.

En tal sentido, un supuesto de este trabajo es que en el contexto de la política habitacional reciente, y su operación en el Estado de México, las condiciones de producción establecidas han favorecido enfáticamente el “juego” del sector privado desarrollador, en comparación con otros sectores. De este modo, el sector público ha establecido condiciones y con ello legitimado su acción como responsable de conducir la política habitacional y la gestión que de ella derive; mientras que el sector privado ha aprovechado tales condiciones y se ha visto beneficiado para realizar acciones.



**Primera parte**  
**Capítulo tres**



# La calidad del espacio residencial

## Calidad residencial, una revisión del concepto

El concepto de *calidad* alude a “una connotación valorativa de los objetos de los que se trate y sus cualidades” (Glosario de Hábitat Residencial INVI). Según la definición de la Real Academia Española, es la “propiedad o conjunto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor” (RAE, 2001). Por lo tanto, la calidad se puede entender en dos sentidos complementarios: a) como el conjunto de las propiedades inherentes a una cosa, o sea, como cualidad, circunstancias y caracteres de ella; y b) como resultado del acto de apreciación y valoración de dichas propiedades o atributos (Fadda y Jirón, 1999: 263).

En el campo habitacional, se han desarrollado muchos trabajos y conceptualizaciones respecto de la calidad de la vivienda; entre ellos, el propio concepto de *vivienda adecuada* que se estipuló en la Conferencia Cumbre de las Naciones Unidas sobre Ciudades, Hábitat II, celebrada en Estambul en 1996, remite a la calidad de la misma, porque indica que “significa algo más que disponer de un techo sobre la cabeza, significa disponer de un lugar íntimo, un espacio, seguridad, estabilidad y durabilidad estructural, iluminación y ventilación, una infraestructura básica, agua, saneamiento y gestión de desechos y

un emplazamiento cercano al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

Para la vivienda, pero también para otros espacios construidos, el tema de la calidad tiene prácticamente su propio calificativo, la *habitabilidad*, o *condiciones de habitabilidad*, como aquella *calidad de habitable*, como categoría esencial en la producción arquitectónica (Villagrán, 1970) vinculada con esto al diseño, la funcionalidad, las dimensiones, la forma y el estado general del espacio.

Para México, la definición que hacía COPLAMAR<sup>30</sup> hace algunas décadas resultó bastante completa, al señalar que toda vivienda debiera proveer, entre otras, las siguientes condiciones: *protección* de los agentes exteriores potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etcétera; *condiciones de higiene* suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento; *flexibilidad e idoneidad* en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de los residuos; *privacidad externa e interna*, mediante un *diseño idóneo* y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; *localización adecuada y seguridad en la tenencia*.

Hay que considerar, sin embargo, que al hablar de *espacio residencial* —en los términos referidos en apartados anteriores—, la estimación y evaluación de su calidad se vuelve un asunto de mayor escala —y complejidad—, puesto que dicho espacio no trata de un solo producto o componente (la vivienda), sino también de su entorno inmediato asociado a ella física y funcionalmente.

En este sentido, del concepto *calidad de la vivienda* se ha transitado hacia los de *habitabilidad urbana*, *calidad de vida urbana*, o *calidad del medioambiente urbano*.

Estos conceptos se inscriben en diversas preocupaciones teóricas y disciplinarias de las ciencias sociales, donde cobra relevancia “la relación entre las condiciones objetivas del espacio, y las respuestas subjetivas y de comportamiento de sus habitantes” (Marans, 2003). La operacionalización de los mismos y su estimación en diversos espacios resultan significativas, porque permiten “obtener un mejor conocimiento de las causas y condiciones que conducen los sentimientos de bienestar de las personas en un determinado espacio urbano,

---

30 Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados (COPLAMAR), creada en enero de 1977, en R. Cordera y L. Lomelí, 2005. *La política social moderna: evolución y perspectivas: resumen ejecutivo y consideraciones finales*, Serie de cuadernos de desarrollo humano, 26. México: Secretaría de Desarrollo Social.

e incluso identificar estándares normativos contra los que deben juzgarse las condiciones actuales de construcción de dicho espacio, y con ello monitorear la efectividad de las políticas urbanas” (Pacione, 2003: 28).

En el caso específico de los conjuntos habitacionales, se ha señalado que “la vivienda o habitación tiene sus especificidades, ya que abarca no sólo el espacio (servicios y equipamiento) de uso privado, normalmente considerado como ‘la vivienda’ o ‘espacio doméstico’, sino también los espacios de uso colectivo [áreas colectivas]. Pero, además, dado que en el proceso de habitar existen muchas prácticas cotidianas de las familias, que se efectúan en parte o en todo el espacio social identificado como barrio o colonia, consideramos que este espacio es, también, parte importante de la [calidad de la] habitación en un sentido integral” (Villavicencio *et al.*, 2006: 34, paréntesis míos).

El siguiente concepto de calidad residencial reúne estos elementos: “Existen en la vivienda, su entorno y su agrupación ciertas características que pueden ser consideradas como *atributos objetivos* y *subjetivos* posibles de cualificar o calificar. Estos atributos conforman un numeroso y variado conjunto de características, aspectos o factores posibles de estimar como indicadores de calidad. Dichos atributos no pueden ser considerados sólo aisladamente, sino en su relación mutua dentro de un conjunto estructurado y jerarquizado. La estructura de relaciones no es universal ni permanente, dependiendo de cada situación en el contexto en que se da. Por lo tanto no existe una calidad única; ni siquiera para ciertos tipos específicos de vivienda, como es el caso de la vivienda de interés social, sino que está condicionada finalmente por la satisfacción que ofrezca a sus beneficiarios, ya sea individual, familiar o socialmente considerados” (INVI, 2002 en Glosario de Hábitat Residencial INVI).

En función de arribar a un concepto que pueda operar para este estudio, y tomando en cuenta los elementos comunes y relevantes de las ideas que preceden, se puede afirmar que la *calidad residencial* refiere al conjunto de características, atributos objetivos de un espacio residencial (no sólo de la vivienda), posibles de estimar, cualificar, calificar, de manera interrelacionada (esto es, al interior del espacio, entre sus componentes, y además del propio espacio con el área urbana). Asimismo, conviene precisar que no existe una calidad única, sino que está condicionada por la satisfacción que ofrezca a los habitantes del espacio en cuestión —lo que supone una valoración subjetiva de atributos.

En este sentido, es posible distinguir dos visiones o enfoques para la medición de calidad residencial, no divergentes, sino complementarios: i) uno, el que puede conocerse a través de la contrastación con normas o parámetros

urbanísticos, diseñados precisamente para planificar (o medir) las condiciones de habitabilidad de un determinado espacio urbano; ii) otro, es el que emana de la percepción directa de los habitantes de ese espacio. Es probable que ambas visiones no siempre coincidan, pero también es cierto que el conocimiento de las dos puede dar un retrato más completo de calidad residencial.

### **Las normas y estándares urbanísticos como indicador objetivo de calidad residencial**

Tal como se menciona en el apartado anterior, un medio para conocer la calidad residencial de un espacio puede surgir de contrastarlo con parámetros, estándares o índices previamente definidos.

Según López Trigal, un estándar urbanístico es un “criterio mínimo de ordenación que se exige por la normativa urbanística y que se refiere a toda medida o parámetro de previsión que relaciona uso del suelo con población ( $m^2$ /habitante), zonas verdes ( $m^2$  de zona verde/número de viviendas), vivienda ( $m^2$ /vivienda) o superficie construida ( $m^2/100 m^2$  de edificación), con el fin de garantizar una proporción determinada en la distribución de los usos de suelo y en la intensidad de su ocupación, *dirigido especialmente a reducir la discrecionalidad del planeamiento y lograr una mínima calidad urbanística, por ejemplo, en la reserva de suelo para equipamientos colectivos*. Se garantiza así, en cierta medida, la provisión de todo tipo de servicios y dotaciones públicas, y la densidad de ocupación del suelo y de viviendas [...]. De este modo, *el estándar urbanístico ofrece especificidades alternativas racionalizadoras a la complejidad técnica y jurídica de la norma urbanística*” (2010: 180, cursivas más).

Este conjunto de estándares o parámetros parte de una definición previa de la oferta de bienes y servicios necesarios para que un espacio urbano sea habitable, saludable, confortable. Una vez definida la oferta, el establecimiento de estándares permite garantizar un mínimo nivel en cantidad, calidad y accesibilidad para quienes habitan dicho espacio, que puede ser mejorado en función de la optimización y disponibilidad de recursos (Ferrari Añazgo *et al.*, 2011: 7 y 8).

Al hacer referencia a bienes y servicios, los estándares urbanísticos más comunes —o de mayor utilización— remiten a la existencia, localización, dimensiones y funcionamiento de los equipamientos urbanos colectivos, es decir, de todos aquellos “edificios, construcciones o áreas libres que prestan

servicios significativos a la población”, complementarios a la vivienda (Corral y Bécker, 2008: 19).<sup>31</sup>

Existen por ello lineamientos y normas de equipamiento urbano de reconocimiento internacional (como el mínimo de 10 m<sup>2</sup>, y el óptimo de 15 m<sup>2</sup> de área verde por habitante en ciudades, que fija la Organización Mundial de la Salud —OMS—, por ejemplo), así como nacionales, donde cada país establece unos estándares mínimos para la satisfacción de las necesidades de la población en sus ciudades y regiones.

Para México, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) ha establecido desde 1999 un sistema normativo de equipamiento organizado en doce “subsistemas”, que agrupa elementos con características físicas, funciones y servicios similares; los subsistemas están organizados en seis volúmenes: educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transporte, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos.

Los estándares urbanísticos para la planeación del equipamiento urbano se recogen en cada uno de estos seis volúmenes, tomando en cuenta varios principios o criterios que se resumen en “cédulas” por cada subsistema,<sup>32</sup> reconociendo como punto de partida el rango poblacional de atención de cada equipamiento.<sup>33</sup>

31 Precisamente para el caso de los conjuntos habitacionales, dice este autor: “En la planeación de un conjunto habitacional, además de proveer de vivienda a sus residentes, se deben proporcionar también aquellos elementos de equipamiento urbano complementarios a la vivienda, que son indispensables como servicio urbano para la población, entre los cuales se cuentan principalmente planteles de enseñanza, mercados públicos, zonas de comercio privado, parques y espacios libres, y servicios médico-asistenciales. El equipamiento urbano se relaciona directamente con el número de viviendas del conjunto habitacional y con la densidad de población, por lo que en las unidades donde el número de viviendas y la densidad sean elevados, se deberá dotar de un mayor equipamiento y espacio para áreas libres” (Corral y Bécker, 2008: 97).

32 Cada cédula está compuesta por cuatro partes, o unidades, a saber: *unidad 1: localización* (localidades receptoras o localidades dependientes); *radio de servicio recomendable* (regional y urbano); *dotación* (población usuaria potencial); *unidad básica de servicio* (UBS); capacidad de diseño por UBS; turnos de operación; capacidad de servicio (atención) por UBS; población beneficiada; dimensionamiento (m<sup>2</sup> construidos, m<sup>2</sup> de terreno y cajones de estacionamiento por UBS); *dosificación* (cantidad de ubs requeridas; módulo tipo recomendable; cantidad de módulos tipo; población atendida por módulo tipo); *unidad 2: ubicación urbana*: con respecto a los usos de suelo y niveles de compatibilidad; en núcleos de servicio (centros vecinales); en relación a la vialidad; *unidad 3*: selección del predio por tamaño y forma, metros de frente recomendables, posición en manzana, etcétera; requerimiento de infraestructura y servicios; *unidad 4*: programa arquitectónico general, una o dos plantas, COS y CUS, etcétera.

33 Cabe señalar que para el contexto mexicano, el Consejo Nacional de Población (CONAPO) y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI) acuerdan en considerar la variable demográfica para delimitar una “localidad urbana”, estimada a partir de los 2 500 habitantes. Coincidentemente,

También por parte de la SEDESOL, y más específicamente enfocado en los conjuntos habitacionales, surgió hacia 2010 un grupo de *Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno*, en atención al artículo 73 de la Ley de Vivienda (de su versión actualizada en 2006). Según el propósito establecido por la Secretaría, estos lineamientos permitirían a los residentes de conjuntos habitacionales “acceder a un entorno armónico”, promoviendo la vida en comunidad, una relación sustentable con el medioambiente, así como la dotación de infraestructura y equipamiento básico y suficiente.

El contenido de estos lineamientos tiene congruencia con los subsistemas de equipamiento antes mencionados, pero además se agregaron algunos criterios con mayor detalle: i) en la dosificación y diversidad del equipamiento (incorporando, por ejemplo, la necesidad de equipamiento según cantidad de habitantes, a través de una mayor oferta para los conjuntos, en relación con lo estipulado en el sistema normativo de 1999); ii) en el diseño de los recorridos viales y peatonales en los conjuntos y la distribución de elementos de mobiliario urbano (paraderos de transporte público, forestación urbana, botes de basura, rampas en pasos peatonales, etcétera); iii) en la combinación tipológica y de prototipos de vivienda; iv) en ciertas medidas de protección al medioambiente.

Si bien estos lineamientos no prosperaron en su aplicación obligatoria en los nuevos conjuntos, se rescata aquí la importancia y los contenidos de un esfuerzo de tal relevancia. Se trata además de una síntesis muy consistente derivada de la revisión de distintos estándares y normas, que tuvo la pretensión de mejorar la calidad de los nuevos conjuntos a construirse.

El Anexo I presenta el cuadro síntesis que se ha construido con base en los documentos referidos, y que permitirá la comparación con lo que se observe en los *conjuntos urbanos* a estudiar en la ZMT.<sup>34</sup>

Por otra parte, y dado que uno de los principios de definición de la existencia o no de ciertos equipamientos es la cantidad de población de una

---

los estándares de SEDESOL consideran este número como el límite inferior para el cálculo de los equipamientos.

34 Se revisan las normas de equipamiento de SEDESOL, para cualquier tipo de localidad (1999) y para conjuntos habitacionales (2010). Tomando en cuenta la cantidad aproximada de población en los conjuntos de la ZMT, se han seleccionado aquellos requerimientos de equipamiento para áreas menores a 50 mil habitantes, considerando que la autorización más grande que se ha hecho en el periodo de estudio es la del conjunto urbano Colinas del Sol (10 535 viviendas), lo cual supondría un asentamiento del orden de 42 mil habitantes (considerando un promedio de 4 habitantes por vivienda).

determinada localidad o territorio, un elemento relevante para el análisis de calidad residencial en los conjuntos urbanos —y que no está reglamentado, al menos en el caso de estudio— es su escala o tamaño. Las preguntas serían: ¿existe un “tamaño o escala óptimo” para un conjunto habitacional?, y ¿tiene relación este asunto con una menor o mayor calidad residencial? A continuación se exponen algunos elementos que aportan a la discusión:

1. En un artículo sobre la importancia del espacio exterior en conjuntos habitacionales de México, Maya y Cervantes (2008) se preguntan si existe un “umbral adecuado” para delimitar un vecindario, barrio, sector, colonia o precisamente un conjunto habitacional, tomando en consideración que la escala alcanzada por estos últimos en el Valle de México —sobre todo los analizados en sus trabajos— se asemeja al tamaño de una ciudad pequeña o intermedia. Los autores responden con ciertas referencias que retoman de Gasparini (2000: 184), quien señala que la dimensión demográfica de un vecindario y su relación con la dimensión espacial resulta un tema aún no resuelto: “Como algunos sociólogos, Raymond Ledrut (1974) opina que el barrio no debe superar los 5 000 habitantes; por su parte, Paul Hans Bahrtdt (1976), sostiene que el número ideal de un barrio está entre las 16 000 y 20 000 personas. A partir de este umbral, agrega, se debe procurar la dotación de una mayor diversidad de servicios urbanos: escuelas, centro de salud y hospitalarios, oficinas de correos, iglesias, bancos, etcétera. Por último, T. Lee (1973) [...], señala que 10 000 habitantes es el tamaño óptimo de un barrio” (Gasparini, 2000, en Maya y Cervantes, 2008: 52). Profundizando en la obra de Gasparini, éste comenta que los números así planteados suelen resultar algo arbitrarios, y rescata las conclusiones de Lee sobre “el sentido de comunidad”, que podría representar un criterio más apropiado para definir el tamaño de un vecindario; este “sentido” puede estimarse a través del número de amigos que un habitante ostenta, la cantidad de clubes y organizaciones análogas a las que pertenece, así como su tendencia a usar los locales comerciales que allí se ubican, en relación con los del centro de la ciudad (Gasparini, 2000: 184).
2. Otro documento de interés para este asunto es el de Gallardo, Sepúlveda y Torconal para el caso chileno. Aquí los autores, valiéndose del concepto de *integración social* a través de tres ámbitos o dimensiones de análisis (normas sociales, identidad y equidad), realizan una propuesta tipológica para conjuntos de vivienda social, bajo el supuesto de que “la configuración del espacio es uno de los mayores aportes para el bienestar social” (Gallardo *et al.*, 2001: 15). Respecto de las *normas sociales*, citan el concepto de “espacio defendible”

(*defensible space*) acuñado por Newman (1976); este autor sostiene que, a mayor escala, se presentan en los conjuntos conductas antisociales tales como el anonimato o la falta de vigilancia. Sobre la *identidad*, señalan que en relación con el espacio, son el sentido de pertenencia y la ocupación del territorio los que definen el límite; sin embargo, “el carácter monótono y repetitivo de los conjuntos residenciales de vivienda social” genera dificultades en los habitantes para construir su identidad territorial, y “el no establecimiento de este límite implica un obstáculo a la hora de intervenir, lugarizar y apropiar el espacio, puesto que no queda claro qué es *nuestro* y qué es *del resto*. De esta manera, los habitantes experimentan el deterioro del espacio como una condición dada. No es algo que les pertenezca realmente, por lo tanto, no es algo por lo que ellos puedan desarrollar acciones” (Gallardo *et al.*, 2001: 18). Según los autores, lo anterior justifica la necesidad de disminuir las escalas de los conjuntos residenciales, y planificarlos en tamaños que sean adecuados para favorecer la apropiación. A propósito de esto, retoman un trabajo de Sepúlveda y otros sobre *Seguridad residencial y comunidad*, donde se señala que “hasta 400 familias por conjunto es una cantidad adecuada para facilitar la administración comunitaria del mismo”, aduciendo además que “en conjuntos más grandes, los habitantes tienen mayores problemas para llegar a acuerdos que les permitan organizarse” (Sepúlveda, *et al.*, 1999: 256, en Gallardo *et al.*, 2001: 18). En resumen, el hecho de reducir las escalas que hasta el momento se han permitido, tendría impactos positivos en varios aspectos: i) en la seguridad y control social (que a juicio de los autores “debe ser ejercido visual y espacialmente”) (Gallardo *et al.*, 2001: 20), ii) en la facilidad de organización vecinal para la administración de ciertos espacios y servicios del conjunto, iii) en la construcción del sentido de pertenencia que favorezca el cuidado y apropiación del espacio.

3. En su propuesta, al final del artículo, los autores señalan que “los conjuntos residenciales deben tener un tamaño que les permita a sus habitantes conocerse entre sí”; acuerdan con el número estipulado de 400 viviendas, y aclaran que “en caso de existir terrenos que permitieran la construcción de una mayor cantidad de viviendas, deberían dividirse los proyectos (generando incluso dos proyectos formalmente distintos)” (Gallardo *et al.*, 2001: 22). Otra referencia relevante es la de Amérigo, quien realiza una sistematización de distintos autores que delimitan socio-espacialmente el barrio o vecindario (1995: 34-36); la autora concluye que “podría entenderse por barrio el área próxima a la vivienda en la que existen determinados servicios y equipamientos [...]



de tal forma que el individuo pueda desplazarse andando a la mayoría de ellos y entre los que existe una mutua interdependencia, determinada por las actividades que en ellos se realizan. Por otra parte, es una zona que permite el establecimiento de redes sociales entre sus habitantes, los cuales poseen un cierto sentido de pertenencia al mismo” (Amérigo, 1995: 36). Área caminable, con equipamientos diversos, y que permita generar sentido de pertenencia son elementos alusivos a una escala o tamaño que pudiera circunscribirse, tal vez, a unas cuantas manzanas.

Las tres referencias mencionadas otorgan algunos indicios sobre la conveniencia de poner ciertos límites a las escalas de conjuntos que se han autorizado, es decir, de diseñar lugares más acotados —permitiendo con ello mayor control espacial y a la vez mayor interacción entre los individuos—, aunque persisten las dudas sobre un tamaño o escala óptimo para los conjuntos habitacionales, puesto que todo número “preciso o exacto” podría resultar arbitrario.

Tal vez, y para efectos de medir la calidad residencial en los conjuntos desde un enfoque “objetivo”, lo más adecuado sea revisar la escala en relación con la dotación, diversidad y distribución del equipamiento presente en los conjuntos; la existencia y profundidad de las relaciones vecinales y comunitarias podrán verificarse en todo caso con el enfoque “subjetivo”, es decir, revisando la existencia y funcionamiento de organizaciones vecinales, y tomando en consideración la percepción de los residentes.

### **La valoración de la experiencia residencial como indicador subjetivo de calidad residencial (satisfacción)**

Para los estudios de calidad residencial, se ha considerado en muchos casos la utilización de un indicador capaz de vincular la relación entre las condiciones del espacio residencial con la percepción del residente: la satisfacción residencial. Si bien éste supone una respuesta global a un conjunto de estímulos, a la vez resulta un criterio apropiado con el cual medir el impacto de muchos de los atributos percibidos de un lugar residencial (Parkes *et al.*, 2002: 2415; Amérigo, 1995: 62). Así, la satisfacción residencial se entiende como la respuesta de un sujeto —residente— respecto de un objeto —el lugar o ambiente residencial (Ringel y Finkelstein, 1991: 178).

Los estudios sobre satisfacción residencial empezaron a desarrollarse a principios de la década de 1960, cuando comenzó a observarse la dimensión social en los programas de planificación, sobre todo, por las críticas a las consecuencias de las acciones de política social en los aspectos culturales y psicológicos de las personas involucradas en dichas acciones (Amérigo, 1995; Hidalgo y Saldías, 1998). Actualmente, se considera que el conocimiento de la percepción de los usuarios en torno a los productos que han generado las políticas sociales es un factor clave en su éxito. “Esto es especialmente válido en aquellas variedades de acción que implican procesos interactivos como la entrega de bienes y servicios” (Salamanca y Souza, 1992, citado por Hidalgo, 1998).

Pueden mencionarse, entre otros, estudios de satisfacción residencial en el campo de la psicología social y la psicología ambiental (Handal *et al.*, 1981; Fried, 1982; Amérigo y Aragonés, 1988; Ringel y Finkelstein, 1991; Amérigo, 1995; Wiesenfeld, 1994 y 1995; Bonaiuto, 2004), de la sociología (Baldassare, 1982; De la Puente *et al.*, 1990; St. John y Cosby, 1994;), y en el urbanismo —desde la planificación y el diseño urbano, la geografía y la sociología urbanas—, cuyo interés más recurrente ha sido la evaluación de los productos de las políticas habitacionales en el territorio (Hidalgo y Saldías, 1998; Pacione, 1984; Parkes *et al.*, 2002).

En México, aparte de los estudios que han abordado el concepto de satisfacción residencial desde el campo psico-ambiental (Jiménez; 1994: 91-122; Montero y Lena, 1994: 123-155; Cervantes y Oliver, 2005: 75-98), deben mencionarse, a nivel de las instituciones gubernamentales, los de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) desde 2006, quien realiza anualmente un estudio de satisfacción residencial en conjuntos habitacionales de todo el país, el cual involucra un índice de satisfacción con la ciudad, el conjunto habitacional, la vivienda y los aspectos financieros (CIDIC y SHF, 2007, 2008, 2009); asimismo, INFONAVIT ha generado un Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA), que evalúa desde 2009 la opinión de los trabajadores que habitan una vivienda de conjunto habitacional adquirida recientemente, también en todo el país.

Considerando todo lo anterior, para esta investigación nos preguntamos qué mediciones serían relevantes para el estudio de la calidad residencial en los conjuntos urbanos, desde la percepción de los residentes.

Para responder a esto, se revisó una serie de estudios realizados en diferentes espacios residenciales de España y América Latina (particularmente Chile y México), donde buena parte de ellos utiliza el enfoque de satisfacción residencial. Se trata de diez investigaciones con distintos diseños y alcances

(tesis doctorales, marcos metodológicos para investigaciones sobre hábitat residencial, ejercicios de medición puntuales, ejercicios de evaluación de productos de la política habitacional); de éstas, dos se produjeron en España, cuatro en Chile y cuatro en México (y de estas últimas, dos fueron realizadas en la década de 1990 y dos son recientes, una por parte de la academia y otra por parte de una dependencia gubernamental federal, la SHF, arriba mencionada).

Si bien en el Anexo 1 se presenta el cuadro A.1.3.2. con algunos detalles sobre estos estudios, la figura 1 tiene el objeto de sintetizar las principales mediciones:

Una lectura comparada de los estudios mencionados permite detectar puntos comunes y arribar a las siguientes conclusiones:

Respecto de las *unidades de análisis*, se advierte que prácticamente todos los estudios toman en cuenta tres unidades de análisis básicas: la vivienda como construcción y espacio; el entorno físico-espacial próximo representado por el barrio o vecindario (en algunos casos, reemplazado por la sección del conjunto habitacional o el conjunto como un todo) y el entorno social próximo, representado por los vecinos.

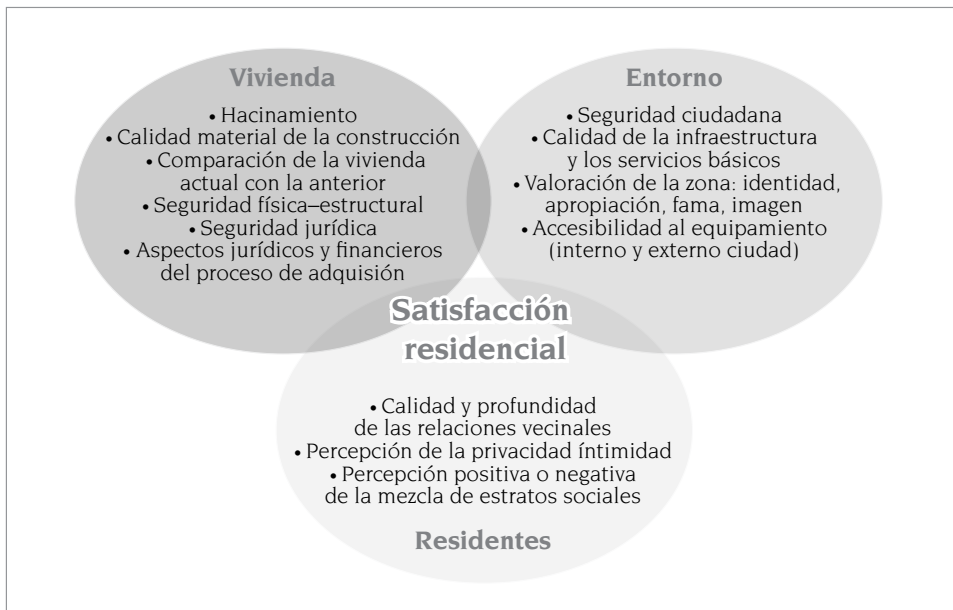
Respecto de las variables de calidad residencial desde el enfoque de satisfacción residencial, y su jerarquía en el conjunto, se observan las siguientes:

- *En la vivienda*: la preocupación más recurrente refiere al *hacinamiento*, en tanto dimensiones totales de la vivienda, y/o dimensiones de cada una de las habitaciones que la componen (Amérigo; Aragonés y Corraliza; Jiménez Domínguez; De la Puente *et al.*; Campos y Yávar; INVI; SHF); en segundo lugar, la *calidad material de la construcción* (Amérigo; Jiménez Domínguez; Campos y Yávar; INVI); en tercer lugar, una *comparación de la vivienda actual con la anterior*, a través de la detección de ventajas y desventajas, o los deseos de mudarse del habitante (Jiménez Domínguez; De la Puente *et al.*; Maya y Cervantes); otras mediciones de interés refieren a la *seguridad física (estructural) de la construcción* (Jiménez Domínguez; INVI), así como la *seguridad jurídica* (Hidalgo y Saldías Rivas; Maya y Cervantes). Por último, es interesante rescatar dos mediciones utilizadas por SHF para los conjuntos habitacionales: aspectos jurídicos y financieros del proceso de adquisición de la vivienda del conjunto habitacional.
- *En el barrio, vecindario, sección o conjunto habitacional*: la medición más utilizada refiere a la *percepción de seguridad* —algunos la denominan seguridad ciudadana (Amérigo, Aragonés y Corraliza; Montero y López Lena; INVI; Hidalgo y Saldías Rivas; SHF)—; en segundo lugar interesa la *calidad de la infraestructura y los servicios básicos* (Aragonés y Corraliza; De la Puente *et al.*; Hidalgo; Maya y Cervantes), seguida por la *percepción y valoración de la zona* —identidad, apropiación, “fama”,

imagen (Aragonés y Corraliza; De la Puente *et al.*; Campos y Yávar; INVI)—; y por último, la *accesibilidad al equipamiento*, tanto dentro del conjunto, como a otros en la ciudad (De la Puente *et al.*; Campos y Yávar; Hidalgo y Saldías Rivas).

- *En los vecinos*: la medición de mayor interés en los distintos contextos refiere a la *calidad y profundidad de las relaciones vecinales*, estimada a través de la interacción, la amenidad-sociabilidad en la convivencia, el intercambio de bienes y servicios, la organización para resolver problemas comunes (Amérgo; Aragonés y Corraliza; Jiménez Domínguez; Montero y López Lena; De la Puente *et al.*; Campos y Yávar; Hidalgo y Saldías Rivas); otras mediciones son: la percepción de la *privacidad-intimidad* (Amérgo; INVI) y la percepción positiva o negativa de la *mezcla de estratos sociales* (Maya y Cervantes).

**Figura 1. Mediciones relevantes de calidad residencial, desde estudios de satisfacción residencial**



35 Amérgo, 1995; Aragonés y Corraliza, 1992; Jiménez Domínguez, 1994; De la Puente *et al.*, 1990; Campos y Yávar, 2004; invi, 2002; Hidalgo y Saldías Rivas, 1998; Maya y Cervantes, 2008; Montero y López Lena, 1994; SHF, 2009.

Respecto de los *instrumentos de recolección de la información*, la herramienta del cuestionario resulta ser la más recurrida: como cuestionario de satisfacción residencial (Amérigo; Aragonés y Corraliza; Montero y López Lena) y cuestionario de Evaluación Post-Ocupacional EPO (Jiménez Domínguez); también la entrevista semiestructurada (De la Puente *et al.*; Hidalgo y Saldías Rivas); y la entrevista a profundidad temática o focal (Maya y Cervantes).

Para el análisis de calidad residencial en conjuntos urbanos, esta compilación reúne mediciones que sin duda resultan una referencia válida y consistente.

Ahora bien, con base en todo lo discutido, y para los propósitos de esta investigación, la medición de calidad residencial en los conjuntos urbanos comprendería entonces la consideración de dos enfoques de medición (objetivo y subjetivo), organizados en tres dimensiones:

- i. la *del espacio residencial en relación con la estructura urbana donde se inserta* (es decir, su entorno inmediato externo); si bien no se advierte esta dimensión en la revisión de los estudios mencionados, consideramos que es de suma importancia incorporar el componente urbano de estos espacios, su relación con la ciudad donde están inmersos (localización y escala), así como con los servicios que de ella requieren —como el transporte, que se relaciona con la accesibilidad.
- ii. la *del espacio residencial en sí mismo*, que a su vez consideraría tres unidades de análisis: la vivienda, el entorno interno (infraestructura y equipamiento) y el grupo social que allí habita;
- iii. la *valoración de la experiencia residencial por parte del grupo social residente*, que considera las dos dimensiones anteriores en conjunto, pero desde la perspectiva del grupo social que habita el conjunto.

El cuadro 2 ilustra lo dicho y presenta las principales mediciones a tomar en cuenta.

**Cuadro 2. Hacia una medición integrada de calidad residencial**

Dimensión "Espacio residencial en relación con la estructura urbana"	Dimensión "Espacio residencial en sí mismo"			Dimensión "Valoración de la experiencia residencial"
	Vivienda	Entorno interno	Grupo social	
Localización y accesibilidad: i) existencia y estado del sistema vial de conexión con el/los acceso/s del espacio residencial seleccionado; ii) sistema/s de transporte público disponible/s en el/ los accesos, y en un radio de influencia no mayor a 500 mts. del acceso; iii) distancia geográfica y urbana (por vialidades) al centro urbano más cercano, y al centro metropolitano; iv) tiempo promedio de traslado en sistema/s de transporte público disponible/s, al centro urbano más cercano, y al centro metropolitano. Escala del espacio residencial, en relación con la escala del área urbana del municipio donde se inserta.	Condiciones constructivas en componentes principales: i) estado de conservación o deterioro en pisos, espacio residencial, muros, techo, instalaciones eléctricas y sanitarias, acabados; ii) existencia de vicios/problemas constructivos; iii) comportamiento de la estructura, seguridad estructural. Condiciones espaciales– funcionales: i) suficiencia en iluminación y ventilación naturales; ii) orientación de ambientes principales; iii) relación entre dimensiones/ número de cuartos y número de ocupantes (hacinamiento); iv) acondicionamiento térmico y acústico. Condiciones de los servicios básicos domiciliarios: i) frecuencia y calidad de los servicios de agua corriente y electricidad;	Infraestructura: i) estado de conservación o deterioro en calles y banquetas; ii) estado de conservación o deterioro del sistema de alcantarillado; iii) existencia y estado de conservación o deterioro del alumbrado público; iv) existencia de red de telefonía. Equipamiento colectivo: i) existencia y diversidad de usos en relación con la escala del espacio residencial; ii) dosificación en relación con la escala del espacio residencial; iii) emplazamiento y radios de influencia con respecto a las viviendas; iv) estado de conservación o deterioro de las áreas y edificaciones;	La familia: i) perfil socio-demográfico del hogar (composición familiar, escolaridad del/ la jefe/a, tipo de empleo del/ la jefa); ii) tipo y seguridad en la tenencia (propiedad, renta, otra –préstamo, herencia); iii) antigüedad de ocupación en la vivienda*. Los vecinos: i) calidad y profundidad de las relaciones vecinales; ii) existencia, estructura y funcionamiento de una organización vecinal; iii) administración y mantenimiento de las condiciones físicas del espacio residencial por parte de los vecinos.	i) Elemento-componente o espacio de mayor agrado, y desagrado en la vivienda; ii) deseos de mudarse (razones); ii) atractividad del equipamiento disponible; iii) suficiencia (diversidad y dosificación) del equipamiento disponible para las actividades cotidianas; iv) conveniencia de vivir en el espacio residencial (combinación entre necesidades-gustos); v) sugerencias-recomendación para vivir en el espacio residencial; sentido de pertenencia con el espacio residencial; grado de satisfacción (global) con vivir en el espacio residencial.

Calidad residencial

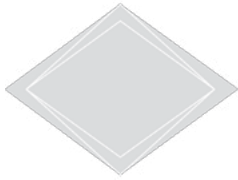
\* Si bien las mediciones de esta sección son descriptivas (podría cuestionarse su utilidad para conocer la calidad residencial) éstas resultan útiles al momento de cruzarlas con otra información: sobre todo, los datos sobre tipo de tenencia y antigüedad de ocupación se convierten en variables que pueden diferenciar la percepción y satisfacción con respecto al espacio residencial. Probablemente sea diversa la visión de un propietario con la de un arrendatario (los objetivos de su trayectoria y apropiación son diferentes); de igual modo, la antigüedad de ocupación puede dar mayor experiencia y conocimiento, por lo que es posible que difiera la satisfacción.

Cuadro 2. Hacia una medición integrada de calidad residencial (continuación)

Dimensión "Espacio residencial en relación con la estructura urbana"	Dimensión "Espacio residencial en sí mismo"			Dimensión "Valoración de la experiencia residencial"
	Vivienda	Entorno interno	Grupo social	
	ii) frecuencia del servicio de recolección domiciliar de residuos. Trayectoria habitacional de la familia que la habita: i) origen (lugar de habitación anterior); ii) comparación entre la vivienda actual y anterior (calidad de materiales, número y dimensiones de los ambientes, localización con respecto a actividades cotidianas – particularmente empleo y escuela); iii) proceso de búsqueda y razones de elección de la vivienda y el espacio residencial; iv) condiciones de la vivienda al llegar a habitarla (nueva o usada).	v) frecuencia de uso por parte de los residentes (apropiación). Servicios urbanos: i) costos de transporte para los residentes (tiempos de traslado de la vigilancia y seguridad pública a actividades cotidianas– particularmente empleo y escuela–; gasto periódico– diario, semanal– por concepto de transporte; calificación del sistema de transporte público disponible– eficiencia, frecuencia, limpieza–); iii) frecuencia del mantenimiento– limpieza de calles; iv) calificación		

Calidad residencial

Fuente: Elaboración propia.



**Primera parte**  
**Capítulo cuatro**



# Estrategia metodológica

Tal como se señala en la introducción, este trabajo tiene como objetivo central entender las ligas o vínculos entre la *calidad* de los espacios producidos en el contexto de la política habitacional reciente en el país, con las *condiciones de producción* presentes en la gestión local de la política.

Lo anterior implica tomar nota de los resultados concretos —la calidad residencial de los conjuntos urbanos—, pero haciendo hincapié en el proceso que los generó. Con ello, el desarrollo de la investigación busca dar evidencia de los “hilos conductores” de estas ligas, entre la política (su discurso, lineamientos y orientaciones), la gestión (marcos regulatorios, operativos, administrativos), la producción (magnitud, tipología, localización) y la calidad resultante (según estándares y percepciones).

Para ello, se han planteado algunos objetivos específicos:

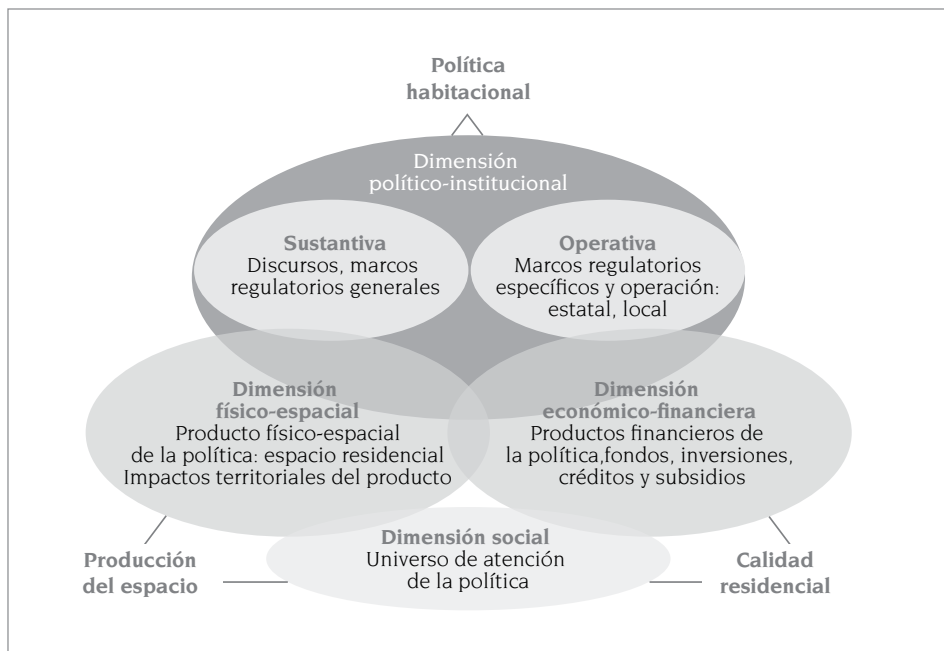
1. Identificar las dimensiones de análisis en la relación *política habitacional-producción del espacio-calidad residencial*, presentar la complejidad de relaciones entre las mismas y definir cuáles serán desarrolladas en esta investigación.
2. Conocer el marco regulatorio y de procedimientos para la autorización, construcción y seguimiento de los conjuntos urbanos en el Estado de México en el periodo de estudio.

3. Caracterizar la producción de conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca en el periodo de estudio.
4. Evaluar la calidad residencial de los conjuntos urbanos seleccionados, con base en dos enfoques: objetivo (contrastación con estándares urbanísticos) y subjetivo (satisfacción de sus residentes), organizados en las dimensiones expuestas.

El primer objetivo supone un ejercicio metodológico que surge de la discusión conceptual presentada en los capítulos antecedentes, así como del planteamiento del problema de investigación (figura 2).

En el interés por conocer la relación entre política habitacional, producción del espacio y calidad residencial, se reconocen cuatro dimensiones relevantes:

Figura 2. Dimensiones de análisis de la investigación



- La *dimensión político-institucional*, que distingue dos *subdimensiones*, la *sustantiva* y la *operativa*. La primera refiere a los *enunciados* de la política, es decir, corresponde a la definición del contenido mismo de la política, presente en los discursos y marcos regulatorios generales, de los que puede deducirse la concepción que se tiene del problema que la política pretende atender. La segunda refiere a la *operación* de la política, determina la forma en que se implementa, a través de los arreglos organizacionales, los procedimientos e instrumentos, y, por tratarse de una política habitacional, es la subdimensión donde se discuten y reglamentan las condiciones de producción de los espacios residenciales que ésta promueva. En esta investigación, si bien se exponen los aspectos sustantivos de la política, el análisis privilegia la subdimensión operativa, donde debe observarse el marco de operación de las instancias encargadas en el Estado de México (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sus direcciones y departamentos); asimismo, se revisarán los contenidos del marco regulatorio para la producción habitacional en el periodo de estudio, presentes en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y Municipios, su reglamento y el Código Financiero.
- La *dimensión físico-espacial*, que caracteriza el producto material de la política, es decir, las soluciones habitacionales generadas y los tipos de espacios residenciales que las contienen, las características de su producción, su inserción e impacto en el área urbana. Para esta investigación, nos referiremos a la *vivienda unifamiliar* terminada como solución habitacional y al *conjunto urbano* como espacio residencial que la contiene. El referente espacial es la Zona Metropolitana de Toluca.
- La *dimensión social*, que caracteriza el universo de atención de la política, esto es, a quiénes van destinadas las acciones y productos (espaciales y financieros) ofrecidos. En este caso, estudiaremos los hogares que habitan una vivienda de conjunto urbano del segmento de interés social en la Zona Metropolitana de Toluca. Se distinguirán aquellos hogares de población asalariada y no asalariada, propietarios y arrendatarios.
- Por último, la *dimensión económico-financiera* caracteriza los recursos y productos financieros de la política, esto es, los fondos e inversiones que se destinen al financiamiento de la producción de las soluciones habitacionales y espacios residenciales que las contienen (su origen, asignación, distribución), así como los instrumentos financieros para el acceso a dichos productos, por parte de la demanda.

Para este trabajo, se trataría de los créditos a asalariados que aportan en los fondos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y otras opciones de crédito en la banca privada, así como de las instituciones creadas para tal fin como son las Sofoles hipotecarias.

Si bien ésta es una dimensión ineludible en la implementación de la política habitacional, no se abordará de manera detallada en este trabajo.

En las cuatro dimensiones intervienen actores sociales cuyo comportamiento e intereses forman parte del análisis. En la dimensión institucional, se trata de los actores (públicos y no públicos) que participan tanto en la definición de la política como en su implementación. En la dimensión físico-espacial son los actores quienes asumen la producción de las soluciones habitacionales y los espacios residenciales que las contienen; en la dimensión económico-financiera son los actores los que financian los productos materiales de la política (tanto al productor como al universo de atención); en la dimensión social son los actores quienes demandan el producto y harán uso de él.

De la identificación de estas cuatro dimensiones de análisis, la estrategia metodológica para esta investigación privilegia los vínculos entre tres de ellas: la dimensión político-institucional, la dimensión físico-espacial y la dimensión social.

La relación entre la dimensión político-institucional (en su subdimensión operativa) y la dimensión físico-espacial establece las *condiciones de producción habitacional*, que emanan de la operación que la autoridad gubernamental instituye para llevar a cabo la política, e impactan en la configuración del espacio.

La relación entre la dimensión espacial y la dimensión social determina la *experiencia residencial*, que aquí se entiende como el conjunto de prácticas cotidianas en el espacio de residencia —como objeto— y la realización de esas prácticas (modos de vivir, percibir y apropiarse del espacio) por parte de un individuo/familia/grupo de vecinos —como sujeto. La relación que se establece es *socio-espacial* y su valoración es precisamente una dimensión indicativa de *calidad residencial*.

Con base en todo lo anterior, en esta investigación se han enunciado un conjunto de hipótesis:

### *Hipótesis central*

Los cambios en las dimensiones sustantiva y operativa —contenidos y prácticas— de la política habitacional mexicana originados a partir de 1992,

e implementados particularmente desde 2000, redefinieron las condiciones de producción habitacional de la vivienda social y dieron origen a espacios que por lo general ofrecen una baja calidad residencial a la población.

Respecto de cómo se han redefinido las condiciones de producción habitacional, se enuncian las siguientes hipótesis:

1. La política habitacional reciente en México se ha reubicado en el conjunto de políticas públicas, desplazándose desde las políticas sociales y urbanas hacia la política económica y sobre todo financiera, situando a la vivienda como motor del crecimiento económico.
2. Bajo este principio, se favoreció la creación de un nuevo espacio de articulación público-privada donde, tanto las instituciones públicas de fomento a la vivienda como el sector inmobiliario, se han reestructurado para fortalecer el funcionamiento del mercado habitacional dirigido a la población asalariada, y con ello garantizar el financiamiento para la producción de los espacios residenciales.
3. En este contexto, el sector inmobiliario privado se constituye como un agente empresarial, con poder económico y político, que asume todo el proceso de producción de los espacios residenciales, mientras que el Estado actúa como gestor-operador de los recursos que favorecen dicha producción.

Con respecto a las causas de la baja calidad residencial de los espacios, se advierten como las principales:

El control del crecimiento urbano y de la promoción de vivienda social —donde el suelo es un aspecto fundamental— ha dejado de estar en manos del Estado, y se ha delegado a los agentes del sector privado.

Así, las decisiones de localización de los espacios de vivienda social se han basado en la disponibilidad de suelo barato y accesible —según los cálculos de rentabilidad del sector privado— más que en la estructura de usos del suelo y prioridades de ocupación que establecen los planes de desarrollo urbano locales.

Con ello, el patrón urbanístico que provocó la producción habitacional es de espacios débilmente vinculados a la estructura urbana preexistente, lo que ha redundado en altos costos de transporte para los residentes y la cuasi exclusión de los beneficios de la urbanización.

Por otra parte, la regulación de la autoridad pública local (municipio) con respecto a las condiciones de control técnico de la calidad de las viviendas,

los equipamientos y la infraestructura de los espacios residenciales no está suficientemente clara ni es estricta.

Haciendo referencia concreta al caso de estudio, se han enunciado las siguientes hipótesis con respecto a las condiciones de producción habitacional:

4. En el Estado de México, los marcos regulatorios, operativos y administrativos de la construcción de vivienda, de la gestión del suelo habitacional y del crecimiento urbano han experimentado modificaciones y adecuaciones en las últimas dos décadas, contribuyendo a establecer condiciones para la producción de conjuntos urbanos, como espacio residencial más recurrente para la atención de la demanda habitacional.
5. Las condiciones de producción de conjuntos urbanos son operadas predominantemente desde la administración estatal, y asumidas por el sector promotor privado en todo el proceso de producción del espacio.

Asimismo, con respecto a la baja calidad residencial de los espacios, se enuncia lo siguiente:

6. En la Zona Metropolitana de Toluca, los residentes de conjuntos urbanos experimentan problemáticas socio-espaciales ligadas a la baja calidad residencial de estos espacios, a saber:
  - i. En el ámbito de la vivienda: problemas constructivos y de confort funcional-espacial, ya que los prototipos presentan materiales de baja calidad, así como terminaciones y acabados precarios; por otra parte, la homogeneidad y repetición tipológicas y de diseño no ha contemplado necesidades habitacionales diversas ni los cambios en la evolución de los hogares.
  - ii. En el ámbito del conjunto: la localización es en general periférica y desventajosa respecto de los equipamientos y servicios que puede ofrecer el área urbana consolidada y las redes que allí intervienen, lo cual provoca altos costos de transporte, y acceso deficiente a bienes y servicios urbanos; por otra parte, el equipamiento al interior es insuficiente —sólo educativo de nivel básico y espacios recreativos—; no se han considerado otros usos necesarios para la vida cotidiana (comercio y abasto, centro de salud, servicios culturales, etcétera). Lo anterior ha impactado negativamente en la experiencia residencial de los habitantes de conjuntos urbanos y en la satisfacción con su lugar de residencia.

Para dar sustento al primer grupo de hipótesis (1 a 3), este trabajo contempla básicamente la utilización de fuentes secundarias (revisión y análisis

de documentos institucionales, gubernamentales y académicos que materializan el discurso y las orientaciones de la política, así como la articulación de actores clave).

En cambio, la comprobación de las hipótesis 4 a 6 se realiza a través de un trabajo sistemático con fuentes primarias y secundarias —privilegiando las primeras—, haciendo uso de instrumentos complementarios de recolección de información, a saber:

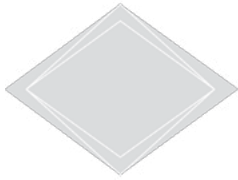
- *Entrevistas a funcionarios públicos de la administración estatal*: se trata de entrevistas semiestructuradas a informantes clave en los procesos de diseño y gestión de la política, así como de los programas habitacionales en la entidad. En este sentido, se buscó entrevistar a quienes han participado en la modificación de los marcos normativos, en la autorización de los conjuntos y en el seguimiento de obra de los mismos, así como en los procesos de municipalización. Ver anexo II.
- *Base de datos con estadísticas de conjuntos urbanos*: la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México publica en su página electrónica<sup>36</sup> información concerniente a todas las autorizaciones de conjuntos urbanos realizadas desde 1999 a la fecha. En esta página se proporcionan datos sobre la fecha de la autorización, el nombre del conjunto, la empresa promotora, el municipio y la región donde se localiza, la tipología de vivienda —según la establecida en el Código Financiero del Estado de México y Municipios—, y la fecha de publicación en la *Gaceta* de gobierno. Esta base fue utilizada como insumo en el capítulo 2 de la Segunda parte.
- *Ficha de observación en conjuntos urbanos*: implica el registro a través de un recorrido general de apreciación del conjunto, observando: su localización y accesibilidad respecto del sistema vial de conexión urbana; estado y funcionamiento del equipamiento urbano interno; la imagen urbana general (conservación del mobiliario urbano, deterioro en viviendas, modificaciones a viviendas y espacios comunes, servicios de alumbrado y recolección de basura, presencia y estado de la forestación); la ocupación de la vivienda; problemáticas particulares. Se acompaña de un registro fotográfico-cartográfico que ilustra el recorrido. Ver anexo II.
- *Cuestionario dirigido a residentes de conjuntos urbanos*: aplicable a distintos “perfiles” de residentes, según género (varones y mujeres, adultos-jefes de hogar);

36 [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/index.htm).

tipo de tenencia (propietarios y arrendatarios), y en el caso de propietarios, con distintos “orígenes” del financiamiento para la vivienda (asalariados —ONAVIS— y no asalariados —banco o Sofol). Las preguntas abordan mediciones de la dimensión *Del espacio residencial en sí mismo*, y de la dimensión *Valoración de la experiencia residencial* (ver anexo II).







**Segunda parte**  
**Capítulo uno**

# La política habitacional y la producción de conjuntos urbanos en el Estado de México y la Zona Metropolitana de Toluca

## Introducción

La segunda parte de este documento se compone de dos capítulos que dan introducción al caso de estudio.

El primero aborda lo que hemos contemplado en el marco conceptual (capítulo 2 de la primera parte) como las *condiciones de producción habitacional*: por ello, se consideran el marco institucional (normativo y operativo) de la política de vivienda en el Estado de México desde finales de 1990.

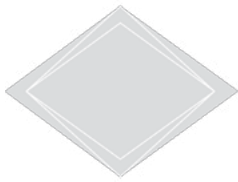
El conocimiento de la operación de esta política, específicamente de los procedimientos para la producción de conjuntos urbanos, permitirá luego identificar relaciones con la calidad residencial de estos espacios en la Zona Metropolitana de Toluca.

La información necesaria para la elaboración de este capítulo provino de distintas fuentes, a saber: i) la revisión de los documentos normativos diseñados para implementar esta estrategia de producción; ii) la tesis de Martín Rolando Gómez (2006), quien en calidad de servidor público formó parte del proceso de generación de estos documentos y recupera en su trabajo dicho proceso; iii) la revisión de las facultades, atribuciones y principales funciones

de la Secretaría de Desarrollo Urbano del estado (SEDU) en la producción de los conjuntos urbanos, porque, tal como se observará más adelante, en el Estado de México son las dependencias del gobierno estatal —en lugar de las autoridades municipales— quienes asumen, operan y controlan (al menos en sus etapas iniciales) las condiciones de producción de conjuntos urbanos en los distintos municipios de la entidad; iv) los resultados de las entrevistas aplicadas a los funcionarios públicos estatales de las distintas direcciones de la Secretaría, y que han laborado en éstas durante el periodo que comprende esta investigación.

El segundo capítulo consiste en una caracterización estadística de la producción de conjuntos urbanos en la zona y el periodo de estudio, con el objeto de conocer la magnitud y particularidades del fenómeno en la capital mexiquense. El principal insumo ha sido una base de datos construida a partir de información que sistematiza y publica la propia SEDU periódicamente.





**Segunda parte**  
**Capítulo dos**

# La gestión de la política habitacional en el Estado de México para la producción de conjuntos urbanos

## Marco jurídico para la producción de conjuntos urbanos

Este apartado tiene el propósito de exponer brevemente la historia de la integración del *Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y Municipios* (CAEM) y su *Reglamento*, que constituyen los principales ordenamientos en la regulación de los conjuntos urbanos. Además, se menciona a quiénes participaron en la generación de sus contenidos, cuál fue su finalidad y temas fundamentales. Por último, se presenta un análisis de ciertos puntos que, en efecto, se observa que han tenido influencia en las condiciones físico-espaciales de estos espacios, y han impactado en su calidad residencial.

En el Estado de México, la legislación estatal en materia de desarrollo urbano y vivienda sufrió modificaciones desde inicios de los años noventa del siglo pasado.

En 1993 se promovió una segunda Ley de Asentamientos Humanos (la primera fue promulgada en 1983), y en particular, con relación a los tipos de subdivisión y fraccionamiento del suelo, en esa ley se creó la figura del *conjunto urbano* que sustituyó a la de *fraccionamiento*, aludiendo a “una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar como unidad

el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación de normas, usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un cierto sector del territorio”. Es en estos años cuando la política de vivienda a nivel nacional presenta sus primeros cambios, la transformación y reducción de las funciones de los ONAVIS, así como la creación y consolidación de las empresas promotoras o “desarrolladoras”.

En 2000, al inicio de la administración gubernamental de Arturo Montiel Rojas, uno de los ejes rectores que sustentaron la acción de gobierno fue la *Modernización Integral de la Administración Pública*, que planteaba una revisión completa de la legislación administrativa vigente en la entidad, para lograr su codificación, simplificación y modernización (Gómez, 2006: 19). De este modo, a través de la dirección jurídica y consultiva, se promovió la realización de un *Código administrativo* (y un *Código financiero*) para todo el estado, que conjuntó disposiciones sobre materias reguladas anteriormente por diversas leyes estatales, conformando un solo ordenamiento jurídico que dio un tratamiento homogéneo a las diversas materias que lo integran (Gómez, 2006: 25).

Dentro del universo de ordenamientos codificados estuvo la Ley Estatal de Asentamientos humanos de 1993, la cual fue sustituida —así como otros instrumentos de normatividad sobre el desarrollo urbano—<sup>37</sup> por el *Libro Quinto del Código Administrativo*, que lleva por título *Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población*. Su contenido incluye el sistema de planeación estatal, el contenido mínimo de los planes de desarrollo urbano y todo lo referente a las autorizaciones urbanas de división del suelo: condominios, conjuntos urbanos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones. Por su parte, en el *Código financiero* se institucionalizaron los apoyos y aportes para la producción de vivienda, y se estableció una tipología con varios tipos según el costo de la vivienda.<sup>38</sup>

Para la elaboración del *Libro Quinto* del CAEM, se formaron equipos especializados de abogados con técnicos y servidores de las distintas dependencias afines al desarrollo urbano y la vivienda, que intervinieron con base en su experiencia de gestión: “Impulsamos conceptos e ideas que desde nuestro punto

37 Ley de Comunicaciones y Obras Públicas (1951-1958); la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1958-1979); la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas (1962-1983); el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio (1979-1983); la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1979-1983).

38 Hasta 2006 se ligó este costo con las UDIS (unidades de inversión), más tarde con los salarios mínimos, y por último se estableció en pesos.



de vista [la operación diaria] tenían que reglamentarse, adecuarse” (entrevista a Jesús Aguilera Ortega, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 26 de abril de 2013).

Asimismo, y según se ha afirmado, en el proceso de diseño de este libro, así como de su reglamento, hubo participación del sector desarrollador privado: “Cuando ya se obtuvo el documento, ellos [el sector privado desarrollador] le solicitaban al secretario en turno que se les permitiera verlo, para que también ellos pudieran hacer aportaciones o adecuaciones; porque al final de cuentas es una norma que atañe a su actividad, y también tiene que estar relacionada con las cuestiones financieras” (entrevista a Jesús Aguilera Ortega, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 26 de abril de 2013). “Los que participamos éramos los funcionarios de desarrollo urbano que en ese momento estábamos en la Secretaría, en la parte técnica y jurídica, con algunos comentarios en su momento de los promotores habitacionales, que son quienes tienen más relación con esto, a través de sus asociaciones en aquel momento *Provivac*, hoy *Canadevi*” (entrevista a José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013).

El *Libro Quinto* como tal fue aprobado en noviembre y publicado en diciembre de 2001, y entró en vigor en marzo de 2002. En la formulación de sus contenidos pueden contarse, entre otros, los siguientes temas: a) la transferencia de algunas atribuciones a los municipios, con base en las reformas de 1999 al artículo 115 constitucional; b) un nuevo marco de competencias, en el que destaca que las Legislaturas locales dejaron de aprobar los planes de desarrollo urbano y la injerencia del gobierno del Estado en los usos de suelo de impacto regional;<sup>39</sup> c) la reestructuración del sistema estatal de planes de desarrollo urbano; d) una nueva clasificación del territorio estatal, con una redefinición de las áreas no urbanizables y la inclusión de las *áreas urbanizables no programadas*; e) un nuevo régimen para las autorizaciones y licencias en materia de desarrollo urbano; f) la creación de la *Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda* y del *Registro Estatal de Desarrollo Urbano* (Gómez, 2006: 27-28).

39 Dentro de estas atribuciones, hay que contar que se elimina la figura de los *fraccionamientos* y evoluciona a la de *conjuntos urbanos*, cuya autorización es estatal, pues se considera que su impacto es regional (Gómez, 2006: 30). Sin embargo, para la administración y mantenimiento definitivos —una vez construido y ocupado el conjunto— la competencia es municipal. Sobre este punto se reflexionará más adelante.

Con respecto a los primeros puntos, cabe mencionar que en la concepción del libro se presentaron situaciones de conflicto, que en efecto influyeron en su elaboración:

- La primera refiere a la disputa entre *atribuciones municipales vs. atribuciones estatales sobre el suelo*: como se ha dicho, en esos momentos se contaba con una reforma reciente del artículo 115 constitucional que, entre otras cuestiones, confirió a los municipios la atribución de “autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales”. Frente a esto hubo dos posturas: otorgar a la autoridad municipal la atribución de autorizar la división y fusión del suelo (lo cual dejaba sin marco de actuación al gobierno del estado), o bien interpretar que el concepto de *utilización* plasmado en el texto constitucional se refiere al aprovechamiento y uso de los predios, no a su fraccionamiento o fusión. Finalmente, se resolvió mantener esta atribución a favor del gobierno estatal, “en congruencia con la constitución de la entidad” (Gómez, 2006: 36), mientras que a los municipios les competiría la planeación del desarrollo urbano local y la autorización del uso del suelo.
- La segunda hace alusión a las cuestiones del *control urbano*: en la elaboración del libro (pero sobre todo de su reglamento, que se expone más adelante), las discusiones se orientaron a establecer una regulación menos estricta, “flexible” en términos de apertura de nuevas áreas para el crecimiento urbano; “esto implicó la aceptación de que el crecimiento demográfico y urbano de la entidad es irreversible y que no se puede contener por ley, lo que significó posibilitar el crecimiento esperado, pero orientándolo” (Gómez, 2006: 38).

Sobre estas dos cuestiones cabe hacer un par de señalamientos:

- el primero es que, en materia de control del suelo, y a través de una particular interpretación de los cambios en el marco constitucional federal, la distribución de atribuciones que se estableció entre gobierno estatal y gobierno municipal deja entrever que se buscó conservar la injerencia del primero en el control sobre espacios y áreas a urbanizar; así, la autoridad mexiquense mantuvo la facultad de autorizar conjuntos urbanos, fusiones, subdivisiones, lotificaciones para condominios, así como relotificaciones. A los municipios se les cedió, en cambio, la atribución de expedir licencias de uso de suelo y autorizar los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de la altura máxima permitida (todas éstas funciones posteriores a las de autorización consignadas al estado) (Gómez, 2006: 29).

- el segundo refiere a la incorporación del concepto de *áreas urbanizables no programadas*, como reserva a largo plazo de los centros de población —lo anterior, a diferencia de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos de 1993, donde las *áreas no urbanizables* eran todas aquellas ubicadas fuera de los límites de crecimiento de los centros de población, aunque tuvieran potencial para uso urbano (Gómez, 2006: 30). Sumado esto a las reformas al artículo 27 constitucional de 1992, permitió la liberación y apertura de una magnitud considerable de tierras disponibles para usos urbanos, aun cuando éstas estuvieran desconectadas o bien lejanas respecto de la estructura urbana consolidada. Si además se le agrega que el proceso de *cambio de uso de suelo, intensidad de aprovechamiento y altura máxima de las edificaciones* se transformó en un mero trámite administrativo de la autoridad municipal, explica y justifica en parte la localización desventajosa de varios conjuntos urbanos.<sup>40</sup>

En virtud de que el *Libro Quinto* incorporó sólo la norma general, excluyéndose la mayoría de las disposiciones de carácter reglamentario, fue necesaria la expedición de un *Reglamento* que contuviera la normativa específica en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Dicho reglamento únicamente regula las atribuciones conferidas a las autoridades estatales del desarrollo urbano —no a las municipales (Gómez, 2006: 31).

Con referencia específica a los conjuntos urbanos, el *Reglamento* consideró (Gómez, 2006: 33-34 y 151):

- i. En la etapa de autorización: a) contemplar la dimensión y densidad de los conjuntos urbanos en función de la disponibilidad de agua (con la relación metro cúbico por segundo por habitante) con la que el predio en cuestión cuente; b) contemplar de manera precisa el tratamiento de aguas residuales; c) la elaboración de un dictamen de factibilidad; d) la definición de normas sobre dimensiones de lotes, áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento urbano; e) la inclusión del rubro de *equipamiento urbano básico* (con flexibilidad de elección); f) los alcances del equipamiento urbano exigido (programas arquitectónicos, ocupación y mobiliario, su sustitución o

40 Al respecto, en el texto de Gómez se afirma: "Se ha detectado la necesidad de revisar el sentido de varias disposiciones como se ejemplifica con el trámite de los cambios de uso de suelo, cuya incidencia se presumía que disminuyera sensiblemente ante la participación de otros sectores vinculados con la materia [...]; sin embargo, esto no ha sido así y se registra una frecuencia similar, con tendencia a la alza, en las solicitudes de estos cambios, fundamentalmente para la ejecución de conjuntos urbanos [...] En estos casos la excepción se ha convertido en la regla" (Gómez, 2006: 314).

- ejecución fuera del desarrollo, entre otras); g) la disminución de obligaciones para el conjunto urbano habitacional progresivo promovido por organizaciones sociales.
- ii. En la etapa de trámites subsecuentes: a) la autorización conjunta —es decir, en un mismo acto o momento— para el inicio de las obras de urbanización, la primera etapa de venta de lotes y la publicidad del conjunto urbano; b) etapas subsecuentes de enajenación de lotes, prórrogas y garantías para la ejecución de las obras; c) la extinción por renuncia voluntaria o subrogación de la autorización; d) también se introdujeron disposiciones y obligaciones para los titulares de conjuntos (promotores) de prestar gratuitamente los servicios municipales hasta la fecha de su entrega-recepción al municipio.
  - iii. En la etapa de supervisión de obras de urbanización y equipamiento: a) el objeto y procedimiento de la supervisión; b) las obligaciones de los titulares de desarrollos (promotores) con respecto a la supervisión; c) la inclusión de una bitácora de supervisión.

Como se ha mencionado anteriormente, uno de los propósitos de esta investigación es revisar el sentido u orientación de algunos contenidos de este marco jurídico (libro y reglamento), con el objeto de identificar condiciones de producción que tenido efecto —generalmente, de manera negativa— en la calidad residencial de los conjuntos.

En razón de ello, a continuación se exponen algunos puntos:

- *Localización y tamaño de los conjuntos*: en el artículo 40 del *Reglamento del Libro Quinto, De las reglas generales para los conjuntos urbanos*, se establece que su dimensión (número de viviendas a autorizar) y densidad “estarán en función de la disponibilidad de agua potable”, y que podrán ubicarse “indistintamente” en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población. Hay que recordar, además, que el límite mínimo de viviendas que puede contener un conjunto urbano es de 61 unidades, ya que si este número es menor, se recurre a la figura legal del *condominio* (con un tratamiento diferente de las áreas y equipamientos exigidos); sin embargo, no está estipulado un límite máximo, de hecho algunos de los conjuntos —especialmente los del segmento de interés social— han alcanzado cifras extraordinarias.<sup>41</sup> Entonces, según la normativa,

---

41 Como son los casos del conjunto San Buenaventura en Ixtapaluca, con 20 mil viviendas; Los Héroes, en Tecámac, con 18 mil viviendas, o Colinas del Sol en Almoloya de Juárez, el más grande de la Zona Metropolitana de Toluca en el periodo de estudio, con 10 535 viviendas autorizadas en dos etapas.

la autorización de un conjunto urbano en una localización determinada depende de la presencia de agua potable (del sistema que maneje el municipio, o bien de la obra que deba ejecutar el desarrollador, en caso de conjuntos grandes),<sup>42</sup> y no hay otra pauta o principio que lo limite. Si bien el factor del agua es un elemento esencial, no se advierte, como criterio complementario, que la localización responda a las tendencias de crecimiento en la metrópoli o, más en concreto, que se considere la relación entre la ubicación del predio y la estructura urbana preexistente, o incluso —en el caso de su dimensión— que el volumen de demanda se localice en ese municipio, o al menos en esa área de referencia. Si a esto se le suma el establecimiento de la figura de *áreas urbanizables no programadas*, es lógico que la localización haya quedado librada al mejor precio obtenido por el promotor (suelo barato), tratándose por lo general de predios lejanos o con dificultades de acceso.

- *Equipamiento urbano en los conjuntos*: los artículos 55 y 59 del *Reglamento* hacen referencia a las *Normas básicas*, y establecen los requerimientos de equipamiento en los conjuntos; se observa que éstos son diferentes según la tipología y el costo de la vivienda: para la administración pública, el criterio considerado es: “mientras más superficie y valor tenga esa vivienda, más área de donación debe exigirse para equipamiento urbano” (entrevista a José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013). En este sentido, si se trata del segmento de vivienda social —donde el costo de la vivienda es menor con respecto al segmento medio y residencial—, las condiciones del equipamiento solicitado —en cantidad y dimensiones— disminuyen<sup>43</sup>. Incluso, la reducción es todavía mayor cuando se trata de un

42 Cuando se trata de grandes conjuntos, donde los municipios no tienen la capacidad requerida para suministrar el agua a través de la infraestructura con la que cuentan, o del volumen de agua que manejan en sus pozos, o del caudal que tiene, el promotor-constructor debe conseguir en la Comisión Nacional del Agua (CNA) derechos para la explotación y perforación de un pozo con el volumen suficiente para el número de viviendas que pretende. Entrevista a José Antonio Villafaña Venegas, 2 de mayo de 2013.

43 En el artículo 55 se estipula que la donación de áreas destinadas a equipamiento urbano deben contar con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, pero en el caso de conjuntos urbanos habitacionales social progresivos y de interés social podrán tener una superficie de 400 m<sup>2</sup>. En el artículo 59 se detalla que las obras de equipamiento “se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible”. Así, mientras que en conjuntos urbanos habitacionales social progresivos, por cada 1 000 viviendas previstas se exige un jardín de niños de 3 aulas, una escuela primaria o secundaria de 12 aulas, y un jardín vecinal y área deportiva de 6 000 m<sup>2</sup> de superficie; en conjuntos urbanos de interés social y popular se suman a estos requerimientos una obra de equipamiento urbano básico en 210 m<sup>2</sup>, y se exigen 2 000 m<sup>2</sup> adicionales

conjunto que aloja vivienda social progresiva, y cuyo promotor es una organización social: “Se estableció una diferencia, que conlleva una disminución en las obligaciones en obras de urbanización, infraestructura y equipamiento para los conjuntos urbanos promovidos por organizaciones sociales, con respecto a cualquier otro tipo de promotor, con el fin de posibilitar el acceso a su ejecución a los entes sociales” (Gómez, 2006: 189). Por ello se suprimió, por ejemplo, la obligación de contar con un jardín vecinal (área verde). Tampoco se exigen los cajones de estacionamiento para visitantes, y el número de cajones solicitados es sólo para vehículos compactos (Gómez, 2006: 196).

Lo anterior puede ser interpretado simultáneamente como una ventaja y como una desventaja. La ventaja es, en efecto, la oportunidad de permitir la progresividad en las acciones y la reducción de costos para las organizaciones sociales. La desventaja radica en la ausencia de un compromiso paralelo de la autoridad pública para dotar o apoyar la producción de estos equipamientos (áreas verdes, estacionamientos) en los conjuntos de vivienda donde más se necesita (considerando que la población que allí habita es la que tiene mayores dificultades de acceso a este tipo de espacios).

Otro aspecto a destacar en el *Reglamento* fue la incorporación de un mayor detalle de las obligaciones estipuladas a los titulares de conjuntos urbanos (promotores):

- Por una parte, se exigió un *equipamiento obligatorio* para todos los tipos de vivienda (educativo y recreativo, con artículos específicos para precisar los programas arquitectónicos que deben cumplir);<sup>44</sup> sin embargo, dentro de este equipamiento, se eliminó la ejecución obligada de guarderías y unidades médicas (antes presentes en la LEAH), bajo el argumento de “que muchas veces eran subutilizadas o no respondían a su cometido” (Gómez, 2006: 153).
- Se incluyó la edificación de obras de *equipamiento urbano básico* —otros usos—, aunque este tipo de obras no son exigidas en conjuntos de vivienda social progresiva, y en el resto de las tipologías sí, y no presenta la misma relevancia

---

(8 000 en total) al jardín vecinal y área deportiva; por su parte, en conjuntos urbanos de tipo medio, residencial, residencial alto y campestre por cada 1 000 viviendas previstas se exige un jardín de niños de 4 aulas, una escuela primaria o secundaria de 16 aulas, se destinan 250 m<sup>2</sup> para la obra de equipamiento urbano básico, y para el jardín vecinal y la zona deportiva se estipulan 4 000 m<sup>2</sup> y 8 000 m<sup>2</sup> respectivamente.

44 Artículos 61 y 63 del *Reglamento del Libro Quinto* del CAEM.

que los otros dos usos, dada la exigua superficie que se le adjudica, más allá de que la escala del conjunto así lo requiera.<sup>45</sup>

- *Construcción de obras y ocupación de viviendas*: como ya se ha mencionado, en este nuevo marco jurídico se conjuntó en un solo acto la autorización de inicio de ejecución de obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, con la enajenación o gravamen de lotes y la promoción del conjunto urbano (artículos 66 y 67). La disposición fue autorizar la enajenación (venta) de los lotes en “bloques” o “paquetes” de 25% del total de viviendas autorizadas, de acuerdo con el avance en la ejecución de obras, con la finalidad de alinear las acciones; a la vez, se introdujo la posibilidad de prorrogar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria (artículo 68).

Si bien esto se concibió desde la administración pública como una “situación inédita en el marco jurídico preexistente”, que “significó un avance considerable en la simplificación administrativa” (Gómez, 2006: 177), se puede hacer una lectura distinta de ello: desde el punto de vista del productor, la decisión en efecto constituyó una gran ventaja, porque la venta de lotes en el proceso le permite un rápido retorno de su inversión mientras continúa la construcción de las obras en el conjunto; en cambio, desde el punto de vista del comprador-usuario, puede suceder —y de hecho, así ha ocurrido en varios casos— que llegue a habitar la vivienda y el equipamiento se encuentre aún en construcción.

- *¿Responsabilidades o cargas para la autoridad municipal?*: con la normatividad expuesta, “se trató de inducir un mayor compromiso de los municipios para recibir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento de los conjuntos urbanos, a diferencia de lo que estipulaba la LEAH, que obligaba principalmente a los desarrolladores” (Gómez, 2006: 153). En este sentido, se estableció un procedimiento más preciso, que obliga a los municipios a participar desde el inicio en la supervisión de dichas obras para facilitar su entrega y recepción, una vez que éstas han concluido.

45 Además, la función que se le otorgue es optativa, de una lista que está presente en el artículo 60: i. Unidad Médica; ii. Biblioteca pública; iii. Casa de la cultura; iv. Escuela de artes; v. Auditorio; vi. Casa hogar para menores; vii. Casa hogar para ancianos; viii. Centro de integración juvenil; ix. Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros); x. Plaza cívica; xi. Gimnasio deportivo; xii. Lechería; xiii. Caseta o comandancia de policía; xiv. Guardería infantil; xv. Escuela especial para atípicos.

No obstante lo anterior, y como ya se ha señalado en otros párrafos de este apartado, puede visualizarse la asignación de un rol casi marginal al municipio en las decisiones relacionadas con el proceso de producción de un conjunto urbano, cuestión que más tarde cambia radicalmente, cuando éste debe hacerse cargo, una vez terminado, de su administración y mantenimiento. Esta situación ha generado numerosos conflictos, sobre todo cuando se trata de municipios pequeños y grandes conjuntos, cuyas dimensiones superan —en superficie y población— a la mancha urbana preexistente.

Con todo lo arriba señalado, una conclusión preliminar en el análisis de la reglamentación urbano-habitacional mexiquense es que aparecen pruebas de la transformación y pérdida del carácter social y urbano de la política habitacional, lo cual constata algunas de las hipótesis de este trabajo; se cristaliza en todo caso un criterio *mercantilista*, puesto que los bienes y servicios ofrecidos en los conjuntos están pensados bajo la lógica de la rentabilidad de la operación inmobiliaria y, así, la distribución de los beneficios de la urbanización (como el acceso al espacio urbano, por la vía de la localización, o a los equipamientos construidos para los conjuntos, su dosificación y diversidad) va en relación o proporción con la capacidad adquisitiva de quien procure una vivienda en los espacios residenciales que son producto de esta política. Con ello, son la ley y su normatividad las que contribuirían a ampliar —en lugar de reducir— las situaciones de desigualdad socio-espacial, y en efecto, estarían impactando negativamente en la calidad residencial de la vivienda social.

### **Marco operativo para la producción de conjuntos urbanos**

La producción de conjuntos urbanos en el Estado de México transita por tres etapas operativas básicas: autorización, seguimiento, y entrega-recepción al municipio de referencia (conocido este último como proceso de “municipalización”).

En las dos primeras etapas interviene con una participación muy relevante la Dirección General de Operación Urbana (DGOU);<sup>46</sup> también colabora en la segunda etapa, y con más énfasis en la tercera, la Dirección General de Control

46 De 1998 a 2008, esta dirección tenía por nombre Dirección General de Administración Urbana, e incluía funciones de planeación. A partir de 2008 se divide en Dirección General de Planeación Urbana, y Dirección General de Operación Urbana.



Urbano (DGPU); ambas direcciones se encuentran dentro de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDU) del Estado de México.

### Autorización

Básicamente, esta etapa se compone de cuatro momentos:

- i. Lo primero que ocurre es la solicitud de la constancia de viabilidad (artículos 18, 45 y 89-D del *Reglamento*): el promotor inmobiliario presenta una propuesta<sup>47</sup> ante la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CEDUyV), que se constituye como un “foro” técnico de análisis y consulta donde intervienen dependencias varias del gobierno estatal,<sup>48</sup> y se invita a algunas dependencias del gobierno municipal en cuestión<sup>49</sup> para que revisen precisamente la viabilidad del proyecto en ese predio; la CEDUyV analiza, hace una visita al predio, y puede que incluso solicite estudios adicionales que el promotor debe presentar.<sup>50</sup> Para los proyectos que se emiten opiniones favorables es procedente la constancia de viabilidad, que integra las opiniones técnicas de las instancias que intervienen en la CEDUyV, con el fin de dar a conocer las características y condiciones en que se encuentra un predio y su factibilidad para alojar un conjunto urbano, a efecto de otorgar certidumbre a una potencial

47 “Se presenta el expediente con solicitud, escrituras de propiedad, acta constitutiva de la empresa y el poder del representante legal, memoria descriptiva del proyecto, croquis de localización —con entorno de al menos 1 000 m a partir de colindancias—, archivo en Autocad con la poligonal del predio georreferenciado.” Entrevista al licenciado José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGPU, 2 de mayo de 2013.

48 La CEDUyV es un órgano técnico de coordinación interinstitucional que fue instalada formalmente en febrero de 2006 (previo a ello, los conjuntos urbanos eran revisados por una comisión similar, la *Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda*, con atribuciones afines). Está compuesta por representantes de: i) la Secretaría de Desarrollo Urbano, a través de las Direcciones Generales de Operación, Planeación y Control Urbano; ii) la Secretaría General de Gobierno, a través de las Direcciones Generales de Protección Civil y del Instituto de la Función Registral del Estado de México; iii) la Secretaría del Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental; la Secretaría de Agua y Obra Pública, a través de la Comisión del Agua del Estado de México; y la Secretaría de Comunicaciones, a través de la Dirección General de Vialidad. Asimismo, participan el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM); la Comisión Federal de Electricidad, y los municipios respectivos cuando se tratan asuntos de su ámbito territorial de competencia.

49 Generalmente se convoca a representantes de las Direcciones de Catastro, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y de la Comisión de Agua municipal.

50 Generalmente, quien solicita estudios adicionales es la Dirección de Protección Civil y Medio Ambiente; éstos sólo pueden ser realizados por diferentes despachos privados que prestan este tipo de servicios, y que se encuentran en un padrón o lista que la propia dependencia maneja.

inversión. “La Comisión fue diseñada para eso, para saber si le conviene o no comprar el predio al desarrollador. Muchas empresas medianas y pequeñas no compran antes de que les den la constancia de viabilidad” (entrevista al Lic. José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013).

- ii. Luego, se procede a la integración del expediente para *informe técnico* (artículos 45 y 47 del *Reglamento*): en este momento, el promotor debe preparar un expediente que contenga la constancia de viabilidad, así como otros dictámenes resolutivos favorables que hayan sido emitidos por la CEDUW; por parte de las autoridades municipales, debe contar con: a) el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje en el predio, b) el alineamiento y número oficial, y c) la licencia de uso de suelo (en caso de requerirse). El expediente se entrega a la Dirección General de Operación Urbana, quien revisa y expide el Informe Técnico con todas las obligaciones que deberá cumplir el promotor. A diferencia de la constancia de viabilidad (que da solamente una “opinión favorable”), en el informe técnico se integran dictámenes definitivos en materia de protección civil, medio ambiente, incorporación e impacto vial, factibilidad para suministro de energía eléctrica, de agua potable, drenaje y alcantarillado. Son documentos que establecen una serie de condicionantes a las empresas que deben cumplir a lo largo de la etapa de desarrollo del proyecto, y una vez que esté entregado (entrevista a Lic. José Antonio Villafaña Venegas, 2 de mayo de 2013).
- iii. En tercer lugar, el promotor presenta el *plano de lotificación del conjunto urbano* para su aprobación (artículo 49 del *Reglamento*); este plano es la representación gráfica del desarrollo habitacional que se va a autorizar. Se aprueba la división del suelo, esto es: áreas vendibles —viviendas y áreas comerciales—, vialidades primarias y secundarias, áreas de donación<sup>51</sup> y en su caso de restricción, definiendo el uso de suelo por lote resultante. Con ello está en posibilidades de solicitar la *autorización* correspondiente, así como para elaborar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y equipamiento. En ese caso, el promotor propone las áreas destinadas a equipamiento —su localización específica en el conjunto. Sin embargo, quien decide si están bien ubicadas o no es la DGOU: “Lo que se busca es que esas áreas cumplan con

---

51 Existen dos tipos de donaciones: al gobierno estatal, generalmente fuera del predio, o incluso puede constituirse en un pago; al gobierno municipal, y que corresponde a aquellos lotes donde se construirán las obras de equipamiento que luego serán municipalizadas.

su función, y para eso necesitan la mejor ubicación posible. En eso consiste la revisión del plano: que cumpla con la normatividad, que cumpla con las exigencias y requisitos de las dependencias, que cumpla con las restricciones que señalan los dictámenes de las dependencias” (entrevista al licenciado José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013).

- iv. Por último, se elabora el *acuerdo de autorización* (artículo 50 del *Reglamento*), donde se determinan el tipo y las características del conjunto urbano, así como las obligaciones que adquiere el titular de la autorización (promotor). En este sentido, allí es donde se establecen las *garantías hipotecarias* de las obras de urbanización: “de alguna forma el gobierno del estado tiene que garantizar que el promotor o titular de la autorización cumpla con esas obras. Porque sino, lo que haría la gente es construir la vivienda, venderla e irse; entonces, hay que ver la manera de que sea todo integral. Por eso hablábamos de que las etapas subsecuentes y venta de lotes va amarrado al avance de obra. No puede autorizarse venta de vivienda si no garantiza que lleva avance en la construcción de equipamiento y obras de urbanización. Cuando hablamos de estas *garantías*, quiere decir que se le fija [al promotor] una fianza, que está en función de lo que va a costar el desarrollo habitacional, también está establecido en el reglamento. Y dependiendo del tipo de vivienda, es el 1 o el 2% de ese valor total de las obras que tiene que realizar. Con eso se busca que el promotor haga las obras que tiene que hacer” (entrevista al licenciado José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013). El acuerdo de autorización se firma, se publica en la *Gaceta de Gobierno* y entra en vigor al día siguiente de su publicación.

### *Seguimiento*

Luego de la autorización, inicia un proceso de seguimiento, control y supervisión de la producción del conjunto (obras de urbanización e infraestructura primaria, obras de equipamiento, viviendas, áreas de donación). Este proceso es compartido, en términos de responsabilidades, por dos direcciones de la Secretaría: la DGOU, a través de la Subdirección de Autorizaciones Urbanas, y la Dirección General de Control Urbano (DGCU), por medio de la Subdirección de Control Urbano, en los departamentos de Supervisión y Control.

Por su parte, la DGOU se encarga de autorizar lo que se conoce como los *trámites subsecuentes*; éstos son, básicamente: el inicio de obras, la autorización

de venta de lotes, la promoción (publicidad) del desarrollo, así como etapas subsecuentes de enajenación de lotes; también pueden ocurrir relotificaciones, cambios de la modalidad de conjunto urbano, entre otros.

Para llevar a cabo estos procedimientos se requiere contar con bitácoras de obra, ya que el avance en las obras es el que permite o no autorizar ventas de lotes. En efecto, quien se encarga de la supervisión de obras y de la formulación de las bitácoras es el personal de la Dirección General de Control Urbano (DGCU). “Es una actividad que se da paralelamente; por ejemplo, puedes estar solicitando venta de lotes, pero para poder autorizar la venta de lotes necesitamos saber qué avance llevas en tus obras de urbanización y equipamiento, y eso se puede conocer con las bitácoras de obra” (entrevista al licenciado José Antonio Villafaña Venegas, DGOU, 2 de mayo de 2013).

El *inicio y ejecución de las obras* es un trámite que “se entrega” directamente en campo, y lleva implícito el permiso de venta y promoción del desarrollo.<sup>52</sup> “En el predio se reúnen la empresa, el Área de trámites subsecuentes, la gente de Control urbano para dar inicio (“abrir”) bitácora, la gente de obras públicas del municipio, el organismo de agua potable. También se convoca a la gente de vialidad y ecología, pero generalmente no van. Todos los trámites tienen su correlato con los artículos del *Reglamento del Libro Quinto* del Código Administrativo” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación urbana, DGOU, 19 de junio de 2013).

La supervisión de las obras “es el seguimiento de las obligaciones que se han estipulado en las gacetas de cada uno de los desarrollos. Estamos hablando de obras de infraestructura, urbanización y equipamiento” (entrevista al ingeniero Alejandro Ramírez Fabela, Dirección General de Control Urbano, DGCU, 11 de diciembre de 2013). De esta manera, en la supervisión, el gobierno del estado interviene sólo en la obra pública, no en las viviendas. “Los ONAVIS son los encargados de revisar la calidad de las viviendas, según normatividad. No tenemos esa atribución nosotros. Nosotros vamos ‘de la banqueta hacia fuera’, y tenemos que dejar la vivienda con el lote habilitado, que tenga los nueve rubros al pie, para que se pueda habitar” (entrevista al ingeniero Alejandro Ramírez Fabela, Dirección General de Control Urbano, DGCU, 11 de diciembre de 2013).

---

52 Esto significa que el permiso de venta y promoción del conjunto pueden otorgarse con “el terreno raso”, es decir, aunque no se haya iniciado la construcción (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 19 de junio de 2013).

Los detalles de este proceso se dan en conformidad con un *Manual de procedimientos* interno de la Dirección,<sup>53</sup> y quedan registrados en una *bitácora de supervisión de obra*, que consiste en un documento foliado que se elabora progresivamente. La bitácora contiene básicamente: i) datos del municipio, de la empresa, y de la autorización del conjunto en general, el tipo de garantía (si es hipotecaria o bien si es de una afianzadora); ii) la descripción de las obras de equipamiento; iii) las observaciones al avance en las obras de equipamiento (donde se plasman los problemas que pudieran observarse); iv) la descripción de las obras de urbanización, esto es, los “nueve rubros” señalados en el comentario anterior: a. distribución del drenaje pluvial, b. distribución de energía, c. alumbrado público, d. guarniciones; e. banquetas, f. pavimento en arrollo, g. jardinería y forestación, h. sistema de nomenclatura de calles, i. señalamiento vial; y v) las observaciones a las obras de urbanización.

La cantidad de visitas de supervisión depende de cada conjunto, su escala, y los avances que presenten las obras. En estas visitas participan funcionarios del gobierno municipal, que son responsables de revisar no sólo la obra pública —que posteriormente les será entregada—, sino también las viviendas (dado que otorgan las licencias de construcción), e incluso firman la bitácora.

La responsabilidad compartida entre direcciones de la Secretaría se extiende a lo largo del proceso de obra, por ejemplo, en el caso de la *liberación de garantías para la ejecución de las obras*, donde se solicita una fianza por 12 meses, y la renovación de esa garantía es sólo por el porcentaje de obra que necesitan ejecutar; también, en la *prórroga de plazo concedido para la ejecución de obras*, en donde la empresa —si ha pedido prórroga— debe asumir un costo por derechos de supervisión, que dependerá del costo de la obra que le falte terminar: “Se establece un porcentaje de acuerdo con el costo de la obra, que va de entre 1% para vivienda de interés social (VIS) y 2% para vivienda residencial. En este caso, se requiere un reporte de avance de obra por parte de Control Urbano para ver si se concede el plazo. En suma, de todo lo que suceda en *Trámites subsecuentes de la DGOU*, se informa a Control Urbano (DGPU)” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación urbana DGOU, 19 de junio de 2013).

53 El Manual puede consultarse en: [www.transparencia.edomex.gob.mx/sedur/informacion/manualprocedimientos/dgcu\\_proce.pdf](http://www.transparencia.edomex.gob.mx/sedur/informacion/manualprocedimientos/dgcu_proce.pdf)

Uno de los propósitos de las entrevistas realizadas a los funcionarios fue conocer cuáles son los problemas o inconvenientes más comunes detectados en esta etapa. Esto con la finalidad de ver si en efecto los problemas durante el seguimiento de obra se vinculan luego con la calidad residencial en los conjuntos. Aquí se recogen algunas de las opiniones:

- En los trámites subsecuentes:

“Surgen muchos [problemas], por ejemplo: los permisos de venta de vivienda se dan conforme van avanzando las obras de urbanización y equipamiento, en porcentajes de 25%. Hay casos en donde las empresas terminan las viviendas antes de obtener los permisos de venta, por lo que es un producto que está terminado y todavía no puede venderse. Allí es cuando surgen casos de vandalización” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 19 de junio de 2013). El funcionario mencionó el caso del conjunto Rancho La Capilla en el municipio de Tecámac, donde se pudo observar la invasión de viviendas porque el permiso de venta no estuvo al tiempo en que las obras estuvieron terminadas.<sup>54</sup>

Otro problema que puede surgir se relaciona con las diferencias entre lo autorizado, y lo que en efecto se construye posteriormente, donde atribuyen responsabilidades tanto a la autoridad municipal, como a la empresa: “En mi opinión personal, lo que creo que no ha funcionado a veces, y lo vemos sobre todo hoy en día, ha sido el resultado de las autorizaciones. No sé si me explico: nosotros lo que autorizamos como dependencia es la división del suelo; ¿qué significa eso? Nosotros autorizamos cómo se va a dividir el suelo para hacer vivienda, equipamiento, vialidades, etcétera. Pero las construcciones que se hagan ahí ya no dependen de nosotros. Ya ahí tiene mucho que ver la capacidad técnica y la ética de la empresa, tiene que ver también con la capacidad y ética que tienen los municipios. Porque al final de cuentas quien da las licencias de construcción, quien debe hacer la supervisión de la obra es el municipio y la empresa. Quien da la terminación de la obra son los municipios” (entrevista al licenciado José Antonio Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 2 de mayo de 2013).

---

54 Algunos detalles del caso se pueden revisar en la siguiente nota de prensa: [www.eluniversaledomex.mx/otros/nota18048.html](http://www.eluniversaledomex.mx/otros/nota18048.html).

“En el Valle de Toluca, *Colinas del Sol* es uno de los peores conjuntos, allí la empresa ‘hizo trampa’, ya que dentro del proyecto para autorización se contemplaban centros comerciales, *bungalows*, hoteles[...] y en realidad lo que se construyó fueron edificios de departamentos, donde se vendió como vivienda permanente —y no temporal, como un *bungalow*. El municipio, en ese caso, dio la licencia de construcción [...] alguien debe haber permitido que esta empresa haga esto” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 19 de junio de 2013). Con esta última observación, el funcionario deja implícito que existió un acto de corrupción involucrada.

En este sentido “se puede incluso calificar a las empresas por su actuación. Hay unas muy ordenadas y muy cumplidas, y otras que no lo son” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 19 de junio de 2013). Entre las primeras, el funcionario mencionó a *Consortio ARA* dentro de las grandes empresas, y a *Basgar de Toluca* entre las locales más prestigiosas.

- En la supervisión de las obras:

Lo más preocupante, a juicio de los entrevistados, es la ausencia de normas o códigos de construcción locales que sirvan de parámetro para la supervisión de las viviendas. Allí es donde reconocen deficiencias: “En el estado de México no tenemos normas de construcción; pero tampoco podemos hacerlo desde el [gobierno del] estado, porque es una atribución de los municipios [...] si no tenemos un reglamento, ¿contra qué se puede supervisar? Ésa es la bronca. [...] Ahí es donde han aparecido problemas, de calidad y de cumplimiento. Hay gente que te dice: ‘Yo tengo 10 años aquí, y todavía no está la escuela’” (entrevista al arquitecto Jesús Aguilera Ortega, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 26 de abril de 2013).

Se reconoció también exigua rigurosidad de supervisión por falta de conocimientos de los responsables: “Y también lo que es importante es que la gente que esté dirigiendo tenga los conocimientos... que no necesariamente siempre es así [...]. En la etapa de supervisión de obra, ya desde aquella época [refiriéndose a la gestión 1999-2005] era deficiente. La actual dgcua era sólo una subdirección [...] antes era un contador que lo ponían a [realizar] las entregas de los conjuntos, y no sabía ni qué hacer [...] nosotros la primera parte la teníamos controlada,<sup>55</sup> pero no lo demás. Muchos de los problemas son de la administración. De la falta de conocimiento técnico, así como de sus facultades, atribuciones y marco

55 Refiriéndose a la etapa de autorización del conjunto urbano.

normativo” (entrevista a Jesús Aguilera Ortega, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 26 de abril de 2013).

También la actuación de la empresa se reconoció como uno de los problemas más comunes: “Un problema que se presenta es el del mantenimiento de las obras por parte de la empresa, que las obras de equipamiento no se terminen en tiempo y forma, [o bien] que las empresas no cuenten con autorización de prórroga para acabar con los trabajos. Lo que procede es que la empresa se cita a una garantía de audiencia para que rinda cuentas de por qué no acabó en tiempo y forma, para darles prórroga para que terminen, para afianzar las obras y que cumplan; se tiene que sacar una fianza para que el titular se comprometa a terminarlas en tiempo y forma” (entrevista al ingeniero Alejandro Ramírez Fabela, Dirección General de Control Urbano, DCCU, 11 de diciembre de 2013).

### *Entrega-recepción*

Una vez concluidas las obras de urbanización y equipamiento de un conjunto urbano, y una vez aprobada la supervisión de las mismas (es decir, que se ha cerrado la bitácora de supervisión de obra), el titular del desarrollo debe dar aviso por escrito a la SEDU para llevar a cabo su entrega formal al municipio respectivo. Esta entrega puede comprender la totalidad o bien zonas o secciones en que se divida el conjunto, con la condición de que cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

El aviso de terminación de obras debe ir acompañado, por una parte, de un plano actualizado del desarrollo, que contenga todas las modificaciones que en su caso se le hayan realizado (relotificaciones, cambios de uso e intensidad de aprovechamiento, etcétera); y, por otra parte, de la determinación del costo total de construcción de las obras.

Con lo anterior, la SEDU (a través de la DCCU) le comunica a la empresa el monto de la garantía que debe rendir a favor del municipio (o en ciertos casos, al gobierno del estado), para responder que las obras han sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos. La empresa entonces otorga la correspondiente fianza o hipoteca por un periodo de dos años.

Acto seguido, se elabora el proyecto del acta de entrega-recepción de las obras, que se turna al municipio o a la dependencia u organismo estatal que determine la SEDU, para que dentro de los 20 días siguientes a la recepción del acta, se suscriba con el titular del conjunto y con la intervención de la Secretaría.



Una vez suscrita el acta de entrega-recepción —parcial o total— de las obras, así como de las respectivas áreas de donación, el conjunto urbano se entenderá incorporado al centro de población donde se ubique, para los efectos de planeación y administración del desarrollo urbano, por lo que el municipio será el encargado del mantenimiento del equipamiento y las áreas de propiedad pública, así como de la prestación de los servicios.

Ahora bien, si llega a transcurrir el plazo sin que el municipio suscriba el acta de entrega-recepción de las obras, el titular del desarrollo puede solicitar la intervención de la Secretaría, quien fija una fecha definitiva para la suscripción, e informa de ello al municipio. En caso de que éste no concurra, se levanta un acta respectiva en la que se asienta dicha situación, se publica en *Gaceta de Gobierno*, y se busca con ello dejar a salvo los derechos de la empresa, así como de los adquirientes de viviendas.

En este sentido, en esta instancia pueden presentarse tales situaciones, puesto que, como se ha señalado, un actor marginal en el proceso de decisiones sobre la producción de los conjuntos se ve obligado, al final, a asumir responsabilidades de mantenimiento y operación, cuando es sabido que muchas administraciones municipales no están preparadas técnica y financieramente para recibir, manejar y solventar las distintas cuestiones que plantean estos espacios.<sup>56</sup>

“Cuando las obras de urbanización y equipamiento están terminadas, entonces el municipio se interesa, generalmente por los compromisos políticos que haya asumido [como inaugurar una escuela donde se inscribirán niños que provienen tanto del conjunto como de fuera]. Esto le da un beneficio político. Por otro lado, hay que aclarar que muchas empresas comúnmente prefieren avanzar más en las obras de urbanización que en las de equipamiento, porque las primeras les permiten generar vivienda y vender, las otras no son en sí un ‘atractivo’ o incentivo para las ventas” (entrevista al arquitecto Javier Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, 19 de junio de 2013).

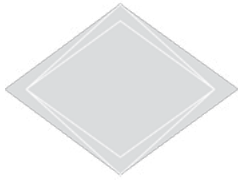
“A veces sucede que la obra de una escuela está al 100, pero no procede la entrega: quiere decir que la escuela hace mucho tiempo que se terminó, y el titular tiene la obligación de darle mantenimiento a sus obras hasta la entrega

56 Se han presentado casos en donde la autoridad municipal se “niega” a recibir el conjunto, mientras que las autoridades estatales consideran que están cumplidas las obligaciones por parte del desarrollador, y que por ende procede su municipalización. En ese lapso de tiempo y acuerdos, los conjuntos permanecen en un “limbo” respecto a la autoridad que pueda apoyar o resolver sus problemas urbanos.

oficial [...]. Muchas veces nos encontramos con que la escuela se terminó hace cuatro o cinco meses, vamos hoy y resulta que tiene el pasto crecido, los vidrios rotos, y ya está grafitada, etcétera. Entonces allí procede el “no”, hasta que la empresa repare eso, y entonces proceda la entrega” (entrevista al ingeniero Alejandro Ramírez Fabela, Dirección General de Control Urbano, DGCU, 11 de diciembre de 2013).

A manera de reflexión final, con todo lo dicho es evidente que existe relación entre los procedimientos y el enfoque de las decisiones que se toman durante las etapas de autorización, seguimiento y recepción de conjuntos, y las condiciones físico-espaciales de éstos, que ciertamente impactan en la calidad residencial.





**Segunda parte**  
**Capítulo tres**

# Caracterización estadística de la producción de conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca

Para caracterizar la producción habitacional a través de *conjuntos urbanos* en la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT), se conformó una base de datos con las *Estadísticas de conjuntos urbanos* que publica en su página electrónica la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México,<sup>57</sup> y que cuenta con información concerniente a todas las autorizaciones de conjuntos urbanos realizadas desde 1999 a la fecha. En esta página se proporcionan datos sobre la fecha de la autorización, el nombre del conjunto, la empresa promotora, el municipio y la región donde se localiza, la tipología de vivienda —según la establecida en el Código Financiero del Estado de México y Municipios—,<sup>58</sup> y la fecha de publicación de la autorización en la *Gaceta de Gobierno*.

Con base en ello, se procedió a una tarea de organización de los datos, con lo que quedó conformado el universo de conjuntos urbanos de la ZMT, y una

---

57 Disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

58 En el artículo 3, inciso XL del Código Financiero del Estado de México y Municipios se establece una tipología de vivienda que consta de seis tipos, cuyo criterio es el valor de la vivienda al término de su construcción o adquisición, expresado en pesos mexicanos; los tipos son: vivienda social progresiva, de interés social, popular, media, residencial, y residencial alto y campestre; anualmente se actualizan dichos valores.

breve referencia del total autorizado —y por ende producido—<sup>59</sup> en el periodo de estudio.

Si bien la base presenta autorizaciones desde enero de 1999, para la Zona Metropolitana de Toluca la revisión de los datos indica que el primer *conjunto urbano* registrado en la base se autorizó en 2001, por lo que el periodo considerado para el caso de estudio es de 2001 a 2011. Esto concuerda con dos sexenios de gobierno priista en la entidad mexiquense,<sup>60</sup> que de alguna manera coinciden con los dos sexenios panistas en el ámbito federal,<sup>61</sup> donde la orientación de la política de vivienda con fuerte intervención del sector privado se hizo visible.

A continuación se exponen algunas mediciones relevantes —las primeras, en relación con la producción en todo el estado, y luego enfocadas particularmente en la ZMT—, así como la presentación de cartografía que se ha trabajado con el fin de localizar la producción.

La posibilidad de contar con una base como ésta, y con el apoyo en herramientas estadísticas y cartográficas complementarias, permite cuantificar y localizar, así como caracterizar tipológicamente la producción habitacional formal-oficial de la política de vivienda reciente. En otras palabras, permite tener conocimiento sobre *quiénes, dónde y cuánto* han producido.

## **Producción estatal: magnitud y localización en la entidad**

El cuadro 3 y las gráficas 1 y 2 dan un panorama general de la producción en el Estado de México durante el periodo de estudio, e indican que la autorización de conjuntos urbanos se ha ubicado casi en su totalidad en las dos zonas metropolitanas que la entidad alberga, con 320 autorizaciones que corresponden a 218 conjuntos en la Zona Metropolitana del Valle de México, 100 autorizaciones que pertenecen a 73 conjuntos en la Zona Metropolitana

59 La información de la base de datos se corroboró con la localización de los conjuntos en fotos aéreas de la ZMT, para comprobar que en efecto todos los conjuntos autorizados en el periodo de estudio se han construido, o al menos, han iniciado su construcción. Se pudo constatar la coincidencia autorización-construcción, lo que indica que se trata de una base actualizada y útil para caracterizar la producción habitacional en la ZMT.

60 El encabezado por Arturo Montiel Rojas (1999-2005), y el que corresponde a Enrique Peña Nieto (2005-2011).

61 Vicente Fox Quesada (2000-2006) y Felipe Calderón Hinojosa (2006-2012).

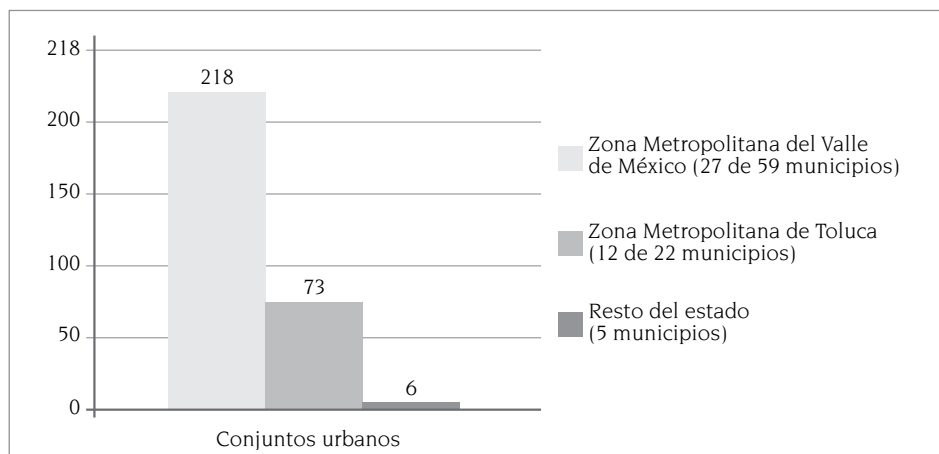
de Toluca y siete autorizaciones que se destinan a seis conjuntos en otros cinco municipios de la entidad. El total nos indica casi 300 conjuntos (297), y más de 660 mil viviendas en el periodo 1999-2011.

**Cuadro 3. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios y zonas metropolitanas (zMT-zMVM), 1999-2011**

Localización	Autorizaciones	Conjuntos urbanos	Viviendas
Zona Metropolitana del Valle de México (27 de 59 municipios)	320	218	555 308
Zona Metropolitana de Toluca (12 de 22 municipios)	100	73	107 266
Resto del estado (5 municipios)	7	6	1 614
<b>Total</b>	<b>427</b>	<b>297</b>	<b>664 188</b>

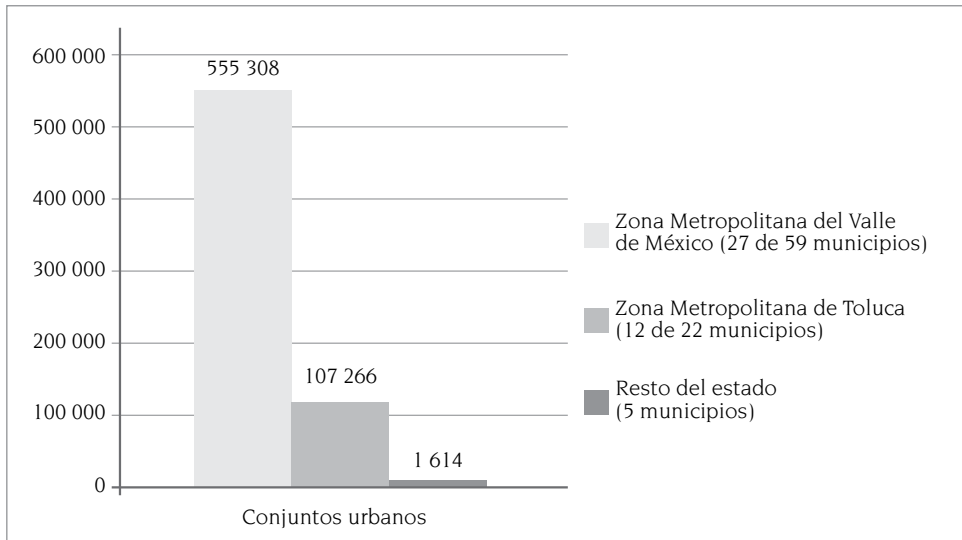
Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Gráfica 1. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en zonas metropolitanas (zMT-zMVM), 1999-2011**



Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Gráfica 2. Estado de México. Viviendas autorizadas en conjunto urbano según localización en zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011**



Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Una observación que conviene hacer es la diferencia entre número de autorizaciones y cantidad de conjuntos, ya que cuando las primeras superan considerablemente a los segundos, está indicando que se han autorizado conjuntos de varias secciones o etapas, y que por lo tanto se trata de espacios residenciales de gran escala. En este sentido, la diferencia presentada en el caso de la ZMVM es mayor que la de la ZMT (refleja que la escala de los conjuntos en la ZMVM es comparativamente mayor que la que presentan los de la ZMT).

### **Localización municipal de los conjuntos urbanos según zonas metropolitanas y el resto del estado**

120

En los cuadros 4, 5 y 6 y en el mapa 1 puede observarse la localización de conjuntos urbanos en la entidad, y la producción por municipio. Esto permite conocer dónde se ha permitido mayor producción y, por ende, hacia dónde se han



**Cuadro 4. Estado de México, Zona Metropolitana del Valle de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios, 1999-2011**

Municipio	Autorizaciones	Conjuntos urbanos	Número de viviendas
Acolman	6	3	15 982
Atenco	1	1	850
Atizapán de Zaragoza	6	5	6 037
Chalco	16	11	43 868
Chicoloapan	24	15	38 863
Coacalco	10	10	16 494
Cuautitlán	20	14	25 436
Cuautitlán Izcalli	14	12	19 487
Ecatepec	14	9	22 066
Huehuetoca	28	21	67 589
Huixquilucan	8	7	4 445
Iztapaluca	9	5	9 570
La Paz	1	1	220
Melchor Ocampo	2	2	2 986
Naucalpan	11	9	3 437
Nextlalpan	3	1	10 000
Nicolás Romero	13	9	17 464
Tecámac	51	23	128 817
Temascalapa	2	1	4 502
Tepotztlán	3	2	5 464
Texcoco	2	2	678
Tlalnepantla	7	7	4 926
Tonanitla	2	1	957
Tultepec	13	7	11 729
Tultitlán	12	11	7 114
Valle de Chalco Solidaridad	3	3	4 336
Zumpango	39	26	81 991
<b>Total ZMVM (27 de 59 municipios)</b>	<b>320</b>	<b>218</b>	<b>555 308</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Cuadro 5. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios, 2001-2011**

Municipio	Autorizaciones	Conjuntos urbanos	Número de viviendas
Almoloya de Juárez	9	5	24 985
Calimaya	9	9	11 837
Chapultepec	1	1	2 488
Lerma	9	8	6 543
Metepec	8	6	6 032
Ocoyoacac	2	2	1 265
San Antonio la Isla	7	3	7 280
San Mateo Atenco	1	1	355
Temoaya	4	3	7 743
Tenango del Valle	1	1	222
Toluca	39	28	30 263
Zinacantepec	10	6	8 253
<b>Total ZMVT</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>107 266</b>

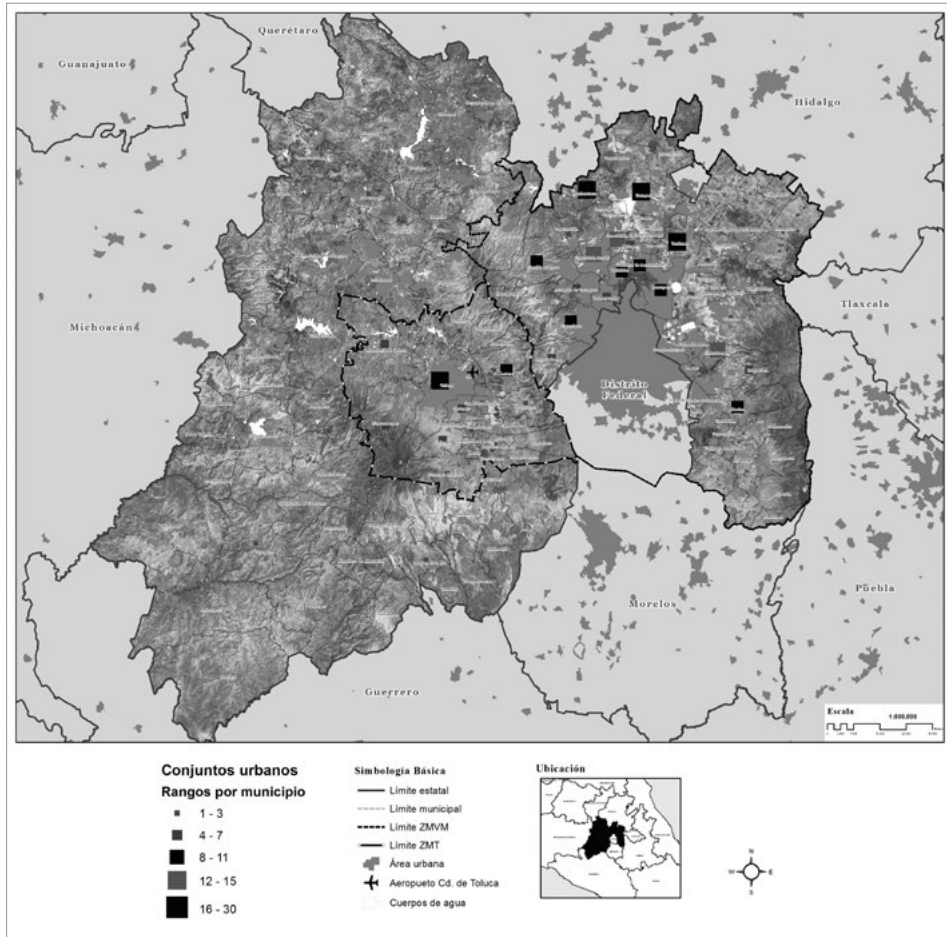
Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Cuadro 6. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios que no pertenecen a las zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011**

Municipio	Autorizaciones	Conjuntos urbanos	Número de viviendas
Atacomulco	1	1	706
Ixtapan de la Sal	4	3	781
Tejupilco	1	1	23
Valle de Bravo	1	1	104
<b>Total (5 municipios)</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1 614</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2010 publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Mapa 1. Localización de los conjuntos urbanos en el Estado de México



Fuente: Elaboración propia con base en estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2010. Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

dirigido las tendencias de expansión de la mancha urbana de las metrópolis, por la vía de este tipo de producción (vivienda unifamiliar en conjunto urbano).

Mientras que para la ZMM los municipios que mayor cantidad de conjuntos han recibido son los que se encuentran al norte de la Ciudad de México (Huehuetoca, Zumpango, Tecámac), en la ZMT, el propio municipio de Toluca —ciudad central— ha alojado la mayoría de los conjuntos —y de viviendas— en relación con su área metropolitana; asimismo, en la ZMT la tendencia de

expansión no es unidireccional, sino que se presenta distribuida más o menos regularmente alrededor del municipio central.

Es interesante comparar el número de conjuntos con la respectiva cantidad de viviendas en ciertos municipios de ambas zonas metropolitanas. Por ejemplo, mientras que en el municipio de Tecámac se autorizaron 23 conjuntos, en Toluca el número asciende a 28. Sin embargo, la cantidad de viviendas que alojan los conjuntos de Tecámac (128 817) supera casi en 20% el número total de viviendas autorizadas en todos los conjuntos de la ZMT (107 266). Algo similar sucede con Zumpango, donde se autorizaron 26 conjuntos, pero la cantidad de viviendas representa más del doble de las autorizadas para el solo municipio de Toluca (81 991 y 30 963, respectivamente).

Este tipo de comparaciones podría continuarse con varios ejemplos, lo que de todos modos ratifica que la escala de los conjuntos en la ZMVM y el impacto en algunos de sus municipios es difícilmente comparable con el caso de la ZMT.

### **Representatividad de la producción en la ZMT respecto de la entidad mexicana**

El cuadro 7 y las gráficas 3 y 4 permiten conocer cuánto representa la producción habitacional a través de conjuntos urbanos en la ZMT, respecto de la totalidad en el estado. En efecto, dicha producción no ha sido la que reporta un mayor volumen (29% de las autorizaciones; 24.6% de los conjuntos; 16% de las viviendas). Sin embargo, no deja de ser conveniente conocer sus particularidades, puesto que la ZMT puede compararse con otras metrópolis mexicanas que han reportado la producción de conjuntos, mientras que la ZMVM resulta un caso de escala particular —como se ha ido señalando— y que prácticamente no ofrece comparación con otra ciudad mexicana.

Nos enfocaremos ahora en la ZMT. En el cuadro 5 pueden observarse a detalle las autorizaciones por municipio. En efecto, es en el municipio de Toluca —centro de la metrópoli— donde precisamente se ha autorizado la mayor cantidad de conjuntos (28), lo que representa 30 263 viviendas.

124

La distribución del resto de los conjuntos y viviendas en esta zona metropolitana puede describirse de la siguiente manera:

- Al poniente, los municipios de Almoloya de Juárez y Zinacantepec reportan 5 y 6 conjuntos, que alojan del orden de 25 mil y 8 mil viviendas respectivamente.
- Al oriente, el municipio de Lerma reporta 8 conjuntos con 6 500 viviendas.

**Cuadro 7. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional, 1999-2011\***

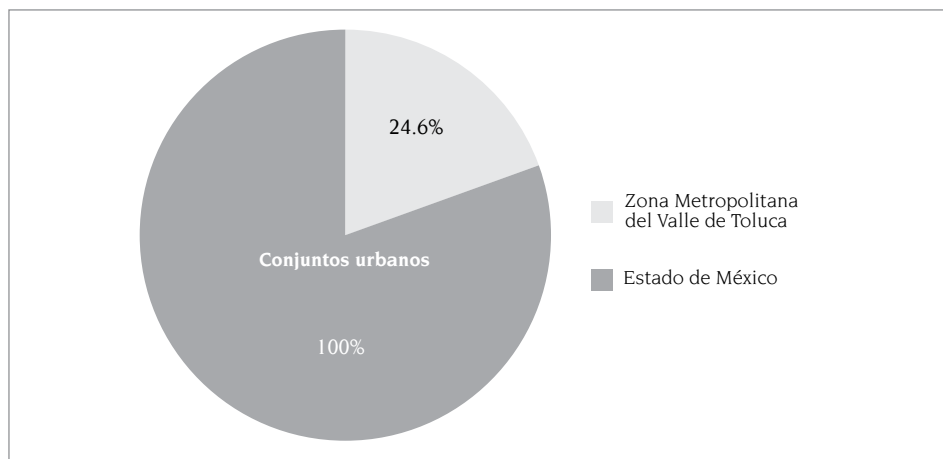
Área	Autorizaciones		Conjuntos		Viviendas	
	Número	Porcentaje respecto del total	Número	Porcentaje respecto del total	Número	Porcentaje respecto del total
Zona Metropolitana del Valle de Toluca	100	29.2	73	24.6	107 266	16.1
Estado de México**	427	100	297	100	664 188	100

Se han contabilizado las autorizaciones de conjunto urbano de la Zona Metropolitana de Toluca que corresponden exclusivamente para uso habitacional.

\*\* Zona Metropolitana del Valle de México, Zona Metropolitana de Toluca, y otros municipios donde se registraron autorizaciones en el periodo de estudio.

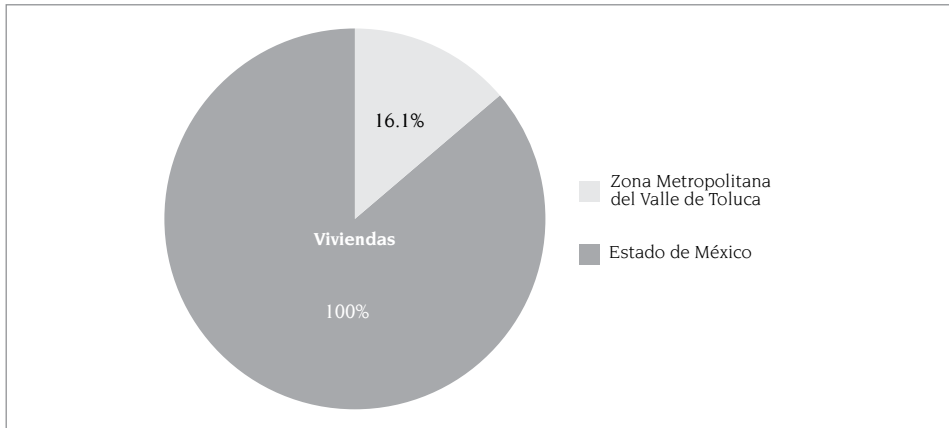
Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Gráfica 3. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional por cantidad de conjuntos urbanos, 1999-2011**



Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

**Gráfica 4. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional por cantidad de viviendas en conjuntos urbanos, 1999-2011**



Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

- Al sur-suroriente, los municipios de Metepec (6 conjuntos), Calimaya (9 conjuntos), San Antonio la Isla (3 conjuntos) y Chapultepec (1 conjunto) reportan del orden de 6 mil, 11 mil, 7 mil y 2 500 viviendas respectivamente.
- Al norte, en el municipio de Temoaya se autorizaron 3 conjuntos y 7 mil viviendas durante el periodo de estudio.

De esta descripción se deduce que la cantidad de conjuntos no es precisamente un indicador directo de la cantidad de viviendas autorizadas en cada municipio. En algunos, el número de conjuntos es bastante menor que en Toluca, no así el número de viviendas. Es el caso, por ejemplo, de Almoloya de Juárez, con tan sólo cinco conjuntos autorizados, y un total de 24 985 viviendas; o los casos de San Antonio la Isla o Temoaya, donde en tan sólo tres conjuntos —respectivamente— se concentran más de 7 mil viviendas.

126

Lo anterior indica que los conjuntos que se han autorizado allí son espacios residenciales grandes o muy grandes, en municipios cuya área urbana es bastante menor que la del municipio central. Para ilustrar esto, el cuadro 8 expone lo que representa porcentualmente en superficie la construcción de estos conjuntos, en relación con el área urbana preexistente.

**Cuadro 8. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Superficie de conjuntos urbanos y área urbana por municipio, 2001-2011**

Municipio	Superficie Conjuntos urbanos (Ha)	Superficie área urbana municipal (Ha)*	Superficie conjuntos urbanos/área urbana municipal (porcentaje)
Almoloya de Juárez	513.20	3 425.00	15.0
Calimaya	290.48	820.89	35.4
Chapultepec	36.27	185.11	19.6
Lerma	106.21	3 660.63	2.9
Metepc	335.48	4 747.38	7.1
Ocoyoacac	61.19	1 445.28	4.2
San Antonio la Isla	108.61	256.29	42.4
San Mateo Atenco	4.40	1 498.61	0.3
Temoaya	106.74	1 628.56	6.6
Tenango del Valle	4.35	1 261.00	0.3
Toluca	9022.35	18 499.36	48.8
Zinacantepec	216.31	3 751.68	5.8
<b>Total ZMT</b>	<b>10 805.58</b>	<b>41 179.79</b>	<b>26.2</b>

\* La superficie del área urbana municipal fue calculada excluyendo la superficie del/los conjuntos urbanos autorizados en el municipio de referencia.

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

La producción de conjuntos urbanos de la ZMT en el periodo 2001-2011 ha implicado el crecimiento de su área urbana en 26.2%, esto es, la incorporación de casi 11 mil hectáreas a la urbanización preexistente. El municipio con mayor impacto ha sido Toluca, ya que su área urbana fue afectada en 48.8% por la construcción de estos conjuntos en el periodo de estudio. En segundo lugar, Calimaya y San Antonio la Isla, cuya superficie de conjuntos representa 35.4 y 42.4 % respectivamente en relación con el área urbana preexistente.

## **Evolución del crecimiento urbano de la ZMT a través de la producción de conjuntos urbanos**

En complemento de lo señalado, el cuadro 9 y la gráfica 5 presentan la autorización de nuevos conjuntos y viviendas por año, durante el periodo de estudio. Se observa un claro ascenso de la autorización entre 2001 y 2003 (entre 2001 y 2002 la autorización de conjuntos se duplicó, y la cantidad de viviendas se multiplicó casi por cuatro; en 2003, si bien se autorizaron dos conjuntos menos que en 2002, la cantidad de viviendas prácticamente se duplicó). En 2004 y 2005 se percibe cierto descenso, y repunta en 2006, con ocho nuevos conjuntos, que representan más de 15 mil nuevas viviendas. Los años 2007 y 2008 representan nuevamente descensos, sobre todo este último (y tal vez relacionado con la crisis hipotecaria que se presentó en ese año a nivel mundial), pero curiosamente en 2009 se asciende considerablemente la autorización-producción, con ocho nuevos conjuntos y 19 304 nuevas viviendas (representando el año con mayor cantidad de viviendas autorizadas). En 2010 las autorizaciones descienden drásticamente a 6 608 viviendas, y desde allí se presenta un descenso paulatino: 5 046 en 2011, y 3 974 para 2012 (esta última cifra, con base en la consulta de actualización de la base de datos, ya con una nueva administración gubernamental de la entidad mexiquense).

El conjunto de esquemas que se presentan a continuación en la figura 3 ilustran la localización de los conjuntos autorizados durante el periodo de estudio (frecuencia bianual).

## **Distribución tipológica de la producción**

Otra de las cosas que la base permite conocer es el volumen de viviendas autorizadas según su tipología. En este caso, se refiere a la tipología establecida en el Código Financiero del Estado de México y municipios (artículo 3, inciso XL), y cuyo criterio de clasificación es el valor de la vivienda al término de la construcción, expresado en pesos mexicanos. En el *Libro Quinto* del Código Administrativo del Estado, donde se establece toda la normativa respecto de la autorización de conjuntos, también hay una referencia a las características formales de esta clasificación tipológica (muy básicas, como tamaño de lote, metros mínimos de frente, etcétera).



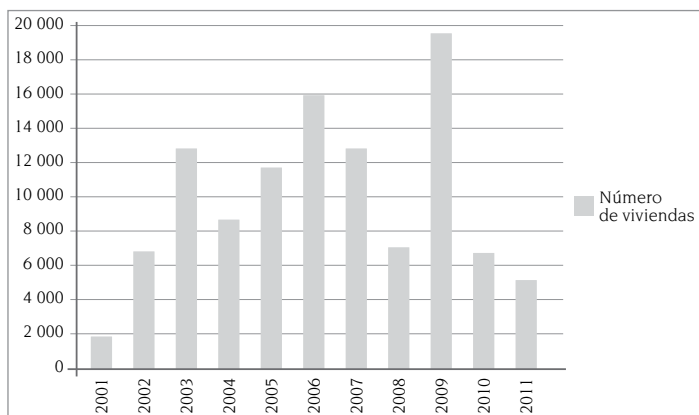
**Cuadro 9. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos autorizados anualmente, 2001-2011**

Año	Nuevos conjuntos	Número de viviendas
2001	4	1 763
2002	8	6 723
2003	6	12 647
2004	9	8 538
2005	7	11 499
2006	8	15 670
2007	6	12 537
2008	5	6 931
2009	8	19 304
2010	7	6 608
2011*	5	5 046
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>107 266</b>

Para 2011, fueron contabilizadas las autorizaciones de los meses de enero a julio.

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

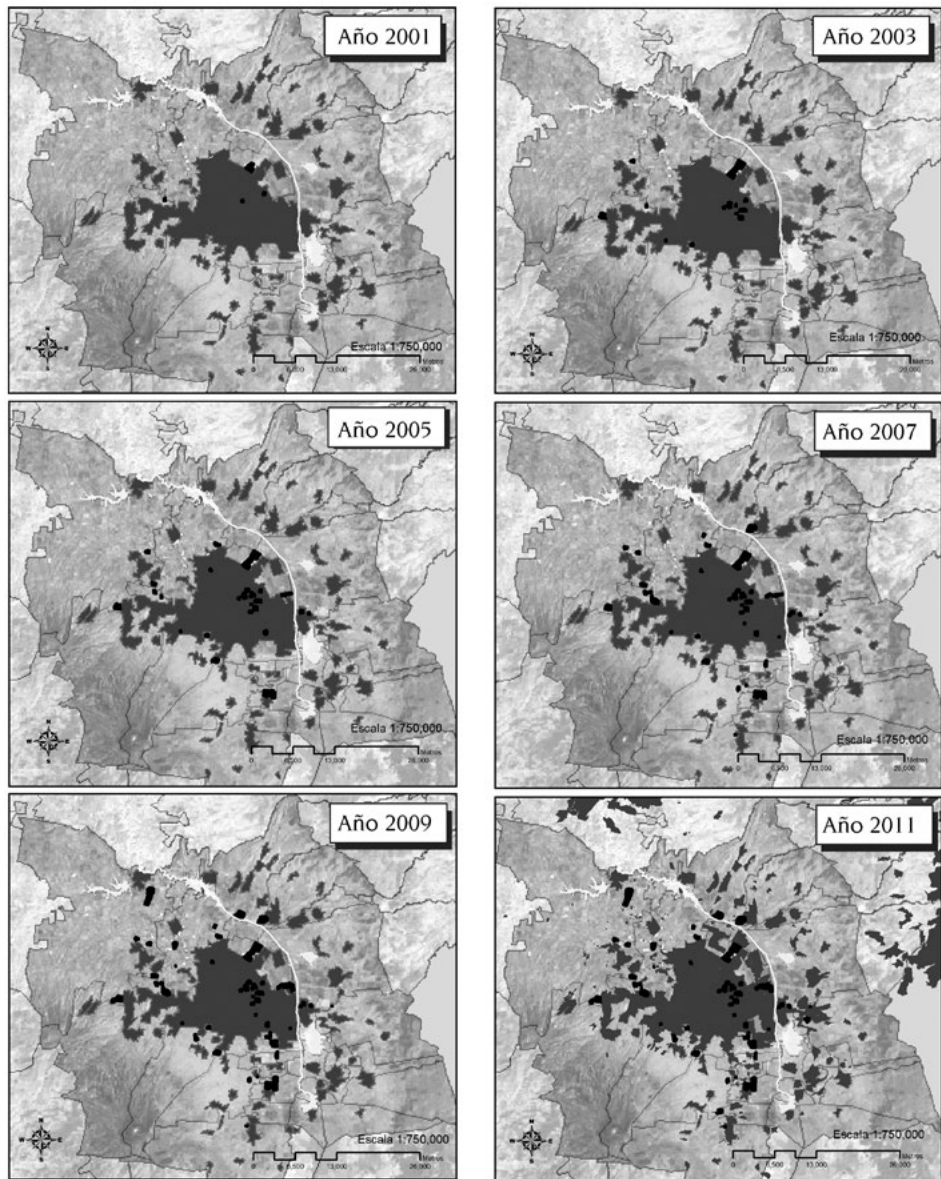
**Gráfica 5. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Viviendas de conjunto urbano autorizadas anualmente, 2001-2011**



Nota: Para 2011, fueron contabilizadas las autorizaciones de los meses de enero a julio.

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Figura 3. Evolución de las autorizaciones de conjunto urbano en la Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011



Fuente: Elaboración propia con base en, GEM. *Atlas General del Estado de México*. GEM. Secretaría de Desarrollo Urbano. Cartografía Histórica del Estado de México, Vol. I, 1993; SEDESOL, CONAPO e INEGI: Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México, 2004 y análisis de imágenes satelitales 2009.

**Cuadro 10. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos autorizados 2001-2011 según tipología de vivienda**

Tipología	Conjuntos		Viviendas (total)	
	Número	Porcentaje respecto del total	Número	Porcentaje respecto del total
Social progresiva	3	4.1	15 543	14.5
Interés social	34	46.6	42 204	39.3
Popular	3	4.1	1 854	1.7
Mixto de interés social	8	11.0	25 214	23.5
Media	15	20.5	10 414	9.7
Residencial	5	6.8	3 115	2.9
Mixto residencial	5	6.8	8 922	8.3
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>100</b>	<b>107 266</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Al observar el cuadro 10, se advierte:

- Que en la distribución de tipologías, en efecto el mayor porcentaje de conjuntos está en el segmento de *vivienda de interés social*, vis (que comprende vivienda social progresiva, de interés social y popular, así como conjuntos mixtos, es decir, que combinan dos o tres tipos de vivienda dentro de este segmento). Representa 65.5% del total autorizado, contra 34.5% del segmento de vivienda media y residencial.
- Que al interior del segmento de vis, en efecto el mayor porcentaje de conjuntos autorizados ha sido el de viviendas de interés social (47%), y que dentro del segmento de vivienda media y residencial, el mayor porcentaje ha sido el de vivienda media (22%).
- Que cuando la variable a medir son las viviendas y no los conjuntos, se puede observar que el mayor porcentaje continúa siendo el tipo específico de interés social (44.3%), y todo el segmento vis representa 79.1%, contra 20.9% del segmento medio y residencial.

Ahora bien, al cruzar esta distribución tipológica con la localización municipal en la ZMT, surgen otras reflexiones. Observemos el cuadro 11 y el mapa 2.

**Cuadro 11. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda y localización municipal**

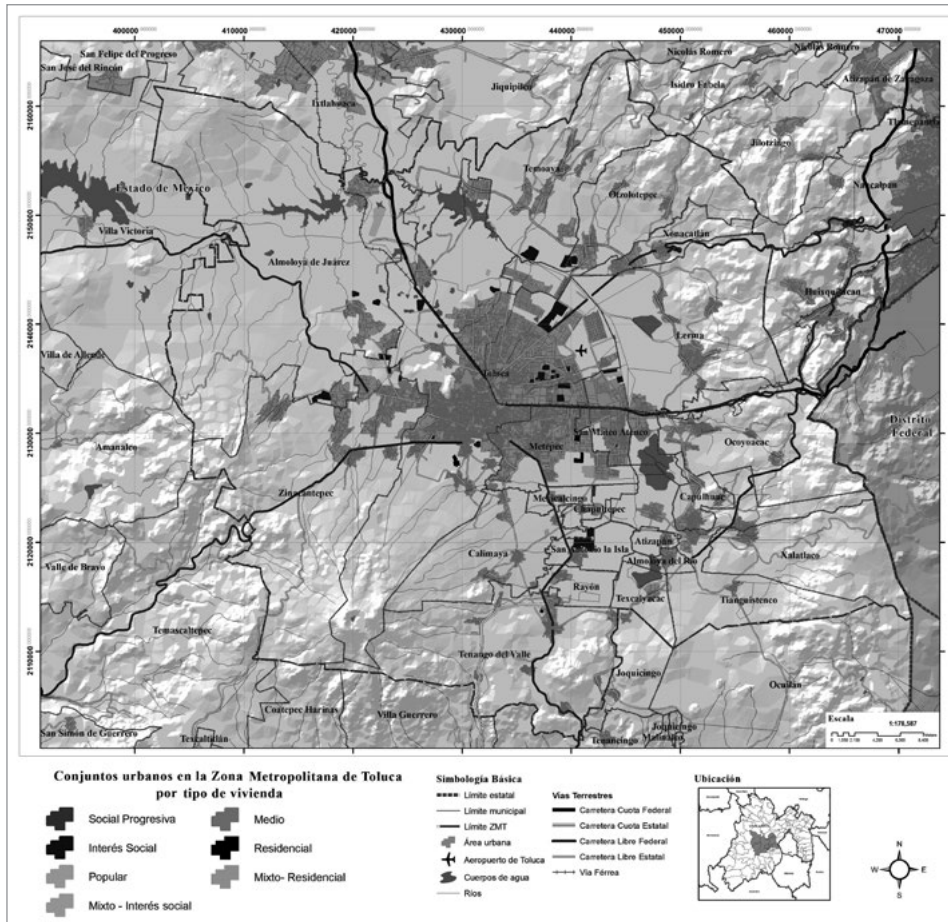
Municipio	Total conjuntos urbanos	Tipología						
		SP	IS	P	MIS	M	R	MR
Almoloya de Juárez	5 (24 985 viviendas)	1	2	-	2	-	-	-
Calimaya	9 (11 837 viviendas)	-	1	-	-	5	2	1
Chapultepec	1 (2 488 viviendas)	-	-	-	1	-	-	-
Lerma	8 (6 543 viviendas)	-	2	1	2	3	-	-
Metepec	6 (6 032 viviendas)	-	-	-	-	2	2	2
Ocoyoacac	2 (1 265 viviendas)	-	-	-	-	1	-	1
San Antonio la Isla	3 (7 280 viviendas)	-	3	-	-	-	-	-
San Mateo Atenco	1 (355 viviendas)	-	1	-	-	-	-	-
Temoaya	3 (7 743 viviendas)	-	3	-	-	-	-	-
Tenango del Valle	1 (222 viviendas)	-	1	-	-	-	-	-
Toluca	28 (30 263 viviendas)	2	17	2	3	3	1	-
Zinacantepec	6 (8 253 viviendas)	-	4	-	-	1	-	1
<b>Total ZMT</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

El análisis que deriva de la observación de el cuadro 11 y el mapa 2 es el siguiente: la autorización de conjuntos por tipo de vivienda no cumple con criterios de diversidad y mixtura de tipos en el territorio: hay municipios que han recibido exclusivamente conjuntos del segmento *vis* (como es el caso de Almoloya de Juárez, San Antonio la Isla o Temoaya), y otros donde sólo se han autorizado viviendas del segmento medio-residencial (como Ocoyoacac, Metepec y salvo un caso excepcional, Calimaya).

Surge una interrogante que escapa a los propósitos de esta investigación, pero conviene señalarla: esta distribución tipológica en el territorio ¿podiera responder a una medida indirecta de segregación socio-espacial?

Mapa 2. Conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca por tipo de vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

## Empresas involucradas en la producción de conjuntos urbanos

El cuadro 12 permite conocer quiénes y cuánto han producido, es decir, cómo se distribuye la producción según el alcance (nacional o local) de las empresas “desarrolladoras” inmobiliarias, como actores protagónicos de la producción habitacional que esta política ha fomentado.

**Cuadro 12. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según empresa promotora**

Nombre de la empresa /promotor	Conjuntos		Viviendas (total)	
	Número	Porcentaje en la ZMT	Número	Porcentaje en la ZMT
Geo Edificaciones, s.a.de c.v.	12	16.4	26 137	24.4
ARA (1)	7	9.6	10 641	9.9
Constructora Profusa, s.a.de c.v.	1	1.4	10 535	9.8
HOMEX (2)	5	6.8	9 769	9.1
SARE(3)	2	2.7	5 880	5.5
Viveica, s.a.de c.v. (4)	2	2.7	4 622	4.3
Grupo Gadol (5)	2	2.7	4 533	4.2
Flia. Rivera Torres (6)	1	1.4	4 141	3.9
Inmobiliaria Basgar de Toluca, s.a.de c.v.	5	6.8	3 625	3.4
Sadasi (7)	1	1.4	3 048	2.8
Vi Inmobiliaria, s.a.de c.v.m y Grúas Suecas, s.a.de c.v.	1	1.4	3 048	2.8
Abitare Promotora e Inmobiliaria, s.a.de c.v., y Copropietarios	2	2.7	2 938	2.7
Alteq Construcciones, s.a.de c.v.	1	1.4	2 637	2.5
Roma Ingeniería e Instalaciones, s.a.de c.v.	2	2.7	2 468	2.3
Coinmuebles del Centro, s.a.de c.v.	3	4.1	2 201	2.1
Inmobiliaria Hattie, s.a.de c.v. (8)	3	4.1	1 823	1.7
Valle San Sebastian S. de R.l	1	1.4	1 643	1.5
Mm San Antonio La Isla, s.a.de c.v.	1	1.4	1 027	1.0
Corporativo Tembo, s.a.de c.v.	1	1.4	927	0.9
La Casa Espacio Inmobiliaria, s.a.de c.v.	1	1.4	633	0.6
<b>134</b> Hermes Edificaciones Y Construcciones, s.a.de c.v.	1	1.4	606	0.6
FGPVL, s.a.de c.v.	1	1.4	468	0.4
Promotora Metepec, s.a.de c.v.	1	1.4	436	0.4
Administradora Río Lerma, s.a.de c.v.	2	2.7	409	0.4
Carza, s.a.de c.v.	1	1.4	377	0.4

**Cuadro 12. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según empresa promotora (continuación)**

Nombre de la empresa /promotor	Conjuntos		Viviendas (total)	
	Número	Porcentaje en la ZMT	Número	Porcentaje en la ZMT
Desarrollos Naturales	1	1.4	360	0.3
Inmobiliaria Fuentes de San Mateo, S.A.de C.V.	1	1.4	355	0.3
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A.de C.V.	1	1.4	325	0.3
C. Antonio Pliego Gutiérrez	1	1.4	289	0.3
Inmcara, S.A.de C.V.	1	1.4	228	0.2
Arquitectura en Obras Practicas, S.A.de C.V.	1	1.4	222	0.2
Marhnos, S.A.de C.V.	1	1.4	195	0.2
Desarrollos Habitacionales y Residenciales, S.A.de C.V.	1	1.4	194	0.2
Constructora e Inmobiliaria M&M, S.A.de C.V.	1	1.4	146	0.1
Inmobiliaria Hemajo de Atlacomulco, S.A.de C.V.	1	1.4	121	0.1
Josefina Noriega Viuda de Villazon y Manuel Villazon Noriega	1	1.4	96	0.1
Promotora e Inmobiliaria San Andrés, S.A.de C.V.	1	1.4	82	0.1
Alesqui Construcciones, S.A.de C.V.	1	1.4	81	0.1
<b>Total empresa/promotor: 38</b>	<b>73</b>	<b>100</b>	<b>107 266</b>	<b>100</b>

1. ARA: a través de Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.; Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.; e Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V.
2. HOMEX: a través de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. y Casas Beta del Centro, S.A. de C.V.
3. SARE: a través de Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V. e Inmobiliaria El Estoril, S.A. de C.V.
4. Rama de vivienda de grupo ICA.
5. Grupo Gadol: a través de Promotora Tania, S.A. de C.V.
6. Familia Rivera Torres: a través de Davivir Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., Promotora de Casas, S.A. de C.V., Ventas y Promociones Inmobiliarios, S.A. de C.V.
7. Sadasi: a través de Inmobiliaria Jardines de La Veleta, S.A. de C.V.
8. Inmobiliaria Hattie: a través de Inmobiliaria Hattie, S.A. de C.V. y Consorcio Inmobiliario Zero, S.A. de C.V.

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).



Para la elaboración de este cuadro se detectó la presencia, en algunos casos, de razones sociales diferentes para una misma empresa promotora-desarrolladora. Por lo anterior, fue necesaria la revisión de reportes financieros anuales —sobre todo de las principales empresas constructoras, publicados en sus páginas electrónicas— para aclarar e identificar los casos en que una empresa registró la autorización de conjuntos con distintas razones sociales.<sup>62</sup>

De esta manera, se observa que entre 2001 y 2011, 38 empresas de diversa escala, alcance territorial y, por tanto, variada disponibilidad de capital, han intervenido en la producción de conjuntos urbanos en la ZMT.

En un intento de clasificación de este universo, puede destacarse:

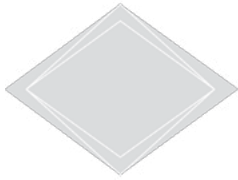
- Que en el grupo de las primeras siete empresas que reportan mayor producción, cinco son de alcance nacional, es decir, que participan en todo el Estado de México, e incluso en otras entidades federativas. Nos referimos a GEO, ARA, HOMEX, SARE y e ICA (a través de Vive ICA). En conjunto, su participación representa 38.2% del total de conjuntos y 53.2% de las viviendas producidas en la ZMT.
- En este mismo grupo aparece la constructora Profusa —de alcance local—, que aun cuando reporta la autorización de un solo conjunto, se trata del de mayor escala en la ZMT, con 10 535 viviendas (9.8%, prácticamente el mismo porcentaje producido por ARA en siete conjuntos). También, Grupo Gadol, una empresa de alcance nacional pero tal vez menos reconocida que las mencionadas, con dos conjuntos autorizados y 4 533 viviendas.
- En el siguiente grupo de siete se ubican empresas locales que han podido alcanzar una producción relevante mediante la autorización de varios conjuntos: es el caso de inmobiliaria Basgar de Toluca (cinco conjuntos, 3 625 viviendas), VI inmobiliaria (un conjunto, 3 048 viviendas), Abitare Promotora e Inmobiliaria (dos conjuntos, 2 938 viviendas), Alteq Construcciones (un conjunto, 2 637 viviendas) y Roma Ingeniería e Instalaciones (dos conjuntos, 2 468 viviendas). También en este grupo aparece una familia vinculada a proyectos inmobiliarios del Estado de México y Morelos (la familia Rivera Torres), quien para la ZMT produjo en diferentes etapas un mismo conjunto a través de distintas razones sociales (Villas Santín, con un total autorizado de 4 141 viviendas durante el periodo de estudio); aparece sólo una desarrolladora de alcance nacional, SADASI, a quien en la ZMT le fue autorizado únicamente

62 También se recurrió a la consulta de informantes clave de la administración urbana mexiquense, quienes aclararon dudas a este respecto.



- un conjunto de 3 048 viviendas (Los Héroes Toluca). El total producido por estas empresas representa 17.8% de los conjuntos, y 20.4% de las viviendas.
- En una siguiente “franja” o grupo, cinco desarrolladoras locales (Coinmuebles del Centro, Inmobiliaria Hattie, Valle San Sebastián, MM San Antonio la Isla y Corporativo Tembo) han producido entre mil y 3 mil viviendas cada una, varias en más de un conjunto, reportando —como grupo— los siguientes resultados: 12.4% del total de conjuntos autorizados, y 7.2% del total de viviendas.
  - Las últimas 19 empresas locales son aquellas que han producido un solo conjunto (a excepción de la Administradora Río Lerma, quien produjo dos), y se trata precisamente de los conjuntos más pequeños (en un rango que va de poco más de 80 viviendas a 600). Representan 27.9% del total de conjuntos y 5.3% del total de viviendas en la ZMT.

Hay que aclarar que la clasificación presentada no es “estricta” o inmovible, pero puede otorgar elementos para caracterizar el volumen de producción, desde el perfil de los productores y su intervención concreta en el territorio de la metrópoli.



**Tercera parte**  
**Capítulo uno**

# La calidad residencial en los conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca

## Introducción

El análisis estadístico y cartográfico del total de la producción de conjuntos urbanos en la ZMT durante el periodo 2001-2011 permitió contar con una identificación del universo de estudio; con ésta, y para efectos de la contrastación empírica de la investigación, se consideró necesario hacer una selección para conocer cuáles efectos socio-urbanos se han presentado en los conjuntos, bajo las condiciones de producción establecidas desde la autoridad del desarrollo urbano mexiquense, y con ello evaluar su calidad residencial.

Para esto se diseñaron algunos pasos metodológicos específicos, a partir de la siguiente pregunta: ¿cómo establecer una muestra representativa en un universo de tal escala e idénticas condiciones de producción? Como se ha visto en el capítulo 2 de la segunda parte de esta investigación, se trata de 73 conjuntos urbanos localizados en 12 municipios metropolitanos, y de más de 100 mil viviendas. Fue conveniente considerar entonces, como decisión metodológica, la necesidad de una clasificación previa del universo, para una posterior selección.

Esto tiene relación con lo señalado en el capítulo 3 de la primera parte, donde se distinguen dos visiones o enfoques para la medición de calidad

residencial, no divergentes, sino complementarios. Considerando lo anterior, se tomó la decisión de estructurar el trabajo de campo en dos momentos o fases, dos escalas de muestra y dos herramientas para la recolección de información en campo: i) un instrumento de observación y registro (*ficha*), cuya finalidad fue examinar ciertas condiciones físico-espaciales, y posteriormente cotejarlas con parámetros urbanísticos relevantes (visión o enfoque *objetivo*); ii) un *cuestionario* mixto dedicado a conocer la experiencia residencial de los habitantes, esto es, la satisfacción de sus necesidades habitacionales actuales, y cómo perciben el cumplimiento de sus expectativas en el espacio donde residen —calidad residencial percibida, visión o enfoque *subjetivo*— (ambos instrumentos se encuentran en el Anexo II de este documento).

Previo al inicio de la primera fase, se clasificó el universo de conjuntos urbanos a través de las variables disponibles en la base de datos de la SEDU-GEM: tipología, escala, año de autorización, localización municipal y metropolitana, y perfil de la empresa promotora; esto permitió escoger una muestra de 18 conjuntos urbanos para la aplicación de la *ficha*, y con ello llevar a cabo la primera fase del trabajo. La clasificación y los resultados de esta primera fase se desarrollan en el capítulo I de esta parte.

Derivado de ello, se obtuvo una evaluación general de calidad residencial, que permitió seleccionar a su vez dos conjuntos para la siguiente fase del trabajo, donde se aplicó el *cuestionario* a residentes. Los resultados obtenidos se exponen en el capítulo 2 de esta parte.





**Tercera parte**  
**Capítulo dos**

# Clasificación de conjuntos urbanos, primera fase del trabajo de campo y resultados

## Metodología para la clasificación de conjuntos

En primer lugar, i) se consideró la producción del segmento de vivienda de interés social (vis). Esto responde a una confirmación conceptual y política respecto de lo que la política habitacional, en tanto *política social* (como se señaló en el marco conceptual), debe promover, financiar y fomentar.

Para poder distinguir este segmento del total producido, se recurrió a la clasificación tipológica que establece el Código Financiero del Estado de México y Municipios, cuyo criterio es *el valor de la vivienda al término de su construcción o adquisición*, lo que además tiene un correlato con el Libro Quinto del Código administrativo y su *Reglamento*. De menor a mayor valor, se identifican seis tipos: vivienda social progresiva, vivienda de interés social, vivienda popular, vivienda media, vivienda residencial, y vivienda residencial alto y campestre. Los primeros tres tipos constituyen el segmento vis.

Como ya se ha presentado en capítulos de la segunda parte, el espacio habitacional de los conjuntos de vis difiere de aquellos de vivienda media y residencial en ciertas características de la vivienda, así como de las áreas al interior del conjunto, lo que podría redundar en diferencias en su calidad residencial.

De tal manera que dentro del universo de conjuntos urbanos en la ZMT, los del segmento *vis* componen un “subuniverso” con rasgos más o menos homogéneos en la vivienda (superficie, materiales, tamaño de lote, dimensiones de frente, terminaciones, etcétera)<sup>63</sup> y en el conjunto (dimensiones y estructura de los espacios comunes, las obras de urbanización y el equipamiento colectivo).<sup>64</sup>

Como puede observarse en el cuadro 13, el segmento *vis* ha representado la producción mayoritaria en la Zona Metropolitana de Toluca:

**Cuadro 13. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda**

Tipología	Conjuntos		Viviendas (total)	
	Número	Porcentaje respecto del total	Número	Porcentaje respecto del total
Social progresiva	3	4.1	15 543	14.5
Interés social	34	46.6	42 204	39.3
Popular	3	4.1	1 854	1.7
Mixto de interés social	8	11.0	25 214	23.5
Media	15	20.5	10 414	9.7
Residencial	5	6.8	3 115	2.9
Mixto residencial	5	6.8	8 922	8.3
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>100</b>	<b>107 266</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Del total de 73 conjuntos urbanos autorizados en la ZMT en el periodo 2001-2011, 48 corresponden al segmento *vis* (tres de vivienda social progresiva, 34 de vivienda de interés social, tres de vivienda popular, y ocho conjuntos mixtos, es decir, que mezclan dos o más tipos), lo que representa 65.8% del total autorizado. De igual modo, de un total de 107 266 viviendas autorizadas

63 Estos rasgos están presentes en el artículo 42 del Reglamento, *De las normas básicas de los conjuntos urbanos*.

64 Sobre la dotación de equipamiento urbano en el conjunto, las diferencias con conjuntos de otros tipos de vivienda aparecen en los artículos 55, 59 y 87, fracción vi.



en estos conjuntos, 84 815 corresponden a este segmento (15 543 de tipo social progresivo, 41 842 de interés social, 1 854 de tipo popular, y 25 576 en conjuntos mixtos), lo que representa 79% del total de viviendas autorizadas.

Entonces, de un total de 73 conjuntos y 107 266 viviendas, para esta investigación interesa —como primer criterio de selección—, el “subuniverso” de 48 conjuntos y 84 815 viviendas (cuadro 14).

**Cuadro 14. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Conjuntos urbanos de vis autorizados, 2001-2011**

Tipología	Conjuntos		Viviendas (total)	
	Número	Porcentaje respecto del total	Número	Porcentaje respecto del total
Social progresiva	3	6.3	15 543	18.3
Interés social	34	70.8	41 842	49.3
Popular	3	6.3	1 854	2.2
Mixto de interés social	8	16.6	25 576	30.2
<b>Total vis</b>	<b>48</b>	<b>100</b>	<b>84 815</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, disponible en : [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

Al observar la localización municipal de los conjuntos de este segmento tipológico, también se reduce el total de municipios hasta ahora considerados, de 12 a 10, dado que en los municipios de Metepec y Ocoyoacac sólo se han autorizado conjuntos urbanos de vivienda media y residencial, como puede observarse en el cuadro 15:

Para continuar con esta clasificación, se revisaron por una parte los municipios donde existe una variedad de tipos del segmento vis, y por otra, donde mayor cantidad de conjuntos —y viviendas— de dicho segmento se han autorizado.

De esta manera, el cuadro 15 indica que el único municipio con los cuatro tipos del segmento vis es Toluca (dos conjuntos de social progresiva, 17 de interés social, dos de vivienda popular y tres conjuntos mixtos); le siguen Almoloya de Juárez (con un conjunto de vivienda social progresiva, dos de interés social y dos conjuntos mixtos) y Lerma (con dos conjuntos de interés social, un conjunto de vivienda popular y un conjunto mixto). El resto de los

**Cuadro 15. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda y localización municipal**

Municipio	Total conjuntos urbanos	Tipología						
		SP	IS	P	MIS	M	R	MR
Almoloya de Juárez	5 (24 985 viviendas)	1	2	-	2	-	-	-
Calimaya	9 (11 837 viviendas)	-	1	-	-	5	2	1
Chapultepec	1 (2 488 viviendas)	-	-	-	1	-	-	-
Lerma	8 (6 543 viviendas)	-	2	1	2	3	-	-
Metepec	6 (6 032 viviendas)	-	-	-	-	2	2	2
Ocoyoacac	2 (1 265 viviendas)	-	-	-	-	1	-	1
San Antonio la Isla	3 (7 280 viviendas)	-	3	-	-	-	-	-
San Mateo Atenco	1 (355 viviendas)	-	1	-	-	-	-	-
Temoaya	3 (7 743 viviendas)	-	3	-	-	-	-	-
Tenango del Valle	1 (222 viviendas)	-	1	-	-	-	-	-
Toluca	28 (30 263 viviendas)	2	17	2	3	3	1	-
Zinacantepec	6 (8 253 viviendas)	-	4	-	-	1	-	1
<b>Total ZMT</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México. Disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion\\_de\\_interes/conjuntos\\_urbanos/index.htm](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm).

municipios —salvo Chapultepec— sólo cuentan con conjuntos del tipo interés social, a saber: Calimaya (uno), San Antonio la Isla (tres), San Mateo Atenco (uno), Temoaya (tres), Tenango del Valle (uno) y Zinacantepec (cuatro).

El cuadro 16 detalla la cantidad de viviendas autorizadas para cada tipo dentro del segmento *vis*, además del número de conjuntos y su localización municipal.

146 ii) El segundo criterio a considerar es la *escala de los conjuntos*. De acuerdo con el marco conceptual se señala este punto porque existe el supuesto de que podrían aparecer diferencias en las condiciones del habitar y de la vida vecinal —que impactan directamente en la calidad residencial—, según se trate de grandes, medianos o pequeños conjuntos.

Cuadro 16. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y volumen de producción, 2001-2011

Municipio	Total conjuntos urbanos vis	Tipología			
		SP	IS	P	MIS
Almoloya de Juárez	5 (24 985)	1 (Colinas del Sol: 10 535-e)	2 (Rincón del Álamo: 1502- 2e; Colinas de San Francisco: 3 048; subtotal:4 550)	-	2 (Geovillas el Nevado:2882-3e; Rancho San Juan: 7 018; subtotal: 9 900)
Calimaya	1 (2 783)		1 (Valle del Nevado:2783)		
Chapultepec	1 (2488)	-	-		1 (Jardines de Santa Teresa: 2 488)
Lerma	5 (5926)	-	2 (El Porvenir II: 940; Galaxia Lerma:1 350; subtotal: 2 290)	1 (Los Cedros: 1 678)	2 (Hacienda Sta. Clara: 1035-2e; Real Santa Clara: 923; subtotal:1 958 )
San Antonio la Isla	3 (7 280)	-	3 (Ex Rancho San Dimas:5620-5e; Las Ventanillas: 633; Villas del Sauce:1027; total:7 280)	-	-
San Mateo Atenco	1 (355)	-	1 (Las fuentes Atenco: 355)	-	-
Temoaya	3 (7 743)	-	3 (Rinconada del Valle: 3 999-2e; Las Trojes II: 2 637; Buenaventura: 1 107; total: 7 743)	-	-
Tenango del Valle	1 (222)	-	1 (Unidad Habitacional Magisterial Tenango: 222)	-	-
Toluca	24 (27 306)	2 (San Pablo: 2 698; San Diego: 2 310; subtotal: 5 008)	17 (Geovillas Centenario: 698; La Arboleda II: 167; Los Héroes Toluca: 3048-3e; Las Fuentes Independencia: 436; Paseos del Valle 3:353; Geovillas San Mateo: 922-2e; Villas de San Andrés: 82; Villas Santa Isabel: 158; Paseos de Toluca: 146; Geovillas San Mateo II: 161; Villas de Santa Mónica: 240; Paseos del Pilar: 96; Geovillas Los Cedros: 380-2e; Rinconadas del Pilar: 236; Rincón del Encino: 99; Paseos San Martín: 2564; Las Hespérides: 506; subtotal: 10 892)	2 (Campo Real: 95; Villa de los Ángeles III: 81; subtotal: 176)	3 (Galaxia Toluca: 4 530; Santín (varios nombres): 4 141-5e; Sauces: 2 559-3e; subtotal: 11 230)
Zinacantepec	4 (5 727)	-	4 (CTM San Nicolás: 289; El Porvenir: 905; La Loma I: 2 177; La Loma II: 2 356; subtotal: 5 727)	-	-
	48 conjuntos 84 815 viviendas	15 543	41 842	1 854	25 576

Fuente: Elaboración propia.

Para efectos de esta clasificación, es necesario primero constituir rangos de tamaño o escala. ¿Qué consideraciones debieran tenerse al respecto?

Por una parte, y según lo establecido en el marco regulatorio mexicano —*Reglamento del Libro Quinto*—, los requerimientos de equipamiento urbano varían según la escala de los conjuntos. Los artículos dicen:

Art. 42, fracción X. Se indica que tratándose de conjuntos urbanos habitacionales “mayores de 4 000 viviendas”, además del equipamiento requerido, “dispondrán para Centro Urbano Regional (CUR) áreas vendibles a razón de 8 metros cuadrados por vivienda autorizada”.

Art. 59. Detalla las obras de equipamiento urbano para cada conjunto, “por cada mil viviendas previstas”.

Éstas son al menos las únicas referencias de escala estipuladas. Por lo tanto, un establecimiento de rangos según la escala de conjuntos, debiera contemplar menos de mil, más de mil y más de cuatro mil viviendas. Por otra parte, generar un número de rangos estrictamente *estadístico* para las distintas escalas de conjuntos no resultaría tan conveniente o necesario, dado que el criterio de escala para los promotores ha sido la lógica de la mayor capacidad de superficie vendible, según el tamaño del predio que poseen y los recursos para desarrollarlo. Esto se evidencia al revisar las cantidades de viviendas por conjunto, donde ni siquiera existen “números redondos”, o algún tipo de relación con el tamaño y la localización de la demanda en los municipios.

Lo anterior plantea algunos parámetros a considerar: conjuntos menores a 500 viviendas (considerando el “óptimo” de 400 viviendas, según autores citados en el marco conceptual); conjuntos de 500 a 1 000 viviendas (fundamentado en la cantidad de población de una localidad urbana —2 500 habitantes—, que estipulan INEGI y CONAPO, y que requieren de cierto equipamiento colectivo según normas de SEDESOL), y luego rangos cada 1 000 viviendas, tomando en cuenta la presencia de equipamiento urbano en aumento —según lo estipulado en el *Reglamento*—, hasta 4 000 viviendas, donde quedaría un “rango abierto”. En total, serían seis rangos. En el cuadro 17 se presenta esta clasificación.

Con el establecimiento de estos seis rangos, se observa que:

- A nivel general, destaca la cantidad de conjuntos en los rangos 1 (< a 500 viviendas, 16 conjuntos); y 4 (2 000 a 3 000 viviendas, 10 conjuntos); le siguen los conjuntos de rango 2 (500 a 1 000 viviendas, ocho conjuntos); y por último, los rangos 3 (1 000-2 000 viviendas, seis conjuntos) y rango 6 (mayor a 4 000 viviendas, seis conjuntos).

- El municipio con mayor variedad o diversidad en rangos es Toluca (sus conjuntos se encuentran en los cinco rangos, destacando el número de conjuntos en el rango 1); continúa Almoloya de Juárez, con conjuntos en cuatro rangos (destacando dos conjuntos en el rango 6); San Antonio la Isla, Temoaya y Zinacantepec tienen conjuntos en tres rangos (San Antonio en los rangos 2, 3 y 6; Temoaya en los rangos 3, 4 y 6; Zinacantepec en los rangos 1, 2 y 4, destacando dos conjuntos en el rango 4).

iii) El tercer criterio a tomar en cuenta es el *año de autorización*, considerando que es un indicador vinculado con el tiempo de construcción y ocupación del conjunto. En este sentido, y para efectos de la percepción del espacio residencial y de su calidad, podrían encontrarse diferencias en conjuntos con mayor tiempo de construcción y ocupación que en conjuntos de reciente ocupación. También se encontrarán conjuntos que ya han pasado por procesos de municipalización, y otros conjuntos que aún están bajo la administración de la empresa promotora.

Dado que el periodo de estudio considera una década, el establecimiento de subperiodos se compone de: conjuntos antiguos (cuya autorización fue en los años 2001 a 2003); conjuntos jóvenes (cuya autorización se dio en los años 2004 a 2007) y conjuntos recientes (cuya autorización es de 2008 a 2011).

En el cuadro anterior se observa que:

- Destacan Toluca y Almoloya de Juárez, con autorizaciones en los tres periodos señalados. En Toluca, la mayoría son conjuntos antiguos, y jóvenes; en Almoloya, destacan los conjuntos antiguos y recientes.
- El resto de los municipios presentan autorizaciones en dos y un periodo, destacando los conjuntos autorizados en los años 2004-2007 (conjuntos jóvenes).
- Conviene señalar que el municipio de Lerma presenta tres conjuntos en el periodo reciente, a diferencia de otros municipios, con uno a dos conjuntos en cada periodo.

Con los tres criterios anteriores, se arribó a unas primeras conclusiones para la selección de conjuntos en esta primera fase del trabajo de campo, considerando las recurrencias en la combinación de criterios.

En primer lugar, en los tres criterios señalados (tipología, escala y antigüedad), el municipio de Toluca destaca respecto de los demás. Éste se caracteriza por contar con todos los tipos de vivienda del segmento *vis*, pero en mayor medida, con los conjuntos de vivienda de *interés social*. También, presenta

**Cuadro 17. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y escala, 2001-2011**

Municipio	Total conjuntos urbanos VIS	Escala					
		R6: > 4 000	R5: 3 000-4 000	R4:2 000-3 000	R3: 1 000- 2 000	R2: 500-1 000	R1: < 500
Almoloya de Juárez	5 (24 985)	2 (Colinas del Sol: 10 535-2e; Rancho San Juan:7018)	1 (Colinas de San Francisco: 3 048)	Geovillas el Nevado: 2882-3e)	Rincón del Álamo: 1 502-2e	-	-
Calimaya	1 (2 783)			(Valle del Nevado: 2 783)			
Chapultepec	1 (2 488)			(Jardines de Santa Teresa: 2 488)			
Lerma	5 (5 926)	-			Galaxia Lerma: 1 350; Hacienda Sta. Clara: 1 035; (Los Cedros: 1 678)	(El Porvenir II:940;- 2e; Real Santa Clara: 923)	
San Antonio la Isla	3 (7 280)	1 Ex Rancho San Dimas: 5 620-5e			Villas del Sauce: 1 027 633	Las Ventanillas: 633	-
San Mateo Atenco	1 (355)	-					1 (Las fuentes Atenco: 355)
Temoaya	3 (7 743)	1 Rinconada del Valle:3999- 2e			Las Trojes II: 2 637	Buenaventura: 1 107	-
Tenango del Valle	1 (222)	-					1 (Unidad Habitacional Magisterial Tenango: 222)
Toluca	24 (27 306)	2 Galaxia Toluca: 4 530; Santín (varios nombres): 4 141-5e	1 Los Héroes Toluca: 3 048-3e	4 Paseos San Martín: 2 564 Saucres: 2 559-3e; San Pablo: 2 698; San Diego:2 310	4 Geovillas Centenario: 698; Geovillas San Mateo: 922-2e; Rincón del Encino: 699; Las Hespérides: 506	13 (Campo Real: 95; Villa de los Ángeles Toluca III: 81; La Arboleda II: 167; Las Fuentes Independencia: 436; Paseos del Valle 3- 353; Villas de San Andrés: 82; Villas Santa Isabel: 158; Paseos de Toluca: 146; Geovillas San Mateo II: 161; Villas de Santa Mónica: 240; Paseos del Pilar: 96; Geovillas Los Cedros: 380-2e; Rinconadas del Pilar: 236	
Zimacantepec	4 (5 727)	-		(La Loma I: 2 177; La Loma II: 2356)	El Porvenir: 905		1 CTM San Nicolás: 289
	48 conjuntos- 84 815 viviendas	6	2	10	6	8	16

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 18. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca.  
Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y año de autorización, 2001-2011<sup>63</sup>**

Municipio	Total conjuntos urbanos VIS	Año de autorización		
		Antiguo (2001-2003)	Joven (2004-2007)	Reciente (2008-2011)
Almoleya de Iuárez	5 (24 985)	2 (Colinas del Sol: 10 535-2e; Geovillas el Nevado: 2 882-3e)	1 (Rincón del Álamo: 1502- 2e)	2 (Colinas de San Francisco: 3 048; Rancho San Juan: 7 018)
Calimaya	1 (2 783)			1 (Valle del Nevado: 2 783)
Chapultepec	1 (2 488)		1 (Jardines de Santa Teresa: 2 488)	
Lerma	5 (5 926)	-	2 (Los Cedros: 1 678; Hacienda Sta. Clara: 1 035 -2e)	3 (El Porvenir II: 940; Galaxia Lerma: 1 350; Real Santa Clara: 923)
San Antonio la Isla	3 (7 280)		2 (Ex Rancho San Dimas: 5 620-5e; Las Ventanillas: 633)	1 Villas del Sauce: 1 027
San Mateo Atenco	1 (355)	-	1 (Las fuentes Atenco: 355)	
Temoaya	3 (7 743)		1 (Rinconada del Valle: 3 999-2e)	2 Las Trojes II: 2 637; Buenaventura: 1 107-
Tenango del Valle	1 (222)	-	1 (Unidad Habitacional Magisterial Tenango: 222)	
Toluca	24 (27 306)	14 Geovillas Centenario: 698; Sauces: 2 559-3e; Los Héroes Toluca: 3 048-3e; La Arboleda II: 167; Las Fuentes Independencia: 436; Santín (varios nombres): 4141-5e; Geovillas San Mateo: 922-2e; Paseos del Valle 3: 353; Villas de San Andrés: 82; Villas Santa Isabel: 158; Campo Real: 95; Paseos de Toluca: 146; Geovillas San Mateo II: 161; Villas de Santa Mónica: 240;	7 (San Pablo: 2 698; San Diego: 2 310; Paseos del Pilar: 96; Geovillas Los Cedros: 380-2e; Villa de los Ángeles Toluca III: 81 Rinconadas del Pilar: 236; Galaxia Toluca: 4 530;	3 Rincón del Encino: 699; Paseos San Martín: 2 564; Las Hespérides: 506;
Zinacantepec	4 (5 727)	2 CTM San Nicolás: 289; El Porvenir: 905;	2 (La Loma I: 2 177; La Loma II: 2 356)	
	48 conjuntos – 84 815 viviendas	18 conjuntos	17 conjuntos	13 conjuntos

Fuente: Elaboración propia.

63 Para conjuntos con varias autorizaciones en el tiempo, se ha considerado la fecha de la primera autorización otorgada.

conjuntos en todos los rangos de escala, pero con énfasis en los del rango 1, es decir, menores a 500 viviendas, *pequeños*. Y en términos de antigüedad, han sido autorizados conjuntos en los tres subperiodos señalados, pero destacando la cantidad de conjuntos del primer periodo, es decir, *antiguos*.

En suma, en Toluca destacan conjuntos de *interés social*, *pequeños* y *antiguos*, por lo que conviene seleccionar en ese municipio conjuntos con estas características.

En segundo lugar, otro municipio que destaca es Almoloya de Juárez. Éste se caracteriza por contar con tres de los cuatro tipos de vivienda del segmento *vis*, destacando dos conjuntos *mixtos* (de los cuales uno de ellos, *Rancho San Juan*, contiene precisamente los tres tipos: social progresivo, interés social y popular). En cuanto a *escala*, presenta conjuntos en los rangos del 3 al 6, destacando dos conjuntos en este último (*Rancho San Juan* y *Colinas del Sol*), es decir, *muy grandes*. En lo que respecta a *antigüedad*, cuenta con conjuntos autorizados en los tres subperiodos, destacando dos conjuntos antiguos (*Colinas del Sol* y *Geovillas el Nevado*), y dos conjuntos recientes (*Colinas de San Francisco* y *Rancho San Juan*).

En suma, en Almoloya de Juárez destacan los conjuntos *mixtos*, *muy grandes*, y hay tanto *antiguos* como *recientes*. Conviene seleccionar conjuntos cuyas características difieran de los seleccionados para Toluca.

El tercer lugar en recurrencia de criterios lo disputan varios municipios:

Para el criterio de *tipología*, Lerma aparece en tercer lugar, con tres tipos del segmento *vis*, destacando dos conjuntos de *interés social* (*El Porvenir II*, *Galaxia Lerma*), dos conjuntos *mixtos* (*Hacienda Santa Clara* y *Real Santa Clara*) y un conjunto *popular* (*Los Cedros*).

Los demás municipios presentan conjuntos de *interés social*.

Para el criterio de *escala*, los municipios que cuentan con conjuntos en tres rangos son: San Antonio La Isla, Temoaya y Zinacantepec. En el rango 4 (donde se ubican 10 conjuntos de la ZMT), descartando a Toluca y Almoloya, Zinacantepec cuenta con dos conjuntos (*La Loma I* y *La Loma II*); Temoaya, Chapultepec, y Calimaya, con un conjunto (*Las Trojes II*, *Jardines de Santa Teresa* y *Valle del Nevado*, respectivamente). También hay ocho conjuntos en el rango 2, y exceptuando a Toluca, aparecen los municipios de Zinacantepec (*El Porvenir*) y San Antonio la Isla (*Las Ventanillas*). Lerma presenta conjuntos en los rangos 2 (*El Porvenir II* y *Real Santa Clara*) y 3 (*Galaxia Lerma*, *Hacienda Santa Clara* y *Los Cedros*).

Los demás municipios (San Mateo Atenco y Tenango del Valle) presentan conjuntos en un solo rango, el 1. Para efectos de la selección, conviene elegir un rango intermedio entre el 1 y el 6, que pudieran ser el 3 y el 4.



En cuanto a *antigüedad*, cuatro de los municipios —exceptuando Toluca y Almoloya de Juárez— presentan autorizaciones de conjuntos en dos subperiodos, a saber: Lerma, dos conjuntos jóvenes (*Los Cedros* y *Hacienda Santa Clara*) y tres recientes (*El Porvenir II*, *Galaxia Lerma* y *Real Santa Clara*); San Antonio la Isla, dos conjuntos jóvenes (*Ex Rancho San Dimas* y *Las Ventanillas*) y uno reciente (*Villas del Sauce*); Temoaya, un conjunto joven (*Rinconada del Valle*) y dos recientes (*Las Trojes II* y *Buenaventura*); y Zinacantepec, dos conjuntos antiguos (*CTM San Nicolás* y *El Porvenir*) y dos jóvenes (*La Loma I* y *La Loma II*). Para efectos de la selección de conjuntos, conviene privilegiar los conjuntos jóvenes en estos municipios.

Aunado a los puntos anteriores, se consideró agregar otros dos criterios:

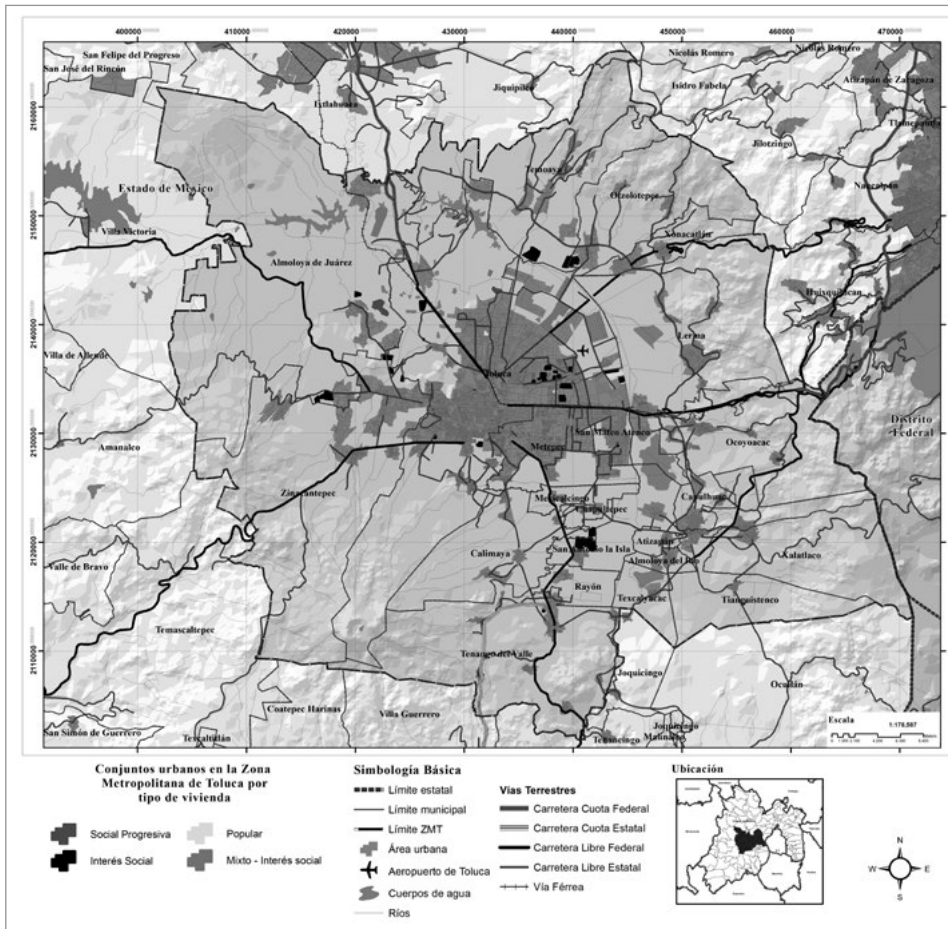
El primero refiere a la *localización intramunicipal de los conjuntos de VIS*, lo que puede ser útil para ver la relación entre el conjunto y el centro urbano —cabecera municipal donde se ubica—, así como con el centro metropolitano —centro de Toluca. Además, la localización resulta un indicador fundamental de la conectividad con las actividades cotidianas en la Zona Metropolitana que impacta en la calidad residencial por los costos de transporte que se generen. El mapa 3 localiza los 48 conjuntos de VIS en la Zona Metropolitana de Toluca.

Otro criterio es el *perfil de la empresa promotora-constructora*: en la producción de conjuntos de la ZMT han participado empresas de escala y alcance nacional y empresas locales. Al revisar los datos presentados en la segunda parte de este documento, se observa que de los 48 conjuntos de VIS, 24 han sido producidos por empresas locales y 24 por empresas de alcance nacional.<sup>65</sup> Aun cuando éstas manejan sistemas constructivos, prototipos y etapas cuasi idénticas de producción industrializada, bajo las mismas normas establecidas por los marcos regulatorios y operativos de la gestión gubernamental, son en efecto empresas que compiten en el mercado y, por ello, puede haber ciertos elementos de diferencia entre conjuntos (amenidades, imagen urbana, otros).

65 Conjuntos producidos por empresas locales: Colinas del Sol; San Diego; San Pablo; Rincón del Álamo; Colinas de San Francisco; El Porvenir; Las Ventanillas; Villas del Sauce; Las Fuentes Atenco; Las Trojes II; Buenaventura; Unidad habitacional magisterial Tenango; La Arboleda II; Las Fuentes Independencia; Villas de Santa Mónica; Paseos del Pilar; Rinconadas del Pilar; Rincón del Encino; Las Hespérides; CTM San Nicolás; Villa de los Ángeles Toluca III; Villas de San Andrés; Paseos de Toluca; Villas Santa Isabel.

Conjuntos producidos por empresas nacionales: Valle del Nevado; Galaxia Lerma; Ex Rancho San Dimas; Rinconada del Valle; Geovillas Centenario; Los Héroes Toluca; Paseos del Valle 3; Geovillas San Mateo; Geovillas San Mateo II; Geovillas los Cedros; Paseos San Martín; La Loma I; La Loma II; Los Cedros; Campo Real; Geovillas el Nevado; Rancho San Juan; Jardines de Santa Teresa; Hacienda Santa Clara; Real Santa Clara; Galaxia Toluca; Santín; Sauces.

Mapa 3. Conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca por tipo de vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

En suma: los conjuntos urbanos fueron clasificados por tipología, privilegiando el segmento vis, y de allí se los ordenó por escala (estableciendo seis rangos), año de autorización (en tres subperiodos), localización municipal y metropolitana (elaborando un registro georreferenciado de los conjuntos) y perfil de la empresa promotora (de alcance nacional o local).

Luego de analizar la información, y al observar la diversidad de opciones, se decidió hacer combinaciones y con ello sintetizar las decisiones (por ejemplo, conjuntos grandes y antiguos, y conjuntos grandes y recientes; conjuntos

de vivienda de interés social producidos por empresas locales, y conjuntos de vivienda de interés social producidos por empresas nacionales); esto permitió seleccionar una muestra de 18 conjuntos urbanos, que cubren la representatividad (por lo heterogéneo de la muestra) en los distintos criterios revisados, a saber:

- *En tipología, se consideraron todos los tipos del segmento vis, privilegiando los de vivienda de interés social, porque son la mayoría:* tres conjuntos de vivienda social-progresiva; 11 conjuntos de vivienda de interés social; un conjunto de vivienda popular; tres conjuntos mixtos.
- *En escala, se seleccionaron cinco de los seis rangos establecidos, considerando el rango 4 y 1 como los más recurrentes:* cuatro conjuntos del rango 6 (mayor a 4 000 viviendas); 7 conjuntos del rango 4 (2 000 a 3 000 viviendas); dos conjuntos del rango 3 (1 000 a 2 000 viviendas); un conjunto del rango 2 (de 500 a 1 000 viviendas), cuatro conjuntos del rango 1 (menores a 500 viviendas).
- *En año de autorización, se eligieron conjuntos de los 3 subperiodos, privilegiando conjuntos antiguos y jóvenes, que son el mayor porcentaje:* siete conjuntos antiguos (autorizados en el periodo 2001-2003); siete conjuntos jóvenes (autorizados en el periodo 2004-2007); cuatro conjuntos recientes (autorizados en el periodo 2008-2011).
- *En localización municipal, se consideraron siete de los 10 municipios, haciendo hincapié en los que presentan mayor variedad en los criterios (Toluca, Almoloya de Juárez, Lerma y Zinacantepec):* dos conjuntos en Almoloya de Juárez; un conjunto en Calimaya; dos conjuntos en Lerma; un conjunto en San Antonio la Isla; ocho conjuntos en Toluca; un conjunto en Temoaya; tres conjuntos en Zinacantepec.
- *En cuanto a las empresas promotoras:* siete conjuntos producidos por empresas de alcance local (Constructora Profusa, uno; Abitare Promotora e Inmobiliaria, uno; Roma Ingeniería e Instalaciones, uno; Constructora e inmobiliaria M&M, uno; Administradora Río Lerma, uno; Basgar de Toluca, uno; ALTEQ Construcciones, uno) y 11 conjuntos producidos por empresas de alcance nacional (GEO Edificaciones, dos; HOMEX, tres; Sare-Hogares Unión, uno; ARA, dos; Promotora Tania-Grupo Gadol, dos; Familia Rivera Torres, uno).

La lista y localización de conjuntos urbanos seleccionados para esta primera fase del trabajo de campo pueden verse en el cuadro 19 y el mapa 4. Con esta selección, se procedió a la visita-recorrido de observación y registro en los conjuntos, aplicando el instrumento *Ficha de observación en conjuntos urbanos*. La información recabada en la ficha se acompañó de un registro fotográfico que contribuye a ilustrar las distintas cuestiones observadas durante los recorridos.

**Cuadro 19. Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos seleccionados para la primera fase del trabajo de campo**

Nombre del conjunto	Municipio	Tipología	Escala (rango y cantidad de viviendas)	Año de autorización	Empresa promotora a quien le fue autorizado
1. Colinas del Sol	Almoloya de Juárez	SP	R6: 10 535	Antiguo 2003 (1° secc) y 2007 (2° secc)	Local Constructora Profusa, S.A. de C.V.
2. Rancho San Juan	Almoloya de Juárez	MIS	R6: 7 018	Reciente 2009	Nacional Geo Edificaciones, S.A. de C.V.
3. Valle del Nevado	Calimaya	IS	R4: 2 783	Reciente 2009	Nacional Geo Edificaciones, S.A. de C.V.*
4. Galaxia Lerma	Lerma	IS	R3: 1 350	Reciente 2008	Nacional Grupo Sare (Inmobiliaria El Estoril, S.A. de C.V.).**
5. Los Cedros	Lerma	P	R3: 1 678	Joven 2005	Nacional Homex (Casas Beta del Centro, S.A. de C.V.).
6. Ex Rancho San Dimas	San Antonio la Isla	IS	R6: 5 620	Joven 2005-2008	Nacional Homex (Proyectos Inmobiliarios de Culiacán).
7. Las Trojes II	Temoaya	IS	R4: 2 637	Reciente 2008	Local Alteq Construcciones, S.A. de C.V.
8. Santín	Toluca	MIS	R6: 4 141	Antiguo 2002	Nacional Flia. Rivera Torres.
9. Sauces	Toluca	MIS	R4: 2 559	Antiguo 2001	Nacional Ara (Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.).
10. San Pablo	Toluca	SP	R4: 2 698	Joven 2004	Local Abitare Promotora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.
11. San Diego	Toluca	SP	R4: 2 310	Joven 2004	Local Roma Ingeniería e Instalaciones, S.A. de C.V.
12. Paseos del Valle 3	Toluca	IS	R1: 353	Antiguo 2002	Nacional Ara: Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.
13. Paseos de Toluca	Toluca	IS	R1: 146	Antiguo 2003	Local Constructora e Inmobiliaria M&M, S.A. de C.V.
14. Geovillas San Mateo II	Toluca	IS	R1: 161	Antiguo 2003	Nacional Geo Edificaciones, S.A. de C.V.
15. Rinconadas del Pilar***	Toluca	IS	R1: 236	Joven 2005	Local Abitare Promotora e Inmobiliaria, S.A. de C.V., y Copropietarios.
16. La Loma I	Zinacantepec	IS	R4: 2 177	Joven 2005	Nacional Promotora Tania, Grupo Gadol.
17. La Loma II	Zinacantepec	IS	R4: 2 356	Joven 2007	Nacional Promotora Tania, Grupo Gadol.
18. El Porvenir	Zinacantepec	IS	R2: 905	Joven 2004	Local Inmobiliaria Basgar, S.A. de C.V.

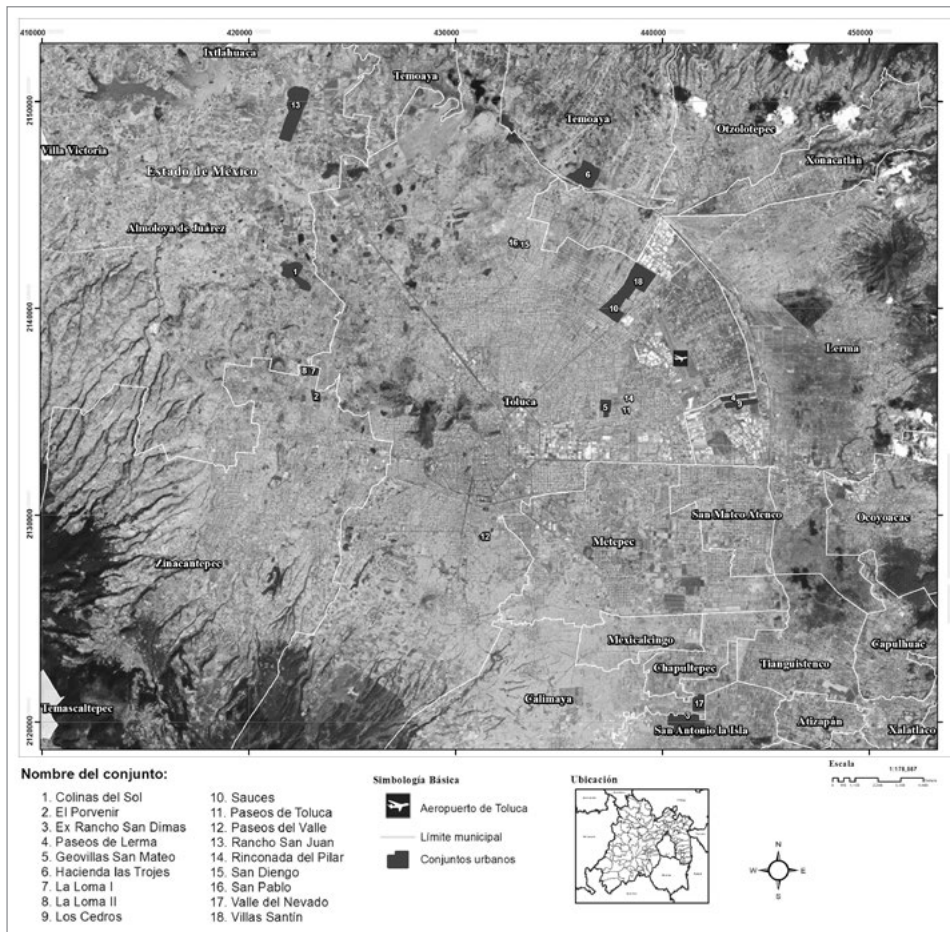
\* En la visita de campo, se encontró publicitado como un conjunto de Homex.

\*\* En la visita de campo, se encontró publicitado como un conjunto de Hogares Unión.

\*\*\* En la visita de campo, se encontró su denominación como "Armando Neyra Chávez", en lugar de Rinconadas del Pilar.

Fuente: Elaboración propia.

Mapa 4. Localización de los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

## Resultados de la primera fase

Las visitas a los 18 conjuntos seleccionados se realizaron durante los meses de mayo, junio y julio de 2013. Una vez culminados los recorridos, se efectuó el procesamiento de las *fichas*, el cual quedó registrado en el cuadro A.3.1.1 que se presenta en el Anexo III, con el siguiente contenido:

- En la primera columna se anotó, para cada conjunto, los datos generales para su identificación y el equipamiento que se exigió en el acuerdo de autorización, publicado en las gacetas de gobierno del Estado de México. Lo anterior con un doble objetivo de comparación: a) verificar que se cumplió con lo exigido en el acuerdo, y b) comparar lo construido con las normas urbanas —parámetros urbanísticos presentes en el Anexo I.<sup>66</sup>
- En las columnas 2 a 6 se detallan, para cada conjunto, las condiciones físico-espaciales relevantes: localización y accesibilidad; equipamiento urbano interno; imagen urbana general; grado de ocupación de viviendas; problemática particular detectada.
- La última columna exhibe una valoración integrada de la calidad residencial de cada conjunto (*muy buena, buena, regular, mala*), la cual resulta de considerar globalmente las condiciones registradas.

Cabe señalar que esta *primera muestra* buscó retratar el universo de la producción de vivienda social en Toluca durante una década (2001-2011), con una serie de condiciones idénticas establecidas para los desarrolladores, y —como supuesto— destinado a una población objetivo de similar situación socioeconómica.

Sin embargo, este supuesto universo *homogéneo* (dentro de un mismo segmento tipológico, enmarcado en la misma operación de la política habitacional, en un corto periodo), la realidad muestra una *heterogénea* gama de resultados en calidad residencial al interior de los conjuntos, y de los conjuntos en relación con la metrópoli. No obstante da cuenta, en términos generales, de la baja calidad de estos espacios residenciales estudiados, tal como se enuncia en las hipótesis de esta investigación.

A continuación se presentan los principales hallazgos de esta fase, que provienen del análisis del cuadro mencionado (ver Anexo III).

### *Calidad residencial en relación con localización y accesibilidad de los conjuntos*

158

Para iniciar, es necesario señalar con qué parámetros se ha considerado la calidad de la localización y la accesibilidad en los conjuntos; en este sentido, una *buena* localización se da cuando los conjuntos están inmersos en el área urbanizada, es decir, cuando cuentan con construcciones en sus colindancias

---

66 Normas de SEDESOL, 1999 y 2010.



y el entorno en general (compatibles con el uso habitacional), dentro de las tendencias de crecimiento de la mancha urbana-metropolitana. Por su parte, una *buena* accesibilidad es aquélla donde la vialidad de acceso al conjunto es primaria o se entronca o vincula de manera directa (en recorrido del tramo y distancia) con una vialidad primaria, y cuando hay líneas de transporte que pasan por el acceso y conectan al conjunto no sólo con la cabecera del municipio donde se localiza, sino con áreas relevantes de la metrópoli, como es el caso del centro metropolitano.

Tomando en cuenta estos parámetros, de los 18 conjuntos visitados, la apreciación de la localización es la siguiente: seis conjuntos con *buena* localización (*Geovillas San Mateo II-Independencia*, *Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez*, *Paseos de Toluca*, *Paseos del Valle 3*, *Los Cedros*, *Sauces y Santín*); cinco conjuntos con localización *regular* (*El Porvenir*, *Galaxia Lerma*; *La Loma I* y *La Loma II*); y siete conjuntos con *mala* localización (*Colinas del Sol*, *San Diego*, *San Pablo*, *Ex Rancho San Dimas*, *Valle del Nevado*, *Rancho San Juan* y *Las Trojes II-Hacienda Las Trojes*).

Con respecto a la accesibilidad: nueve conjuntos con *buena* accesibilidad (*Geovillas San Mateo II-Independencia*, *Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez*, *El Porvenir*, *Los Cedros*, *Galaxia Lerma*, *La Loma I*, *La Loma II*, *Sauces y Santín*); dos conjuntos con accesibilidad *regular* (*Paseos del Valle 3* y *Paseos de Toluca*); y siete conjuntos con *mala* accesibilidad (*Colinas del Sol*, *San Diego*, *San Pablo*, *Ex Rancho San Dimas*, *Valle del Nevado*, *Rancho San Juan*, *Las Trojes II-Hacienda Las Trojes*).

Si se retoman los criterios para la selección de conjuntos, se descubre una cierta relación entre escala, tipología, y la calidad de localización-accesibilidad (más o menos desventajosa).

De tal manera, en términos generales se encontró que los conjuntos pequeños (rangos 1 y 2) tienen una buena localización-accesibilidad; los conjuntos medianos (rango 3) y grandes (rangos 4 a 6) una localización-accesibilidad aceptable (entre regular y buena) en unos casos, y mala en otros. Otros conjuntos presentan una muy mala localización-accesibilidad, y esto coincide en general con los de gran escala y tipo de vivienda más económico (todos los de vivienda social progresiva y algunos de interés social, no así los de tipo popular).

Por ejemplo: la localización de los cuatro conjuntos urbanos seleccionados en el rango 1 (menores a 500 viviendas, *Paseos del Valle 3*, *Paseos de Toluca*, *Geovillas San Mateo II* y *Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez*) es buena respecto del centro metropolitano; se encuentran en áreas urbanizadas, en tres de ellos los accesos son por vialidades primarias y cuentan con líneas de transporte que circulan por allí y los conectan con varias zonas de la metrópoli.

A continuación, el mapa 5 muestra como ejemplo la localización (buena) y accesibilidad (regular) de Paseos del Valle 3:

Los conjuntos El Porvenir (rango 2, de 500 a 1 000 viviendas), Galaxia Lerma y Los Cedros (rango 3, 1 001 a 2 000 viviendas), La Loma I y La Loma II (rango 4, 2 001 a 3 000 viviendas), Sauces y Santín (rango 6, mayor a 4 000 viviendas) cuentan con una localización y accesibilidad aceptable (entre buena y regular), toda vez que sus accesos se ubican sobre vialidades troncales que cuentan con una urbanización “lineal” (sobre las mismas hay equipamientos, comercios,

Mapa 5. Accesibilidad de los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca



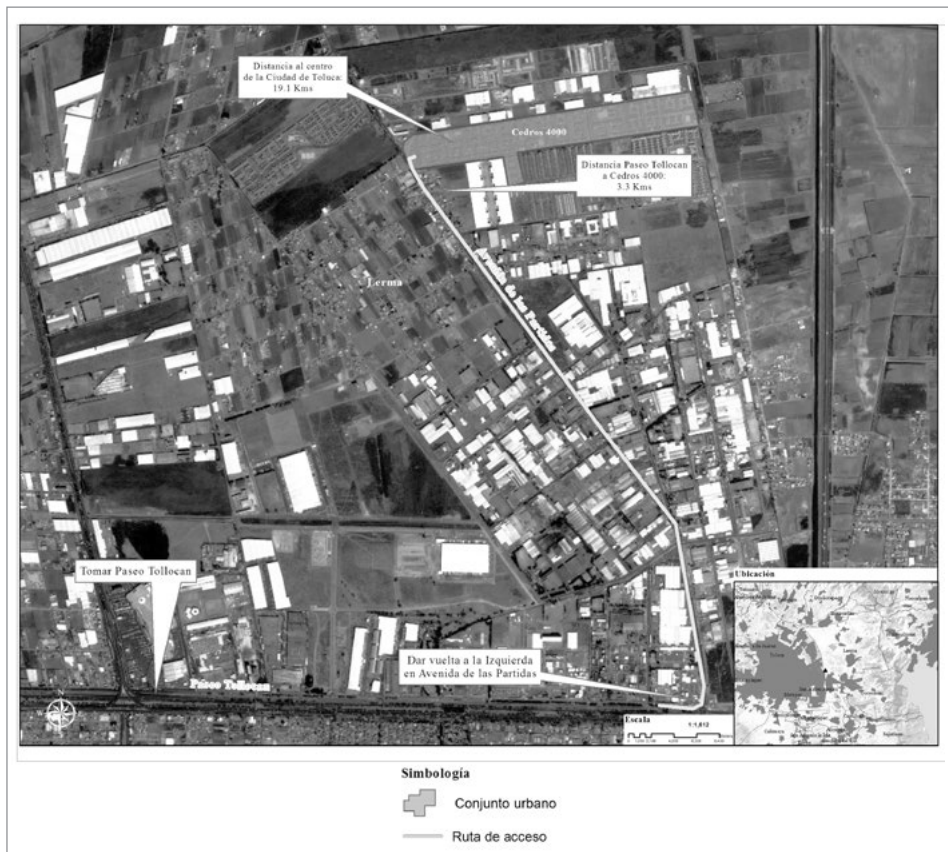


viviendas, fábricas) y por allí circulan líneas de transporte público o se ubican bases de taxis que los conectan con algunas zonas de la metrópoli; incluso en ciertos casos el transporte circula por el interior del conjunto. En predios colindantes o cercanos hay equipamiento diverso que también contribuye a mejorar la localización de los mismos.

A continuación se ilustra lo dicho con el mapa 6 (*Los Cedros*), mapa 7 (*La Loma I y La Loma II*) y mapa 8 (*Sauces y Santín*).

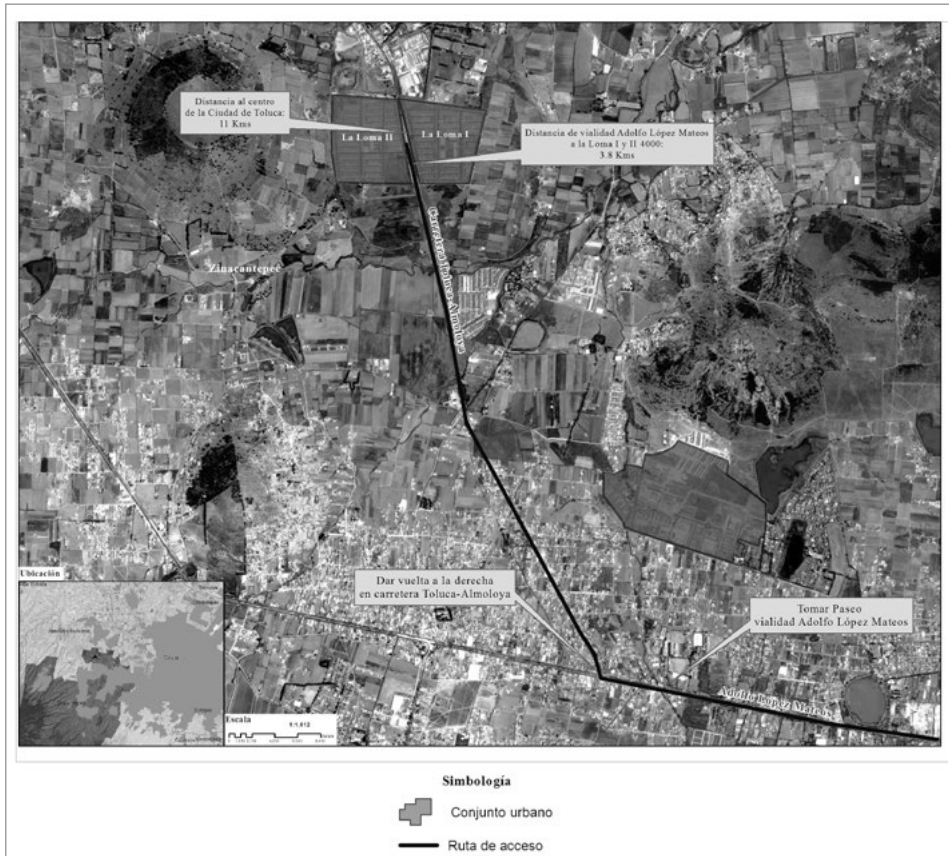
Por otra parte, la localización y accesibilidad de algunos conjuntos grandes como *Real de San Pablo*, *San Diego*, *Colinas del Sol* (los tres, de vivienda social

Mapa 6. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

Mapa 7. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

162

progresiva), Valle del Nevado, Las Trojes II-Hacienda las Trojes, Ex Rancho San Dimas y Rancho San Juan va de regular a mala, toda vez que se encuentran en áreas de expansión, con urbanización incipiente o nula, y sus accesos son sobre vialidades secundarias o de trazados complicados, por lo que la accesibilidad a los centros urbanos más cercanos o al centro metropolitano resulta deficiente.

Por ejemplo, para llegar al conjunto Real de San Pablo hay que atravesar el conjunto San Diego, al que a su vez se accede por una extensa y deteriorada vialidad de nombre Guadalupe Victoria, en la localidad de San Pablo Autopan, al norte del municipio de Toluca (mapa 9).

Mapa 8. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



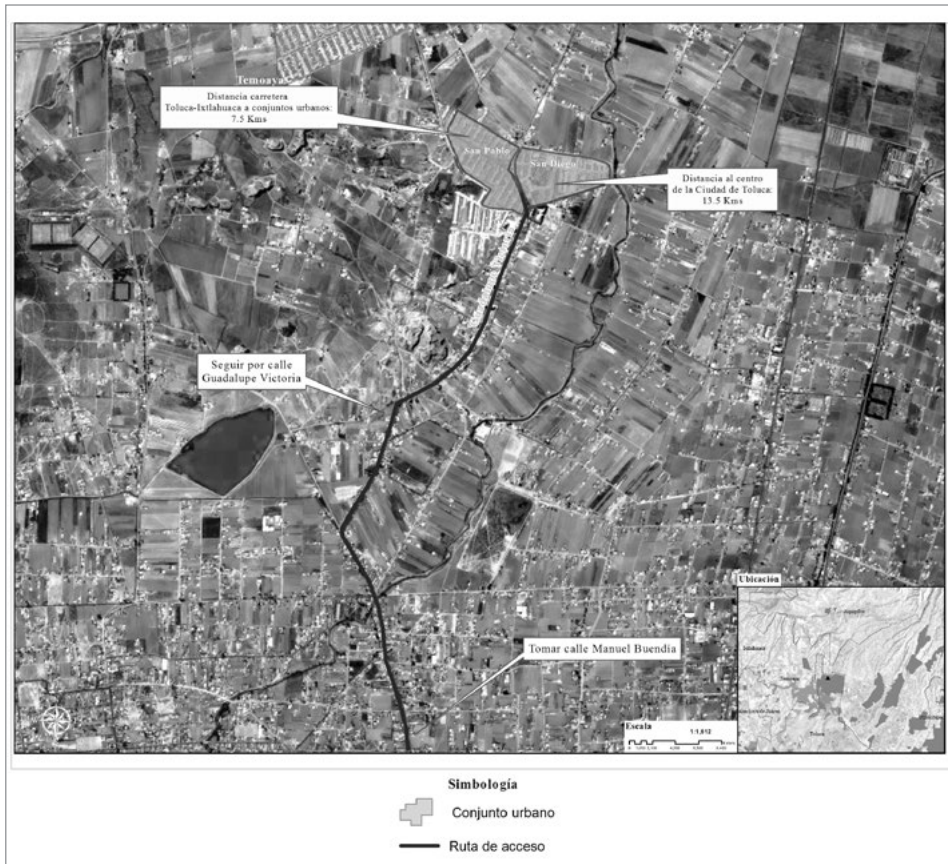
Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

Casi lo mismo ocurre con el conjunto *Valle del Nevado* (en Calimaya), al que se accede atravesando el conjunto *Ex Rancho San Dimas* (en San Antonio la Isla). A este último se llega a través de la carretera Toluca-Tenango, de la que se desprende una vialidad extensa y en zigzag, “encerrada” o cercada con muros de concreto, para llegar al conjunto (mapa 10).

Los casos de *Colinas del Sol*, *Las Trojes II* y *Rancho San Juan* presentan las peores localizaciones, aislados de la mancha urbana, con accesos sobre vialidades secundarias, de trazado confuso o en estado de deterioro, distantes de



### Mapa 9. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



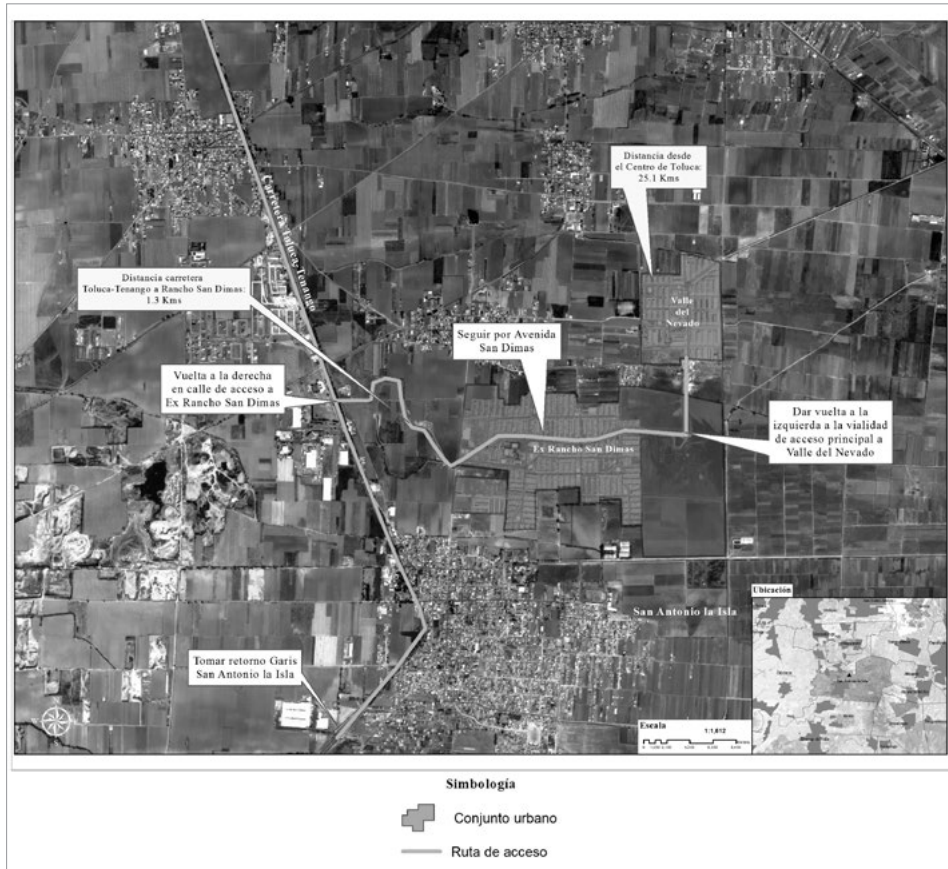
Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

los límites urbanos, rodeados de predios cuyo uso continúa siendo agrícola (mapas 11, 12 y 13, y fotografías 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7).

164

En conclusión, la hipótesis sobre localización desventajosa de los conjuntos urbanos en la ZMT puede verse comprobada en aquellos de gran escala y tipo más económico. Sobre esto, se deduce que se aprovecharon las posibilidades de ubicación en áreas de futura expansión (donde el suelo es más barato), y dada la gran inversión inicial de infraestructura que se requiere, la

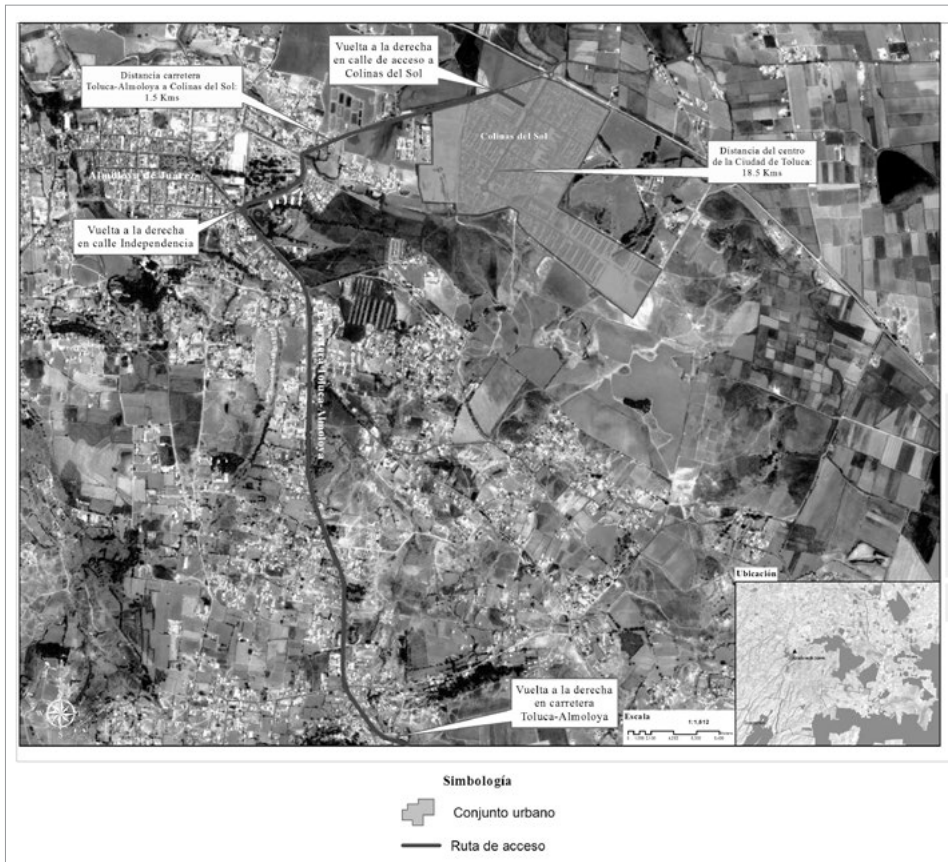
Mapa 10. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

rentabilidad (para las empresas) radicó en producir grandes conjuntos con la vivienda más económica del segmento (social progresiva y a veces interés social, la cual, según la regulación citada, es la que exige menores superficies y condiciones de equipamiento). En términos de calidad residencial, sin embargo, esto implica mayores costos de transporte para quienes cuentan con menores recursos para la movilidad urbana.

Mapa 11. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

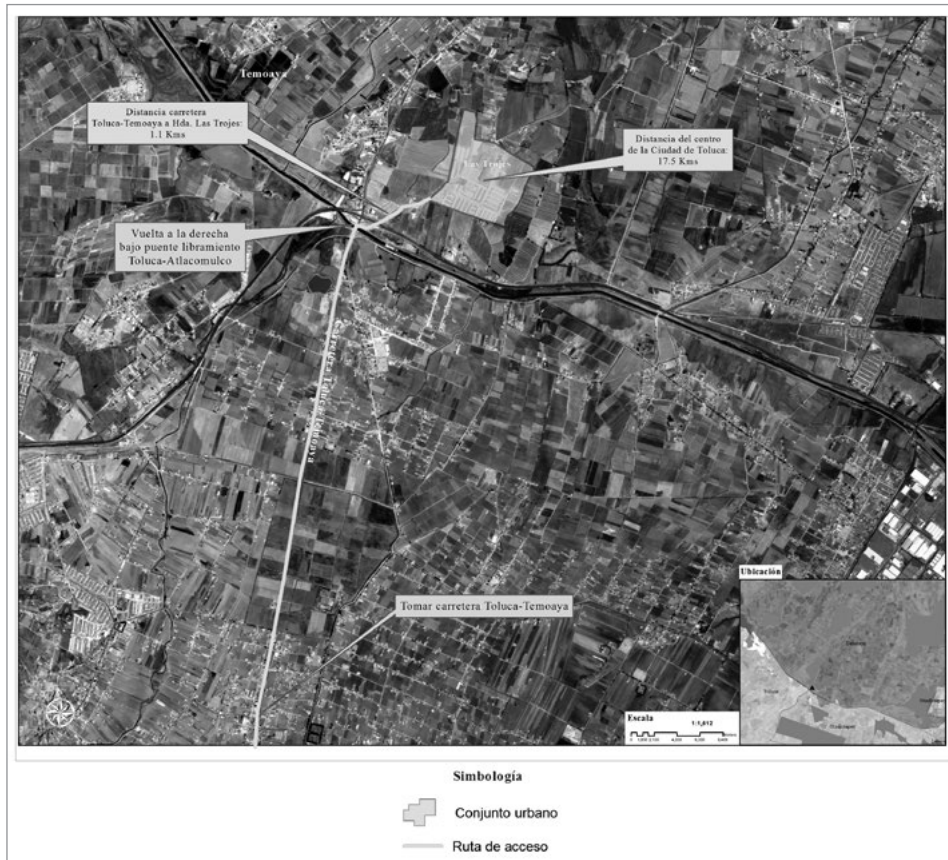
### *Calidad residencial en relación con el equipamiento urbano interno*

166

En este apartado se expone, por un lado, la existencia y estado-funcionamiento del equipamiento interno observado en los recorridos por los conjuntos, en comparación con lo exigido por la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDU) del Estado de México, a través de los acuerdos de autorización respectivos, publicados en sus gacetas de gobierno (y que a su vez responden a lo estipulado en el marco jurídico, *Reglamento del Libro Quinto*), con el objeto de verificar su cumplimiento o incumplimiento.



Mapa 12. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana

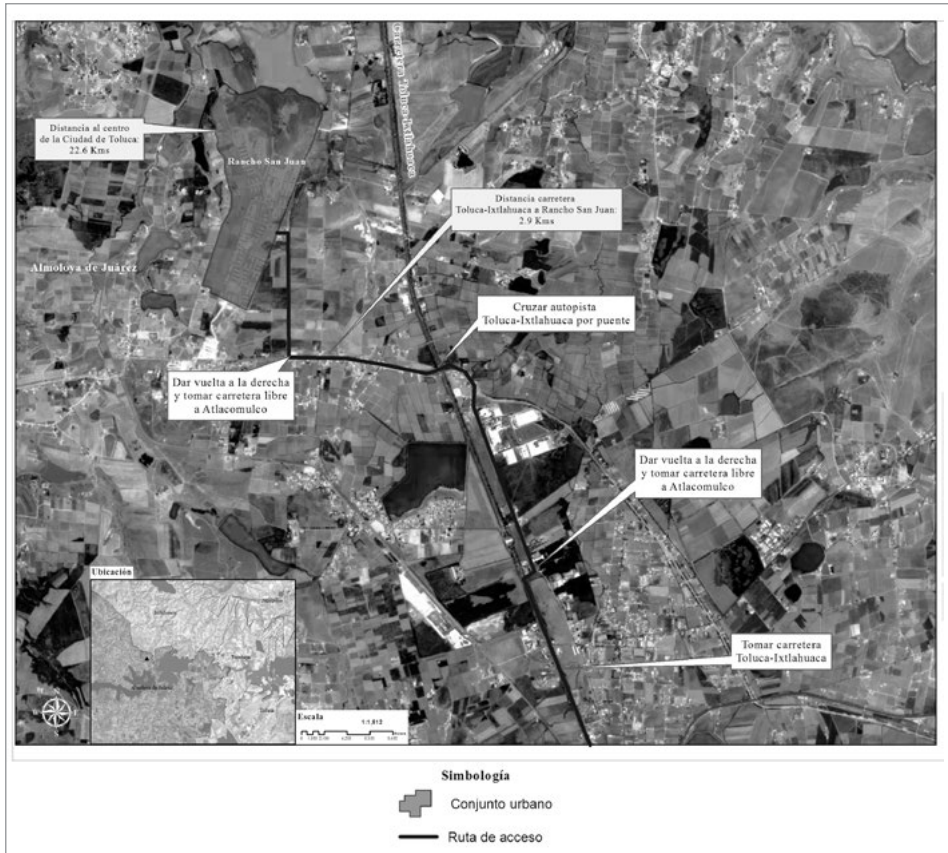


Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

Por otro lado, y atendiendo a la diversidad de usos y actividades que requieren estos espacios residenciales, se realizó una contrastación de los equipamientos existentes con los recomendados e incluso exigidos en el sistema normativo general (para localidades) y particular (para conjuntos habitacionales) de SEDESOL (1999 y 2010, ver Anexo I), tomando éstas como normas urbanísticas o parámetros deseables.

El cuadro A.3.1.2 del Anexo III fue elaborada con el objeto de facilitar la contrastación-comparación. Se presentan a continuación algunas observaciones derivadas de su análisis:

### Mapa 13. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, junio de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

168

De los 18 conjuntos urbanos seleccionados, puede decirse que nueve de ellos cumplían en el momento de la visita con la existencia y funcionamiento del equipamiento educativo y recreativo —escuelas, jardines vecinales y áreas deportivas (en general, canchas de basquetbol)— exigido en los acuerdos de autorización. Nos referimos a los conjuntos *Paseos del Valle 3*, *Geovillas San Mateo II-Independencia*, *Paseos de Toluca*, *El Porvenir*, *Los Cedros*, *La Loma I*, *Sauces*, *San Diego* y *Ex Rancho San Dimas*.

Según lo advertido en los recorridos, el cumplimiento parcial o incumplimiento de los otros nueve conjuntos obedece a varias razones: por una parte,



Fotografía 1. Vialidad de acceso al conjunto urbano *Ex Rancho San Dimas*, municipio de San Antonio la Isla



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 2. Entorno del acceso al conjunto urbano *Colinas del Sol*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografías 3 y 4. Acceso al conjunto urbano *Valle del Nevado*, municipio de Calimaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

en algunos el equipamiento se encontraba aún en construcción. Es el caso, por ejemplo, de conjuntos como *Galaxia Lerma*, *La Loma II*, *Las Trojes II*, *Hacienda Las Trojes*, *Valle del Nevado* y *Colinas del Sol*. Sin embargo, hay que comentar que no todos son conjuntos recientes (es decir, autorizados a partir de 2008); por ejemplo, en *La Loma II*<sup>67</sup> se vio que todas sus viviendas ya estaban construidas,

67 Autorizado en dos etapas, 2007 y 2011.

Fotografías 5, 6 y 7. Entorno del acceso al conjunto urbano  
*Las Trojes II-Hacienda las Trojes*, municipio de Temoaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

ventas y en buena parte ocupadas; Colinas del Sol<sup>68</sup> contaba en el momento de la visita con más de 5 000 viviendas construidas y un alto grado de ocupación en varias de sus secciones.

Aun tratándose de conjuntos recientes, se verificó que en ellos ya hay viviendas vendidas y ocupadas (en porcentajes que van de 15 a 40%, según el caso). Lo anterior tiene relación con las condiciones de autorización y seguimiento que establecen las direcciones de Operación y Control Urbano de la SEDU para estos espacios, y que ya se ha comentado en capítulos de la segunda parte: cuando un conjunto inicia su construcción, se autoriza la edificación

68 Autorizado en dos etapas, 2003 y 2007.

de 25% de las viviendas y el avance en la construcción del equipamiento. La venta de las mismas y una segunda etapa de construcción se autorizan contra avances en obra, sobre todo de equipamiento. Esto permite que haya viviendas que se vendan y ocupen, aun cuando el equipamiento no esté terminado ni en funcionamiento.

Por otra parte, en los recorridos se notó que claramente se distingue el equipamiento educativo y recreativo, no así las *obras de equipamiento urbano básico*, como áreas específicas destinadas a ciertos usos que sólo en algunos casos se hacen explícitos en la autorización (como ejemplo, no se observó un “centro de servicios administrativos” en *Rancho San Juan*, o una “unidad médica” en *Santín*, o el “mercado público” en *Colinas del Sol*, ni fue posible observar predios que por su escala o ubicación pudieran ser destinados a tales fines).

También se apreció, en algunos casos, el incumplimiento en la dosificación de los equipamientos: por ejemplo, si en el acuerdo asentado en la *Gaceta* se exigen dos escuelas, en el recorrido sólo se encontró una (como es el caso del conjunto *San Pablo*, y otra vez, *Colinas del Sol*).

La existencia y funcionamiento de lo exigido por la SEDU no necesariamente implica la cobertura de necesidades diversas en espacios de escala considerable, como los conjuntos. Por ello, al contrastar la presencia de equipamiento interno y la diversidad del mismo —que recomiendan las normas de equipamiento de SEDESOL (1999 y 2010),<sup>69</sup> según la escala de una localidad o conjunto habitacional—, se descubrió que prácticamente en todos aquellos visitados que alojan más de 500 viviendas (14 de los 18) se observan carencias o insuficiencias:

- En materia educativa, dado que la SEDU exige sólo equipamientos de educación básica, algunos conjuntos no tienen escuela preparatoria (como *Sauces* o *Rancho San Juan*), cuando por su escala y número de habitantes sería necesaria.
- En cuanto a obras de equipamiento de cultura, en 11 conjuntos se requeriría una biblioteca pública al interior considerando sus escalas, así como el radio de influencia de la biblioteca más cercana (que no debiera superar los 2.5 km). Tampoco se observaron centros sociales, comunitarios o casas

69 Cabe señalar que los *Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno* publicados por SEDESOL son de 2010, y los conjuntos seleccionados fueron autorizados en fecha previa. De igual manera se procedió a contrastar sus equipamientos con estos lineamientos, tomando en cuenta que se trata de parámetros deseables para espacios residenciales de gran escala.

de cultura; según las normas, sería conveniente que 13 de los 18 conjuntos contaran con éstos.

- Con respecto a obras para servicios de salud, la escala y localización de 12 conjuntos ameritaría la existencia de un centro de salud, unidad médica o, al menos, consultorios públicos.
- En cuanto a comercio y abasto, tampoco se observaron mercados ni tianguis, cuando según las normas serían indispensables en 13 de los conjuntos visitados, aunque en algunos se observaron pequeños supermercados locales.<sup>70</sup>

¿Cómo se resuelven estas carencias e insuficiencias? Lo que se encontró en los conjuntos podría denominarse como “equipamiento autogestionado o autogenerado”, en general de pequeña escala, donde los propios residentes han modificado las viviendas para establecer locales comerciales, así como la oferta de distintos servicios (consultorios, talleres, peluquerías, tiendas de ropa, farmacias, hasta gimnasios, guarderías y escuelas privadas). De igual modo, convendría revisar en estudios posteriores si este equipamiento resuelve y cubre las demandas; pero lo que sí hace evidente es la insuficiencia de la oferta pública (fotografías 8, 9, 10 y 11).

Conviene, por último, señalar dos asuntos que vinculan la insuficiencia de equipamiento, con las condiciones de producción establecidas desde la gestión gubernamental:

- El primero es que, como ya se señaló en el capítulo sobre *La gestión de la política habitacional en el Estado de México para la producción de conjuntos urbanos*, dentro de lo establecido en el marco regulatorio de la producción habitacional mexiquense, las exigencias de equipamiento son menores en conjuntos de vivienda social progresiva que en los de interés social o popular (en otras palabras, conforme sube la escala tipológica y el precio de la vivienda, se exige más equipamiento). En conjuntos mixtos, priman aquellas condiciones establecidas para el tipo de vivienda más costoso —popular. Esto implica que en los conjuntos de vivienda más económica y, por ende, que alojan población de menores ingresos, es aún más insuficiente el equipamiento. Como ejemplo de lo anterior, se observó el caso del conjunto urbano *San Diego* (que aloja más de 2 000 viviendas de tipo social progresiva,

---

70 "Bara Súper" y "Súper Compras".

Fotografía 8. Comercio autogenerado en frente de vivienda, en el conjunto urbano *Colinas del Sol*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 9. Escuela privada (pre-escolar y primaria) en dos viviendas modificadas, en el conjunto urbano *Los Sauces*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 10. Comercios y servicios en el conjunto *Ex Rancho San Dimas*, municipio de San Antonio la Isla



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 11. Supermercado en acceso al conjunto urbano *San Pablo*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

lotes con servicios y pie de casa), donde sólo se exigió equipamiento educativo (un jardín de niños y una escuela primaria), no así recreativo (jardín vecinal y zona deportiva). La visita al conjunto permitió apreciar que sobre una de las vialidades estructurantes del conjunto se “habilitó” un camellón amplio como área verde; éste presenta una pendiente poco propicia para actividades recreativas, escasa forestación,

no tiene mantenimiento y sólo se instaló un par de juegos infantiles que se observaron deteriorados (fotografías 12 y 13).

- El segundo, que emana de la observación cartográfica y de los recorridos, es que hay ciertos conjuntos que colindan entre sí; en ese caso, se provoca o genera una necesidad mayor, probablemente de equipamiento regional, que no necesariamente se ha contemplado como tal. Es el caso de varios de los visitados: *Santín* colinda con *Sauces* (en suma, reúnen alrededor de 10 000 viviendas); *La Loma I* y *La Loma II* están frente a frente (5 000 viviendas aproximadamente); *Ex Rancho San Dimas* se conecta con *Valle del Nevado* (7 700 viviendas aproximadamente); de igual modo, *San Diego* se conecta con *San Pablo* (5 000 viviendas aproximadamente). Lo que se observa, entonces, es que cada autorización de conjunto parecería manejarse como “compartimento estanco”, “divorciada” de lo generado (al menos, en necesidades de equipamiento) en el territorio en general.

Recapitulando las ideas, el problema de la insuficiencia y exigua diversidad de equipamiento planteado en las hipótesis se observa sobre todo en los conjuntos de gran escala (rangos 4 a 6), donde precisamente la dosificación y variedad de usos debiera ser mayor por las dimensiones del espacio residencial. Más aún, el propio diseño de la normativa local al respecto ha permitido que esto suceda y se intensifique en aquellos conjuntos de tipo más económico.

**Fotografías 12 y 13. Área verde en camellón habilitado para tal fin, en el conjunto urbano *San Diego*, municipio de Toluca**



### *Calidad residencial en relación con la imagen urbana de los conjuntos*

La apreciación de la imagen urbana en los conjuntos seleccionados se realizó atendiendo a los siguientes elementos: estado y mantenimiento de las viviendas (deterioro, modificaciones, diseño en general); existencia y conservación del mobiliario urbano (alumbrado, señalización en calles, ancho de banquetas); existencia y estado de la forestación urbana; limpieza y mantenimiento en calles y áreas verdes.

A continuación se expone lo observado:

El estado y mantenimiento de las viviendas es muy variable de un conjunto a otro, e incluso al interior de cada conjunto, por sección, por lo que resulta casi imposible dar una respuesta única a este aspecto.

Lo advertido, en términos generales, es que se trata de prototipos cuasi idénticos en cada conjunto —aunque en algunos muy grandes se presentan una o dos variantes—, que ofrecen a la vista una estética homogénea y monótona, con fachadas y colores uniformes, extensas filas de viviendas contiguas, en un precario diseño del espacio y los recorridos. Pareciera no haber distinción entre unos y otros conjuntos, precisamente por la pobreza estético-arquitectónica, que en caso contrario pudiera fungir como elemento de identidad y distinción en estos espacios (fotografías 14, 15, 16 y 17).

Las modificaciones a las viviendas están en relación directa con el grado de consolidación de cada conjunto, según su fecha de autorización y la antigüedad de su ocupación. Así, mientras que en conjuntos más consolidados se observan numerosas transformaciones al prototipo original (por ampliaciones o incorporación de usos además del habitacional, como en *Sauces* o *Ex Rancho San Dimas*), en otros pueden observarse casi intactas (*Rancho San Juan*, *Las Trojes* ||-*Hacienda Las Trojes*).

La calidad de estas transformaciones (en materia de técnica constructiva) también es un elemento a notar, que tiene relación con el segmento tipológico al que pertenezcan las viviendas del conjunto (e incluso la escala). De esta manera, en conjuntos de vivienda social progresiva, las resoluciones estéticas y constructivas resultaron muy precarias (como es el caso de *San Diego* o *Colinas del Sol*); en conjuntos de interés social grandes (más de 2 000 viviendas) estas alteraciones son diversas, en algunos casos acertadas y en otros no (como en las viviendas de *Galaxia Lerma*); por su parte, en conjuntos pequeños de *interés social* y en los de vivienda *popular* se apreciaron mejoramientos sustanciales, que denotan un proceso de plusvalía de las viviendas y del conjunto en general, lo

Fotografía 14. Vista de calle en conjunto urbano *La Loma II*, municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 15. Vista de conjunto urbano *Paseos del Valle 3*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 16. Vista de conjunto urbano *Sauces*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 17. Vista de conjunto urbano *Paseos de Toluca*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

que da una apariencia diferente, e indicaría que el sector que allí habita es un estrato socioeconómico medio-alto (es el caso de *Paseos del Valle 3*, *El Porvenir* o *Los Cedros*).

176

También es notable la diferencia entre el estado que guardan las viviendas en secciones cerradas o calles privadas de los conjuntos con respecto a las que se ubican frente a calles de acceso irrestricto. En las primeras se observó gran cuidado de las fachadas y los antejardines, lo que no necesariamente ocurre en las segundas.



Este tipo de “contrastes” en la imagen urbana de los conjuntos se ilustra con las fotografías 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.

Con respecto al mobiliario urbano, se observó que prácticamente todos cuentan con la infraestructura de postes para el alumbrado público (a excepción de *Galaxia Lerma*), sólo que el estado y funcionamiento del mismo varía según los conjuntos. Asimismo, todos cuentan con señalización vial en calles internas. En ningún caso se observaron recipientes o contenedores para residuos en las banquetas o en esquinas, sólo en áreas verdes de algunos conjuntos específicos.

El ancho de banquetas en general es de 50 cm, lo cual hace casi imposible contar con forestación urbana en éstas. Precisamente, la ausencia o insuficiencia de forestación es un rasgo común en los conjuntos, salvo excepciones (*Rancho San Juan* y *El Porvenir*). Sólo pudo observarse en algunos camellones o en frentes de vivienda, donde los residentes han sembrado (fotografías 26, 27, 28 y 29).

La limpieza en las áreas públicas (calles y jardines vecinales) varía según los conjuntos. Mientras que en unos se observa buen mantenimiento (césped corto, cuidado de plantas, juegos en buen estado, limpios, como es el caso de *Los Cedros*, *La Loma I* y *La Loma II*, *Rancho San Juan*, *El Porvenir*), en otros es regular o malo (*Geovillas San Mateo II*, *San Pablo*, *Colinas del Sol*). Se pudo apreciar que

**Fotografía 18. Viviendas en el conjunto urbano Los Cedros (popular), municipio de Lerma**



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

**Fotografía 19. Modificaciones a viviendas en el conjunto urbano Colinas del Sol (social progresivo), municipio de Almoloya de Juárez**



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 20. Viviendas en el conjunto urbano Paseos del Valle 3 (interés social, pequeña escala), municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 21. Cercado precario de los predios en el conjunto urbano San Diego (social progresivo), municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 22. Viviendas en privada-cerrada, en el conjunto urbano Sauces (mixto), municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 23. Viviendas en privada-cerrada, en el conjunto urbano El Porvenir (interés social, mediana escala), municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

cuando hay limpieza y buen estado de las áreas, esto puede obedecer a que la empresa está aún a cargo del conjunto y en etapa de ventas (como en *Rancho San Juan*), por lo que se procura mantener una imagen atractiva para los nuevos

Fotografía 24. Fachadas a la calle, en el conjunto urbano *Galaxia Lerma-Paseos de Lerma*, municipio de Lerma



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 25. Fachadas a calle de acceso irrestricto, en el conjunto *Ex Rancho San Dimas*, municipio de San Antonio la Isla



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 26. Conjunto urbano *Rancho San Juan*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 27. Conjunto urbano *El Porvenir*, municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

compradores, o bien, en conjuntos más antiguos hay cierta organización de los vecinos para faenas y otras tareas de mantenimiento (como en *El Porvenir*) (fotografías 30, 31, 32 y 33).

Fotografía 28. Conjunto urbano *Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 29. Conjunto urbano *La Loma II*, municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 30. Área verde en mal estado, conjunto urbano *Geovillas San Mateo II-Independencia*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 31. Área verde en estado regular, conjunto urbano *San Pablo*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Por último, hay dos asuntos que conviene comentar y que vinculan la imagen urbana con la estructura y el diseño de los conjuntos:

Fotografía 32. Área verde con mantenimiento y mobiliario en buen estado, en el conjunto urbano *El Porvenir*, municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 33. Área verde en buen estado (limpieza, diseño, mobiliario), en el conjunto urbano *Rancho San Juan*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

- Un hallazgo relevante fue que conforme sube el precio de la vivienda por nivel tipológico, se reduce la escala del conjunto, y aumenta la restricción de acceso al conjunto y sus secciones. Se vio entonces que en conjuntos pequeños (menores a 500 viviendas) los residentes han recurrido al cierre de calles internas con rejas (privadas-cerradas), fragmentando y privatizando el espacio. También en algunos conjuntos pequeños (tales como *Paseos del Valle 3*, *Paseos de Toluca* o *Los Cedros*) hay una alta restricción en el acceso principal (caseta, guardia, sólo se entra con referencia o invitación de un residente); en otros conjuntos medianos y grandes existe cierta vigilancia (como plumas y guardias, que piden identificación y permiten acceso; es el caso de *La Loma I* y *La Loma II*); en conjuntos grandes el acceso principal es libre, abierto (tales como *Santín*, *Colinas del Sol* o *Ex Rancho San Dimas*), pero se observaron varios casos de calles en retorno donde los vecinos han acudido al cierre y restricción, como lo arriba señalado (tal es el caso de *Sauces* o de *El Porvenir*).
- Otra situación que se advirtió, como problema recurrente, refiere al diseño de los límites o bordes de los conjuntos y la relación con sus colindantes.

En buena parte de los conjuntos grandes, los límites o bordes se han resuelto con hileras de viviendas o de locales destinados *ex profeso* a comercio, o bien son áreas verdes lineales —con o sin cerramiento. Sin importar el uso

(vivienda, comercio o área verde), las condiciones de higiene y control del espacio en estos bordes son muy malas prácticamente en todos los casos, ya que presentan gran descuido o abandono, convirtiéndose en “espacios residuales”, solitarios, sucios e inseguros, sobre todo cuando los predios colindantes tienen uso agrícola o son terrenos vacantes.

Esto denota la lógica de rentabilidad económica (planteada en las hipótesis) por sobre la consideración de la relación diseño-uso. Sin tomar en cuenta el destino o utilidad concreta, se ubicaron las construcciones para aprovechar al máximo la superficie vendible en el predio. En el caso del uso comercial, es probable que no haya resultado atractiva su localización en bordes, o bien el precio que se ofreció por estos espacios no fue conveniente y los residentes prefirieron acondicionar sus viviendas para tal fin. Cuando se trata de áreas verdes, su resolución en términos de diseño es muy pobre, no facilita el control del espacio por parte de los vecinos; lo mismo ocurre con las viviendas, por lo que se transforman en áreas solas y propicias para el deterioro (fotografías 34, 35, 36 y 37).

#### *Calidad residencial en relación con la ocupación de las viviendas*

Como ya se ha señalado, uno de los problemas más relevantes que se ha visualizado con el desarrollo de la política habitacional reciente en el país ha sido el de la vivienda desocupada en los conjuntos habitacionales. Al respecto, los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010 indicaron del orden de 5 millones de viviendas deshabitadas, 14% del parque habitacional actual. Este número no distingue tipo de vivienda, localización, antigüedad u otra característica; sin embargo, el notable aumento de la producción a través de los conjuntos que considera este estudio estaría indicando una relación a revisar.

182 Aproximadamente desde 2011 se han venido realizando una serie de esfuerzos desde instancias públicas y privadas (INEGI, INFONAVIT, recientemente SEDATU, y empresas como SOFTEC) todavía desarticulados e incluso discrepantes, para conocer la situación de las viviendas en los desarrollos habitacionales, en términos de número y causas de desocupación e incluso abandono, ya que se trata de un fenómeno destacado y creciente, que precisamente se relaciona con la calidad residencial de estos espacios.

El recorrido por los distintos conjuntos seleccionados permitió observar algunos rasgos que contribuyen a caracterizar esta situación, como un primer

Fotografía 34. Área de borde destinada a comercio, en desuso, en el conjunto urbano *Geovillas San Mateo II-Independencia*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 35. Área verde en límite del conjunto *Valle del Nevado*, municipio de Calimaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 36. Área de borde sin uso aparente, en el conjunto urbano *La Loma I*, municipio de Zinacantepec



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 37. Área de borde destinada a comercio, en desuso, en el conjunto urbano *Sauces*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

hallazgo, y con la limitante de no conocer la causa precisa de la no habitación o abandono, ya que se trató de un recorrido de observación. Sin embargo, aquí se comenta lo encontrado, en un intento de clasificación de los casos de deshabitación, que contribuye a dar luz sobre el fenómeno:



- *Vivienda deshabitada de reciente construcción* (o en algunos casos aún sin terminar) en conjuntos autorizados en el último subperiodo establecido para la muestra (2008-2011), cuya venta aún está a cargo de la empresa promotora. Es el caso de los conjuntos *Rancho San Juan* (autorizado en 2009), *Las Trojes II-Hacienda Las Trojes* y *Galaxia Lerma-Paseos de Lerma* (autorizados en 2008). También pudo observarse en el conjunto *San Diego*, autorizado en 2004 (donde evidentemente se ha desarrollado una nueva sección), y en *Colinas del Sol*, cuya autorización de nueva sección es de 2007 (fotografías 38, 39, 40 y 41).
- *Vivienda deshabitada en conjuntos jóvenes y antiguos*. Se distinguen dos variantes: la que se aprecia vacía, probablemente porque no se vendió y es prácticamente un “remanente”, o bien la que está en venta o renta por parte del propietario o de una inmobiliaria (con anuncios y carteles en el frente), como mercado secundario. Si bien este tipo puede encontrarse en casi todos los conjuntos (en un porcentaje que alcanza hasta 10-12% del total de viviendas del conjunto), destacó en algunos como *Geovillas San Mateo II-Independencia*, *Colinas del Sol* (donde hay numerosos anuncios de ventas, reventas y traspasos en el acceso al conjunto) y *Ex Rancho San Dimas* (fotografías 42, 43, 44 y 45).
- *Vivienda deshabitada en conjuntos jóvenes y antiguos, con evidentes rasgos de abandono* (césped alto y basura en el antejardín, recibos de pago de servicios o catálogos de publicidad diversa en el frente, que denotan un tiempo considerable

**Fotografía 38. Sección de vivienda en construcción, en el conjunto urbano *Galaxia Lerma-Paseos de Lerma*, municipio de Lerma**



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

**Fotografía 39. Vivienda terminada en proceso de venta, en el conjunto urbano *Las trojes II-Hacienda Las Trojes*, municipio de Temoaya**



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.



Fotografía 40. Sección de vivienda nueva en etapa de venta, en el conjunto urbano *San Diego*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 41. Nueva sección en el conjunto *Colinas del Sol*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

de no uso o mantenimiento de la misma). Destacó el conjunto *San Pablo* (donde pudo observarse una muy baja apropiación del espacio y abandono no sólo de las viviendas, sino del conjunto en general, ya que se han quitado las tapas de las coladeras, por lo que resulta peligroso transitar por las banquetas; hay descuido en calles, basura, césped alto, poco uso de áreas verdes y hasta un residente se acercó a comentar sobre los frecuentes robos que han padecido).

- Un hallazgo que conviene comentar sobre este tipo de vivienda abandonada es que en la muestra pudo visualizarse recurrentemente una relación entre el abandono y la localización de viviendas al interior del conjunto. En varios casos, incluso en conjuntos con alto grado de ocupación y consolidación, las viviendas de los bordes o límites tienden a estar abandonadas y generan en esas áreas un ambiente deteriorado e inseguro. Esto se agudiza en conjuntos con las localizaciones más desventajosas, que colindan con áreas de uso agrícola (fotografías 46, 47, 48 y 49).
- *Vivienda deshabitada y vandalizada* (puertas forzadas, vidrios rotos, grafitis en muros de fachada, componentes robados: aberturas, lavabos, inodoros, etcétera). Este tipo de viviendas fueron encontradas puntualmente en los conjuntos *Valle del Nevado*, *San Pablo* y *Colinas del Sol*, lo que de alguna manera coincide con conjuntos con malas localizaciones, de gran escala y tipo más económico (fotografías 50, 51, 52 y 53). Estos dos últimos tipos (vivienda deshabitada por abandono y vivienda deshabitada vandalizada) son los que lógicamente

presentan las peores condiciones físicas y generan en el área de su entorno inmediato una imagen negativa, así como de inseguridad, perjudicando la calidad residencial de los conjuntos. Conviene comentar además que en el caso de las viviendas vandalizadas, se trata probablemente de unidades que no se vendieron y dada su mala localización interna se convirtieron en espacios propicios para la ocurrencia de este fenómeno.

Fotografía 42. Ventas en privada, en el conjunto *Geovillas San Mateo II-Independencia*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 43. Vivienda en renta, en el conjunto *Geovillas San Mateo II-Independencia*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 44. Anuncios de ventas y rentas en el conjunto urbano *Colinas del Sol*, municipio de Almoloya de Juárez



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 45. Vivienda en renta, en el conjunto urbano *San Pablo*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 46. Conjunto urbano *Ex Rancho San Dimas*, municipio de San Antonio la Isla



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 47. Conjunto urbano *San Pablo*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 48. Viviendas sin ocupar, en estado de abandono, en calle de retorno en el conjunto urbano *Galaxia Lerma*, municipio de Lerma



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 49. Conjunto urbano *Armando Neyra Chávez*, municipio de Toluca



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 50. Viviendas vandalizadas,  
en el conjunto *Valle del Nevado*,  
municipio de Calimaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 51. Interior de vivienda  
vandalizada, en el conjunto *Valle del  
Nevado*, municipio de Calimaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 52. Vivienda seminueva  
vandalizada, en el conjunto *Colinas del  
Sol*, municipio de Almoloya de Juárez



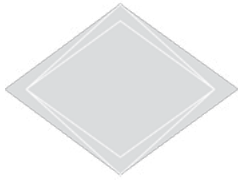
Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 53. Vivienda vandalizada,  
en el conjunto *Valle del Nevado*,  
municipio de Calimaya



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.





**Tercera parte**  
**Capítulo tres**

# Selección de casos, segunda fase del trabajo de campo y resultados

## **Consideraciones para la selección de los casos**

Como ya se ha señalado, la primera fase del trabajo de campo permitió contar con un panorama general de condiciones físico-espaciales en una muestra de conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca. Estos espacios habitacionales fueron evaluados básicamente de acuerdo con su localización, equipamiento, imagen urbana, ocupación de las viviendas, y finalmente se arribó a una evaluación donde se pudo obtener una calificación-valoración en términos de su calidad residencial (ver cuadro A.3.1.1, Anexo III).

Lo anterior resultó muy útil para poder elegir —de esta muestra— conjuntos donde realizar la segunda fase del trabajo de campo, y con ello obtener información sobre la experiencia residencial de los habitantes, el nivel de satisfacción de sus necesidades actuales y cómo perciben el cumplimiento de sus expectativas; en otras palabras, contar con información para una evaluación de la calidad residencial percibida.

Para ello, se decidió elegir dos conjuntos con calificaciones divergentes en calidad residencial (de acuerdo con la primera fase, es decir, uno con buena calificación y otro con calificación regular o mala), considerando además:

- **Tipología:** elegir conjuntos que alberguen las viviendas más económicas, *social progresiva*, y de *interés social*. Lo anterior, por dos razones: i) tomando en cuenta lo que se ha discutido en los capítulos conceptuales sobre la política habitacional como parte de la política social, los conjuntos que alojan estos tipos corresponden a grupos de población de sectores socioeconómicos menos favorecidos, cuya demanda es mayor hacia la política habitacional del Estado; ii) según lo observado en la primera fase, la vivienda de tipo *popular*, e incluso la de *interés social* en algunos conjuntos de pequeña escala (menores a 1 000 viviendas), se aleja de la realidad sociodemográfica de las personas de bajo ingreso.
- **Antigüedad:** trabajar sólo con los conjuntos *antiguos* y *jóvenes*, lo cual permite evaluar la calidad residencial percibida en conjuntos con alto grado de ocupación y consolidación, ya que si bien se otorgó una calificación a los conjuntos *recientes*, el tiempo transcurrido, la posible aparición de vicios ocultos en las viviendas y el conjunto, la dinámica de expansión urbana en la que se inserte, la realidad en la que se verá inmerso cuando su ocupación esté completa, etcétera, podrían arrojar percepciones muy dispares o diversas de la calidad residencial actual. Se vio más conveniente entonces elegir conjuntos consolidados, de mayor “madurez” en el tiempo de residencia, en el entendido de que la satisfacción residencial depende de la percepción de los individuos basada en una experiencia que se construye en el tiempo, más que en una reacción momentánea o espontánea.
- **Localización:** de acuerdo con lo observado en la primera fase, se decidió trabajar con un conjunto en una localización-accesibilidad buena o aceptable, y otro en una mala o regular, buscando además que se tratara de dos municipios diferentes.
- **Empresa promotora:** se pensó elegir un conjunto producido por una empresa local y otro de una con alcance nacional.

Considerando los criterios anteriores, se advirtió que dos conjuntos eran los más idóneos para esta segunda fase: i) *La Loma 1*, en el municipio de Zinacantepec, autorizado en 2005 (*joven*) y promovido por Promotora Tania-Grupo Gadol (nacional), con 2 177 viviendas de *interés social*; ii) *Colinas del Sol*, en el municipio de Almoloya de Juárez, cuya primera etapa se autorizó en 2003 (*antiguo*), promovido por Constructora Profusa (local), con más de 5 000 viviendas cons-



truidas hasta el momento, aunque se espera, según acuerdo de autorización, que el conjunto albergue en total 10 535 viviendas.<sup>71</sup>

En la evaluación general de calidad residencial correspondiente a la primera fase, *La Loma I* fue uno de los conjuntos mejor evaluados, mientras que *Colinas del Sol* se ubicó entre los peor calificados. Así, la segunda fase fue concebida como un ejercicio para conocer y entender la calidad residencial percibida, procurando hacerlo en dos espacios con distintas calificaciones previas de calidad residencial en relación con parámetros urbanísticos (localización y accesibilidad, equipamiento, imagen urbana, ocupación de viviendas).

El trabajo realizado en esta fase comprendió un segundo recorrido en ambos conjuntos para la aplicación del *Cuestionario dirigido a residentes de conjuntos urbanos* (ver Anexo III).

Según la información que pretendía obtenerse, el cuestionario se diseñó de manera combinada: contiene 46 preguntas, algunas abiertas, y otras (la mayoría) cerradas de respuesta dicotómica, politómica o de respuesta múltiple, donde se indagó sobre: i) datos sociodemográficos del hogar; ii) datos de adquisición de la vivienda (tipo de tenencia, fuente de financiamiento, antigüedad de ocupación, monto de la cuota); iii) comparación entre vivienda anterior y actual; iv) elección de la vivienda actual y del conjunto; v) estado de los materiales y componentes de la vivienda; vi) servicios en la vivienda; vii) apreciación del equipamiento y servicios en el conjunto; viii) relaciones vecinales; ix) percepción y valoración de la vivienda y el conjunto; x) trato y atención de la empresa constructora.

En la selección de las viviendas a entrevistar se buscó dar cierta direccionalidad a los recorridos, con el fin de abarcar e incluir distintas secciones, procurando tomar en cuenta viviendas con diversas localizaciones internas, por la estructura del propio conjunto (por ejemplo, viviendas sobre las vialidades principales y secundarias, y viviendas en los bordes o límites del conjunto; viviendas contiguas o bien distanciadas de las áreas comunes y equipamientos;

71 El grado de consolidación de este conjunto al momento de realizarse la visita de campo era de medio a alto. Varias secciones estaban muy consolidadas, y una aún en venta-ocupación. Durante 2013 se revisó el expediente técnico de este conjunto. En el acta de supervisión correspondiente a la bitácora de supervisión de control de obras del 17-07-2012, había 4 983 viviendas terminadas, 200 en proceso y 3 352 sin iniciar. Según esto, la estimación que se realizó es que al momento de ejecutar el trabajo de campo con la aplicación de cuestionarios (octubre de 2013), el conjunto contaba con al menos 5 250 viviendas, es decir, prácticamente la mitad del total autorizado.

viviendas cercanas y lejanas al acceso principal; viviendas de distinto prototipo, y sólo en los casos que fue posible, viviendas en privadas-cerradas). Esto permitió tener cierta garantía de cobertura del espacio residencial en sus diferentes áreas o subáreas (mapas 14 y 15).

Como resultado de esta estrategia se obtuvieron distintos perfiles de residentes (propietarios con diferentes modos de adquisición de la vivienda, arrendatarios y algunos casos excepcionales de préstamo, todos con antigüedades de ocupación diferentes), ya que esta condición no pudo hacerse *a priori* por no contar con la información específica de los hogares que allí habitan. En este sentido, la representatividad de los cuestionarios aplicados es en todo caso teórica o conceptual, más que estrictamente estadística.

De igual modo, la aplicación fue de un total de 99 cuestionarios (50 en *La Loma 1* y 49 en *Colinas del Sol*), lo que correspondería a 22% de una muestra estadísticamente representativa (contemplando los dos conjuntos como universo) y se consideró un nivel de confianza de 95% y un límite de error muestral de 4.5%<sup>72</sup>

Durante los meses de septiembre y octubre de 2013 se realizaron las visitas para la aplicación del *Cuestionario*. Culminada la misma, se llevó a cabo el procesamiento de la información a través del vaciado en una base de datos en Excel. Esto permitió la elaboración de cuadros y gráficas cuyos resultados se presentan en el siguiente apartado, y que contribuyen analizar los hallazgos de esta segunda fase.

---

72 Fórmula para el cálculo del tamaño de la muestra

$$n = \frac{N \sigma^2 Z^2}{(N-1)e^2 + \sigma^2 Z^2}$$

Donde: n = el tamaño de la muestra. N = tamaño de la población.

$\sigma$  = Desviación estándar de la población que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor constante de 0.5.

Z = Valor obtenido mediante niveles de confianza. Es un valor constante que, si no se tiene su valor, se lo toma en relación a 95% de confianza equivale a 1.96 (como más usual) o en relación a 99% de confianza equivale 2.58.

e = Límite aceptable de error muestral que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor que varía entre el 1% (0.01) y 9% (0.09).

Cálculo:

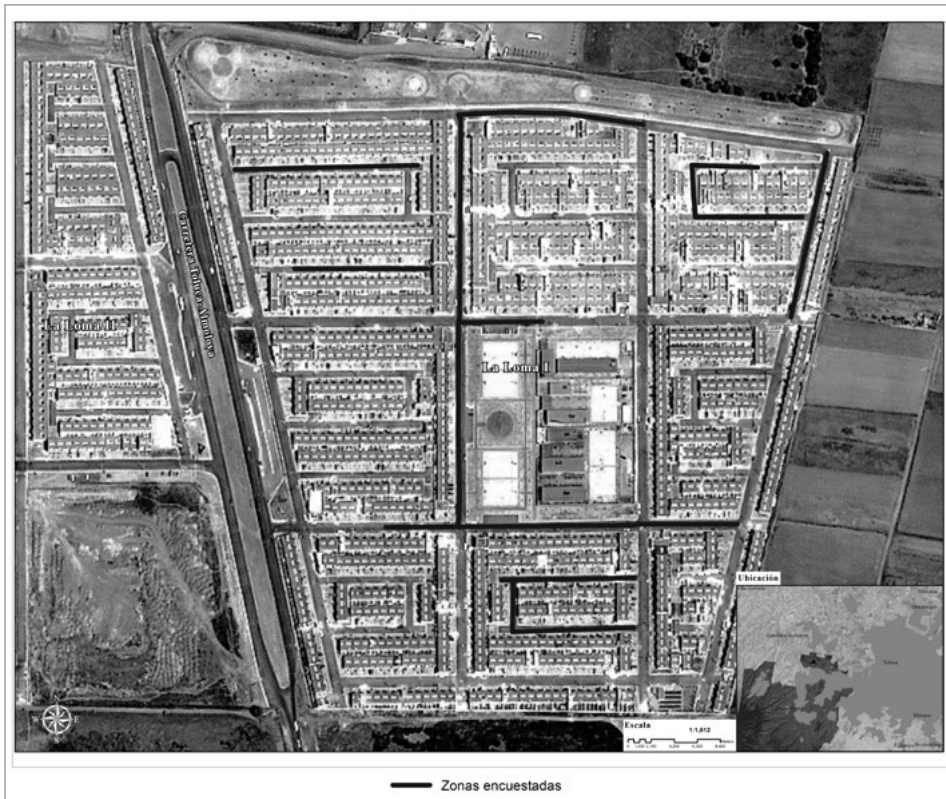
N: número de viviendas de *La Loma 1* + número de viviendas de *Colinas del Sol* N: 2,177 + 5,250 = 7,427

$$n = \frac{7427 * 0.5^2 * 1.96^2}{(7427-1) * 0.045^2 + 0.5^2 * 1.96^2}$$

n = 446

De un total de 446 cuestionarios como muestra estadísticamente representativa, se aplicaron 99, lo que corresponde a 22%.

Mapa 14. Conjunto urbano La Loma I, Zinacantepec, Zona Metropolitana de Toluca. Segunda fase del trabajo de campo



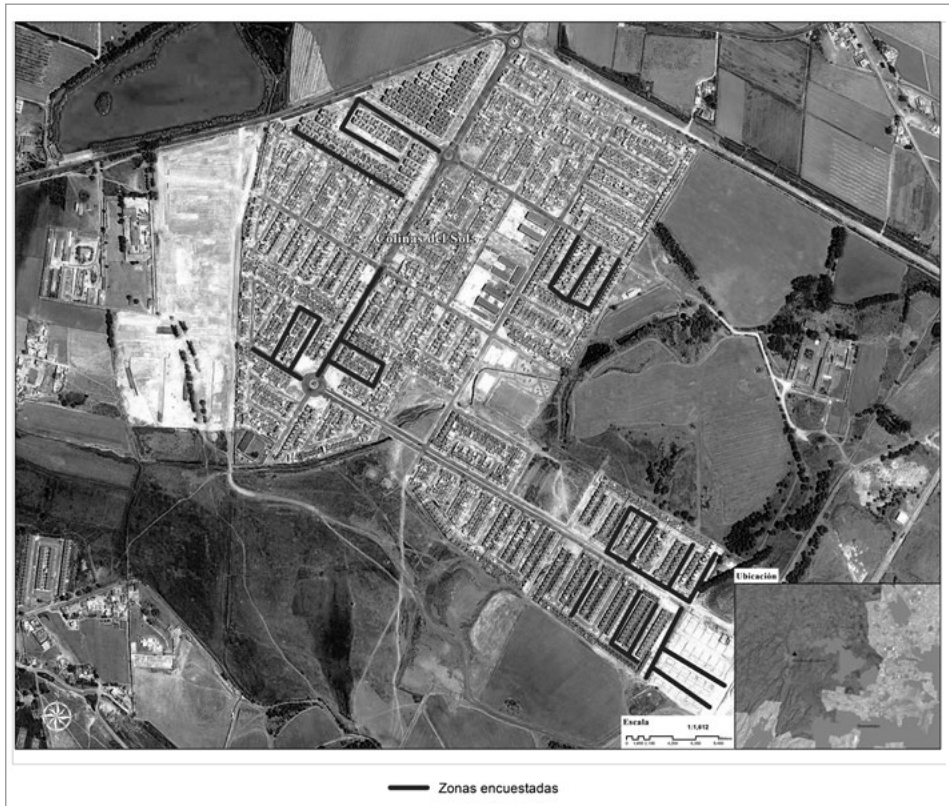
Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, septiembre de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

## Resultados: la experiencia residencial en los conjuntos *La Loma I y Colinas del Sol*

Previo a la presentación de los resultados, resulta conveniente presentar brevemente el emplazamiento, la estructura y organización espacial interior de cada conjunto.

*La Loma I* se ubica en un predio de forma y dimensiones regulares (casi cuadrado), prácticamente sin pendientes, con un acceso y una salida diferenciados que tienen conexión directa con una vialidad primaria (la carretera

Mapa 15. Conjunto urbano Colinas del Sol, Almoloya de Juárez.  
Zona Metropolitana de Toluca. Segunda fase del trabajo de campo



Fuente: Elaboración propia con base en recorrido de campo, octubre de 2013. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM.

Toluca-Almoloya de Juárez), y con una distribución de áreas donde el equipamiento (recreativo y educativo) se concentra claramente en el centro, rodeado por manzanas destinadas a vivienda, todas de tipo unifamiliar —de una y dos plantas. Esta distribución de áreas le da cierto sentido de unidad y legibilidad.

196

En su entorno cercano se encuentra el Centro de Prevención y Readaptación Social “Santiaguito”, prisión estatal (que colinda al norte y está separada del conjunto por una vialidad secundaria, de terracería), un terreno baldío colindando al sur, y sobre ese mismo lado, 1 300 m al sur, una gasolinera con

una tienda de conveniencia (Oxxo); enfrente, el conjunto urbano *La Loma II* y un supermercado (Bodega Aurrerá) recientemente instalado<sup>73</sup> (figura 4).

*Colinas del Sol*, en cambio, no se percibe enteramente como una “unidad”, dada su escala (prácticamente el doble de viviendas que *La Loma I*)<sup>74</sup> y por su ubicación en un predio de forma y topografía irregular, con pendientes pronunciadas sobre todo en las nuevas secciones. Asimismo, dado que su construcción lleva varios años (inició en 2003, una segunda etapa se autorizó en 2007, y al momento de la visita [2013] aún no acababa), hay marcadas diferencias entre secciones, tanto por los distintos prototipos —plurifamiliar, en edificios de tres niveles con departamentos, y viviendas unifamiliares de uno y dos niveles con distintas resoluciones en fachada y distribución funcional—, como por las distintas etapas en que cada sección fue construida.<sup>75</sup>

La conexión vial para el acceso al conjunto urbano es a través de una vialidad secundaria que se enlaza con la carretera Toluca-Almoloya de Juárez; buena parte de los predios colindantes conservan aún actividad agrícola y sólo se han instalado algún comercio o taller a un lado del conjunto (figura 5).

A continuación se presentan las principales mediciones que contribuyen a conocer la calidad residencial percibida en los dos conjuntos urbanos seleccionados, partiendo de una breve caracterización de sus habitantes (perfil sociodemográfico). Con ello, se pretende dar sustento a las hipótesis planteadas, particularmente la hipótesis 6:

6. En la Zona Metropolitana de Toluca, los residentes de conjuntos urbanos experimentan problemáticas socio-espaciales ligadas a la baja calidad residencial de estos espacios, a saber:

- i. En el ámbito de la vivienda: problemas constructivos y de confort funcional-espacial, ya que los prototipos presentan materiales de baja calidad, así como terminaciones y acabados precarios; por otra parte, la homogeneidad y repetición tipológicas y de diseño no han contemplado necesidades habitacionales diversas ni los cambios en la evolución de los hogares.
- ii. En el ámbito del conjunto: la localización es en general periférica y desventajosa respecto de los equipamientos y servicios que puede ofrecer el área urbana consolidada y las redes que allí intervienen, lo cual provoca altos

73 Al momento de realizar el trabajo de campo no se contaba aún con este equipamiento.

74 Y cuando acabe su construcción, será cuatro veces más grande que *La Loma I*.

75 La aplicación de cuestionarios en *Colinas del Sol* comprendió 39 en vivienda unifamiliar y 10 en departamentos.



Figura 4. Emplazamiento La Loma I



Fuente: Elaboración propia.

Figura 5. Emplazamiento Colinas del Sol



Fuente: Elaboración propia.

costos de transporte, y acceso deficiente a bienes y servicios urbanos; por otra parte, el equipamiento al interior es insuficiente —sólo educativo de nivel básico y espacios recreativos—; no se han considerado otros usos necesarios para la vida cotidiana (comercio y abasto, centro de salud, servicios culturales, entre otros).

Lo anterior ha impactado negativamente en la experiencia residencial de los habitantes de conjuntos urbanos y en la satisfacción con su lugar de residencia.

La información obtenida se ha organizado y clasificado por conjunto y por pregunta, considerando los temas más relevantes que conciernen a la calidad residencial percibida. En algunos casos, los datos se han cruzado con dos variables: el tipo de tenencia y la antigüedad de ocupación, tomando en cuenta que i) pueden presentarse diferencias entre la experiencia (percepción y satisfacción) de un propietario y la de un arrendatario (los objetivos de su trayectoria y apropiación son diferentes), y ii) la antigüedad de ocupación puede dar mayor experiencia y conocimiento del espacio residencial, por lo que puede diferir la satisfacción.

En las preguntas abiertas se buscó codificar las respuestas, agrupándolas por temáticas similares, y con ello se logró organizar e integrar las distintas opiniones y percepciones.

Los porcentajes y otros datos que a continuación se presentan están basados en los resultados de cuadros y gráficas ubicadas en el Anexo IV.

#### *Perfil sociodemográfico de los hogares*

Con respecto al perfil de quienes respondieron a los cuestionarios, tanto en *La Loma I* como en *Colinas del Sol* predominaron las mujeres (60% y 71.4% respectivamente). La edad promedio fue de 37 años en *La Loma I* y 43 en *Colinas del Sol*. En los hombres entrevistados, el promedio de edad fue de 39 y 34 años respectivamente (ver cuadro A.3.2.1, en Anexo IV).

El número promedio de ocupantes por vivienda se ubicó en 3.9 para *La Loma I* y 4.1 en *Colinas del Sol*, lo que de alguna manera coincide con los últimos promedios nacionales registrados por INEGI en el Censo de Población y Vivienda de 2010. De igual modo, cabe comentar que se registraron viviendas con 6, 7, 8 y hasta 9 ocupantes, en 14% de los casos para *La Loma I* y 10% para *Colinas del Sol* (ver cuadro A.3.2.2 y gráficas G.1 y G.2 en Anexo IV).

En ambos casos se contabilizó una mayoría de hogares con hijos menores de 14 años (64% en *La Loma I* y 73.4% en *Colinas del Sol*), lo que denota que se trata de familias jóvenes. Asimismo, 20% de los hogares visitados en *La Loma I* cuentan con jefatura única y 12.2% tienen esta misma situación en *Colinas del Sol*.

En cuanto a la escolaridad de jefes y cónyuges, se comprobó un nivel relativamente más alto en *La Loma I* respecto de *Colinas del Sol*. Mientras que un alto porcentaje de los jefes en *La Loma I* cuentan con preparatoria y licenciatura (34% y 32% respectivamente), e incluso se encontraron 8% con formación de posgrado, en *Colinas del Sol* la mayoría cuenta con secundaria y preparatoria (34% y 28.6% respectivamente) y no se registraron casos con estudios de posgrado. Ocurre algo bastante similar con las cónyuges: mientras que el porcentaje más alto de escolaridad en *La Loma I* es en licenciatura con 42.5%, en *Colinas del Sol* éste se ubica en los casos con escolaridad secundaria (37.2%) (ver gráficas G.3 y G.4 en Anexo IV).

Con respecto al empleo, en ambos conjuntos la gran mayoría de los jefes de hogar se ubicaron en la categoría *empleado u obrero* (78% en *La Loma I* y 75.5% en *Colinas del Sol*). Se reportaron, también para ambos conjuntos, 16% de *trabajadores por cuenta propia* y un porcentaje pequeño de *jubilados-pensionados* (4% en *La Loma I* y 2% en *Colinas del Sol*). Se encontraron, además, un caso (2%) de *patrón-empresario* en *La Loma I* y dos casos (4%) de *desempleados* en *Colinas del Sol*.

Con referencia a las cónyuges, en *La Loma I* se descubrió un mayor porcentaje de ocupadas con trabajo extra doméstico, con 55% de *empleadas u obreras*, 10% de *trabajadoras por cuenta propia*, 2.5% *patrón o empresario* y 2.5% *estudiante*. En *Colinas del Sol*, en cambio, el mayor porcentaje fue el de las *amas de casa*, con 60% de los casos (en *La Loma I* representaron 27.5%). Las *La Loma I* de este conjunto, así como *La Loma I*, representaron 18.6% en ambas categorías.

En resumen, la dupla jefe-cónyuge para *La Loma I* fue en su mayoría de ambos con ocupación o empleo (empleados-obreros o trabajadores por cuenta propia), mientras que en *Colinas del Sol* predominó la de jefe empleado-obrero y cónyuge ama de casa (ver cuadro A.3.2.3 y gráficas G.5 y G.6 en Anexo IV).

Para contar con información sobre la trayectoria habitacional de los residentes, se preguntó dónde vivían antes de habitar la vivienda actual. Lo observado en ambos conjuntos es que la gran mayoría (alrededor de 70% para ambos conjuntos) proviene de municipios de la zona metropolitana de Toluca, pero sobre todo de colonias y localidades “tradicionales” del municipio de



Toluca como tal.<sup>76</sup> También se encontraron algunas familias provenientes de otros municipios del Estado de México, así como de otros estados de la república. Fueron pocos los casos de hogares que provienen del mismo municipio donde se encuentra el conjunto, y sólo se encontraron en *La Loma I* (ver cuadro A.3.2.4 en Anexo IV).

### *Adquisición de la vivienda, tenencia y aspectos financieros*

Dentro de los tipos de tenencia encontrados en las viviendas entrevistadas, en ambos casos predominaron los propietarios que adquirieron la vivienda al promotor-constructor, aunque con una diferencia porcentual notable entre conjuntos —54% en *La Loma I* y 81.6% en *Colinas del Sol*—, ya que en *La Loma I* se descubrió una cantidad considerable de viviendas en renta (42%) (ver cuadro A.3.2.5. en Anexo IV).

Respecto del origen del financiamiento para la adquisición de la vivienda, en ambos conjuntos la mayoría de los propietarios lo hicieron a través de INFONAVIT, aunque —otra vez— con diferencias porcentuales importantes: 55.5% en *La Loma I* y 92.2% en *Colinas del Sol*; en el caso de *La Loma I* se observó que 26% recurrió a créditos de la banca privada (sobre todo de BBVA Bancomer), 11.11% utilizó el crédito de FOVISSSTE y 7.4% dijo haber empleado ahorro propio. En *Colinas del Sol*, como se ha señalado, hubo un gran predominio de financiamiento de INFONAVIT, y en casos puntuales se acudió a una Sofol (Probusa, ligada a BBVA Bancomer), al ahorro propio o bien se realizó a través de un traspaso (representando 2.4% en cada opción). La gran mayoría de los propietarios todavía

76 En *La Loma I*: col. Nueva Oxtotitlán, Toluca (2); Capultitlán, Toluca; San Mateo Oxtotitlán, Toluca (2); col. 8 cedros, Toluca; San Felipe Tlalmimilolpan, Toluca; Santa Cruz Atzacapotzaltongo, Toluca; San Lorenzo Tepaltitlán, Toluca; Conjunto Los Héroes, Toluca; col. Federal, Toluca; Conjunto Sauces, Toluca; col. Morelos, Toluca; Toluca-centro (4); La Crespa, Toluca; col. Parques Nacionales, Toluca; col. Villa Hogar, Toluca; San Pedro Totoltepec, Toluca; Santa Ana Tlapaltitlán, Toluca; col. Lázaro Cárdenas, Toluca; Corredor Pilares, Toluca; Geovillas el Nevado, Toluca; Toluca (5); col. Vicente Guerrero, Toluca (centro); Lerma; Metepec; Unidad Andrés Molina Enríquez, Metepec; Almoloya de Juárez, centro; San Francisco Tlalcilcalpan, Almoloya de Juárez.

En *Colinas del Sol*: Santa Cruz Azcapotzaltongo, Toluca (2); col. Zopilocalco, Toluca (muy cercano al centro); La Crespa, Toluca (2); San Lorenzo Tepaltitlán, Toluca (4); Conjunto urbano Sauces, Toluca; La Cruz Comalco, Toluca; Colonia Seminario, Toluca (2); San Buenaventura, Toluca; Moderna de la Cruz, Toluca; San Miguel Totoltepec, Toluca; San Mateo Oxtotitlán, Toluca; Colonia Morelos, Toluca; Colonia Nueva Oxtotitlán, Toluca; San Pablo Autopan, Toluca; San Juan Tilapa, Toluca; Santa Ana Tlapaltitlán, Toluca; San Jerónimo Chichahualco, Metepec (2); Metepec (5); Zinacantepec; San Pedro Tultepec, Lerma.

se encuentra pagando la vivienda (23 de los 27 en *La Loma I*, y 40 de los 41 en *Colinas del Sol*) (ver cuadro A.3.2.6 y A.3.2.7 en Anexo IV).

Al preguntar sobre los montos de las cuotas mensuales, éstos son muy variables, observándose una diferencia de prácticamente el doble entre conjuntos (*La Loma I* con rangos que van de \$1 500 mxn a \$7 000 mxn, con promedio de \$3 362 mxn, y de \$700 mxn a \$3 450 mxn en *Colinas del Sol*, con promedio de \$1 690 mxn).<sup>77</sup> Ocurre algo similar con el monto de las rentas mensuales: los arrendatarios pagan en promedio \$1 926 mxn en *La Loma I*, mientras que en *Colinas del Sol* la cuota promedio es de \$1 200 mxn (ver cuadro A.3.2.8 en Anexo IV).

La antigüedad de ocupación en la vivienda varía según el tipo de tenencia en cada conjunto. En el caso de propietarios en *La Loma I* predominaron los que cuentan con una antigüedad de más de cinco años en el conjunto (74%), y otro tanto son aquellos que llevan entre tres y cinco años (14%). En cambio, la mayoría de los arrendatarios son más recientes, tienen una antigüedad menor a un año (42.8%); los que tienen tres a cinco años ocupando la vivienda representaron 19%, y en porcentajes iguales los que tienen entre uno y tres años, y más de cinco años (9.5% respectivamente) (ver cuadro A.3.2.9 en Anexo IV).

En *Colinas del Sol*, 46% de los propietarios tiene entre tres y cinco años de antigüedad; 31% más de cinco años, 12.2% entre uno y tres años, y sólo 5% lleva menos de un año ocupando la vivienda. En cuanto a las rentas, predominaron los arrendatarios con tres a cinco años de ocupación (42.8%), luego los que tienen entre uno y tres años (28.5%), y en porcentajes iguales los extremos (menos de un año, 14.3%; más de cinco años, 14.3%) (ver cuadro A.3.2.9 en Anexo IV).

Todos los propietarios entrevistados en *La Loma I* llegaron a habitar la vivienda cuando ésta estaba nueva, y en *Colinas del Sol* también, excepto por un caso, que se dio por traspaso. Cabe comentar que en este último conjunto hubo algunos comentarios que refieren a la baja calidad constructiva de las viviendas, aun tratándose de prototipos “a estrenar”: “[La vivienda] Estaba nueva, pero deteriorada por estar sola”; “Dizque nueva, porque estaba bien maltratado todo. Te las dan en malas condiciones”.

En el caso de los arrendatarios, interesa destacar que en ambos conjuntos se observó un número relevante que llegó a habitar una vivienda nueva

77 Hay que recordar que se trata de tipos diferentes dentro del segmento *vis*: en *Colinas del Sol* son viviendas de tipo social-progresivo (la más económica del mercado) y en *La Loma I* son viviendas de tipo interés social (el segmento siguiente en costo y dimensiones).

(7 de las 21 —33%— en *La Loma* 1; 3 de las 7 —42%— en *Colinas del Sol*) (ver cuadro A.3.2.10 en Anexo IV).

Este último hallazgo contribuye a confirmar algunos supuestos que sugieren la creación de un mercado secundario de vivienda en renta a partir de este enfoque de política, donde, a pesar de tratarse de una política diseñada en gran medida para que los asalariados accedan a una vivienda, existe un grupo que no ha ejercido su financiamiento para adquirirla con el fin de habitar en ella, sino como una inversión.

#### *Comparación entre la vivienda actual y anterior. Elección de la vivienda y el conjunto*

Un indicador importante en la satisfacción residencial es conocer si la vivienda en la que actualmente se habita es, a juicio del residente, mejor en comparación con la anterior, ya que redundaría en un avance positivo en su trayectoria habitacional. Por ello, se solicitó a los entrevistados dar su opinión al respecto en cuestiones constructivas, espaciales, y de relación con otras actividades cotidianas básicas. Los resultados pueden observarse en el cuadro A.3.2.11 del Anexo IV.

En *La Loma* 1: 68% (62% propietarios y 71% arrendatarios) consideró que la calidad de los materiales de la vivienda anterior eran mejores que los de la actual; 72% (66.6% propietarios y 80.9% arrendatarios) afirmó que los espacios de la vivienda que habitó antes eran más amplios que los de la actual; 60% (66.6% propietarios y 52.4% arrendatarios, respectivamente) opinó que la vivienda anterior tenía una mejor localización con respecto a su trabajo. Cabe aquí considerar a otro 26% (seis propietarios, seis arrendatarios y uno de otra tenencia) que señaló que la localización es mejor ahora. De éstos, 30% tiene su empleo en la vivienda.

En *Colinas del Sol*, los porcentajes que reflejan condiciones habitacionales anteriores mejores a la actual son aún más altos: 81% (82.9% propietarios y 71.4% arrendatarios, respectivamente) consideró que la calidad de los materiales de la vivienda anterior eran mejores que los de la actual; 81% (80.5% propietarios y el total de los arrendatarios) indicó que los espacios de la vivienda anterior eran más amplios. En efecto, en este conjunto se construyó la tipología más económica y por lo tanto la de prototipo con menores dimensiones (vivienda social progresiva). Los comentarios que reportan una mayor inconformidad al respecto se registraron en la sección de departamentos: “Este departamento

parece ratonera. Ni cabe uno. Por eso rentamos enfrente, y éste lo usamos para la tienda” (propietaria en *Colinas del Sol*); 79.6% (85.4% propietarios y 57% arrendatarios) señaló que la localización de su empleo con respecto a la vivienda era mejor antes. Sólo 12% contestó que la localización del empleo es mejor ahora, 60% de los cuales cuenta con el empleo en su propia vivienda.

Lo anterior da pauta de que en general hay una mejor valoración de la situación anterior con respecto a la actual en la vivienda como espacio y estructura, y en su localización con respecto a los centros de trabajo. No obstante, hay que considerar dos asuntos en donde la satisfacción con lo presente cobra relevancia:

El primero tiene que ver con la localización de la vivienda en relación con la escuela de los hijos.

En *La Loma I*, mientras que 42% mencionó que la localización de la vivienda anterior era mejor con respecto a la escuela, 20% consideró que es igual y otro 20% señaló que es mejor ahora. En *Colinas del Sol*, 47% dijo que la localización era mejor antes; sin embargo, 36.6% de los propietarios señaló que ahora es mejor. Se recogieron comentarios tales como: “Ahora tengo cerca la escuela”, o bien “Es bueno tener el equipamiento de las escuelas”.

Aquí hay que reconocer un acierto en las condiciones de producción establecidas por la autoridad gubernamental mexiquense (a diferencia de otras entidades), la cual exige equipamiento de educación básica en el interior de todos los conjuntos urbanos; en efecto, éste es utilizado y aprovechado por los habitantes, lo que facilita la cercanía con esta actividad.

El segundo elemento a comentar refleja la satisfacción con haber alcanzado la propiedad: 78% de los propietarios en *La Loma I* y 90% en *Colinas del Sol* manifestaron que el sólo hecho de ostentar la propiedad hoy es una ventaja con respecto a su situación habitacional anterior. Esto de alguna manera resulta lógico, y se condice además con el mensaje que el periodo estudiado de política habitacional promovió y apoyó el “ser propietarios”, el “tener algo propio”.

Sobre otras ventajas de la situación actual, en ambos conjuntos y para el caso de los arrendatarios se recogieron opiniones sobre un menor costo de renta en este tipo de viviendas: “Aquí la renta es más económica”. Y si bien ya se ha comentado el tema de la localización, cabe agregar que mientras que para *La Loma I* ésta es percibida por algunos habitantes como una ventaja (“Este conjunto tiene buena ubicación”, o bien “Ahora tengo mejor ubicación”), en *Colinas del Sol* se verificó una situación casi opuesta (“Todo queda bien lejos”; “En la colonia [antes] tenía todo cerca”; “Allá [antes] hay todo”).

Otra cuestión fue conocer el proceso de selección de la vivienda actual por parte de los residentes; se preguntó por las opciones que exploraron, el tiempo de búsqueda y las razones de la elección final.

Como puede observarse en el cuadro A.3.2.12 del Anexo IV, la opción más explorada fue, tanto para *La Loma I* como para *Colinas del Sol*, la de una vivienda en otro conjunto habitacional de similares condiciones. Los entrevistados mencionaron en su mayoría nombres de conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca, algunos coincidentes con los 18 seleccionados en la primera etapa del trabajo de campo; otros sólo nombraron la constructora-promotora a cargo.<sup>78</sup>

En segundo lugar, la respuesta más recurrente fue, curiosamente, la no búsqueda de otras opciones. Los argumentos difieren según el conjunto:

En *La Loma I* esto se concentra sobre todo en los arrendatarios; la razón fue que un familiar (propietario) les dio la facilidad de rentar; o bien también un familiar que allí reside les avisó sobre la posibilidad de una renta en el conjunto. Una respuesta común fue, por ejemplo, “Me la ofrecieron”.

En *Colinas del Sol*, varios propietarios indicaron que los promotores habían ido personalmente a sus lugares de trabajo a ofrecer las viviendas en proyecto, previo a la edificación, lo que remite a una labor de venta por parte de la empresa donde muchos compraron sin verlas ni conocer con precisión su localización; se recogieron comentarios como los siguientes: “No buscamos, nos buscaron”; “Fue la oferta que me hicieron”; “Anduvimos buscando pero aquí me dieron más opciones. Yo quería una casa, pero me dieron esto. Llegaron a la empresa donde trabajaba a ofrecer” (este último, de una señora residente en la sección de departamentos).

Otras opciones, como una vivienda usada en una colonia, un departamento o construir en un terreno, fueron menos demandadas; algunos entrevistados comentaron razones vinculadas a la facilidad y al costo de las viviendas de conjunto urbano, en relación con las otras: “Busqué una vivienda usada en otra colonia, pero era más trámite”; “Ya no me alcanzaba, y aquí me convino el precio”; también algunos arrendatarios declararon: “Busqué donde fuera barata la renta”.

78 Los más mencionados fueron: La Foresta; Valle Dorado; Casas Geo Residencial; El Porvenir; Cedros; Las Trojes; La Loma; Galaxia Lerma; Santín; Geovillas El Nevado; Rancho San Dimas; Casas GEO y Casas HOMEX.

Para quienes sí buscaron, el tiempo de búsqueda resultó muy variable, desde quienes respondieron que en un mes lograron encontrar su vivienda hasta los que comentaron haber buscado por varios años (máximo seis en *La Loma I*, y 10 en *Colinas del Sol*). El promedio de búsqueda se ubicó en ocho meses para *La Loma I*, y un año cuatro meses para *Colinas del Sol* (ver cuadro A.3.2.13 en Anexo IV).

Las razones de la elección final del lugar residencial pueden analizarse en general, según el tipo de tenencia y según el conjunto. Los entrevistados tuvieron la oportunidad de indicar más de una razón, entre las cinco opciones que se les presentaron: porque le gustó el conjunto; porque le gustó la vivienda; porque le queda cerca de la escuela, o el empleo; porque el precio de la vivienda fue conveniente; o por otras razones.

De manera global, y como se presenta en las gráficas G.7 a G.10 y el cuadro A.3.2.14 en el Anexo IV, el precio conveniente de la vivienda fue la principal razón y ocupó los mayores porcentajes, salvo en el caso de los arrendatarios de *La Loma I*, donde “otras razones” y la localización cercana a actividades de empleo y educación representaron un número importante.

Si, en cambio, se distinguen las respuestas por conjunto y tipo de tenencia, en *La Loma I* las dos razones más importantes para los propietarios luego del precio de la vivienda fueron: les gustó el conjunto (“Me gustó la ubicación del conjunto”; “Por la seguridad del conjunto”; “Es tranquilo y hay espacio para los niños”; “Porque adentro hay escuelas”); y otras razones. Para los arrendatarios, como ya se ha señalado, la localización y otras razones fueron las más significativas.

En *Colinas del Sol*, tanto para propietarios como para arrendatarios, luego del precio de la vivienda aparecen en segundo lugar “otras razones”.

Esto da la pauta de que las razones establecidas en el cuestionario y supuestas en esta investigación como posibles o lógicas (el gusto por las características de la vivienda y el conjunto, o la ubicación) no fungieron como determinantes que condujeran a los entrevistados a elegir ese lugar para vivir.

Al preguntar cuáles fueron estas “otras razones”, se descubrió que hay cuestiones vinculadas con el ejercicio del crédito que otorgaron las instituciones financiadoras públicas (ONAVIS), o bien el convencimiento que generó la labor de venta de la empresa promotora (particularmente en *Colinas del Sol*):

En *La Loma I*: “Porque alcanzamos los puntos para esta vivienda” (haciendo referencia a los puntos de INFONAVIT); “Por aplicar el crédito y tener un bien inmueble”; “Para aprovechar el crédito”; “Porque el préstamo se ajustaba al costo de esta vivienda” (entrevistado con crédito de FOVISSSTE); “Elegimos esta

vivienda porque no quedaba otra opción para utilizar el crédito de INFONAVIT”; “Por la facilidad de los trámites para adquirirla”.

En *Colinas del Sol*: “Nos la ponían fácil”; “Compré sin ver la casa”; “Fue adonde me asignaron el crédito”; “Por el crédito que teníamos [para ejercerlo]”; “Me guié por las apariencias, no visité el conjunto antes de comprar”; “Cuando elegimos, no sabíamos qué lejos íbamos a estar”.

En *La Loma* I también se recogieron algunas respuestas que indican razones ligadas a las relaciones familiares: “La elegimos porque tenemos familiares que habitan en el conjunto”; “Elegimos por recomendación familiar”; “Porque le gustó a mi esposa y por estar cerca de sus familiares”; “Porque tengo familiares aquí”; “Por la ubicación y por razones familiares”.

Para ciertos entrevistados de *Colinas del Sol*, las características ofrecidas por la empresa antes de la compra fueron percibidas como un engaño luego de la adquisición, puesto que no cumplió con las expectativas generadas. Esto se recoge entre las “otras razones” indicadas: “La elegimos por mejorar la calidad de vida, pero no fue así”; “La elegí por güey [tonto]”; “Me entregaron una llave y meses después me entregaron la vivienda”.

Recapitulando lo anterior, hay elementos que permiten evidenciar la gran importancia que desde el sistema institucional de vivienda mexicano (en específico, los ONAVIS) se otorgó al producto *financiero* de la política habitacional (el crédito), en comparación con el producto *físico* o *físico-espacial* (el bien inmueble, la vivienda, el espacio residencial), ya que su impacto es visible en los sujetos destinatarios, quienes finalmente compraron, adquirieron o aprovecharon “un financiamiento” producto de sus ahorros, más que una vivienda.

Sumado a esto, el alto porcentaje de casos que indican un tipo de opción buscada (vivienda de conjunto habitacional) frente a otras opciones (terreno para construir, vivienda en colonia, departamento) dan pauta de ello; también los bajos porcentajes obtenidos en la razón “porque le gustó la vivienda” contribuyen a dar sustento a esta explicación.

## **El ámbito de la vivienda de conjunto urbano**

### *Calidad constructiva*

Se realizaron cuatro preguntas a los entrevistados sobre la calidad constructiva de sus viviendas. En la primera se les pidió una valoración general de la

calidad, donde prácticamente, la mitad de las respuestas para ambos conjuntos fue “regular”.<sup>79</sup> Además, 18% en *La Loma I* y 36.7% en *Colinas del Sol* señalaron que la calidad “es mala”. Las respuestas sobre buena calidad se encontraron en *La Loma I* (4% dijo que era “muy buena”, y 26% dijo que era “buena”) (ver cuadro A.3.2.15 en Anexo IV).

Los entrevistados atribuyeron esta situación a la baja calidad de los materiales: “Los materiales no son de buena calidad”; “Los materiales son muy corrientes”; “Tiene materiales de segunda”; “Las chapas y tuberías son de plástico”. En *Colinas del Sol* ésta fue casi una opinión generalizada: “Creo que todos estamos de acuerdo en la mala calidad de la construcción, y decimos lo mismo”.

Al indagar si han tenido problemas o han apreciado vicios en la construcción, la mayoría dijo que sí (74% en *La Loma I* y 77.5% en *Colinas del Sol*). Para identificar los tipos de problemas se indicaron algunas opciones; las respuestas más comunes fueron: humedad en techos y muros (*La Loma I* 52%, *Colinas del Sol* 63%),<sup>80</sup> fracturas, cuarteaduras o grietas en techos y mampostería (*La Loma I*, 50%, *Colinas del Sol*, 53%),<sup>81</sup> y malos acabados (30% y 53% respectivamente).<sup>82</sup> Mientras se realizaban estas preguntas, la reflexión-conclusión de un propietario de *Colinas del Sol* al respecto fue: “Fue lo peor como inversión” (ver cuadro A.3.2.16 y A.3.2.17 en Anexo IV).

Por otra parte, se preguntó si consideran que la vivienda es segura estructuralmente: 62% dijo que sí en *La Loma I*, y 53% en *Colinas del Sol*; el resto manifestó haber tenido problemas con la estructura (ver cuadro A.3.2.18 en Anexo IV).

79 50% en *La Loma I* y 48.9% en *Colinas del Sol*.

80 Se recogieron comentarios tales como: “Hay filtraciones en los departamentos”; “Se mete el agua, hay humedad”; “Todas las casas se humedecen”; “Tuve que hacer modificaciones para que no le entre agua”; “Simplemente mire enfrente [mucha humedad en paredes]”; “Tengo goteras”; “Se humedecen los muros aledaños al baño”; “Por humedad se cayó la pintura”; “Estoy en la cama y me cae el agua”.

81 Comentarios vinculados a fracturas y cuarteaduras: “Al comprar la casa encontré grietas”; “Se cuarteó la loseta”.

82 Comentarios en relación con los malos acabados: “Al año, el revoque del techo se caía”; “Los pisos son de mala calidad”; “Se descarapela la pintura”; “La regadera no sirve”; “En el baño, el lavabo se cae”; “No funciona bien el calentador de paso”; “Se filtra el agua”; “Toda la instalación eléctrica la he cambiado”; “Se han descompuesto llaves, apagadores, chapas”; “Las puertas están desaliniadas por carga de la construcción”; “Se cayó el azulejo del baño”; “Tuve problemas con las tuberías del baño”; “Malas instalaciones eléctricas”; “Problemas con las tuberías del drenaje”; “Tienen mala colocación en pisos e impermeabilizante”; “Fugas en el baño, filtración en ventanas”; “Se cae el aplanado”; “Tuve que arreglar drenaje y baño”.



## Espacialidad y funcionalidad

Con relación a la resolución funcional y espacial de la vivienda, se realizó en primera instancia una pregunta general: *¿Considera que ésta es una vivienda confortable?*, a la cual, 72% en *La Loma 1* y 69% en *Colinas del Sol* afirmó que sí (ver cuadro A.3.2.19 en Anexo IV). Sin embargo, al indagar con más detalle sobre algunos indicadores de confort, los entrevistados señalaron lo siguiente:

En cuanto a la disponibilidad de los espacios, si son suficientes en cantidad y tamaño, más de la mitad de los entrevistados en ambos conjuntos opinaron que no:<sup>83</sup> “No pudimos meter ni la sala ni el comedor”; “No es lo deseable”; “No he podido acomodar mis cosas”. Sobre todo para algunas funciones como la del guardado y tendido de la ropa, se comentó que el espacio es casi nulo: “No hay espacio para la ropa”. Entre las opiniones que registraron que el espacio es suficiente, se encontraron varios casos (sobre todo en *Colinas del Sol*) donde se ha recurrido a una ampliación: “Después de ampliarla, el espacio sí es suficiente”; o bien, a quienes optaron por modificar o cambiar el tamaño de sus muebles, “Con muebles pequeños hay espacio” (ver cuadro A.3.2.20 en Anexo IV).

Un asunto en estrecha relación con el espacio disponible y su adecuación con el tamaño del hogar es el de las habitaciones destinadas para dormir (lo que permite verificar problemas de hacinamiento). En este caso, las normas internacionales de Organización Mundial de la Salud (OMS), así como otros parámetros nacionales, estipulan que dos personas deben ocupar un cuarto como máximo. Sobre este punto, se cruzó la información sobre cantidad de cuartos de las viviendas visitadas con la cantidad de ocupantes por vivienda, y además con la pregunta sobre el posible uso de la sala como espacio para dormir. Los resultados indicaron situaciones de hacinamiento en 22% de los hogares entrevistados en *La Loma 1*, y 26.5% en *Colinas del Sol* (ver cuadros A.3.2.21, A.3.2.22 y A.3.2.23 en Anexo IV).

Con respecto a la iluminación natural y orientación para el asoleamiento y ventilación, un alto porcentaje de entrevistados en ambos conjuntos opinó que son adecuadas (92% en *La Loma 1* y 85% en *Colinas del Sol*). Además, 80% y 79% respectivamente dijeron que la temperatura al interior es buena, lo cual es un indicador en términos generales de buen acondicionamiento térmico (sin olvidar que se trata de viviendas pequeñas) (ver cuadro A.3.2.20 en Anexo IV).

83 56% en *La Loma 1*, y 57% en *Colinas del Sol*.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con el acondicionamiento acústico de estas construcciones: 76% en *La Loma I* y 86% en *Colinas del Sol* afirmaron que los ruidos de las viviendas contiguas se escuchan con claridad, y que es muy difícil tener privacidad al respecto; “Cualquier cosa se escucha”; “Se escuchan todos los ruidos”; “Se escucha lo que sucede en las casas contiguas”. Lo anterior en efecto obedece a que en el sistema constructivo empleado,<sup>84</sup> los muros medianeros se comparten —se trata de un mismo muro que forma parte de una única envolvente.

En conclusión, los problemas funcionales más recurrentes para los habitantes de los conjuntos urbanos visitados refieren al espacio disponible para las distintas actividades en la vivienda y al precario aislamiento acústico de las mismas, lo cual impacta evidentemente en la privacidad interna y externa de los hogares.

### *Servicios básicos domiciliarios*

Se realizaron preguntas sobre la frecuencia y calidad de los servicios básicos en la vivienda. Tanto en *La Loma I* como en *Colinas del Sol* se dispone de agua corriente y electricidad diariamente. Todos los entrevistados coinciden en ello, y la gran mayoría evaluaron como “buena” la calidad de los mismos (ver cuadros A.3.2.24 y A.3.2.25 en Anexo IV).

En cambio, la recolección de basura no es frecuente: la mayoría indicó que el servicio público (operado por el ayuntamiento) pasa una a dos veces por semana. En ambos conjuntos también, buena parte de los residentes comentó que existe un servicio particular de recolección a través de camiones y camionetas privadas, que pasan diariamente por las calles realizando recolección domiciliaria, y cobran entre \$5 y \$10 pesos mxn, incluso más, según la cantidad de bolsas.

Concretamente, en *Colinas del Sol* el servicio público no pasa por la sección de departamentos, sino que sólo se cuenta con el servicio privado. Al respecto, hay que considerar que *La Loma I* es un conjunto municipalizado desde el mes de marzo de 2011,<sup>85</sup> y *Colinas del Sol* aún no lo estaba al momento de realizar el trabajo

84 Viviendas monolíticas (muros y losas) de concreto armado, a través del uso intensivo de moldes (cimbra) para el bombeo de hormigón premezclado.

85 Información obtenida del Catálogo de información de Actas de entrega Recepción de obras de conjuntos urbanos, Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México.

de campo. Por lo tanto, las prestaciones de algunos servicios —como la recolección de basura— son todavía una responsabilidad del promotor-desarrollador.

## **El entorno de la vivienda: equipamiento y servicios en el conjunto urbano**

### *La localización y el transporte*

Para conocer los costos de transporte que los residentes de los conjuntos visitados asumen en la vida cotidiana, se realizaron varias preguntas sobre los medios utilizados, el tiempo empleado y el gasto diario que representa para los hogares. Esto es útil como indicador vinculado a la localización de los conjuntos en relación con funciones urbanas sustantivas, como el empleo.

Sobre los medios adoptados por el jefe de familia para acudir a su empleo, se observó un uso preponderante del auto particular en *La Loma 1* (48%), seguido por el camión urbano (22%) y el taxi colectivo (20%), mientras que en *Colinas del Sol* se invirtieron los porcentajes, siendo el camión urbano el más utilizado por el jefe (53%), y en segundo lugar el auto particular (30.6%) (ver cuadro A.3.2.26 en Anexo IV).

El resto de los integrantes de la familia en *La Loma 1* usan prácticamente los mismos medios que el jefe para transportarse a sus actividades cotidianas (28% en camión urbano, 26% en auto particular y 26% en taxi colectivo). En *Colinas del Sol*, en cambio, se reduce el uso del automóvil (14.3%) y aumenta la opción de transportarse caminando (24.5%), aunque el medio más utilizado continúa siendo el camión urbano (47%) (ver cuadro A.3.2.27 en Anexo IV).

Conviene comentar por último que otros medios tales como el taxi particular y sobre todo la bicicleta o la motocicleta son dispositivos escasamente adoptados para la movilidad cotidiana entre los residentes entrevistados, tanto para los jefes como para el resto de los integrantes del hogar (ver cuadros A.3.2.26 y A.3.2.27 en Anexo IV).

Con relación a los tiempos de traslado, éstos varían ampliamente entre residentes, según conjuntos, y también de acuerdo con el medio utilizado. En *La Loma 1*, los jefes de hogar destinan en promedio 36.7 minutos para llegar a su empleo si utilizan auto particular, y 48.4 minutos si lo hacen en camión o taxi colectivo. En *Colinas del Sol*, el tiempo promedio para llegar al

empleo en auto particular es de 47.3 minutos, y 79.6 (1 hora 20 minutos) si lo hacen en camión urbano o taxi (ver cuadro A.3.2.28 en Anexo IV). Cabe señalar, amén de los promedios, que en *La Loma I*, 26% de los jefes dijo tardar como mínimo 60 minutos (y hasta 150) para llegar a destino; en *Colinas del Sol* esta situación ocurre con 61% de los entrevistados (ver gráficas G.11 y G.12 en Anexo IV).

El resto de los integrantes del hogar emplean menos tiempo en promedio para arribar a sus actividades cotidianas. En *La Loma I*, el promedio en auto particular es de 32 minutos, y 34.5 en transporte público; en *Colinas del Sol*, 30 y 48.3 minutos en promedio, respectivamente (ver cuadro A.3.2.29 en Anexo IV).

También se preguntó sobre el tiempo de traslado desde el conjunto al centro de la ciudad de Toluca. En *La Loma I*, la respuesta generalizada fue 30 minutos, aunque varios comentaron que en días de tráfico puede extenderse hasta 45. También señalaron que depende del medio de transporte utilizado; si se trata de auto particular, el tiempo puede reducirse a 20 minutos, y si es transporte público, puede extenderse hasta 45 minutos. Cabe recordar que hay al menos dos líneas de transporte público que pasan por el acceso del conjunto y llegan al centro.

En *Colinas del Sol*, buena parte de los entrevistados contestó que ocupan una hora para llegar al centro. Aquí hay que considerar que no hay transporte público directo al centro de Toluca desde el conjunto, sino que se debe trasladar: primero, tomar un camión desde el conjunto a la cabecera municipal de Almoloya de Juárez, y luego abordar allí otro que se dirija al centro de Toluca.

Con respecto al gasto en que incurren las familias diariamente por concepto de transporte, los entrevistados de *La Loma I* dijeron ocupar en promedio \$88.6 mxn, mientras que el monto para los de *Colinas del Sol* es de \$83.5 mxn (ver cuadro A.3.2.30 en Anexo IV).

Al desagregar esta información, hay que señalar que para ambos conjuntos, los mayores porcentajes se encuentran entre quienes gastan de \$21 a \$50 mxn (20% en *La Loma I* y 32.6% en *Colinas del Sol*), y quienes ocupan \$76 a \$100 mxn (30% y 28.5% respectivamente) (ver gráficas G.13 y G.14 en Anexo IV).

Si se estima el costo promedio diario en un mes, sería en efecto de \$1 772 mxn para los habitantes de *La Loma I* y \$1 670 mxn<sup>86</sup> para los de *Colinas*

---

86 Estos montos resultan de considerar el costo diario promedio que asumen las familias por concepto de transporte, multiplicarlo por cinco días semanales, y luego por cuatro semanas.

*del Sol*, lo que representaría del orden de 50% del pago promedio mensual de la vivienda para los primeros, y 100% para los segundos (\$3 362 mxn y \$1 690 mxn, según lo arriba mencionado).

Por último, y con el objeto de conocer el grado de satisfacción de los residentes con respecto al servicio de transporte público que pasa por el acceso (caso *La Loma 1*) o atraviesa y recorre el conjunto (caso *Colinas del Sol*), se les pidió calificarlo tomando en cuenta su eficiencia, frecuencia y limpieza.

Sobre esto, se observó que 46% de los entrevistados en *La Loma 1* calificó al transporte público de “regular”, mientras que 40% lo consideró “bueno” (ver cuadro A.3.2.31 en Anexo IV). Los principales comentarios fueron: “En cantidad [frecuencia] muy bien, la calidad del servicio es muy mala, hay accidentes”; “Antes no pasaban seguido”; “Como siempre, hay imprudencias”; “Afortunadamente está bien comunicada esta zona”; “Sábado o domingo hay poca frecuencia”; “Sí viene con frecuencia, pero la seguridad y limpieza son pésimas; costoso”.

En *Colinas del Sol*, en cambio, 49% calificó de “regular” el servicio, y otro 28% lo calificó de “malo” (ver cuadro A.3.2.31 en Anexo IV). Se recogen aquí algunas opiniones que, además de considerar los elementos señalados, agregan cuestiones relativas a la conectividad y diseño de las rutas, así como la seguridad y conducta de los choferes: “Pasan dos veces en el día los taxis.<sup>87</sup> Hace falta más frecuencia”; “Es caro y los choferes manejan mal”; “Faltan más rutas, no hay ruta al centro”; “La conducta de los choferes es muy mala”; “Por los tiempos, no es constante”; “La frecuencia es buena, pero el estado de las unidades y los choferes muy mal. Hay asaltos”; “Al centro son dos camiones”; “Pésimo”.

Como reflexión final sobre este punto, hay que señalar que las dificultades observadas no tienen que ver precisamente con las distancias geográficas de los conjuntos a las distintas áreas de la metrópoli, sino con emplazamientos que representan altos costos de transporte, dado el diseño del sistema vial de conexión entre conjunto y estructura urbana, el diseño de las rutas del sistema de transporte disponible y el funcionamiento del propio medio de transporte que se adopte (en el caso del transporte público, el tema de las frecuencias es fundamental).

87 Se refiere al servicio de taxi colectivo, que cuenta con ciertas rutas fijas, similares a las del camión urbano, pero por tratarse de un automóvil tiene capacidad para cinco pasajeros máximo.

### *El espacio recreativo: áreas verdes y módulos deportivos*

Uno de los equipamientos esenciales de los conjuntos urbanos lo constituyen las áreas verdes (denominadas “jardín vecinal”) y los módulos deportivos (por lo general, canchas de basquetbol), que conjuntamente conforman el espacio para las actividades recreativas de sus habitantes.

En los conjuntos seleccionados, se realizaron algunas preguntas referidas a la relación de los residentes con respecto a estos espacios. En cuanto al uso y apropiación, se indagó sobre la frecuencia con que utilizan las áreas, y se obtuvieron resultados diferentes en cada caso. En *La Loma I*, 36% indicó que sí lo hace con mucha frecuencia, otro 48% también las usa, aunque con poca frecuencia, y 16% no las usa. En cambio, en *Colinas del Sol*, sólo 10% las utiliza con mucha frecuencia, 55% con poca frecuencia y 35% no las usa (ver cuadro A.3.2.32 en Anexo IV).

Al preguntar sobre las razones del no uso, o del uso poco frecuente, fue posible distinguir razones personales, así como otras vinculadas al estado físico de estos espacios. Por ejemplo, en *La Loma I*, algunas respuestas fueron: por cuestiones personales “Por falta de tiempo”; “No tengo tiempo, y por el clima”; “No nos da tiempo de ir”; “Por el ritmo de vida”; “Salimos poco”; “Salimos a otros lugares”; y por condiciones de los espacios: “Porque hay pocos juegos, áreas sin podar”; “Por inseguridad”; “Están sucios por los perros, en malas condiciones”; “Están descuidados”; “Está lleno de hierba”; “A veces están muy sucias las áreas”.

Por su parte, en *Colinas del Sol*, los residentes opinaron lo siguiente: por cuestiones personales “Casi no salgo”; “No hacemos deporte-ejercicio”; “Por falta de tiempo”; “Mis hijos ya son grandes”; por condiciones del espacio, y también de la seguridad: “No son seguros”; “Está oscuro, falta mantenimiento”; “Están descuidados”; “Sólo hay una cancha de básquet”; “Es peligroso”; “Son inseguros”; “Me quedan lejos”; “Están en malas condiciones”; “Hay inseguridad”; “Nos gusta más ir a Almoloya, aquí los juegos están rotos y está todo sucio”; “Están muy mal, son puros baldíos las áreas verdes”; “Las áreas verdes están muy mal, ¿ya las viste? [riendo]”.

214

Si bien varios de los entrevistados apreciaron que hay condiciones del espacio deterioradas en *La Loma I*, en *Colinas del Sol* éstas llegan a ser más graves. Los jardines vecinales son prácticamente áreas baldías, algunos de ellos con una topografía bastante accidentada y con hierba alta, lo cual hace casi imposible el uso.

Además, aun cuando no surgió en los comentarios de los residentes, fue posible detectar en las visitas<sup>88</sup> que el espacio más amplio destinado a jardín vecinal y canchas en este conjunto está atravesado por un canal a cielo abierto (derecho de vía) en sentido diagonal a la forma del predio (figura 6); vinculado a ello (probablemente por esa razón), esta área carece de un diseño adecuado y detallado del espacio (como señalan los residentes, la percepción generalizada es que “son baldíos”), así como de una dosificación y distribución adecuadas del mobiliario (juegos infantiles, equipos para ejercicios, etcétera) (fotografías 54, 55, 56 y 57). Sumado a esto, y tratándose de un conjunto más grande que *La Loma 1*, existen mayores distancias (y también una restricción topográfica, por las pendientes) entre este predio y las viviendas de las nuevas secciones, lo que las hace menos accesibles. Por último, el tema de la seguridad en estas áreas es una preocupación recurrente entre los habitantes de *Colinas del Sol*.

**Figura 6. Detalle del canal (derecho de vía) que atraviesa el predio destinado a jardín vecinal y módulo deportivo, en el conjunto *Colinas del Sol***



Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth, septiembre de 2014.

88 Y también se corroboró en los planos del expediente de autorización y seguimiento del conjunto, que puede encontrarse en el Archivo de División del Suelo, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana del GEM.

Fotografía 54. Paradero y bahía de espera de transporte público en acceso al conjunto *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 55. Sitio de taxis en vialidad de acceso, en el conjunto *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografías 56 y 57. Transporte público circulando por el conjunto *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.



216

Esta situación se hizo aún más evidente al verificar las respuestas a la pregunta: *¿Cómo considera usted que están los parques y áreas recreativas del conjunto en cuanto a limpieza, iluminación y seguridad?* En *Colinas del Sol*, 55% calificó de “mala” la limpieza de las áreas, 57% consideró que la iluminación es “mala”, y 81% señaló como “mala” la seguridad de las mismas. En *La Loma I*, la limpieza fue calificada por 40% como “regular”, la iluminación fue estimada por 40% como “buena”, y la seguridad se consideró “regular” en 38% (ver cuadro A.3.2.33 en Anexo IV).

Por último, se les interrogó si consideraban a estas áreas atractivas para realizar actividades. La mayor cantidad de respuestas fueron negativas en



Fotografía 58. Área de juegos infantiles en jardín vecinal, en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 59. Módulo deportivo (único en todo el conjunto de *Colinas del Sol*)



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 60. Detalle de canal a cielo abierto en jardín vecinal de *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 61. Área verde sin tratamiento y con pendientes en el conjunto *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

ambos conjuntos (44% en *La Loma I* y 67% en *Colinas del Sol*), con comentarios tales como: “No hay nada que me llame la atención”; “Lo que ve es lo que hay”; también hubo quienes contestaron “más o menos” (40% y 18.4% respectivamente) (ver cuadro A.3.2.34 en Anexo IV). Las opiniones en *La Loma I* se concentraron sobre todo en la falta de mantenimiento, el descuido de las áreas (“Sí se puede hacer ejercicio, aunque podan con poca frecuencia”; “Están descuidados, apenas los empiezan a limpiar”; “Los juegos están maltratados y no podan”) y la disfuncionalidad de los juegos infantiles, ya que se observó que su diseño

Fotografía 62. Área de juegos y canchas frente a escuelas, en el conjunto *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 63. Juegos sobredimensionados en *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 64. Área verde lineal en colindancia con penal "Santiaguito", en el conjunto *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 65. Área de juegos en mal estado. Al fondo, penal "Santiaguito", en el conjunto *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

218

está fuera de escala, es decir, están sobredimensionados, lo cual dificulta el uso que los niños pueden darles: "No son bonitos, no invitan a jugar"; "Por las deficiencias que presentan"; "No son funcionales para los niños"; "Ha habido accidentes porque los juegos no son seguros".

En Colinas del Sol, los comentarios versaron sobre la falta de mantenimiento, y la inseguridad de estos espacios: "Falta limpieza, seguridad y alumbrado"; "Están muy feos, no hay mantenimiento"; "Es inseguro"; "Están en malas condiciones"; "Hay basura y perros"; "La seguridad está muy mal, [las

patrullas] entran sólo cuando les llaman”; “Los juegos están maltratados, hay basura”; “No tienen mobiliario, no están podados, falta mantenimiento”; “Hace falta mantenimiento y mobiliario”.

Una reflexión final merece la mención de lo que pudiera denominarse como “pobreza” de diseño de estas áreas, donde es evidente que no existió mayor preocupación por pensar en la organización de las distintas actividades al interior (jugar, caminar, sentarse a contemplar, etcétera).

## El equipamiento educativo

Otro de los equipamientos presentes en los conjuntos urbanos es el de las escuelas. Según la escala del conjunto, se exigen los distintos planteles de educación básica.<sup>89</sup> En los conjuntos seleccionados, al menos 20% (global) de los residentes entrevistados utiliza el equipamiento educativo interno: en *La Loma I*, 22% dijo utilizar el jardín de niños, 26% la escuela primaria y 18% la secundaria. En *Colinas del Sol*, 16.3% de los niños de hogares entrevistados acude al jardín de niños, 32.6% a la primaria, y 14.3% a la secundaria (ver cuadro A.3.2.35 en Anexo IV).

Fotografía 66. Escuela primaria frente a módulo deportivo, en *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 67. Acceso de escuela secundaria, en *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

<sup>89</sup> Cabe recordar además que el Estado de México es la única entidad que exige este equipamiento en los conjuntos habitacionales. El desarrollador debe edificarlos y proporcionar el mobiliario correspondiente.

Buena parte de los entrevistados que sí las utilizan consideraron la cercanía como una de las razones de su aprovechamiento y uso. En *Colinas del Sol*, sin embargo, un comentario fue “no hay de otra”, haciendo alusión a que se trata de una situación obligada más que elegida, o beneficiosa.

Las razones del no uso varían según los conjuntos. En *La Loma 1*, obedece a que en varios casos los hijos no están en edad de hacerlo (bebés o pequeños —seis casos— o jóvenes en preparatoria o universidad —seis casos). En cambio, en *Colinas del Sol* se detectaron algunos comentarios de inconformidad y rechazo con el servicio educativo que allí se presta, e incluso cuestiones de inseguridad: “En la secundaria no hay maestros”; “No me gustan, son inseguras”; “Hay delincuencia juvenil”; “Están mejor las escuelas en Toluca”; “La calidad de las escuelas aquí es muy mala, lo comenta la gente”; “Hay malos comentarios de las escuelas”; “No son escuelas de calidad”; “He escuchado que es pésima la calidad”.

#### *La necesidad de infraestructura, servicios y equipamiento, según los residentes*

Luego de conocer el uso, aprovechamiento y opinión sobre el equipamiento recreativo y educativo interno, se solicitó a los entrevistados que mencionaran tres equipamientos que hacen falta en sus respectivos conjuntos.

Aquí, las personas aprovecharon la pregunta abierta no sólo para opinar sobre lo que “hace falta” en materia de equipamiento, sino también de servicios, e infraestructura. Lo observado en las respuestas es que se trata de una cuestión no sólo de inexistencia de estos elementos, sino también de insuficiencia o, más aún, de la necesidad de un mejoramiento sustancial de lo existente.

En *La Loma 1*:

Sobre el equipamiento, se mencionó numerosas veces la falta de un centro de salud o consultorios públicos (48%); también de centros de abasto, como una plaza comercial (22%), supermercado (6%) y mercado (4%); además, los entrevistados hicieron hincapié en la necesidad de equipamientos para la cultura y la recreación, tales como un centro cívico, una biblioteca, una iglesia o capilla (8%), así como centros de diversión (por ejemplo, cines), un salón de usos múltiples o salón de eventos; se registraron en este sentido comentarios como el que sigue: “Aquí hay muchos jóvenes, debieran realizar proyectos para ellos”. Otros equipamientos demandados fueron el de una escuela preparatoria

Fotografía 68. Acceso del jardín de niños, en *La Loma I*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 69. Acceso de la escuela primaria, en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 70. Acceso del jardín de niños en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 71. Acceso de la escuela secundaria en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

(6%), un depósito de basura, otros comercios y servicios<sup>90</sup> y curiosamente, una farmacia (14%). Hay que comentar, sobre esto último, que si bien se cuenta con un par de farmacias y otros comercios de abasto para el consumo cotidiano (como un supermercado pequeño en el acceso), los vecinos indicaron que al interior del conjunto los costos de los productos son sensiblemente más altos, por lo que prefieren comprar por fuera.

<sup>90</sup> Tienda de conveniencia Oxxo, autolavado, pescadería, envasadora de agua, rosticería, tlapalería, lechería Licónsa; refaccionaria.

Con respecto a la infraestructura, se señaló la necesidad de contar con la red de telefonía fija (sólo la primera sección cuenta con el cableado e instalación), así como mejorar la cobertura de la red de telefonía móvil (que es prácticamente nula); se exigió incluso más alumbrado público y la posibilidad de abrir más accesos y salidas del conjunto.

En cuanto a los servicios, se reclamó sobre todo el mejoramiento de los existentes: mejorar la vigilancia, “porque no es eficiente” (12%); mayor frecuencia en el servicio de recolección de basura (6%); dar mantenimiento y mejorar el equipamiento de áreas verdes con juegos (8%); un servicio de transporte que circule por el conjunto; mejorar el servicio eléctrico.

En *Colinas del Sol*:

En lo que respecta a equipamiento, los residentes insistieron en la necesidad de mayor variedad y escala de unidades de abasto y servicios (35%), por lo que mencionaron, por ejemplo, un centro comercial, mercado, supermercado, minisúper, farmacia de 24 horas, tiendas de conveniencia (tipo Oxxo), tiendas de ropa y hasta gasolinera; asimismo, reclamaron la falta de un módulo o lugar específico para el pago de servicios y/o sucursales bancarias. Otro equipamiento ampliamente solicitado fue el de un centro de salud (23%); y también, una escuela preparatoria.

Sobre la infraestructura, al igual que en *La Loma* <sup>1</sup> se reclamó la falta de red telefónica y de internet (12%); la necesaria ampliación del alumbrado público, en calles y áreas verdes (10%); el mejoramiento de las vialidades, en cuanto a pavimentación (14%); y el acondicionamiento de las áreas verdes (equiparlas y mantenerlas, 10%).

En materia de servicios, se abordó en varias ocasiones la falta de vigilancia (23%) en calles y acceso (“Sólo entran cuando les llaman”, por lo que algunos solicitan caseta), así como un módulo de policía. Más líneas y mejores condiciones en el servicio de transporte, así como la ampliación de rutas y en un horario extendido (10% “No hay transporte nocturno, y se necesita”). Otras medidas solicitadas fueron las de mejorar la imagen urbana, ordenar el comercio existente y una mayor frecuencia del servicio de recolección de basura.

En síntesis, se observa que es prácticamente ineludible la necesidad de mejorar la urbanización de los conjuntos (infraestructura, equipamiento y servicios), porque las carencias e insuficiencias con respecto a otras áreas urbanas

formales resultan notables. En ocasiones, se apreció que las personas optan o lo toman como una situación frente a la cual resignarse y acostumbrarse.<sup>91</sup>

## Relaciones vecinales y organización

Tal como se ha señalado en capítulos anteriores, una cuestión relevante para la calidad residencial se relaciona no sólo con la estimación del estado de las componentes físico-espaciales de un espacio determinado, sino también con el conocimiento de las relaciones sociales que allí se establecen. En este sentido, el cuestionario incorporó algunas interrogantes sobre las relaciones entre vecinos.

Al preguntar: *¿Cómo se lleva en general con sus vecinos?*, predominó en ambos conjuntos la respuesta “bien” (46% en *La Loma I* y 51% en *Colinas del Sol*), seguida por la opción “sólo de saludo” (34% y 26.5% respectivamente). Sólo hubo un caso donde se respondió “muy mal”, en *La Loma I*, y dos casos “mal” en *Colinas del Sol* (ver cuadro A.3.2.36 en Anexo IV).

También se preguntó: *¿Acostumbra usted visitar o frecuentar a sus vecinos?*, buscando de algún modo dilucidar la profundidad de estas relaciones. En este punto, hubo un alto porcentaje de respuestas negativas (70% en *La Loma I* y 64% en *Colinas del Sol*) (ver cuadro A.3.2.37 en Anexo IV). Las razones fueron diversas, entre las que destacaron la falta de tiempo por cuestiones del trabajo o de las actividades que los mantienen fuera del conjunto (“Casi no estamos”; “No tengo mucho tiempo”; “Nadie está”; “No tengo tiempo, por el negocio”); también el hecho de no conocerse suficientemente (“No los conozco”, “Llegué recientemente y aún no los conozco bien”);<sup>92</sup> o bien, la preferencia por mantener una relación cordial pero distante (“No me relaciono mucho”; “Tengo poco trato”; “No me gustan las relaciones públicas”; “No me gusta convivir”; “Me llevo en lo elemental”; “Cuanto más alejado, mejor”; “No me gusta visitarlos, para evitar problemas”; “No me meto con ellos”; “Sólo nos saludamos en la calle”).

91 Un comentario que expresa con precisión lo anterior fue recogido en *La Loma I*: “Yo vengo de otro entorno, pero hay que acostumbrarse. Cuando mis amigos me visitan, sienten que vienen a Siberia” (propietaria proveniente de la colonia Condesa, en Distrito Federal).

92 Al respecto, llama la atención el hecho de que, al cruzar la información del vínculo entre vecinos y la antigüedad de ocupación, la opción “sólo de saludo” resultó relevante entre los residentes que llevan más de 3 años viviendo en ambos conjuntos (ver cuadro A.3.2.38 en Anexo IV).



Dentro del grupo de los que sí se llevan o frecuentan, en cambio, hubo algunas declaraciones sobre la prestación mutua de favores que fortalecen la relación vecinal y a la vez contribuyen a mejorar la vida comunitaria, por ejemplo, en términos de seguridad: “Nos cuidamos entre vecinos”; “Estamos organizados, interactuamos”; “Para fomentar la relación y ayudarnos”; “Para que cuiden mi casa”; “Cuando requiero algo”; “Nos hacemos favores”.

En relación con lo anterior, se indagó sobre la existencia y funcionamiento de una organización vecinal en los conjuntos.

En *La Loma 1*, existe una única organización con una delegada general y representantes por sección. La gran mayoría de los entrevistados dijo conocer y saber sobre su existencia y funcionamiento. Comúnmente, todos los residentes pagan una cuota de \$25 mxn semanales para la vigilancia (guardias-serenos que se encuentran en la caseta del acceso y que realizan rondines a determinadas horas del día), y algunos comentaron pagar \$20 mxn a una persona que realiza con frecuencia faena (limpieza, deshierbe) en calles y banquetas. En las privadas, el monto de la cuota es prácticamente el doble y son los propios vecinos quienes se coordinan para limpieza, reposición de focos de alumbrado y otras actividades de mantenimiento-mejoramiento.

En *Colinas del Sol*, en cambio, hay pequeñas organizaciones por calles o manzanas, que tienen su propia estructura y montos de cuota para distintas actividades. Por ejemplo, en la sección de departamentos hay un delegado por cada edificio, y generalmente la cuota va destinada al mantenimiento de la bomba para el agua y la electricidad (fotografía 74); en la calle que se encuentra detrás de las escuelas, los vecinos han colocado y pintado postes de alumbrado;<sup>93</sup> y en una de las nuevas secciones, al subir la colina, una vecina comentó que desde hace dos años están organizados para cuestiones de seguridad y vigilancia de sus niños y sus bienes (viviendas, automóviles). Resultó curioso, por otro lado, observar que varios entrevistados afirmaron que no existe organización como tal, y otros dijeron no saber. En este punto, es posible pensar que la fragmentación física del conjunto —arriba comentada, sobre su emplazamiento y distintas antigüedades de construcción-ocupación—, así como su gran escala, es reflejo también de una fragmentación social y vecinal.

---

93 “Si usted se fija, aquí hemos pintado postes y colocado anuncios. Nos organizamos para cortar el césped, hacer faena, limpiar las calles. La empresa no lo hace, lo hacemos nosotros. Antes, la gente dejaba basura” (ver imágenes 69 y 70).

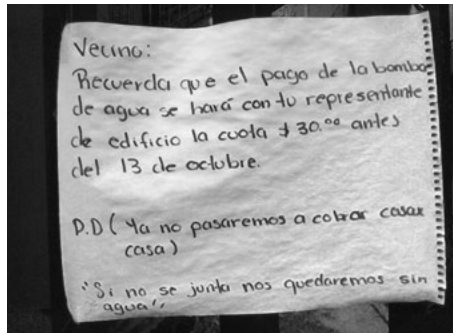


Fotografías 72 y 73. Organización vecinal en una manzana detrás de escuelas. Postes de alumbrado en buen estado, señalización, limpieza de calles a cargo de los vecinos, en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

Fotografía 74. Avisos para residentes de sección departamentos en *Colinas del Sol*



Fuente: Carolina Inés Pedrotti.

## Opiniones sobre el productor: la empresa constructora

Como se ha señalado en capítulos anteriores, la forma adoptada para la producción de conjuntos urbanos (*promocional privada*, o *promocional del sector mercantil*) suscitó la generación de una relación cliente-empresa antes, durante y después de la adquisición de la vivienda. Para esta investigación, se consideró conveniente conocer algunos aspectos de la atención de éstas en los

conjuntos seleccionados, bajo el supuesto de que ello tiene influencia en la percepción de los habitantes en términos de calidad residencial.

En razón de lo anterior, se solicitó sólo a los entrevistados propietarios (27 en *La Loma I*, 41 en *Colinas del Sol*), que otorgaran una calificación y dieran su opinión respecto de: i) la atención de la empresa antes de la compra, ii) el cumplimiento de la misma con respecto a lo ofrecido, y iii) la atención de solicitudes y reclamos posteriores a la adquisición y ocupación (ver cuadro A.3.2.39 en Anexo IV).

Con relación al primer punto, para los propietarios de ambos conjuntos, la atención antes de la compra fue calificada como “muy buena” y “buena” (37% y 44% en *La Loma I*; 46% y 29% en *Colinas del Sol*). Sin embargo, específicamente para el caso de *Colinas del Sol*, esta actitud fue considerada parte de una estrategia de venta engañosa, ya que aparentemente los vendedores ofrecieron ciertos equipamientos, servicios y otras amenidades en el conjunto, que a la hora de habitarlo no estuvieron presentes (ni se cuenta con ellos en la actualidad): “Me lavaron el cerebro bien bonito. Me prometieron un centro comercial y seguridad las 24 horas”; “Me ofrecieron centros comerciales”.

En cuanto al cumplimiento de lo ofrecido, la mayoría de los entrevistados en *La Loma I* calificaron a la empresa como “bien” (44%) y “regular” (26%). En *Colinas del Sol*, en cambio, buena parte de las opiniones se inclinaron por calificar como “mal” este aspecto (56%). En ambos casos se recogieron comentarios y quejas que refieren, por una parte, a la inobservancia en la adjudicación de la vivienda seleccionada por el comprador (“Me mostraron un plano, que a la hora de entregarme la casa no era el mismo. Me engañaron”; “Me prometieron casa en una esquina, y no me la dieron”); por otra parte, un señalamiento muy común fue el del incumplimiento en los tiempos comprometidos para la entrega de la vivienda (“Tardaron alrededor de nueve meses en entregarme la vivienda”; “No nos entregaron a tiempo. Sólo nos dieron las llaves”; “Para entregarla pusieron muchos peros, después de dos años y con trabajos me la entregaron”; “Los demandé porque no me entregaban mi casa”).

Por último, sobre la atención a las solicitudes y reclamos posteriores a la compra y ocupación, las opiniones en *La Loma I* se dividen entre quienes consideraron que ha sido “buena” (33%), “regular” (22%) y “mala” (18.5%), e incluso quienes no pudieron dar una calificación al respecto (18.5%) porque no han realizado reclamos. En *Colinas del Sol* predominó la apreciación “mala” (51%), seguida por los que contestaron “no sé” (24.4%), precisamente por las mismas causas que en el primer caso. Algunos comentarios fueron:

En *La Loma* 1: “La atención posterior es buena hasta cierto punto. Yo no estaba de acuerdo con cerrar la calle y sin embargo lo hicieron”; “No nos regresaron [devolvieron] los \$1 000 que dimos para apartar la casa”; “La promotora se cambió de domicilio, y luego fue difícil localizarlos”; “No nos toman en cuenta”; “El piso de mi casa está desnivelado, y no lo resolvieron”; “La construcción tenía un año de garantía, pero hay cuestiones de diseño muy difíciles de solucionar, como el desagüe pluvial que cae sobre la puerta”.

En *Colinas del Sol*: “No tenía agua. Fue recién con una amenaza cuando me hicieron caso”;<sup>94</sup> “Ya habíamos firmado, hicimos reclamos, pero no hicieron caso”; “No cumplieron. Nos engañaron, [diciéndonos] que si después de cuatro años no quería el departamento, me lo cambiaban. Hablaron de dar una diferencia posteriormente a la compra del departamento, y así obtener una casa. Se lo dijeron a muchos, a la mayoría [de los que habitan departamentos]. Pero eso no se puede, se pusieron groseros conmigo”; “Reparamos por nuestra cuenta”; “Se pusieron muy groseros”.

Como corolario de este apartado, es conveniente compartir el comentario de una residente de *Colinas del Sol*, porque justamente hace explícito el vínculo entre el proceso de adquisición, la relación con la empresa (y el organismo financiador), y la valoración de su experiencia residencial: “Yo estoy muy molesta. Se supone que tiene que estar bien, porque uno lo compra, no lo regalan. Me descontaron mucho tiempo antes de entregarme, tardaron medio año en entregarme, y hasta me hicieron dos descuentos en una quincena. Todo hace que uno no quiera vivir aquí y se arrepienta de vivir aquí, y de comprar aquí”.

## **Valoración de la experiencia residencial. Satisfacción residencial**

### *Satisfacción con la vivienda*

Por último, el cuestionario incluyó algunas interrogantes que apuntaron a conocer la valoración que hacen los residentes en su experiencia de habitar la vivienda y el conjunto como espacio residencial.

94 Este propietario comentó que hizo varias reclamaciones porque no llegaba agua a su vivienda, y amenazó a la empresa con hacer un hoyo en la calle para revisar la conexión domiciliar. Justo en ese momento atendieron su solicitud.

En primera instancia, se hicieron dos preguntas abiertas en relación con el gusto o desagrado respecto de alguna característica o atributo de la vivienda.

La primera fue *¿Qué es lo que más le desagrada de su vivienda?* Si bien las respuestas fueron diversas, la codificación de las mismas permitió observar lo siguiente:

En *La Loma 1*: 34% de las respuestas refiere a la insuficiencia del espacio en las viviendas, de sus estancias o habitaciones, y de la incomodidad que esto genera: “El espacio, se oye todo”; “Es muy pequeña”; “El espacio no es suficiente”; “La dueña prefiere rentarla que vivir en ella; no me agrada el espacio, la calidad de la construcción, no hay espacio ni para agacharse”. Hay algunos casos (10%) en donde se identifica una estancia o cuarto en particular con el cual se está desconforme y es lo que más desagrada: “El cuarto de servicio no sirve para nada”; “El patio es muy pequeño”; “Los baños están muy pequeños”; “El estacionamiento, hay espacio para un solo auto”.

Otras declaraciones (18%) hacen referencia a la falta de privacidad causada por la propia contigüidad de las viviendas y los patios, que provocan que todo se escuche de una a otra, reduciendo la intimidad: “Se escuchan ruidos al lado”; “La azotea o patio de servicio, no hay privacidad, necesita muros”; “Los ruidos de las otras viviendas”; “Que se comparten muros”; “Que las casas están contiguas, a veces falta privacidad”.

Se registraron opiniones (8%) que aluden a la mala calidad de los materiales, de la construcción en general, los problemas constructivos que han surgido con el tiempo, así como del confort térmico de la vivienda: “En la vivienda hace mucho calor”; “La humedad”; “Los materiales, hay goteras”; “El tipo de construcción”.

Hubo también algunas manifestaciones de desagrado (4%) con respecto a la localización (que se entiende del conjunto, más que de la vivienda): “La distancia con el trabajo”; “La localización con respecto a la ciudad”.

Por último, conviene observar que 24% de los entrevistados manifestó una amplia satisfacción con la vivienda, a tal punto que al hacer la pregunta contestaron “nada”, o expresiones similares: “Nada, cumple mis expectativas”; “Hasta ahorita estamos bien”; “La verdad no estoy inconforme”.

228

En *Colinas del Sol*: 24.5% de las respuestas refiere, como en el caso anterior, a lo reducido del espacio: “El espacio”; “El tamaño”; “Es como si fuera un cuarto nada más (30 m<sup>2</sup>)”; “Del palomar que tenía hice algo mejor para darle recámara a mis hijos. Ahora con la ampliación me gusta”.

Otros comentarios (20.4%) apuntan a la mala calidad de la construcción, los materiales y problemas derivados: “Los acabados”; “La humedad”; “La construcción”; “El material”; “Las goteras y los malos materiales”; “Los problemas constructivos”; “Se trasmína mucho el agua”; “Mucha humedad, hasta huele mal”.

En igual medida (20.4%) se encontraron quejas sobre los muros compartidos: “Los ruidos”; “Los muros compartidos”; “Que parece vecindad. Me dijeron ‘es aparte’, pero no era verdad”; “Los ruidos de los vecinos”.

También hubo respuestas vinculadas más al conjunto que a la vivienda, por ejemplo, sobre la localización (10.2%): “La lejanía con el centro”; “La zona”; “La ubicación del conjunto. La distancia desespera”; o ciertas condiciones físicas y sociales (8%): “La vivienda me gusta, el conjunto no”; “No hay seguridad, el mal estado de las calles”; “La inseguridad”; “Las vialidades descuidadas”.

Se registraron además manifestaciones de amplia conformidad (12.2 %): “Nada me desagrada”; “Todo me gusta”, y por el contrario, una de total inconformidad: “Todo”.

Luego, frente a la pregunta *¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda?*, se encontró lo siguiente:

En *La Loma 1*: es notable observar que 44% no respondió en relación con la vivienda, sino con el espacio residencial (su localización asociada con la estructura urbana) y el ambiente social que se genera: “La localización y la seguridad”; “Los vecinos son tranquilos”; “La tranquilidad para los niños, pueden jugar”; “Es tranquilo y hay buena convivencia”; “Tranquilidad; nadie se mete con nadie”; “El tamaño, es seguro, hay áreas verdes”; “La independencia y tranquilidad”; “La cercanía con las actividades”; “La ubicación”; “La cercanía con la escuela de los niños”; “Es un lugar tranquilo”; “El tipo de gente que vive aquí”; “Los espacios públicos”; “Seguridad, intimidad, calles sin autos”.

Otros entrevistados (26%) señalaron cuestiones referidas al confort en la vivienda, al diseño en general, o de alguna de sus habitaciones: “Calientita y fácil de limpiar”; “Los cuartos”; “La temperatura interior”; “La orientación”; “La cocina, la sala”; “Es segura, no presenta nada anormal”; “La distribución”; “Mi recámara, porque yo la arreglé”; “Es confortable”; “Las ventanas, la iluminación”.

Sólo un pequeño porcentaje (4%) hizo hincapié en la propiedad como elemento de mayor gusto: “Somos propietarios”; “Que es propia, es una seguridad patrimonial”. Y otro 4% aclaró que todo le gusta: “Todo, tengo lo necesario”.

En *Colinas del Sol*: 34.6% se refirió, como en *La Loma 1*, a la sensación de “tranquilidad” que les reporta vivir allí, aludiendo al conjunto más que a la

vivienda: “La tranquilidad de mi sección, en comparación con las demás calles”; “Está/es tranquilo”; “Tranquilidad porque no hay mucha gente”; “Tranquilidad dentro de mi casa”; “Tranquilidad, vivir en provincia y no en el D.F.”; “No hay ruidos en la noche”; “La tranquilidad, los niños juegan en la calle”.

Otras respuestas (16.3%) se enfocaron en el hecho de que sea su propiedad-patrimonio: “Que es propia”; “Ya no pago renta”; “Soy propietario”; “Es mi patrimonio”; “Que ya es mía”.

Algunos comentarios (10.2%) hicieron referencia al confort físico espacial: “Es confortable”; “La temperatura interior”; “La iluminación”; “Para nosotros como familia es cómoda”; en la misma medida (10.2%), algunos entrevistados dijeron no encontrar algún elemento de agrado: “Nada”; “Realmente nada me agrada”; “No sé... [no encuentro nada]”.

Por último, un pequeño grupo (6.2%) comentó sobre la satisfacción que les da haber hecho, o pensar hacer una ampliación: “La modificación que le hicimos”; “Me gusta que se puede construir algo más al gusto de mis papás”; “Ahora con la ampliación me gusta”. Un porcentaje aún menor (4%) habló de estar conforme con lo que tiene: “Tengo lo básico”; “Tengo todo a la mano”.

Para recapitular lo expuesto, se ha notado que cuando se habla de elementos de desagrado en la vivienda, los entrevistados sí encuentran con facilidad algunos, como el tamaño en general y los muros compartidos (y que coincide con mediciones que ya se han señalado); pero cuando se habla de cuestiones de agrado, en ambos conjuntos los residentes —en un buen porcentaje— no hablan de su vivienda, sino del conjunto (espacio residencial) y utilizan la cualidad de “tranquilo”, probablemente para hacer referencia a varias situaciones: que se vive tranquilo, que está alejado de los ritmos y los ruidos del área urbana más consolidada, que hay cierto control del espacio exterior a la vivienda para que los niños jueguen, que no se han presentado conflictos graves entre vecinos, etcétera.

### *Satisfacción con el conjunto*

230

Si bien varias preguntas del cuestionario fueron dirigidas a conocer la opinión de los residentes con respecto al conjunto urbano (sobre todo en los servicios y equipamientos), particularmente dos de ellas hicieron referencia a dos asuntos elementales para la satisfacción residencial, de acuerdo con lo señalado en el marco conceptual: la imagen urbana y la seguridad pública.

Frente a la pregunta: *¿Le gusta la imagen de su conjunto? (colores, diseño, tamaño)*, se observó lo siguiente:

En *La Loma 1*, 58% declaró que sí le gusta, 12% que “más o menos”, y 12% que no (2% no contestó) (ver cuadro A.3.2.40 en Anexo IV).

Los comentarios de los primeros fueron: “Está bien distribuido, está mejor que otros que he visitado”; “A pesar de las modificaciones, me gusta la imagen”; “Me gusta cómo se ve”; “Todas las viviendas son iguales, no hay vecinos que cambien fachadas”; “Me gusta su estructura, sus casas, los colores”; “No me causa problemas la imagen”; “Estuvo bien planeada”; “Me parece adecuada”; “Se ve seria”. Algunos hicieron precisiones sobre lo que sí les gusta, y lo que no: “Los colores me gustan, no me gusta que las calles estén sucias”; “Se ven bonitas las casas, aunque están pequeñas”; y otros señalaron que les gusta sólo una parte, generalmente la sección o área cercana a su vivienda: “Mi calle está limpia”; “Mi calle está cuidada”; “Colores bonitos, fachadas bien, pero sólo en mi privada”; “En mi privada me gusta, en el resto del conjunto no”.

Para quienes respondieron “más o menos”, hicieron referencia al color de las viviendas: “El color es homogéneo”; “Le falta color”; a la escala del conjunto: “El tamaño del conjunto no me gusta”; y a la inconformidad con los cambios de imagen en el tiempo: “Sólo me gustaba al principio, ha cambiado mucho”.

Aquellos que señalaron que no les gusta también hicieron referencia a cambios que se han dado en el tiempo, particularmente en cuanto a las modificaciones y ampliaciones a las viviendas y a las formas de apropiación del espacio de algunos residentes, quienes (según lo comentado) incumplieron acuerdos sobre lo permitido en materia de imagen: “La gente pintó del color que quiso, hay ropa tendida afuera, las cosas inconclusas [construcciones en obra negra] le dan en la torre a la imagen”; “Como ahorita han estado construyendo, sí le da otra imagen”; “Al inicio sí me gustaba; ahora parece vecindad con la ropa colgada y las construcciones en obra negra”; “Muchos cambios de las casas en las fachadas”; “Es un pueblo sin ley; no hay cumplimiento de reglas”.

En *Colinas del Sol* la distribución de las opiniones fue diferente, ya que 59.2% indicó que no le gusta, 24.5% dijo que “más o menos” y sólo 16.3% señaló que sí le gusta (ver cuadro A.3.2.40 en Anexo IV).

Para quienes se manifestaron inconformes con la imagen, esto sobre todo refiere a los cambios en el tiempo que va sufriendo el espacio, con el crecimiento del conjunto por la incorporación de nuevas secciones, y en el proceso de ocupación de las viviendas: “Yo estoy decepcionada; antes sí era buena la

imagen”; “Al principio sí”; “Cuando llegamos nos gustaba, ahora no tanto, hay muchas casas”; ligado a esto, el notable deterioro por la ausencia de una clara responsabilidad en la administración de las áreas comunes (calles, áreas verdes, etcétera), genera también insatisfacción y opiniones negativas: “Está muy maltratado”; “Está sucio, [como vecinos] no nos gusta limpiar”; “Está muy descuidado, la avenida llena de baches”; “No me gusta para nada”; “Está muy feo, sin vida”; “Nadie pinta ni limpia sus casas”; “Le hace falta buena presentación”; “Los edificios están descuidados”; “Está bien feo, nomás porque uno tiene que tener un techo”. Incluso, los vecinos se quejaron del ambiente de abandono que ha ido reflejando el propio conjunto: “Hay muchas casas abandonadas, cada quien hace lo que quiere”; “Hay mucho vago”.

En efecto, quienes señalaron que sí les gusta la imagen, lo hicieron refiriéndose a las nuevas secciones: “Me gustan las casas nuevas [nueva sección]”; “La parte de arriba sí [sección nueva]”; “Porque ahorita están nuevas las casas y se ven cuidadas; No están descuidadas; en esta parte sí me gusta”; lo anterior hace suponer que de algún modo se reproducirá el proceso arriba comentado: en un inicio, con las viviendas ocupándose, el espacio presenta ciertas cualidades de imagen positiva. Con el tiempo, se va alterando y deteriorando.

Con respecto a la seguridad pública, se preguntó: *¿Considera usted que este conjunto es seguro?* Las respuestas por conjunto fueron las siguientes (ver cuadro A.3.2.41 en Anexo IV):

En *La Loma 1*, 40% opinó que sí es seguro, 34% que “más o menos” y 26% que no lo es. Mientras que algunos vecinos comentaron sentirse seguros (“Está tranquilo, por las noches camino”; “No me ha sucedido nada”; “Hay vigilancia, y por las noches patrullas”), otros hicieron mención a la ocurrencia de robos a automóviles y viviendas (“Me han abierto el auto en tres ocasiones”; “Aunque hay vigilancia, también hay robos”; “A mis vecinos les han robado”), sobre todo, en aquellas áreas más “solitarias” o alejadas del acceso (“Sólo han tenido problemas las casas del fondo, en esta parte no”).

En *Colinas del Sol*, en cambio, la relación de porcentajes es muy diferente: 67.3% opinó que el conjunto no es seguro, 24.5% que “más o menos” y sólo 8.1% que sí lo es. Los entrevistados hicieron referencia a distintos delitos, como robos, asaltos, secuestros, situaciones diversas que involucran violencia y actos vandálicos, hasta asesinatos. Varios vecinos se quejaron incluso de que el transporte público ha reducido su horario de servicio y no circula por las noches, debido a los asaltos. El hecho de que el conjunto aún no esté municipalizado



también resulta un problema, puesto que la vigilancia nocturna no se proporciona por el momento, y hay zonas donde el alumbrado es muy deficiente.

A continuación se exponen algunos comentarios: “Se han presentado robos”; “No hay alumbrado y se presta para muchas cosas”; “Hay mucha delincuencia, drogadictos, y chavitos...”; “Ya asaltaron mi casa”; “Me han robado un coche”; “Hay mucho robo de tanques de gas”; “Hay asaltos a casas, comercios, camiones, vandalismo”; “Hubo un asesinato allá arriba”; “Últimamente ha habido asesinatos”; “Se desapareció una muchacha de la secundaria”; “Ahora en las escuelas hay seguridad porque se han estado robando los niños”; “Poca iluminación, los camiones dejan de pasar a las 9 p.m. por inseguridad; “No hay vigilancia, aún no estamos municipalizados”.

### *Deseos de mudarse*

Un indicador central de la satisfacción con el lugar de residencia es conocer el deseo de mudarse, porque se relaciona de alguna manera con la permanencia de la elección original en el tiempo, amén de los cambios y avatares que el lugar (y el hogar) puedan transitar. Para esta pregunta se indagaron además (tanto en casos positivos como negativos) las razones de tal intención.

Ante la interrogante: *¿Tiene Ud. deseos de mudarse a otra vivienda?*, en el conjunto *La Loma 1*, 52% de los entrevistados contestó que *sí* y 48% que *no*. En el conjunto *Colinas del Sol*, los porcentajes para cada respuesta fueron de 57% y 43% respectivamente (ver cuadro A.3.2.42 en Anexo IV).

Esta información se cruzó además con dos variables: el tipo de tenencia (para todos los residentes) y la antigüedad de ocupación (sólo en el caso de propietarios, entendiendo que tendría cierta lógica que los arrendatarios busquen mudarse con el tiempo a una vivienda propia).

De esta manera, en *La Loma 1*, 55.5% de los propietarios y 50% de los arrendatarios desearían mudarse. En *Colinas del Sol*, los porcentajes fueron 54% y 85%, respectivamente (ver cuadro A.3.2.43 en Anexo IV).

Respecto del tiempo de antigüedad de los propietarios que *sí* desean mudarse, se presentaron algunas diferencias por conjunto. Mientras que en *La Loma 1*, este deseo aparece justo en los que llevan tres años o más habitando allí (11% entre tres y cinco años, 37% cinco años y más), en *Colinas del Sol* se presenta desde quienes llevan menos de un año en el conjunto (4.8% menos de un año; 7.3% uno a tres años; 24.4% tres a cinco años; 14.6% más de cinco

años); la tendencia común, en ambos casos, es que la intención de mudarse va en aumento con la antigüedad de ocupación (ver cuadro A.3.2.44 en Anexo IV).

Entre quienes sí desean mudarse, las razones principales que aparecen en *La Loma I* son: para los propietarios, la falta de espacio en la vivienda (es la situación que más se repite, “El espacio es muy pequeño/falta de espacio”; “Falta de espacio en el futuro”), la incomodidad por la localización (“Me mudaría con la casa, me la llevaría a otro lado”; “Está muy lejos... lejos de los servicios, de la sociedad”; “Está lejos de todo”), ciertas condiciones físicas y sociales del conjunto (como hechos delictivos o el deterioro de algunas áreas: “Me mudaría a una casa más segura”, “Ya se habitó mucho, antes estaba más tranquilo...”; “Ya cambió la imagen”; “Hay inseguridad”); e incluso la añoranza del lugar residencial anterior (“Me mudaría adonde estaba antes”). En efecto, para los arrendatarios, la razón es el deseo de contar con una vivienda propia (“Quisiera una vivienda propia”; “Porque aquí no es mío, quiero mi casa propia”; “Porque tengo un terreno propio, y estoy construyendo”), incluso en el propio conjunto (“Me mudaría a otra en este mismo conjunto, un poco más amplia, necesito vender primero mi casa que está en otro municipio, y compraría una en este conjunto”).

Las razones por las cuales los residentes de *Colinas del Sol* quieren mudarse fueron las siguientes: para los propietarios, la primera razón es la inseguridad imperante en el conjunto (“Por las cosas que pasan...”; “Hay inseguridad”; “Porque llega gente nueva y hay inseguridad”; “La colonia se ha vuelto insegura”) y la segunda es la localización muy desventajosa (“Si pudiera, me mudaría más cerca de mi trabajo”; “Todo está muy lejos”, “Por la ubicación”, “Queremos algo más cerca del centro”; “Por falta de espacio y lejanía con la escuela de mis niños”; “Sí, por conveniencia en cuanto al trabajo, aunque ahora no, porque hice remodelaciones”). También aparecieron señalamientos que reflejan la añoranza de la situación habitacional anterior (“Quisiera regresar a casa de mi mamá”; “Quisiera regresar a donde estaba”), así como disgusto por las condiciones de deterioro del conjunto (“El parque está bien feo, mucho lodo”; “El conjunto está deteriorado”, “Calles con baches, no hay limpieza”, “Presenta un mal aspecto”; “Sí... [suspira]. Me gustaría cambiarme, la mera verdad...”). Para los arrendatarios, hubo quienes confirmaron su deseo de mudarse, aunque reconocen la conveniencia del bajo costo de la renta (“Si se pudiera sí me cambiaría, pero mi pensión es muy baja, y aquí me convino el precio”, dicho por una señora mayor que renta).

Entre las razones de quienes *no* desean mudarse se cuentan: el “estar a gusto” (sobre todo en *La Loma 1*: “Me gusta”, “Estoy satisfecho”, mientras que en *Colinas del Sol*, algunos entrevistados detallaron que esto es momentáneo: “No deseo mudarme por el momento, la casa aún debe liquidarse, después puede ser posible mudarse por inseguridad”); la costumbre, es decir, haberse acostumbrado a vivir allí, en algunos casos como una satisfacción (“Aquí tenemos toda la vida, ya nos acostumbramos”; “Estoy cómodo”), y en otros más como resignación (“Ya estoy aquí, ya me adapté, ya qué”); en *Colinas del Sol*, el hecho de contar con un patrimonio propio resultó ser una razón de peso (“Es mi patrimonio/Ya tengo mi patrimonio/Es mío/Es mi casa”).

Como comentario final de este punto, hay que recordar que los prototipos de vivienda en uno y otro conjunto son diferentes, siendo más costosos los de *La Loma 1*. Esto podría tener cierta relación con lo encontrado en términos de tenencia y los deseos de mudarse, en el siguiente sentido: es probable que quienes adquirieron una vivienda en *La Loma 1* tienen mejor poder adquisitivo que quienes lo hicieron en *Colinas del Sol*; en el momento de realizar el trabajo de campo, tal vez varios compradores de *La Loma 1* ya se habían mudado, o —como ya se ha comentado arriba— la vivienda fue comprada como inversión (por ello hay buen porcentaje de rentas). No ocurre lo mismo con *Colinas del Sol*, con vivienda social progresiva —la más económica del segmento, pensada para hogares con niveles de ingreso muy bajos— donde la mayoría encontrada fueron propietarios, por lo que la vivienda representa para éstos una oportunidad casi única en la vida, que han conseguido con gran esfuerzo, y difícilmente exista la posibilidad de mudarse.

### *Conveniencia y recomendación respecto del espacio residencial*

Casi al final del cuestionario, se preguntaron dos asuntos: i) *¿Diría usted que le conviene vivir aquí?* (entendiendo esta “conveniencia” como una combinación entre necesidades y gustos), y ii) *¿Le recomendaría usted este conjunto habitacional a alguien que esté buscando dónde vivir?* (la recomendación, como forma indirecta de asumir la satisfacción/insatisfacción).

Sobre la primera pregunta: en el conjunto *La Loma 1*, 64% de los entrevistados dijo que sí le conviene (de los cuales, 56% son propietarios), 20% contestó que “más o menos” y 16% que no les conviene. En *Colinas del Sol*, los porcentajes fueron de 40.8% (80% de éstos, propietarios), 28.6%, y 30.6%, respectivamente (ver cuadros A.3.2.45 y A.3.2.46 en Anexo IV).

Las razones principales para quienes sí les conviene difieren entre un conjunto y otro: en *La Loma I*, la localización es un factor importante (“Por la cercanía con mi empleo”; “Por la ubicación”; “Está accesible ir a Toluca”); también lo son el valor de la renta o de la cuota de la vivienda (“Se ajusta a mi presupuesto”), el contar con las escuelas del conjunto para que los hijos acudan a ellas, y la tranquilidad y seguridad que les reporta vivir allí (“Es tranquilo y seguro”). En *Colinas del Sol*, la propiedad de la vivienda (o de un negocio en la vivienda) es una conveniencia, y también el hecho de contar con las escuelas.

Para quienes respondieron “más o menos”, las respuestas se estructuran en pros y contras que les ofrecen los conjuntos: en *La Loma I*, “Es un espacio propio, pero está lejos”; “Por la cercanía con mi empleo, pero le hacen falta algunos servicios”; “No hay ruidos, no me han robado, pero ya quiero vender mi casa”; “Faltan médicos para emergencias, pero es seguro”; en *Colinas del Sol* los entrevistados hicieron hincapié sobre todo en los aspectos negativos, los positivos son casi la excepción por la cual conviene estar allí: “Está lejos de todo”; “No hay adónde irse”; “Por un lado fue bueno, antes vivíamos en un solo cuarto. Me gusta mi casa porque la hemos acondicionado, tengo buenos vecinos, y mi negocio. Pero si no tiene los medios, es fatal, desde un principio tuvimos problemas con la construcción; si hubiéramos sabido, no nos hubiéramos venido”; “Ya qué hago”; “Vivo aquí por necesidad”.

Para quienes no les conviene, uno de los motivos que recurrentemente aparece para ambos conjuntos es el de los costos de transporte (“Todo me queda lejos”; “Al final tanto ahorrar, y me lo gasto en camiones”; “Lo que no se paga de renta me lo gasto en ir y venir”), y condiciones socio-espaciales, tanto en el inicio como las que se han ido propiciando (poca privacidad por la contigüidad de las viviendas, deterioro físico de las vialidades y áreas comunes, inseguridad).

Sobre la segunda pregunta: en *La Loma I*, 78% de los entrevistados recomendarían este conjunto a quien esté buscando dónde vivir; 8% tal vez lo recomendaría (es decir, con condiciones) y 14% no lo recomendaría; en *Colinas del Sol*, en cambio, sólo 22.4% de los entrevistados recomendaría el conjunto, 18.4% tal vez lo recomendaría y 59.2% no lo haría (ver cuadro A.3.2.47 en Anexo IV).

Quienes sí recomendarían a *La Loma I* sostienen, en gran mayoría, que se trata de un lugar “tranquilo” (utilizan este calificativo con relación a la seguridad, a un comportamiento respetuoso en las relaciones vecinales, a que se trata de viviendas accesibles en los precios de renta, etcétera). Algunos de hecho confirmaron ya haberlo recomendado. Por su parte, quienes sí recomendarían

a *Colinas del Sol* adujeron que lo harían “Para no estar solos”; “Para tener a alguien conocido”; “Se lo recomendaría a mi familia”; “Mi hermana vive al lado”.

Quienes respondieron que tal vez recomendarían los conjuntos, hablaron sobre todo de cubrir necesidades momentáneas: “Sólo de emergencia”; “Son casas para una persona, o una pareja”; “Las casas están regulares para una familia pequeña”; “No es tan malo vivir aquí”.

Los entrevistados que no recomendarían a *La Loma 1* indicaron, por ejemplo, que “Ya está muy habitado, y se ha vuelto inseguro”; o que “Hay mucho desorden para regular las viviendas” (haciendo referencia a las ampliaciones y modificaciones). Aquellos que no recomendarían a *Colinas del Sol*, lo harían sobre todo por la inseguridad que allí se vive (la gran mayoría comentó esta situación), y también porque “No me gusta la gente que vive aquí”, o por condiciones de deterioro en las áreas comunes, “La suciedad, la imagen”.

### *Satisfacción global*

La última pregunta del cuestionario dio la posibilidad a los entrevistados de sintetizar su opinión sobre el nivel de satisfacción con su lugar de residencia: *En resumen ¿está usted satisfecho con vivir aquí?*, y se propusieron tres probables respuestas: *muy satisfecho*, *poco satisfecho*, *nada satisfecho*. Además, se dio la oportunidad de hacer un comentario final (libre) al respecto.<sup>95</sup>

De esta manera, en *La Loma 1*, 60% de los entrevistados dijo estar muy satisfecho; 36.7%, poco satisfecho y 3.3% nada satisfecho. En cambio, en *Colinas del Sol* predominaron los poco satisfechos, con 59.1%; luego, los muy satisfechos, con 22.4%; y hubo un porcentaje considerable de nada satisfechos, que reportó 18.5% (ver cuadro A.3.2.48 en Anexo IV).

Al cruzar esta información con los distintos tipos de tenencia y la antigüedad de ocupación, se puede observar lo siguiente: del total de *muy satisfechos* en *La Loma 1* —que son la mayoría— predominan los propietarios (72.2%) y quienes llevan habitando allí más de cinco años (66%). De los *poco satisfechos* en *Colinas del Sol*, 92% son propietarios y 55.5% llevan habitando allí entre tres y cinco años (ver cuadros A.3.2.49 y A.3.2.50 en Anexo IV).

Se rescatan, a manera de conclusión, algunos de los comentarios finales: Muy satisfechos, en *La Loma 1*:

<sup>95</sup> Esta pregunta no fue realizada en los primeros días de levantamiento del cuestionario en *La Loma 1*, por lo que sólo se cuenta con un total de 30 respuestas para este conjunto.

- “Hasta ahorita estoy satisfecho, hay que adaptarse...”.
- “En los fines de semana hay tranquilidad, aquí descanso (no la habito diariamente). No hay problemas de seguridad”.
- “He comparado con otros lugares que están muy mal. Aquí hay problemas, pero se solucionan”.
- “Me llevo muy bien con los vecinos”.
- “Me gusta mi casa, es mi patrimonio, y después de ampliarla es cómoda”.
- “Estoy satisfecho, aunque no creo que mi percepción será igual a la de mis vecinos de enfrente [sección de viviendas más pequeñas, una planta, una recámara], o los de hasta atrás [borde del conjunto], allá está más solo y oscuro”.

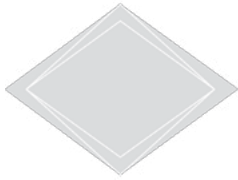
Poco satisfechos, en *Colinas del Sol*:

- “Por la lejanía no estoy tan satisfecho, y sólo me gusta la parte donde vivo, porque la parte de abajo [secciones más antiguas] está muy descuidada”.
- “No me queda de otra, la casa es de mi hijo y mientras vivo aquí”.
- “Hacen falta muchas cosas, está muy mal todo esto, creo que lo planearon mal”.
- “Prometieron muchas cosas, y dicen que no se cumple porque no se ha acabado de construir”.
- “La verdad he visto lugares olvidados del municipio, pero no como éste”.
- “Se acostumbra uno a vivir tan lejos”.
- “La constructora no lo ha mantenido, y está empeorando poco a poco”.

Nada satisfechos (*La Loma 1*, y *Colinas del Sol*):

- “No hay día que no repele de esta casa”.
- “Nomás porque ya compramos la casa, ya qué. Se supone que tiene que estar bien, ¿no?, porque a uno no se la regalan, uno la paga”.
- “Lo único bueno es que es propio, es la única ventaja”.
- “Me quedo así, sin comentar, mejor no hablar...”.





**Tercera parte**  
**Capítulo cuatro**



# Conclusiones

Como se ha señalado en el planteamiento del problema que abordó esta investigación, y con lo que ha podido examinarse en el transcurso de la misma, es posible afirmar que se constatan varias de las hipótesis que guiaron su desarrollo.

Un primer grupo de éstas postuló que la política habitacional reciente en México (implementada desde 2000 hasta 2012) se reubicó en el conjunto de políticas públicas, desplazando sus objetivos sociales y urbanos hacia los que persigue la política económica y, sobre todo, financiera, situando a la vivienda como motor del crecimiento económico.

Pudo observarse, en este sentido, que esta política concentró enfáticamente sus acciones en alcanzar metas de otorgamiento de créditos hipotecarios y de construcción de viviendas, a través del desarrollo de estrategias fundamentalmente financieras, que favorecieron una ampliación de la producción; esto se consideró como una fórmula exclusiva para paliar el déficit y resolver la problemática habitacional.

Así, se combinó una oferta de producto único (vivienda unifamiliar, terminada, en conjunto habitacional), generado por un actor con fin lucrativo y con participación directa en todo el proceso de producción del espacio residencial (no sólo la vivienda, sino su entorno físico próximo, la infraestructura y el equipamiento), con una demanda relativamente solvente (población

derechohabiente, asalariada, sujetos de crédito, en sí sectores sociales con capacidad de pago), lo que originó una sinergia que permitió una producción y financiamiento sostenidos, con impactos positivos en el comportamiento de la industria de la construcción, en el sector financiero y, en especial, en el sector inmobiliario.

Concretamente, la incorporación de este último sector en la producción habitacional financiada por los organismos públicos de vivienda resultó contundente, al asumir la promoción y construcción del *producto físico-espacial* de la política, fomentado y legitimado como “la” oportunidad de acceso a una solución habitacional digna (en la primera parte del trabajo se exponen con detalle estos aspectos).

En este orden de cosas, un segundo conjunto de hipótesis abordó el caso del Estado de México, donde se señaló al *conjunto urbano* como una opción habitacional recurrente para las familias jóvenes mexiquenses, en el que se destaca el volumen producido y las ventajas generadas por las propias condiciones establecidas desde la gestión pública.

Esto no necesariamente resultó en mejores condiciones de vida para la población que habita estos espacios, sobre todo, en los conjuntos que alojan la vivienda de menor costo y donde generalmente reside la población con menores recursos y capacidades.

Esta investigación buscó avanzar en el conocimiento de los distintos impactos socio-urbanos a través del concepto de calidad residencial, reconociendo que para hablar de ella en los *conjuntos urbanos* necesariamente se requería conocer el proceso que los generó. Y por ello se puso especial atención en las condiciones que regularon la producción de estos espacios. Así, un aporte que advierte esta investigación es haber documentado dichas condiciones (reflejadas en los contenidos del marco jurídico y operativo de la política en la entidad) como una de las causas de la calidad resultante.

En este sentido, se descubrió, en principio, que buena parte de la lógica que subyace en las normas que regulan la producción de conjuntos, así como su sentido procedimental, van en contra del interés social al que se supone debieran estar orientados; se cristaliza, en todo caso, un conocimiento cabal del proceder de los promotores inmobiliarios, de los mecanismos que pudieran beneficiarlos en la producción de los espacios residenciales y una consecuente alineación de dichas normas y procedimientos a sus intereses (en la segunda parte de este trabajo se exponen varios ejemplos al respecto).

Otro asunto es la constatación del rol del municipio como actor supeditado a lo que el gobierno del Estado decida (aun en su propia jurisdicción territorial), ya que en las distintas etapas de autorización y producción de conjuntos, se vislumbra más como un “invitado” o partícipe sin mayor poder de decisión que como un agente con posibilidad de exigir ciertas condiciones.

Un tercer aspecto a señalar es la evidente desconexión de la política de vivienda con el desarrollo urbano en general, concretamente en lo que se refiere a la planeación del suelo. Se verificó a través de la laxitud normativa respecto de la expansión urbana y la localización cuasi deliberada de los conjuntos, que obedece en la mayoría de los casos a una lógica de aprovechamiento de costos iniciales muy bajos para la oferta, lo cual traslada, entre otras cosas, altos costos de transporte a la demanda.

El último conjunto de hipótesis hizo referencia a los rasgos particulares de calidad residencial en los *conjuntos urbanos* de la Zona Metropolitana de Toluca.

Así, mediante un trabajo de campo estructurado en dos aproximaciones sucesivas y utilizando instrumentos específicos (ficha, cuestionario, mapas y fotografías), fue posible conocer, caracterizar y valorar el estado de los conjuntos, lo que constituye otro aporte significativo de esta investigación. A continuación se rescatan los hallazgos más relevantes para este trabajo:

De la primera fase o aproximación, la valoración de calidad residencial se enfocó básicamente en cuatro atributos que pudieron ser comparados con parámetros urbanísticos deseables.

El primero corresponde a la localización y accesibilidad de los conjuntos, donde se observó en la muestra seleccionada que sólo 30% contaba con una localización aceptable, y 50% presentó buena accesibilidad. Las ubicaciones más desventajosas se advirtieron en conjuntos de gran escala y tipo más económico, lo cual contribuye a aumentar los costos de transporte precisamente en la población de menores recursos y capacidades de acceso a bienes y servicios.

El segundo alude a la suficiencia y diversidad del equipamiento urbano interno, donde sólo la mitad de los conjuntos de la muestra presentaron lo exigido en los acuerdos de autorización. Sin considerar los conjuntos recientes (donde el equipamiento aún se encuentra en construcción), se descubrieron casos que evidentemente reflejan un incumplimiento de lo reglamentado y exigido, no sólo por la normativa mexiquense, sino también por las normas urbanas generales. Las carencias más agudas se observaron en los conjuntos de mayor escala, donde precisamente la dosificación y variedad de usos debiera ir en aumento, dadas las dimensiones del espacio residencial.

Si bien se ha buscado resolver estas ausencias desde la propia acción de los residentes (a través del comercio y la oferta de algunos servicios en sus viviendas), se comprobó la insuficiencia de una oferta pública y certificada en términos de mínimos normativos de espacio y condiciones de habitabilidad.

El tercer atributo consistió en revisar la imagen urbana de los conjuntos, donde en términos generales —pero sobre todo en aquellos de vivienda más económica— se pudo observar la combinación de una pobreza estético-arquitectónica en el diseño de los conjuntos en sus distintos espacios comunes, con una regular calidad en las transformaciones y ampliaciones de las viviendas y la falta de forestación urbana. Todo ello ofrece una mala imagen resultante, precaria, descuidada, propicia incluso para transitar por procesos que en el tiempo favorezcan un mayor deterioro, e incluso abandono.

No obstante, hay que señalar que en ciertas secciones de algunos conjuntos pudo apreciarse una buena imagen (limpieza, buen estado de los frentes de vivienda, forestación); esto coincide regularmente con áreas que se han cerrado (privadas, calles en retorno), donde es probable que, al reducirse la escala, las relaciones sociales se estrechan, por lo que el control espacial y la organización vecinal son más factibles, conduciendo a resultados positivos.

En sentido contrario, en las secciones de borde o límites de los conjuntos pudieron advertirse las situaciones de mayor deterioro en cuanto a imagen urbana, e incluso es allí donde aparecen con más frecuencia los casos de abandono y vandalización, tanto de viviendas, como de áreas verdes-.

Estas revelaciones, como la fragmentación “voluntaria” del espacio, o el descuido de los bordes, obliga a pensar en la necesidad de reflexionar sobre las escalas permitidas para los conjuntos, así como en innovaciones para el diseño de su estructura y distribución de usos al interior, con énfasis en los límites y su relación con los colindantes.

El cuarto atributo revisado fue el grado de ocupación de las viviendas, en atención a los fenómenos de vivienda abandonada y vandalizada en conjuntos de este tipo que han surgido en años recientes, y que se han convertido en un asunto de gran preocupación para el sistema institucional de vivienda en el país. Sobre esto, la investigación pudo avanzar en una detección de las distintas situaciones de deshabitación, e incluso en una clasificación de las mismas, distinguiendo al menos cuatro categorías: i) vivienda deshabitada de reciente construcción (todavía en manos de la empresa promotora, a veces como un “remanente” de las ventas); ii) vivienda deshabitada en conjuntos recientes y antiguos (conformando un dinámico mercado secundario

para rentas, traspasos, reventas); iii) vivienda deshabitada y con rasgos de abandono; iv) vivienda deshabitada y vandalizada.

Si bien todas las categorías merecen atención, las que ciertamente más preocupan son las dos últimas, en virtud de que motivan la ocurrencia de otros fenómenos nocivos para la vida de los conjuntos, como la inseguridad, la invasión de las viviendas por parte de pandillas u otros personajes vinculados a la delincuencia, y en sí la conversión de estos espacios en *áreas propicias para la venta de drogas y otras actividades ilícitas, lo que afecta sin duda la calidad residencial*.

La segunda fase o aproximación abordó la calidad residencial percibida en dos conjuntos urbanos, *La Loma I* y *Colinas del Sol*, con características divergentes en escala, perfil de la empresa promotora, tipo de vivienda dentro del segmento *vis*, así como por los resultados obtenidos en la primera fase (calidad de la localización, imagen urbana, etcétera). A continuación se exponen los principales hallazgos, que permiten responder varios argumentos importantes de la tesis y que a la vez aportan evidencia que confirma lo aseverado en otras investigaciones previas a ésta sobre la vida en los conjuntos:

1. En su trayectoria habitacional, los residentes perciben el cambio entre la situación habitacional anterior y la actual como un retroceso, más que un mejoramiento.

Se observó que por lo general hay una mejor valoración de la situación anterior con respecto a la actual en la vivienda como espacio y estructura (calidad de materiales, dimensiones de los cuartos y tamaño en general) y en su localización con respecto a los centros de trabajo. No obstante, en dos asuntos la satisfacción con lo presente cobra relevancia: el primero es la localización cercana de las escuelas (lo que ha resultado un aspecto positivo de la planeación de los conjuntos) y el segundo es el hecho de haber alcanzado la propiedad de la vivienda.

¿Qué los condujo entonces a elegir esa opción habitacional? Toda vez que el gusto por las características de la vivienda y el conjunto o la ubicación no fungieron como razones determinantes que condujeran a los entrevistados a elegir ese lugar para vivir. Fueron, en todo caso, las facilidades otorgadas por los onavis en el ejercicio del crédito para la compra de este producto (la vivienda en conjunto urbano) y la promesa de un espacio propio, susceptible (al menos en el discurso) de ampliarse o mejorarse con el tiempo. En este sentido, es posible confirmar que los fondos de vivienda contribuyeron precisamente a “organizar” la demanda y los financiamientos hacia esta opción.

2. Existe una regular valoración de la calidad constructiva, espacial y funcional de las viviendas, e incluso el descontento por problemas surgidos al respecto en el corto tiempo de habitación.

Prácticamente, la mitad de las opiniones sobre la calidad constructiva de las viviendas fue de “regular” para ambos conjuntos, e incluso “mala” para muchos en *Colinas del Sol*. Los residentes atribuyeron esta situación a la baja calidad de los materiales, más que la técnica o el sistema constructivo. Sin embargo, alrededor de 75% indicó que ha tenido problemas vinculados con la construcción, de humedad, fracturas, y sobre todo acabados. Aun así, prácticamente más de la mitad indicó que se trata de viviendas seguras en la estructura.

Con respecto a la espacialidad y funcionalidad de la vivienda, la opinión más reiterada fue la insuficiencia de espacio, en general, y en cantidad de cuartos; sobre todo para ciertas funciones de guardado, es casi nulo; por otra parte, se revelaron situaciones de hacinamiento que superan 20% de los hogares estudiados en cada conjunto.

Por último, un motivo de queja recurrente asociado a la construcción refiere al precario aislamiento acústico de las viviendas, situación que ha impactado fuertemente en la privacidad interna y externa de los hogares.

3. La calidad de la localización y accesibilidad a los conjuntos evaluada en los parámetros, concuerda con las percepciones y vivencias de los residentes.

Aquí se presentaron algunos puntos de diferencia entre conjuntos: mientras que para los residentes de *La Loma I* los costos de transporte en tiempo, dificultad y precio se resuelven con cierta regularidad, no sucede lo mismo para los entrevistados en *Colinas del Sol*. Aún cuando la distancia geográfica al centro metropolitano no difiera demasiado entre uno y otro conjunto, el problema es que el emplazamiento de cada uno es muy diferente, presentando mayores ventajas el de *La Loma I*, con acceso directo a una vialidad primaria, con varias rutas del transporte público disponible en su acceso y con una frecuencia mayor que la reportada en *Colinas del Sol*. Además, es conveniente considerar que en el caso de *La Loma I* las familias cuentan con una disponibilidad mayor de medios (económicos y de transporte) para su movilidad.

4. Existe una baja apropiación de los equipamientos recreativos, dadas sus condiciones de diseño y estado de conservación.

5. La frecuencia de uso de las áreas verdes y jardines vecinales difirió entre conjuntos. Mientras que en *La Loma I*, 36% indicó que sí las usa frecuentemente, y otro 48% también (aunque con poca frecuencia), en *Colinas del Sol* sólo 10% las ocupa recurrentemente y 35% dijo no utilizarlas.

No obstante lo anterior, la gran mayoría de los entrevistados en ambos casos puso énfasis en las condiciones de deterioro y falta de mantenimiento de las áreas, así como su inseguridad a ciertas horas del día. Esta situación empeora en *Colinas del Sol* donde los jardines vecinales son prácticamente áreas baldías, algunos de ellos con una topografía accidentada, y el más grande, por si fuera poco, está atravesado por un canal a cielo abierto (con los consecuentes problemas de seguridad y contaminación) lo cual dificulta ampliamente el uso.

6. Los residentes reclaman la imperiosa necesidad de ampliar, diversificar y mejorar la infraestructura, los servicios y el equipamiento existentes en los conjuntos.

En relación con el punto anterior, la inexistencia, insuficiencia o necesidad de un mejoramiento sustancial de lo existente al interior de los conjuntos (no sólo de las áreas verdes, sino también de la oferta de comercios y otros servicios) resultó ser una opinión unánime, que precisamente interpela el derecho a la ciudad o, en otras palabras, al acceso a bienes y servicios urbanos de calidad y belleza.

7. En términos generales surgen relaciones vecinales cordiales, con fines de ayuda mutua.

Se observó por lo común que la relación entre vecinos es buena en ambos conjuntos. Sin embargo, la diferencia encontrada entre uno y otro es la organización vecinal, su funcionamiento y “cobertura” en el espacio. Mientras que en *La Loma* I se trata de una sola organización, donde todos los entrevistados están conscientes de su existencia y muchos dijeron participar y aportar monetariamente, en *Colinas del Sol* se recogieron respuestas dispares (incluso, varios entrevistados afirmaron que no existe organización como tal y otros dijeron no saber); en todo caso, existen organizaciones pequeñas, por calle o cuadra, que sólo tienen injerencia en su sección; como resultado de ello, pueden visualizarse en el espacio diferencias en el estado de las distintas secciones, de las áreas comunes, su cuidado y control.

8. Es posible relacionar la calidad residencial percibida con la opinión respecto del productor. Así como se percibe al conjunto, se juzga al productor.

Aquí también se pudo observar una diferencia entre uno y otro conjunto, por una actuación distinta de los productores. Mientras que en *La Loma* I las calificaciones fueron por lo general positivas, en *Colinas del Sol* la percepción generalizada es negativa y de reclamo a la empresa por numerosas conductas engañosas, por las cuales los residentes se han sentido “desvalidos” frente a los reclamos realizados.

Según éstos, todas las facilidades y los atractivos del espacio residencial estuvieron presentes en el momento de atraerlos como clientes, donde además el aval del ONAVI (INFONAVIT) actuó como un incentivo que les provocó seguridad. Sin embargo, una vez que firmaron con la empresa y comprometieron su financiamiento, la situación cambió, suscitándoles desilusión y numerosos disgustos.

9. Entre los aspectos de menor satisfacción y evidente desagrado se encuentran las características de la vivienda: su tamaño, calidad material, su relación de contigüidad y su localización. Por otro lado, la mayor satisfacción radica en haber alcanzado la propiedad en un espacio residencial que se juzga “tranquilo”.

Pudo notarse que los entrevistados encontraron y señalaron con facilidad los aspectos que reprueban de su vivienda, como el tamaño, los materiales, los muros compartidos; al solicitarles que identificaran cuestiones de agrado, en ambos conjuntos un buen porcentaje no se refirió a su vivienda, sino al conjunto (espacio residencial), utilizando con gran frecuencia la cualidad de “tranquilo”, probablemente para hacer referencia a varias situaciones: que se vive tranquilo, que está alejado de los ritmos y los ruidos del área urbana más consolidada, que hay cierto control del espacio exterior a la vivienda para que los niños jueguen, que no se han presentado conflictos graves entre vecinos, etcétera.

El tema de alcanzar la propiedad apareció también, aunque con más énfasis en *Colinas del Sol*, tal vez porque, tratándose de un estrato socioeconómico más bajo, el haber accedido a ello representa un asunto clave en su trayectoria residencial.

10. La imagen urbana del conjunto y la seguridad pública en su interior es valorada positivamente sólo al principio de la habitación.

Aquí también se notaron diferencias entre las respuestas obtenidas en cada conjunto; mientras que en *La Loma* la mayoría declaró que sí le gusta, en *Colinas del Sol* predominó una opinión de desagrado al respecto.

Existe un punto de acuerdo en ambos conjuntos, sobre todo para quienes se manifestaron inconformes con la imagen: estos residentes señalaron que los cambios acaecidos en el tiempo, por el propio uso de los espacios, las transformaciones a las viviendas sin atender regulaciones, la clara ausencia de acuerdos para ciertas acciones de mantenimiento, son lo que más afecta de manera negativa la imagen urbana de su espacio residencial.

En cuanto a la seguridad pública también se presentaron diferencias, predominando las opiniones negativas en *Colinas del Sol*. De igual manera que



con la imagen urbana, en ambos conjuntos la percepción es que al inicio de la habitación el ambiente era más tranquilo y seguro, y a medida que la ocupación se fue consolidando comenzaron los problemas y la ocurrencia de delitos varios. Sumado a ello, en los casos donde aún no acontece la municipalización (como en *Colinas del Sol*) la situación se agrava, puesto que no se proporciona todavía el servicio periódico de vigilancia municipal.

11. Existe un porcentaje relevante de residentes que desean mudarse.

Si bien se presentaron diferencias de percepción por conjunto en varios asuntos arriba señalados, en ambos casos más de 50% de los residentes entrevistados tiene deseos de mudarse. La tendencia común es que esta intención aumenta con la antigüedad de ocupación, lo que sugiere que esto va en dirección contraria con la generación de un sentido de pertenencia y apropiación con el lugar donde se reside. La razón principal para los propietarios de *La Loma 1* es la falta de espacio en la vivienda (lo cual concuerda con aquello que les genera mayor desagrado, como se ha comentado); en *Colinas del Sol*, en cambio, la razón es la inseguridad imperante.

El motivo que ocupa el segundo lugar, para ambos casos, es la localización desventajosa, por lo que varios dijeron que es la cuestión más importante por la que no les conviene vivir allí, dados los costos de transporte que se deben asumir.

En términos de satisfacción global, es decir, considerando todos los aspectos que hacen a la satisfacción residencial, en *La Loma 1*, 60% de los entrevistados dijo estar muy satisfecho; 36.7%, poco satisfecho y 3.3% nada satisfecho. En cambio, en *Colinas del Sol* predominaron los poco satisfechos, con 59.1%; luego, los muy satisfechos, con 22.4%; y hubo un porcentaje considerable de nada satisfechos, que reportó 18.5%. Con lo anterior, se demuestra que aun en las situaciones y conjuntos mejor evaluados (como el caso de *La Loma 1*), el nivel de calidad residencial que tienen o les han ofrecido no es suficiente, porque persisten las respuestas de baja satisfacción en porcentajes relevantes.

Otro aspecto conclusivo sobre el que cabe hacer referencia es la utilidad de las herramientas empleadas para conocer la calidad residencial en los conjuntos, su diseño y propósito.

Sobre esto, hay que señalar que la aplicación complementaria —por una parte la *ficha* (necesaria para el reconocimiento de una serie de condiciones y atributos del *espacio producido*, posibles de ser contrastados con parámetros urbanísticos) y por otra el *questionario* (que recoge en todo caso las apreciaciones del *espacio vivido*, vivenciado por quienes allí habitan)— resultó válida en tanto permitió contar con un panorama más completo, y a la vez complejo, sobre la

calidad residencial en estos ámbitos de vivienda y así identificar coincidencias y divergencias en la relación parámetros-percepciones.

En lo que respecta a la *ficha*, su aplicación sistemática en una muestra de espacios supuestamente similares (dentro de un mismo segmento tipológico, enmarcados en la misma operación de la política habitacional, en un corto periodo) fue útil para la caracterización de una producción específica (en este caso, los *conjuntos urbanos*) y de los parámetros de calidad con los cuales fue regulada.

Con relación al *cuestionario*, la aplicación del mismo permitió un mayor acercamiento a ciertas mediciones que no hubieran resultado factibles a través de la *ficha*; por ejemplo, no hubiera sido posible obtener datos del interior de las viviendas, del funcionamiento domiciliario de algunos servicios, si no se hubiera buscado un acercamiento específico con los habitantes; esto permitió detectar cuáles son los problemas constructivos y funcionales más comunes que presentan las viviendas, cuál es la frecuencia de uso de los equipamientos por parte de las familias, cuáles son los costos de transporte que asumen cotidianamente, etcétera.

Por otra parte, el *cuestionario* sirvió para precisar cuáles aspectos son los que más importan o pesan en términos de calidad residencial desde la perspectiva de los residentes, lo que se refleja en las razones por las cuales eligieron esa opción habitacional, o en las cuestiones que más y menos les agradan de vivir allí, o incluso por qué razón quisieran mudarse.

Con todo ello, además, se justificó y constató la existencia de vínculos relevantes entre los procesos de producción habitacional, las condiciones normativas y operativas que los regulan, y la calidad residencial (producida, y percibida) en los conjuntos urbanos.

En relación con lo anterior, con los resultados obtenidos fueron surgiendo otras preguntas que posiblemente constituyen líneas de trabajo para profundizar en futuras investigaciones sobre el tema: ¿qué sucede con los conjuntos después de la municipalización?, ¿cómo resuelven (o no) los municipios estos procesos?, y por otra parte ¿cómo y qué tipos o formas de autogestión (o gestión vecinal) se pueden reconocer en estos espacios?, ¿cuáles son sus efectos socio-espaciales?

250

Por último, se arriba a tres conclusiones globales del trabajo que, si bien aluden a temas que se han tratado más arriba, conviene enfatizar y vincular con otros asuntos estructurales, porque integran aspectos centrales de revisión de la política que se ha analizado:

La primera conclusión global refiere a la contradicción entre la relevancia otorgada a la política, su éxito declarado desde el discurso de sus hacedores y el impacto real en la resolución de la problemática habitacional del país.

Sin duda, este periodo de política habitacional en México contó con un impulso muy relevante, desde la importancia que se le otorgó al tema y al sector, los recursos públicos invertidos y la propia magnitud de la producción —se estima en más de 8 millones de viviendas en 12 años—, lo cual afectó probablemente a 32 millones de mexicanos, es decir, cerca de un tercio de la población nacional.

Contando con esos puntos a favor, y en el entendido de atender una necesidad social, ha generado sin embargo nuevos y graves problemas, al disociar esta necesidad —la del alojamiento— con otras inherentes a ella, como la accesibilidad a bienes y servicios, y en el mismo sentido, la no consideración de su repercusión en la economía de los hogares. Las familias destinatarias deben lógicamente pagar una hipoteca, pero, dadas las condiciones constructivas y de entorno, asumir también otros costos.

Las evidencias de esta investigación coinciden y se suman a otros estudios de este tipo, que demuestran que una política de vivienda como ésta, que contó con grandes posibilidades de ofrecer una salida habitacional medianamente adecuada a las familias, se ha convertido en un nuevo problema desde varias aristas: oferta de vivienda muy pequeña e incompleta en diversos sentidos, inmersa en espacios poco atractivos e inseguros, lejana de servicios de todo tipo, con costos impactantes para la movilidad de los residentes. Así, ese tercio de la población con el tiempo ve reducida su satisfacción inicial de haber alcanzado la propiedad (principal aliciente-estímulo declarado en el discurso de la política), al tener que gastar más de lo esperado en movilizarse para actividades básicas —como el empleo o el abasto—, en acceder a servicios complementarios que están lejos y porque en varios casos ni siquiera puede intervenir en modificar o ampliar su vivienda, dadas las características del sistema tecnológico-constructivo con el que fue edificada, que dificultan la posibilidad de una adecuación del prototipo original. Entonces, el costo se torna sensiblemente más alto que el beneficio.

A su vez, es viable asociar lo anterior a un problema estructural que ciertamente no fue tomado en cuenta, y radica en la inexistencia de una política de ingresos para la población. Es decir, la política de ingresos determinada por el mercado desde hace varias décadas en el país demuestra que la capacidad

de consumo que permite el salario promedio del mexicano va a la baja; por lo tanto, una familia que se comprometió a 20 o 30 años para pagar una vivienda, y que requiere asumir los demás costos cotidianos señalados (que también crecen con precios definidos desde el mercado), ve disminuidas sus capacidades de economía doméstica en el tiempo, en un contexto de desigualdad que crece y pobreza que se sostiene, donde la brecha entre la satisfacción con la vivienda, las condiciones reales de ingreso para pagarla y para vivir mejor, se va ampliando.

Después de todo esto, ¿es posible asegurar que ésta fue una política exitosa? En todo caso, ¿para quién? En su momento, lógicamente fue exitosa para promotores inmobiliarios y empresas, e incluso para funcionarios y políticos que reconstruyeron *ad hoc* todo el sistema institucional de los ONAVIS y de las dependencias encargadas en los gobiernos estatales (como es el caso del Estado de México). En esta reconstrucción, la consideración del sujeto destinatario —su perfil, capacidad de asumir costos o de decidir sobre el prototipo más adecuado a sus necesidades— fue marginal; son suficientes las evidencias que demuestran que el diseño de las viviendas, la localización de los espacios residenciales en las ciudades, la disposición e idoneidad de los equipamientos, vialidades de conexión y otros espacios públicos fueron definidos “con criterios de empresa”, siempre considerando que no se vea afectada la ganancia de la misma en cada operación.

Así, la visión empresarial predominó incluso en las ventanillas de los funcionarios públicos, porque detrás de sus decisiones parece haber prevalecido la lógica de “cómo hacer para generar mejores negocios inmobiliarios y financieros”, en lugar de ser consecuentes —en tanto representantes de la visión del Estado— con la defensa de lo público en un amplio sentido, es decir, de una necesidad social sentida en la población, a través de la promoción de espacios que garanticen el respeto al derecho a la ciudad para todos.

La segunda conclusión global interpela la función de la legislación y de la planeación del territorio y, en ello, de los espacios residenciales, desde los responsables de esta política en las distintas esferas de gobierno.

Como ya se ha comentado, un hallazgo relevante en el caso de estudio es que en varios asuntos referentes a la toma de decisiones sobre la producción de los espacios residenciales en el territorio, es el gobierno estatal quien determina por encima del municipal, cuando este último, por ley federal, tiene atribuciones y responsabilidades claras en el desarrollo urbano, los usos de suelo y las construcciones. No necesariamente se presenta así en la legislación

respectiva al Estado de México (allí el municipio no recupera el papel que por ley le toca), lo que estaría indicando entonces que, al menos en la estructuración de la política social de vivienda en la entidad, podrían encontrarse probables actos inconstitucionales, que sin duda deben ser sujetos de revisión.

En el mismo sentido, el respeto y miramiento a los planes y al sistema de planeación (tanto del desarrollo urbano como los sectoriales de vivienda) en general merecen atención. Las evidencias revelan a todas luces una disociación y disfuncionalidad entre el discurso de la planeación y la realidad: donde los planes establecieron que no debiera urbanizarse, hoy la urbanización está presente a través de los *conjuntos urbanos*, gracias tanto al dominio de las decisiones del mercado de tierras como de la facilidad para hacer modificaciones a los planes municipales a través de cambios en los usos de suelo, en acciones y relaciones circunscritas exclusivamente entre promotores-desarrolladores y autoridades municipales.

La tercera, más que una conclusión global, reúne una serie —enunciativa, no limitativa— de sugerencias y recomendaciones de acciones prioritarias a juicio de quien escribe, como último aporte de este trabajo y con base en el conocimiento por éste generado.

Se requiere así, para los términos generales de la política habitacional, una recuperación de su carácter público, social y urbano, porque de otra manera es claro que ésta pierde su esencia y ve alterados sus fines. Es necesario insistir sobre ello. Entonces, ¿qué requeriría y en qué se vería reflejado? Concretamente, se propone atender, al menos, los siguientes puntos:

- a. *Una urgente e integral intervención sobre los conjuntos urbanos actuales*, lo que representa una fuerte acción sobre los espacios públicos (mejorar las condiciones de vegetación, mobiliario, mantenimiento), la administración de los servicios y los espacios (acompañada del fomento a la formación de organizaciones vecinales-comunitarias para el mantenimiento y vigilancia) y el profundo mejoramiento de la conectividad de éstos con áreas urbanas consolidadas y servidas (en términos de una oferta variada y suficiente de medios de transporte, considerando tanto costo como condiciones de comodidad y seguridad de los mismos). Esto sin duda impactaría en una mejor percepción-satisfacción y, consecuentemente, en una disminución de la intención y efectiva ocurrencia de abandonos y vandalización. Incluso, en algunos casos las viviendas abandonadas podrían ser recuperadas para ofrecer ciertas funciones requeridas en los conjuntos y aprovechar con ello la generación de fuentes de empleo *in situ*. El mejoramiento de las condiciones de seguridad a través de mecanismos de

vigilancia periódica (donde se implementen medidas de corresponsabilidad entre instituciones y organizaciones vecinales) también es un asunto clave. Lo anterior se entiende como una tarea a cargo de los gobiernos locales y sus distintas dependencias, así como de los organismos financiadores públicos, pero que incorpore la participación de los residentes, para que recuperen así su condición de ciudadanos por sobre la de clientes. Las experiencias de mejoramiento de barrios y construcción de ciudadanía (mediante acciones educativas, culturales, recreativas y de fortalecimiento del tejido social) son antecedentes interesantes y válidos para ello.

- b. *Una idónea revisión, para la reconstrucción o bien adecuación de la normativa específica sobre este tipo de promoción y producción habitacional, hacia parámetros de calidad iniciales que sean superiores a los actuales.* Lo dicho debiera contemplar tanto la reglamentación de construcción de las viviendas, como los criterios urbanísticos de dosificación y diversidad para los equipamientos, y de dimensiones y localización de los conjuntos. Esto implica una tarea compartida entre gobierno estatal y gobiernos locales, en sus respectivos marcos de actuación, haciendo con ello efectiva la garantía de cumplimiento de derechos de acceso a bienes y servicios urbanos de calidad.
- c. *La recuperación de algunas funciones y responsabilidades de los ONAVIS sobre el producto financiado.* Como ya se ha comentado, la visión que ha prevalecido en los organismos públicos (sobre todo INFONAVIT) con este enfoque de política es la de la eficiencia financiera, por sobre otros aspectos. En este sentido, sería conveniente revisar este punto, para que el conocimiento, supervisión e incluso control de las viviendas de este tipo financiadas a futuro sea más espacial-territorial (localización, dimensiones, construcción, etcétera). Y para las viviendas que actualmente se están pagando, debieran desarrollarse programas específicos que apoyen su ampliación y mejoramiento, que incorporen incluso asesoría técnica y el involucramiento de los residentes.

Como reflexión final, sería deseable que los hacedores de la política observen los resultados de esta investigación y sus conclusiones, para una evaluación que supere la atención puesta en los volúmenes financieros y de stock generados, ya que el conocimiento obtenido plantea, sin duda, el desafío de un rediseño de condiciones —para la política habitacional, su formulación e implementación—, con el fin de promover mejores espacios residenciales en las ciudades mexicanas.





# Anexos



# Anexos

## Anexo I

**Cuadro A.1.3.1: Estándares de equipamiento urbano para medir calidad residencial en conjuntos urbanos**

Criterio/ Equipamiento	Rango de población	Radio de servicio urbano recomendable	Población usaria potencial
Jardín de niños	Desde 2 500 habitantes (6 aulas)	750 m(1999) 500 m máx. dentro del conjunto, 1 500 máx. fuera en conjuntos menores a 5 400 habitantes (2010)	5.3% del total
Escuela primaria	Desde 2 500 habitantes	500 m(1999 y 2010) 3 000 m máx. fuera en conjuntos menores a 3 000 habitantes (2010)	18% del total
Escuela secundaria general	Recomendable desde 5 000 habitantes Indispensable desde 10 000 habitantes	1 000 m (1999) 9 000 m máx. fuera en conjuntos menores a 4 200 habitantes (2010)	4.55% del total
Secundaria técnica	Recomendable desde 5 000 habitantes Indispensable desde 10 000 habitantes	1 500 m (1999)	2.1% del total
Escuela preparatoria	Recomendable desde 10 000 habitantes Indispensable desde 50 000 habitantes	2 000 a 5 000 m (1999) 3 000 m máx. dentro, y 9 000 m máx fuera en conjuntos menores a 9 000 habitantes (2010)	1.03% del total
Centro de capacitación para el trabajo	Recomendable desde 10 000 habitantes Indispensable desde 50 000 habitantes	2 000 m (1999)	0.48% del total
Biblioteca pública (municipal, y regional)	Desde 2 500 habitantes. (mpal) Recomendable desde 10 000 habitantes e indispensable desde 50 000 habitantes (reg.) (1999) Desde 7 200 habitantes. Se considerarán bibliotecas adicionales cada 15 000 habitantes (2010)	1 500 m (mpal) 2 500 m (reg)	80% del total
Casa de cultura	Recomendable desde 2 500 habitantes Indispensable desde 5 000 habitantes (1999) Desde 12 000 habitantes (2010)	En el centro de población (1999) Dentro del conjunto (2010)	85% del total
Centro social- popular (1999) Centro comunitario (2010)	Recomendable desde 2 500 habitantes Indispensable desde 5 000 habitantes (1999) Indispensable desde 5 000 habitantes, incorporando guardería (2010)	700 a 1 340 m (1999) 700 m máx. (2010)	63% del total
Auditorio municipal	Recomendable desde 10 000 habitantes, indispensable desde 50 000 habitantes (1999)	De 1 340 m a 2 340 m (1999)	85% del total

**Cuadro A.1.3.1: Estándares de equipamiento urbano para medir calidad residencial en conjuntos urbanos (continuación)**

	Criterio/ Equipamiento	Rango de población	Radio de servicio urbano recomendable	Población usuaría potencial
Salud y asistencia social	Centro de salud urbano	Desde 10 000 habitantes (1999) A partir de 1 000 habitantes, 1 consultorio médico, y 1 adicional por cada 1 000 habitantes (2010)	1 000 m (1999) 5 000 m máximo (2010)	40% del total
	Centro de salud con hospitalización	Desde 10 000 habitantes (1999) A partir de 9 000 habitantes (2010)	El centro de población (1999) 5 000 m máx. dentro del conjunto, 8 000 m máx. fuera en conjuntos menores a 9 000 habitantes (2010)	40% del total
	Unidad de medicina familiar	Recomendable desde 5 000 habitantes, indispensable desde 10 000 habitantes (1999)	5 000 m	Población derechohabiente de IMSS e ISSSTE (50% y 11% de la población total, respectivamente)
	Centro Asistencial de desarrollo infantil (guardería)	Recomendable desde 5 000 habitantes, indispensable desde 10 000 habitantes (1999)	1 500 m	1.4% de la población total
	Centro de desarrollo comunitario (cdc)	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes (1999)	700 m	Población marginada y de escasos recursos (52% del total)
	Tianguis o mercado sobre ruedas	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes.	750 a 1 000 m	Total de la población
Comercio y abasto	Mercado público	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes (1999) Desde 6 000 habitantes, considerando 1 local cada 120 habitantes (2010)	750 m (1999) 700 m (2010)	Total de la población
	Tienda INFONAVIT- Conasupo o centro comercial	Desde 10 000 habitantes (1999)	500 a 1 000 m	Total de la población (derechohabientes INFONAVIT-FOVISSSTE)
	Farmacia	Desde 10 000 habitantes (1999)	500 a 1 500 m	Total de la población (derechohabiente del ISSSTE)

**Cuadro A.1.3.1: Estándares de equipamiento urbano para medir calidad residencial en conjuntos urbanos (continuación)**

	<b>Criterio/ Equipamiento</b>	<b>Rango de población</b>	<b>Radio de servicio urbano recomendable</b>	<b>Población usuaria potencial</b>
<b>Comunicaciones y transporte</b>	Agencia de correos (1999)	Desde 2 500 habitantes	1 000 m	85% de la población
	Base o estación de transporte público (2010)	Desde 15 000 habitantes, base con acceso a vialidad primaria	---	---
<b>Recreación y deporte</b>	Plaza cívica (1999) o plaza pública (2010)	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes (1999) Desde 10 000 habitantes, 1 500 m <sup>2</sup> mín. (2010)	335 m (mín); 1 340 m (máx.) (1999)2 000 m máx. (2010)	100% de la población
	Área recreativa con juegos infantiles	Desde 2 500 habitantes (1999) A partir de 100 habitantes (2010)	350 a 700 m (1999) 300 m máx (2010)	33% de la población (2 a 12 años)
	Jardín vecinal (1999) o parque (2010)	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes (1999) Desde 1 400 habitantes (2010)	350 m (1999) 1 000 m máx. (2010)	100% de la población
	Cine	Recomendable desde 5 000 habitantes, indispensable desde 10 000 habitantes (1999)	670 a 1 150 m	90% del total
	Módulo deportivo	Desde 2 500 habitantes (1999) Desde 10 000 habitantes, 5 000 m <sup>2</sup> mín. (2010)	750 a 1 000 m (1999) 2 000 m máx. (2010)	60% del total
	Salón deportivo	Recomendable desde 2 500 habitantes, indispensable desde 5 000 habitantes (1999)	1 000 m	60% del total
<b>Administración pública y servicios urbanos</b>	Ministerio público estatal	Indispensable desde 10 000 habitantes	2 000 m	Total de la población
	Estación de servicio (gasolinera)	Desde 10 000 habitantes	1 000 m	11% del total

Fuente: Elaboración propia con base en SEDESOL (1999), *Sistema Normativo de Equipamiento* y SEDESOL (2010). *Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno.*

### Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
Tesis doctoral de María Américo, 1990. <i>Satisfacción residencial. Una aproximación psicosocial a los estudios de calidad de vida</i> . Universidad Complutense de Madrid (España)	<p>La satisfacción residencial es un criterio de evaluación de la calidad residencial (1995: 56). Se compone de <b>variables objetivas</b> del ambiente residencial –descriptores del mismo que no provienen de una evaluación del sujeto ni del investigador. Por ejemplo: valor económico de la vivienda; tiempo de residencia. (1995: 64) y <b>variables subjetivas</b>– Índices de Calidad Residencial Percibida (ICRP) (1995: 63).</p> <p>Luego de la revisión de varios modelos de satisfacción residencial, la autora recoge y sistematiza algunos predictores de satisfacción residencial, señalando que no son generalizables, sino que dependen de las características concretas de la población (1995: 66).</p> <p>Técnicas de evaluación de ambientes residenciales: cuestionario de satisfacción residencial incorpora cuatro apartados: 1) dimensiones subyacentes con las que los individuos se representan el ambiente residencial, bien real o ideal (índice de calidad residencial percibida ICRP, 1995: 98); 2) medida de la satisfacción con el ambiente residencial; 3) características del individuo y sociodemográficas; 4) conductas relacionadas con el ambiente residencial (1995: 95-100).</p>	Ambiente residencial: la casa, el barrio y los vecinos; incorpora más tarde la asociación de vecinos.	Américo, M. (1995), <i>Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno</i> . Madrid, Alianza Editorial.
Juan Ignacio Aragonés y José Antonio Corraliza. <i>Satisfacción residencial en ámbitos de infravivienda</i> . (España)	<p><b>Casa, barrio y vecinos</b> explican en cierta medida la satisfacción general; cinco predictores objetivos y subjetivos específicos contribuyen a su explicación, destacando: de la <b>casa</b>, el <b>hacinamiento</b>; del <b>barrio</b>, <b>apego a la zona</b> (arraigo, preferencia ante zonas incluso con mejor equipamiento e infraestructura), <b>percepción de la infraestructura y los servicios</b> (estado y funcionamiento del alumbrado público, calles pavimentadas, limpieza del barrio), <b>seguridad ciudadana</b> (convivencia vecinal, percepción de seguridad en el barrio –delitos, droga, delincuencia en general-), de los <b>vecinos</b>, la <b>calidad y profundidad de las relaciones</b> (cooperación, amabilidad, etcétera).</p> <p>Para conocer estos factores se realizó un análisis de componentes principales con rotación <i>varimax</i> entre 17 ítems del cuestionario referidos al tema; los cinco factores, en conjunto, explican 57.9% de la varianza del cuestionario.</p>	La casa, el barrio, los vecinos.	Aragonés, J. y Corraliza, J. (1992) "Satisfacción residencial en ámbitos de infravivienda", en <i>Psicothema</i> (en línea) vol. 4, nº 2. Disponible en: <a href="http://www.redalyc.org/pdf/727/72704201.pdf">www.redalyc.org/pdf/727/72704201.pdf</a> [fecha de consulta: 11 de junio de 2012].

**Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)**

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
Bernardo Jiménez Domínguez. <i>Villas de San Juan. Evaluación Residencial y calidad de vida</i> , Instituto de Urbanismo e investigación de los Asentamientos Humanos. Universidad de Guadalajara (México-Guadalajara)	Trabajo que se inscribe en la investigación evaluativa (los juicios sobre la calidad del ambiente) referida a las preferencias personales y a la satisfacción con la vivienda actual (la herramienta utilizada fue la Evaluación post-ocupacional) (1994: 92). La investigación en este conjunto habitacional permitió distinguir como variables relevantes de satisfacción residencial: la apariencia y materiales de construcción de la vivienda; el tamaño de la vivienda; administración y seguridad de la vivienda; interacción con los vecinos; comparación entre vivienda previa y vivienda actual (1994: 106).	La vivienda y los vecinos.	Wiesenfeld, Esther (1994). <i>Contribuciones iberoamericanas a la psicología ambiental</i> . Facultad de Humanidades y Educación, Universidad Central de Venezuela.
María Montero y López Lena (UNAM). <i>Una escala para medir satisfacción residencial en viviendas de interés social</i> . (Ciudad de México)	Se generó un instrumento denominado "Cuestionario de evaluación psicoambiental en viviendas de interés social (CEPAVIS)"; los aspectos psicosociales de esta escala fueron validados con el método de construcción y confiabilizados con el método Alpha de Cronbach para evaluar la consistencia interna de las subescalas detectadas. Fueron identificados cuatro factores de importancia: conducta funcional entre vecinos (intercambio de bienes y servicios entre vecinos); percepción de fatalismo (atribuciones externas que realiza el sujeto respecto a lo que sucede física o funcionalmente); afecto (componente emocional en la interacción social con los vecinos); satisfacción residencial. La muestra involucró a viviendas de interés social con 4 rangos de antigüedad; fueron entrevistadas amas de casa de 18 a 62 años (1994: 123).	La vivienda y los vecinos.	Wiesenfeld, Esther (1994). <i>Contribuciones iberoamericanas a la psicología ambiental</i> . Facultad de Humanidades y Educación, Universidad Central de Venezuela.

### Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
<p><i>Satisfacción residencial en soluciones habitacionales de radicación y erradicación para sectores pobres en Santiago</i> (Chile-Santiago de Chile)</p>	<p>El universo del estudio contempló la población radicada y erradicada desde 1980 a 1987 de comunas pertenecientes a Santiago de Chile. En una muestra de 600 casos se seleccionaron 8 poblaciones y en cada una fueron aplicadas 75 entrevistas semiestructuradas a las amas de casa residentes en una solución habitacional otorgada a través de programas de radicación o erradicación. La satisfacción habitacional, medida a través de la <i>evaluación de la vivienda</i>, contempló las siguientes dimensiones: espacios interiores (escala 1 a 7 e índice aditivo), la casa en general (escala 1 a 7), el cambio de vivienda (juicio comparativo vivienda anterior y actual) y los deseos de mudarse (opinión favorable o desfavorable). Para conocer la <i>satisfacción con el barrio</i>, se distinguieron dos dimensiones: evaluación del equipamiento comunitario y los servicios básicos, y disponibilidad de alumbrado público, teléfonos, vigilancia policial, plazas, recintos deportivos, sedes comunitarias, farmacias y negocios o almacenes (escala 1 a 7, e índice aditivo). La accesibilidad a equipamiento urbano se evaluó en términos de la distancia de los centros de salud y planteles educacionales de nivel básico y medio más cercanos a que acudían los residentes.</p> <p>Para conocer la <i>satisfacción con el barrio</i>, se distinguieron dos dimensiones: evaluación del equipamiento comunitario y los servicios básicos, y disponibilidad de alumbrado público, teléfonos, vigilancia policial, plazas, recintos deportivos, sedes comunitarias, farmacias y negocios o almacenes (escala 1 a 7, e índice aditivo). La accesibilidad a equipamiento urbano se evaluó en términos de la distancia de los centros de salud y planteles educacionales de nivel básico y medio más cercanos a que acudían los residentes.</p> <p>Las <i>percepciones referidas al entorno social</i> consignaron las siguientes dimensiones: evaluación de problemas sociales, determinada por la percepción manifestada sobre la existencia frecuente o no de robos, asaltos y otras conductas antisociales. Evaluación de la seguridad (escala 1 a 7). Evaluación de la sociabilidad, entendida como la calidad de la avenencia vecinal. Comparación de la sociabilidad, medida por la opinión confrontada entre la residencia actual y la anterior. Opinión sobre la fama, indicada por la imagen positiva o negativa que se pensaba tenían los demás de su población. Evaluación de la erradicación, medida por el impacto positivo o negativo que la relocalización había tenido sobre el grupo familiar (1990: 12).</p>	<p>La vivienda, el barrio y los vecinos (entorno social).</p>	<p>De La Puente, P., Muñoz, P., Torres, E. (1990) "Satisfacción residencial en soluciones habitacionales de radicación y erradicación para sectores pobres de Santiago", en <i>EURE</i> (en línea), vol. XVI, no. 49. Disponible en: <a href="http://www.eure.cl/articulos/241/satisfaccion-residencial-en-soluciones-habitacionales-de-radicacion-y-erradicacion-para-sectores-pobres-de-santiago/">www.eure.cl/articulos/241/satisfaccion-residencial-en-soluciones-habitacionales-de-radicacion-y-erradicacion-para-sectores-pobres-de-santiago/</a> [fecha de consulta: Mayo de 2012].</p>

**Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)**

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
<p><i>Lugar residencial. Propuesta para el estudio del hábitat residencial desde la perspectiva de sus habitantes</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos grandes categorías: imagen de lugar, y modos de vida. Imagen de lugar: construcción simbólica fruto de su experiencia de estar en los lugares, sin poder saber de antemano cuáles son los elementos centrales que interactúan en la conformación de esta imagen. A esta construcción simbólica se accede de manera privilegiada por medio del discurso que las personas expresan del lugar donde habitan y que es una imagen de carácter global desarrollada por ellos (2004: 43).</li> <li>• Modos de vida: interacción entre las personas y el medio construido, se señala que ésta es una construcción concreta realizada por los sujetos en relación a su experiencia de habitar un determinado lugar. En este sentido, esto aparece más cercano a la dimensión práctica ya que el modo de vida siempre está en relación con elementos concretos de la experiencia –por ejemplo, la lejanía respecto del trabajo, la falta de espacio en las viviendas o la falta de privacidad en los conjuntos–. De esta forma, a la dinámica de los modos de vida se puede acceder, tanto por medio del discurso de las personas, como por medio de la observación de las prácticas y acciones concretas sobre el espacio.</li> <li>• Modos de vida e imagen del lugar no son elementos desvinculados el uno del otro. Así, los modos de vida pueden influir en la imagen que la gente se hace del conjunto habitacional en que reside, como la imagen del conjunto puede determinar prácticas que sean centrales en el modo de vida.</li> <li>• Respecto a la construcción de una imagen de lugar por parte de sus habitantes, se señala que existen cuatro grandes variables que influyen en ella: 1. La evaluación y significación que los habitantes tienen de lo construido; 2. La evaluación y significación que los habitantes tienen de la colectividad con la que se conviven; 3. La imagen que los habitantes tienen de la “imagen” con que son vistos por “otros” (o el resto de la ciudad); 4. La autoimagen que las personas han desarrollado o proyectan para sí en relación al lugar en que habitan.</li> <li>• Mientras que para los modos de vida que surgen en los lugares residenciales se dirá que lo central es la realización efectiva –o posibilidad de realización– de actividades por los sujetos en un espacio determinado, las que dependerán de la particular forma de vida de los habitantes –según variables sociales y culturales pertinentes– y las “facilidades” otorgadas por los espacios residenciales para desarrollarlas.</li> </ul>		<p>Campos, F. y Yávar P. (2004). <i>Documento de trabajo N° 5: Lugar residencial. Propuesta para el estudio del hábitat residencial desde la perspectiva de sus habitantes</i>. Serie Documentos de trabajo, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda. Santiago de Chile, 2004.</p>

### Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
Rodrigo Hidalgo y B. Saldías Rivas. <i>La satisfacción residencial de los usuarios en los programas de vivienda social en Santiago de Chile.</i> (Chile, Santiago de Chile)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el lugar residencial, la movilidad es una variable central en su análisis. El lugar residencial no es solamente permanencia, sino que es un continuo moverse en la residencia –un entrar y salir en la vivienda, en el entorno inmediato, en el conjunto o barrio y en la ciudad–. Este movimiento es el que despliega la imaginación de las personas, la que construye la imagen del lugar y determina prácticas concretas que hablan del modo de vida que se tiene en el lugar habitado. Por lo tanto, el movimiento debe ser considerado a la hora de establecer metodologías concretas para explorar en la investigación de los espacios residenciales (2004: 45-46).</li> <li>• Se exponen los resultados principales de un estudio realizado durante los años 1995 y 1996, en cuatro conjuntos residenciales de vivienda social, localizados en diferentes municipios de la ciudad de Santiago de Chile: Macul, Quilicura, Lo Barnechea y El Bosque. En estos asentamientos se aplicó una encuesta semiestructurada a los jefes de hogar (incluyó a 644 viviendas), que buscó la evaluación de los atributos de las áreas en donde se construyeron estos conjuntos habitacionales y la respectiva satisfacción residencial de los habitantes.</li> <li>• La priorización general de las ventajas y desventajas de cada lugar de residencia, fue obtenida a través del Método de Agregación Ponderada, que determina la contribución del grado de importancia asignado a cada característica del lugar de residencia. Así, aquella característica que logró el menor puntaje fue interpretada como la más importante y aquella con el mayor puntaje, la menos importante. Este criterio de análisis es coherente con la pregunta efectuada a los habitantes, a quienes se les solicitó priorizar de 1 a 6 la importancia que le asignaban a las características del lugar de residencia; correspondiendo a 1, lo extremadamente importante y al 6, lo extremadamente no importante. Al mismo tiempo, para la verificación de consensos entre las respuestas señaladas por los habitantes de cada población, se procedió a utilizar el Coeficiente de Concordancia de Kendall (W).</li> <li>• Variables relevantes: las ventajas señaladas por los habitantes de las poblaciones analizadas fueron en orden decreciente: la propiedad de la vivienda, tranquilidad del sector, cercanía a los servicios, cercanía al trabajo, seguido por la accesibilidad general y la amistad con los vecinos (3 refieren a localización; 1 a orden jurídico; 2 a vínculos sociales).</li> </ul>	La vivienda, el conjunto residencial de vivienda social, los vecinos.	Hidalgo, R. Saldías Rivas, B. "La satisfacción residencial de los usuarios en los programas de vivienda social en Santiago de Chile", en III Congreso de CEALC (Centro de Estudios de América Latina de Cataluña). Universidad de Vic (Barcelona), 3 y 4 de diciembre de 1998. Reproducido en <i>Scripta Vetera</i> , Revista electrónica de trabajos publicados sobre Geografía y Ciencias Sociales (en línea), núm. 83. Disponible en: <a href="http://www.ub.es/geocrit/sv-83.htm">www.ub.es/geocrit/sv-83.htm</a> [fecha de consulta: mayo de 2012].



**Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)**

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
<p><i>Determinación de los estándares de habitabilidad para mejorar la calidad de la construcción de la vivienda en Chile</i> – Proyecto FONDEF D0011039 (Chile)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La evaluación de la calidad residencial se traduce en la consideración de dos principales dimensiones: las condiciones objetivas como los entornos físicos, las estructuras de los conjuntos, la humedad relativa del aire, las tipologías de vivienda, la materialidad, la provisión de servicios e infraestructura, la contaminación, entre otros, y la percepción que de estas condiciones objetivas tengan los residentes (2004: 9-10).</li> <li>• Factores espaciales (dimensionamiento, distribución y uso).</li> <li>• Factores psicosociales (privacidad, identidad y seguridad ciudadana).</li> <li>• Bienestar término (ganancias y pérdidas térmicas y comportamiento de la envolvente en relación a su materialidad y volumetría).</li> <li>• Bienestar acústico (fuentes, niveles y transmisión de ruidos y comportamiento acústico de la envolvente).</li> <li>• Bienestar lumínico (fuentes y niveles de iluminación y comportamiento de la envolvente frente a iluminación natural y artificial).</li> <li>• Seguridad y mantenimiento (seguridad estructural, seguridad contra fuego, accidentes, intrusiones, durabilidad y requerimientos de mantenimiento de los cerramientos y las instalaciones) (2003:19).</li> </ul>	<p>La vivienda (familia), su entorno (vecinos) y su agrupación (comunidad). Las variables se enfocan con énfasis en la vivienda.</p>	<p>1. Toro Blanco, A., Jirón Martínez, P., Goldsack Jarpa, L. (2003) "Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial", en <i>Boletín del Instituto de la Vivienda</i> (en línea) núm. 46, enero de 2003. Disponible en: <a href="http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/399">www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/399</a> [fecha de consulta: 11 de diciembre de 2011].</p> <p>2. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda; Universidad Técnica Federico Santa María; Fundación Chile (2004) <i>Bienestar habitacional. Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable</i>. Instituto de la Vivienda, F.A.U., Universidad de Chile.</p>

**Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)**

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
<p><i>Estudio de valoración de la satisfacción residencial y calidad del hábitat en conjuntos habitacionales de la ZMMV</i> (Chicoloapan, Tultitlán e Ixtapaluca)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio exterior: percepción de la delimitación que el usuario hace de “su barrio o colonia”, a partir de las secciones del conjunto habitacional. Mezcla de estratos sociales: verificar preferencia o rechazo por la mezcla en el conjunto habitacional. Formas de vida social: uso y mantenimiento del espacio exterior y áreas comunes del conjunto habitacional. Distribución espacial del equipamiento en el conjunto habitacional: uso y preferencia según la dinámica cotidiana de los usuarios.</li> <li>• Calidad de los servicios básicos: percepción del funcionamiento de redes de agua, luz, transporte público.</li> </ul> <p>El estudio se basó en la percepción física, biológica, psicológica y social de los habitantes, logrando una aproximación al hábitat en su complejidad, esto es: vivienda y entorno urbano (2008: 48-49).</p> <p>• La pregunta de investigación para este estudio fue: ¿de qué manera los habitantes de un conjunto habitacional van construyendo la “idea de lugar”, el entorno urbano que tiene que ver con el compartir los espacios, las áreas comunes, las relaciones vecinales tan necesarias para el mantenimiento del conjunto y que inciden en el arraigo y el sentido de pertenencia de una comunidad en ciernes? Para tal propósito se eligió como técnica la entrevista a profundidad de tipo temática o focal, aplicada a amas de casa. Mediante una guía se formularon preguntas relacionadas con datos personales, características de la vivienda anterior, percepción de la unidad habitacional y de la vivienda actual, los servicios urbanos, los espacios exteriores, las relaciones vecinales, la organización comunitaria, la actitud hacia el municipio y la constructora (2008: 50).</p>	<p>Vivienda y entorno urbano (sección del conjunto habitacional), los vecinos.</p>	<p>Maya, E.; Cervantes Borja, J. (2008) “La importancia del espacio exterior en los conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de la ciudad de México”, en <i>Revista Bitácora Urbano Territorial</i> (en línea) vol. 13, junio-diciembre de 2008. Disponible en: <a href="http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/download/18521/19431">www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/download/18521/19431</a> [fecha de consulta: junio de 2012].</p>

**Cuadro A.1.3.2. Antecedentes. Investigaciones relacionadas con la calidad en ambientes residenciales, utilizando el indicador de satisfacción residencial (continuación)**

Nombre de la investigación o estudio	Dimensiones, variables y parámetros vinculados a la calidad residencial	Unidad de análisis	Fuente
<p><i>Estudios de satisfacción residencial de la Sociedad Hipotecaria Federal-SHF</i> (México, diversos estados de la república)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desde 2005 la SHF realiza encuestas anuales de satisfacción residencial a adquirentes de vivienda en conjuntos habitacionales del país. La Encuesta de Satisfacción Residencial se compone de 4 módulos, los cuales miden las valoraciones que los habitantes otorgan a características específicas de: 1. La Vivienda: físicas de la construcción; espaciales, funcionales y formales; ambientales de la vivienda; flexibilidad de adaptación. 2. El Conjunto habitacional y la ciudad: del conjunto, belleza, seguridad, tranquilidad, limpieza, privacidad, localización, urbanización y servicios, accesibilidad al equipamiento social y comunitario; de la ciudad, limpieza, seguridad, tranquilidad, condiciones ambientales, orgullo de pertenencia. 3. Aspectos jurídicos: quejas sobre la entrega de la vivienda; calidad en la resolución. 4. Aspectos financieros: características del crédito; tiempos de respuesta; particularidades del servicio. La metodología consiste en una encuesta de diferencial semántico: 1 representa la mínima satisfacción y 10 la máxima. A partir de 6 se considera un grado aceptable de satisfacción.</li> </ul>	<p>La vivienda, el conjunto habitacional.</p>	<p>Fundación CIDOC (Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (2009) <i>El estado actual de la vivienda en México 2009</i>.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en los textos citados.

## Anexo II: Instrumentos de recolección de información

Proyecto de tesis: Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011



El objetivo de la investigación es conocer la relación que existe entre la operación de la política habitacional en el Estado de México, las condiciones de producción de los conjuntos urbanos, y la calidad residencial de estos espacios en la Zona Metropolitana de Toluca.

Su participación es voluntaria pero muy importante para que los resultados sean de buena calidad.

Toda la información individual suministrada para esta investigación es de carácter estrictamente confidencial y sólo será utilizada para fines académicos.

### Guía para entrevista con funcionario público (I)

Datos generales: nombre y cargo del entrevistado en el periodo 2001-2011; dependencia a la que pertenece; años de servicio.

Me interesa su conocimiento y opinión respecto de cuándo y cómo (en qué sexenio, quiénes, con qué decisiones) se diseñaron los lineamientos de la política habitacional en el Estado de México, que fueron fundamentales para la operación de dicha política en la década pasada (1999-2011).

1. *Historia de la integración del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y municipios.* Qué documentos lo integraron, quiénes fueron los responsables de su integración, quiénes participaron en la generación de sus contenidos. Contenidos fundamentales. Reglamentación específica con respecto a los conjuntos urbanos.
2. En su opinión ¿qué *relación* existe entre esta *integración del libro quinto* y su reglamento, en específico la que tiene que ver con los conjuntos urbanos, *y las líneas de política federal de vivienda* que empezaron a manejarse desde el 2000?
3. En su opinión, ¿Cuáles son las *virtudes* y *defectos* del *reglamento del libro quinto*? (del conjunto de artículos, cuáles son los que contribuyeron a mejorar el ordenamiento del territorio, y cuáles cree que son los que generan confusión, o que son complejos para hacerse cumplir, o los que tuvieron un impacto diverso al esperado en el ordenamiento territorial y la vivienda en específico).

4. Cambios organizacionales en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México respecto de la autorización y seguimiento de los conjuntos urbanos (desde 2001 en adelante, con el libro quinto):
  - ¿Con qué finalidad se creó la ventanilla única de autorización de conjuntos urbanos? ¿Y las demás instancias relacionadas (trámites subsecuentes, seguimiento)?
  - ¿Qué papel cumple la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda? (desde cuándo funciona, qué instancia o dependencia existía antes para la autorización de los conjuntos, quiénes la integran).
  - ¿Participa la dirección de planeación urbana en la Comisión?
5. En su opinión ¿qué *relación* existe entre estos cambios en la organización de la secretaría, en específico los que tienen que ver con los espacios para la autorización y seguimiento de los conjuntos urbanos, *y los requerimientos de la política federal de vivienda* que empezaron a manejarse desde el 2000?
6. ¿Existe relación entre las acciones habitacionales de IMEVIS (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social), y la producción de conjuntos urbanos (sobre todo los del segmento VIS)?
7. En su opinión ¿Cómo pudiera resumir las principales acciones en materia de política habitacional que ha llevado a cabo el Gobierno del Estado de México en el periodo 2001-2011? ¿Puede hacer un balance de ello?

### Guía para entrevista con funcionario público (2)

Datos generales: nombre y cargo del entrevistado en el periodo 2001-2011; dependencia a la que pertenece; años de servicio.

Me interesa su conocimiento y opinión respecto de su labor como responsable de la ventanilla única de autorización de conjuntos urbanos, y particularidades de la operación de esta área de la SEDU (fundamentadas en el Reglamento del Libro Quinto del CAEM), que han sido fundamentales para la implementación de la política habitacional en la década pasada (1999-2011).

1. *Historia de la integración del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y municipios.*
2. *Cambios organizacionales en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México respecto de la autorización y seguimiento de los conjuntos urbanos:* cuáles son las instancias vinculadas a la autorización y seguimiento de los conjuntos urbanos.

- Cuando se crea la ventanilla única de autorización de conjuntos urbanos, y cuáles son sus funciones.
  - Quién da seguimiento a los conjuntos una vez autorizados, y a través de qué acciones.
  - Qué papel cumple la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda (desde cuándo funciona, qué instancia o dependencia existía antes para la autorización de los conjuntos, quiénes la integran).
  - ¿Participa la dirección de planeación urbana en la comisión?
3. ¿Cómo es el procedimiento para el inicio de la producción de un conjunto urbano, en el momento de la autorización?
  4. Proceso de autorización, según el reglamento del libro quinto.

#### Art. 40. Reglas generales

- Se establece que la *dimensión* (o sea la escala) y *densidad* de un conjunto urbano dependerá del agua potable. ¿Esto qué significa? ¿Agua potable en qué sentido? (¿presencia de acuífero, o pozo, o infraestructura instalada, o qué?).
- ¿Hay otro criterio del que dependa la autorización de *dimensión* y *densidad* (escala) del conjunto? En otras palabras, ¿cómo se evalúa si está correcta o no la cantidad de viviendas que está proponiendo el desarrollador, para ese municipio donde se ubicará el conjunto? (O esto queda en la decisión —libertad— del desarrollador. Por ejemplo: ¿se compara con el volumen de la demanda en el municipio, o en la zona metropolitana?).
- Se establece que el conjunto podrá *ubicarse indistintamente* en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población. ¿Esto qué quiere decir? ¿Hay algún criterio para autorizar una u otra localización de un conjunto urbano habitacional? ¿Cuál es?

#### Art. 42. Normas básicas

- Según se establece en este artículo (fracción I), dependerá de cada tipología de vivienda un número de metros cuadrados de área de donación al gobierno local, o al estatal, según cada vivienda prevista. Si se trata del segmento *VIS*, esa cantidad es menor que si se trata de vivienda media o residencial. ¿Es correcto? ¿De dónde se toman o calculan las dimensiones establecidas?
- En la fracción *XII* de este artículo se indica que los conjuntos de tipo residencial campestre deben contar con un programa para su desarrollo sustentable aprobado por la SEDU y la Sec. de Ecología del Estado. También se indican

algunos elementos (vialidades que permitan infiltración de agua, sistemas eficientes de recolección de basura, etcétera). ¿Sólo se obliga esto para esta tipología de conjunto?

#### **Art. 45. Documentos para el expediente de autorización**

- Luego de que se entrega la solicitud de autorización a la Comisión, ¿Quiénes emiten los dictámenes, y qué dicen?
- ¿Quién emite el de agua?; ¿Quién emite el de protección civil?; ¿Quién emite el impacto ambiental?; ¿Quién emite el de incorporación e impacto vial?
- Preguntar si es posible revisar alguno para ver su contenido y tener copia o foto.
- ¿Por qué en esta misma fracción se habla de que el interesado puede haber recabado previamente una *constancia de viabilidad del predio*? ¿Cómo considera esto la comisión?

#### **Art. 46. Contenido de la memoria descriptiva del anteproyecto**

- Se solicita un estudio del entorno en un radio de al menos 1000 metros a partir de las colindancias. ¿Qué contiene esto?
- El análisis del impacto del desarrollo en el entorno, ¿qué contiene?, ¿a qué tipo de impacto se refiere?
- Preguntar si es posible revisar una memoria descriptiva y tener copia o foto.
- ¿Cómo evalúa la Comisión esos análisis?

#### **Art. 48. Dictamen de factibilidad**

Según entiendo, ¿está derogado el detalle del contenido del *dictamen de factibilidad*? ¿No se ha realizado nunca tal dictamen en los conjuntos urbanos, o desde cuándo no se realiza?

**Art. 52.** Preguntar si es posible revisar un *acuerdo de autorización* de un conjunto urbano para conocer su contenido.

**Art. 53.** ¿Qué significa que *la localización de áreas para equipamiento urbano en los conjuntos será fijada por la secretaría, a propuesta del desarrollador*? ¿Que el desarrollador propone cómo son estas áreas física y funcionalmente —según proyecto—, y la secretaría aprueba o desaprueba? Si es así, ¿qué es lo que fija entonces la Secretaría?

**Art. 59.** Según lo establecido para las obras de equipamiento urbano, las superficies de cada equipamiento son diferentes conforme la tipología de vivienda. O sea, en el segmento *vis*, se estipula una menor superficie para el equipamiento que en la vivienda media y residencial. ¿Es correcto? ¿De dónde se toman o calculan las dimensiones establecidas?

**Art. 60.** Lo que se considera como *equipamiento urbano obligatorio* es el educativo —preescolar, primaria o secundaria— y el recreativo (áreas verdes y deportivas). Y lo que se considera *equipamiento urbano básico* no es obligatorio en vivienda social progresiva, pero en el resto de las tipologías sí, aunque no todos los equipamientos. ¿Es así?

¿Quién decide qué equipamiento se construirá? ¿Lo establece la Secretaría, o lo propone el desarrollador?

¿Se especifica en algún documento que este *equipamiento urbano básico* debe ser público? (¿utilizado por residentes del conjunto y del entorno?).

**Art. 61. Normas para obras de equipamiento urbano** ¿De dónde se originan las dimensiones estipuladas? ¿Qué significa “paquete básico funcional”? ¿Cómo se estableció el diseño de cada uno de estos espacios, y su mobiliario (número de aulas en la escuela, metros cuadrados, dimensiones de las áreas recreativas, etcétera)?

**Art. 69.** ¿Qué son las *garantías hipotecarias* de las obras de urbanización y para qué sirven?

**Art. 87.** ¿Por qué hay *normas especiales* para los conjuntos urbanos de vivienda social progresiva, para lotes con servicios, y pie de casa?

5. ¿Cuáles cree usted son las virtudes y defectos del reglamento del libro quinto? (artículos muy claros, artículos confusos, artículos que estén afectando o dificultando particularmente su labor, etcétera).
6. ¿Existe relación entre las acciones habitacionales de IMEVIS, y la producción de conjuntos urbanos (sobre todo los de *vis*)? Por qué sí, o por qué no.
7. En su opinión ¿Cómo pudiera resumir las principales acciones en materia de política habitacional que ha llevado a cabo el Gobierno del Estado de México en el periodo 2001-2011? ¿Puede hacer un balance de ello?



### Guía para entrevista con funcionario público (3)

Datos generales: nombre y cargo del entrevistado en el periodo 2001-2011; dependencia a la que pertenece; años de servicio.

Me interesa su conocimiento y opinión respecto de su labor como **Jefe del Departamento de Seguimiento de Autorizaciones**, particularmente de las autorizaciones de conjuntos urbanos que se realizaron en la década pasada (2001-2011), en los sexenios de los gobernadores Arturo Montiel Rojas y Enrique Peña Nieto.

1. ¿Cuáles son los trámites subsecuentes a la autorización de un conjunto urbano?
2. ¿Cuál es la labor que realiza este departamento-área en términos de trámites subsecuentes: seguimiento, control, permisos, entre otros?
3. ¿Qué relación existe entre los trámites subsecuentes, y la supervisión de obra que realiza la Dirección General de Control Urbano?
4. ¿Cuáles son los problemas más comunes que surgen en el proceso de realización de los trámites subsecuentes por parte de las desarrolladoras?

### Guía para entrevista con funcionario público (4)

Datos generales: nombre y cargo del entrevistado en el periodo 2001-2011; dependencia a la que pertenece; años de servicio.

Me interesa su conocimiento y opinión respecto de su labor en los procesos de *supervisión de obra y entrega-recepción de conjuntos urbanos habitacionales* en el Estado de México (fundamentadas en el Reglamento del Libro Quinto del CAEM), que han sido fundamentales para la implementación de la política habitacional en la década pasada (1999-2011).

#### Supervisión de obras en conjuntos urbanos

1. ¿Quién realiza la supervisión de las obras en los *conjuntos urbanos habitacionales*? En el art. 117 del Reglamento del libro quinto se establece que pueden participar representantes de la Secretaría (SEDU), pero también funcionarios municipales del municipio en cuestión, y representantes de la Comisión (CEDUyV) (¿en efecto es así, o quiénes participan?).
2. ¿Qué finalidad tiene la *supervisión de obras* en los conjuntos urbanos?
3. ¿Cómo está compuesta una *bitácora de supervisión de obras* de conjunto urbano habitacional? ¿Qué rubros o aspectos la componen?

4. ¿Todas las bitácoras de obra tienen el mismo formato? Es decir, ¿son iguales aunque sean distintas tipologías de vivienda? Preguntar si es posible ver un formato.
5. En el art. 87 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM se establecen *normas especiales* para los conjuntos de *vivienda social progresiva*. Básicamente, se indican algunas particularidades sobre las *obras de urbanización*, si es que el titular del desarrollo es una organización social (obras progresivas, flexibilidad en los tiempos, etcétera).
  - ¿Cómo aplican estas normas especiales, si el titular del desarrollo es una empresa privada?
  - ¿Cómo se da seguimiento de obra a estos conjuntos, según su titular?
6. ¿Cuántas visitas de supervisión se hacen a una obra de conjunto urbano? ¿Hay algún reglamento que lo establezca? ¿De qué depende?
7. ¿Existe algún manual de procedimientos para realizar la supervisión?
8. ¿Hay algún aspecto relevante que usted considere que no se registra en el formato de bitácora?
9. ¿Cuáles son los problemas más comunes que se encuentran en la supervisión de obras en conjuntos? ¿Qué procede en esos casos?
10. Además de la supervisión de obra, ¿existe otro mecanismo por el cual se vigila la calidad de las obras y del conjunto en general?

#### Entrega-recepción del conjunto a la autoridad municipal

11. En el art. 122 del Reglamento, que habla del procedimiento de la entrega recepción del desarrollo al municipio, en la fracción IV se habla de la posibilidad de que el municipio no suscriba el acta de entrega-recepción de las obras.<sup>71</sup> ¿A qué aspecto, asunto o fenómeno hace referencia este artículo? ¿Hay municipios que se niegan a recibir conjuntos urbanos? ¿Qué procede en esos casos?

---

71 IV. Si llegara a transcurrir el plazo a que se refiere la fracción III de este artículo sin que el municipio suscriba el acta de entrega-recepción de las obras, el titular del desarrollo solicitará la intervención de la Secretaría, quien fijará una fecha definitiva para su suscripción, informando de ello al municipio. En caso de que la autoridad municipal no concurra, se levantará el acta respectiva en la que se asentará dicha situación, procediendo la Secretaría a publicar dicha acta en la Gaceta del Gobierno, dejándose a salvo los derechos del titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes.

12. ¿Cuáles son los problemas más comunes que se encuentran en los procesos de entrega-recepción de conjuntos a municipios? ¿Qué procede en esos casos?
13. Hay algún tipo de seguimiento posterior a la entrega-recepción, por parte de la Dirección de Control Urbano, o de alguna otra dependencia estatal? ¿O sólo le corresponde al municipio?

Proyecto de tesis: Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011



### Ficha de observación previa en conjuntos urbanos

Visita núm.:	Fecha:
Nombre del conjunto:	
Viviendas autorizadas:	Viviendas construidas:
Empresa constructora:	Año de autorización:

### Localización y accesibilidad

1. Existencia y estado del sistema vial de conexión (con accesos del conjunto)
2. Distancia a centro urbano más cercano y centro metropolitano
3. Sistemas de transporte disponibles

**Equipamiento urbano interno** (cumplimiento con lo solicitado en el reglamento del libro quinto, para posterior comparación con equipamiento necesario según normas urbanas generales)

### Imagen urbana general

1. Estado de conservación del mobiliario urbano
2. Percepción de deterioro en viviendas
3. Presencia de modificaciones a viviendas y espacios públicos
4. Funcionamiento de los servicios de alumbrado y recolección de basura
5. Presencia y estado de la arborización

**Ocupación de la vivienda:** ocupada- desocupada; abandonada-vandalizada (apreciación, porcentaje)

### Problemática particular

Proyecto de tesis: Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011



Esta investigación tiene como objetivo analizar la relación que existe entre la operación de la política habitacional en el Estado de México, las condiciones de producción de los conjuntos urbanos, y la calidad residencial de estos espacios en la Zona Metropolitana de Toluca.

Su participación es voluntaria pero muy importante para que los resultados sean de buena calidad.

Toda la información individual suministrada para esta investigación es de carácter estrictamente confidencial y sólo será utilizada para fines académicos.

Buenos días/tardes: Estoy realizando entrevistas para una investigación de tesis de doctorado, cuyo objetivo es conocer las características de las viviendas, así como del conjunto y de sus habitantes.

## Cuestionario dirigido a residentes de conjunto urbano

### Datos de control:

Nombre del conjunto urbano: \_\_\_\_\_

Nombre del entrevistador: \_\_\_\_\_

Fecha de aplicación: \_\_\_\_\_

Número de cuestionario: \_\_\_\_\_

### Datos de la vivienda

Sección: \_\_\_\_\_

Dirección (calle y número): \_\_\_\_\_

Tipo de vivienda:

Unifamiliar, acceso desde calle	Unifamiliar, acceso por cerrada-privada	Dúplex, acceso desde calle	Dúplex, acceso por cerrada-privada	
---------------------------------------	---	-------------------------------	--	--

### Datos del entrevistado:

1. Sexo	Masculino		Femenino	
2. Edad				

## Datos sociodemográficos del hogar

1. Composición: ¿Cuántas personas habitan esta vivienda?

Adultos		Jóvenes (14 a 25)		Niños (< 14)	
---------	--	-------------------	--	--------------	--

2. Grado de Escolaridad de los adultos (último grado)

<b>Jefe</b>	Ninguna	Primaria	Secundaria	Preparatoria	Universitaria	Posgrado
<b>Cónyuge</b>	Ninguna	Primaria	Secundaria	Preparatoria	Universitaria	Posgrado

3. Ocupación principal de los adultos

<b>Jefe</b>	Empleado u obrero	Trabajador por cuenta propia	Patrón o empresario	Ama de casa	Jubilado, pensionado	Estudiante	No trabaja
<b>Cónyuge</b>	Empleado u obrero	Trabajador por cuenta propia	Patrón o empresario	Ama de casa	Jubilado, pensionado	Estudiante	No trabaja

## Datos de adquisición de la vivienda

4. Tipo de tenencia de la vivienda:

Propietario (pasa a 4.1)		Arrendatario (pasa a 4.2)		Otra tenencia-préstamo, herencia (pasa a 5)	
--------------------------	--	---------------------------	--	---	--

4.1 Si es propietario

<b>Adquisición de la vivienda</b>	Al promotor		A un particular	
<b>Antigüedad de ocupación</b>	ONAVI		<b>Banco</b> (¿cuál?)	
<b>Origen del financiamiento para la vivienda</b>	INFONAVIT		<b>SOFOL</b> (¿cuál?)	
	FOVISSSTE		<b>Ahorro propio</b>	
	SHF		<b>Otra fuente</b> (crediticia, o herencia, donación, indicar)	
¿Fue fácil conseguir financiamiento para esta vivienda?		<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>¿Por qué?</b>
La está pagando		Ya está pagada		
¿Cuánto paga mensualmente?				

## 4.2 Si renta, ¿a quién renta la vivienda?

Al promotor		A un particular	
Antigüedad de ocupación			
Cuánto paga mensualmente			

## 5. En el momento que usted llegó a esta vivienda era:

Nueva		Usada	
-------	--	-------	--

**Datos sobre la vivienda actual y anterior**

## 6. ¿Dónde vivía usted antes de habitar esta vivienda?

**Indicar** colonia, municipio, estado: \_\_\_\_\_

7. Si tuviera que *comparar* la vivienda que usted ocupó antes con esta vivienda, diría que:

<b>Ventajas</b>	<b>Ahora</b> (vivienda actual)	<b>Antes</b> (vivienda anterior)
La calidad de los materiales es mejor		
Espacios más amplios		
Mejor localización con respecto a mi trabajo		
Mejor localización con respecto a la escuela de mis hijos		
Soy propietario		
Otra ventaja, indicar		

**Elección de la vivienda y el conjunto actual**8. ¿Qué *opciones* buscó usted hasta elegir este conjunto, y esta vivienda?:

Una vivienda en otro conjunto habitacional	
Una vivienda en una colonia (usada)	
Un departamento	
Construir una vivienda en un terreno	
Otra (indicar)	
No buscó otras opciones	

## 9. ¿Cuánto tiempo buscó?: \_\_\_\_\_

10. ¿Por qué *eligió* esta vivienda y este conjunto?:

Le gustó el conjunto	
Le gustó la vivienda	
Le queda cerca de... (escuela, empleo)	
El precio de la vivienda fue conveniente	
Otras razones (indicar)	
Sin datos/no contestó	

11. ¿Tiene usted *deseos de mudarse* a otra vivienda?:

Si	
No	
Por qué	

### Estado de los materiales y componentes de la vivienda

12. ¿Qué opina de la *calidad de la construcción* de esta vivienda? (materiales):

Es muy buena	
Es buena	
Es regular	
Es mala	
Por qué (indicar brevemente)	
No sabe/ no contesta	

13. ¿Considera que es una vivienda *segura estructuralmente*?:

Sí, es segura	
No, ha tenido problemas con la estructura	
Sin datos /no contesta	

14. ¿La vivienda ha presentado *problemas constructivos*?:

<b>Si</b>		<b>No</b>	
-----------	--	-----------	--



Tipos de problema ¿Cuáles?	
Humedad	
Fracturas (cuarteaduras)	
Hundimientos	
Malos acabados	
Otros problemas, indicar	
No sabe/no contesta	

### Funcionalidad y espacialidad

15. ¿Considera que esta es una vivienda *confortable*?

Si	No		
Porqué	Sí	No	
El espacio es suficiente (cantidad de cuartos, y tamaño de los cuartos)			
Tiene buena iluminación / orientación			
Tiene buena temperatura al interior			
Ruidos (se escucha al lado)			
Otra razón, indicar			
No sabe / no contesta			

16. ¿Cuántas *recámaras* tiene su vivienda?

1	2	3	4	+ de 4
Sin datos/NC				

17. ¿Usan la sala de esta vivienda para dormir?

Si	No	A veces
----	----	---------

18. ¿Qué es lo que más le *desagrada* de su vivienda?\_\_\_\_\_

19. ¿Qué es lo que más le *gusta* de su vivienda?\_\_\_\_\_

### Servicios en la vivienda

20. ¿Con qué *frecuencia y calidad* dispone de los siguientes *servicios*?

Servicio	Todos los días	Sólo unas horas al día	De 1 a 2 días por semana	De 3 a 5 días por semana	Calidad			No hay
					B	R	M	
Agua corriente								
Electricidad								
Recolección de basura								

21. ¿Usted o alguien de su familia realiza alguna *actividad productiva-trabajo* en esta vivienda?

Si	
No	
¿Cuál? (indicar)	

### Equipamiento y servicios en el conjunto urbano

22. ¿En qué medio se *transporta* para ir a su *empleo*?

Auto particular	Taxi colectivo	Bicicleta o motocicleta	
Camión	Caminando		
Taxi	No se transporta (trabaja en la vivienda)	Otro, indicar	

23. ¿Cuánto *tiempo* hace usted desde que sale de su vivienda hasta que llega a su trabajo? \_\_\_\_\_

24. ¿En qué medio se *transportan* los demás integrantes de su familia, para actividades diarias (escuela, mandado)?

Auto particular	Taxi colectivo	Bicicleta o motocicleta	
Camión	Caminando		
Taxi	No se transporta	Otro, indicar	

25. ¿Cuánto *tiempo* hacen? \_\_\_\_\_

26. ¿Podría indicarme *cuánto* *gasta en transporte* como familia diariamente?  
\_\_\_\_\_

27. ¿Podría indicarme *cuánto tiempo* se hace desde aquí al *centro de la ciudad de Toluca*? \_\_\_\_\_

28. En su opinión, ¿Cómo *funciona* el *servicio de transporte público* que llega al conjunto? (eficiencia, frecuencia, limpieza, etcétera)

Muy bien		No hay transporte que llegue al conjunto	
Bien		El transporte sólo pasa por el acceso del conjunto	
Regular		El transporte entra y recorre el conjunto	
Mal		Sin datos-NS/NC	

29. Diría usted que para las *compras diarias*:

Hay de todo en el conjunto habitacional	
Hay sólo algunas cosas en el conjunto habitacional	
No hay nada en el conjunto habitacional	
No sabe, no contestó	

30. Indique si el conjunto cuenta con los siguientes servicios, y si los usa:

Servicios	Hay		¿Los utiliza?		
	Si	No	Si	No	¿Por qué?
Guardería/jardín de niños					
Escuela primaria					
Escuela secundaria					
Preparatoria técnica					
Centro de salud					
Otro equipamiento relevante (indicar)					

31. ¿Utilizan usted y su familia las *áreas verdes* (parques y jardines vecinales) y las *áreas deportivas* (canchas) del conjunto?:

Si, con mucha frecuencia		No	
Si, con poca frecuencia		¿Por qué?	
Sin datos-NS/NC			

32. Tienen aquí cerca:

Teléfono público	Si		No		Sí, pero no sirve	
Farmacia	Si		No			
Parada de camión	Si		No			

33. Mencione tres servicios (equipamientos) que hagan falta en su Conjunto Habitacional: \_\_\_\_\_

### Relaciones vecinales

34. ¿Cómo se lleva en general usted con sus vecinos?:

Muy bien		Mal	
Bien		Muy mal	
Más o menos		No los conoce	
Sólo de saludo		Sin datos-NS/NC	

35. ¿Acostumbra usted visitar o frecuentar a sus vecinos?

Si		Indicar por qué
No		
Sin datos/ no contesta		

36. ¿Existe una organización vecinal o administración para resolver problemas comunes?

Si	(pasar a pregunta 38)
No	(pasar a pregunta 40)
Sin datos/ no contesta	

37. ¿Cómo es la *estructura de organización* de los vecinos?:

Es una sola organización para todo el conjunto	
Está organizado por módulos-secciones	
Sólo las privadas están organizadas	
Otra forma de organización (indicar)	
Sin datos / no contesta	

38. ¿Se paga una *cuota de mantenimiento* o administración?:

Sí, ¿de cuánto?	
No	
Sin datos / no contesta	

### **Percepción y valoración del espacio residencial-identidad, fama, imagen**

39. Cómo considera usted que están los parques y áreas recreativas del conjunto en cuanto a:

Limpieza		Bien		Regular		Mal	
Iluminación (alumbrado)		Bien		Regular		Mal	
Seguridad		Bien		Regular		Mal	

40. ¿Considera usted que los parques y las áreas recreativas (canchas) son *atractivos* para realizar actividades?:

Si		Indicar ¿por qué?:
Más o menos, regular		
No		
Sin datos/no contesta		

41. ¿Considera usted que este conjunto es *seguro*?:

Si		Indicar ¿por qué?:
Más o menos, regular		
No		
Sin datos / no contesta		

42. ¿Le gusta la *imagen* (urbana) de su conjunto? (colores, diseño, tamaño):

Si		Indicar ¿por qué?:
Más o menos, regular		
No		
Sin datos/no contesta		

43. ¿Diría usted que le *conviene* vivir aquí?:

Si		Indicar ¿por qué?:
Más o menos		
No		
Sin datos/no contesta		

44. ¿Le *recomendaría* usted este conjunto habitacional a alguien que esté buscando dónde vivir?

Si		Indicar ¿por qué?:
Tal vez		
No		
Sin datos/no contesta		

45. En resumen, ¿está usted *satisfecho* con vivir aquí?

Mucho		Comentario libre:
Poco		
Nada		

**La empresa constructora**

46. Por favor, diga su opinión sobre los siguientes aspectos de la empresa que diseñó y construyó el conjunto habitacional

	Muy buena	Buena	Regular	Mala	No sabe
Atención antes de la compra					
Cumplimiento de lo que ofrece					
Atención de solicitudes y reclamos posteriores a la compra					
Calidad de las viviendas					
Calidad general del conjunto					

¡Muchas gracias!

## Anexo III

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
1 11.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Los Cedros, Lerma</b> (en la señalización interna aparece como Los Cedros 4 000).</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2005.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> Popular</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 1 678.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 18.05.05):</b> 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 obra de equipamiento urbano básico en 415 m<sup>2</sup>; jardín vecinal y área deportiva en 5 360 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> HOMEX-Casas Beta del Centro.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> alto. Todas las viviendas terminadas, ocupadas. Equipamiento terminado y funcionando.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso principal sobre Avda. de las Partidas. de (vialidad primaria).</li> <li>• Seguridad, con caseta de vigilancia.</li> <li>• Acceso peatonal adicional para personal de servicio.</li> <li>• En el corazón del conjunto, conexión vial futura con el conjunto El Porvenir II.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 líneas de transporte público que conectan con centro de Metepec y centro de Toluca, e incluso a Zinacantepec. No entran al conjunto, llegan al acceso sobre Avda. de las Partidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta:</li> <li>• Escuela primaria “José Vasconcelos”, en buen estado, con barda perimetral, sobre Paseo del Cedro.</li> <li>• Jardín de niños “Gabino Barreda”, enfrente cuenta con área verde en estado regular (césped alto, poco mantenimiento).</li> <li>• Una segunda área verde al final del conjunto, más pequeña; estado bueno (césped y forestación, juegos infantiles y cancha de básquet). Colindando con planta de tratamiento propia del conjunto.</li> <li>• En el corazón del conjunto (Paseo de la Palmera y Paseo del Pino) hay un área de equipamiento comercial de dos plantas, con pequeñas tiendas: abarrotes, verduras y frutas, médico, estética, cocina económica, lavandería. En el área verde se coloca el tanque elevado, lo que reduce el espacio disponible para actividades recreativas.</li> <li>• Otros servicios y equipamiento: Hay servicios a domicilio (club de tareas, veterinaria, estética, odontólogo, etcétera.) ofrecidos en las viviendas.</li> <li>• Próximamente estancia infantil DIF Lerma. (afuera, en el acceso del conjunto).</li> </ul>



<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buen estado de construcción (viviendas pintadas, con mantenimiento).</li> <li>• Modificaciones y ampliaciones, con elementos de seguridad como rejas y portones sobre la calle de entrada (Paseo del Pino, nave industrial y otro conjunto habitacional en predio colindante).</li> <li>• Cerradas y privadas al interior del conjunto, con rejas para acceso e Interfon, en mejor estado que las viviendas en calles abiertas.</li> <li>• Forestación en buen estado, con mantenimiento. Cada dos o tres privadas, una calle que conecta con el otro extremo del conjunto. Calles amplias en las conexiones entre los lados “largos” del conjunto (10 m aproximadamente), banquetas de 1.5 m aproximadamente, con guarnición y pintura.</li> <li>• Áreas verdes de las cerradas en muy buen estado, juegos infantiles y forestación. Se puede recorrer caminando (según información de vecinos: anteriormente no contaba con vigilancia, el estado de la imagen urbana era peor. Hoy se ve bueno a muy bueno).</li> <li>• Se percibe ambiente tranquilo y seguro, juegos y otros elementos en los frentes de las viviendas.</li> <li>• Muy poca gente en las calles.</li> <li>• Frente al área verde, viviendas con una imagen de deterioro y abandono. Las calles no están tan limpias como en Paseo del Pino. El área verde está vacía en un sábado a las 11 de la mañana.</li> <li>• Condición del área verde, de regular a buena.</li> <li>• Paseo del Cedro es la otra calle sobre el lado largo, nave industrial colindando.</li> <li>• Hay alumbrado y recolección de basura. Calles y banquetas limpias, señalización de calles.</li> <li>• Orden interno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porcentaje de ocupación alto sobre calle de entrada (Paseo del Pino). Sólo algunas viviendas en venta en las privadas cerradas, y vivienda desocupada –abandonada hacia el final del conjunto. Algunas viviendas solas (abandonada, en reventa) frente al área verde del corazón del conjunto.</li> <li>• Sobre todo en las privadas, viviendas en venta a través de inmobiliarias. En calles abiertas, venta con trato directo del propietario. (aproximadamente contabilizamos de 15 a 20 viviendas en venta o renta).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Según averiguaciones, el costo de renta aproximada \$ 4 000. Costo de compra por reventa aproximada \$800-900 mil.</li> <li>• En la señalización de calles, el conjunto aparece nombrado como “Cedros residencial”, aun cuando se autorizó como tipología popular.</li> </ul>	Buena a muy buena.

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
1 11.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Paseos de Lerma, Lerma; (en lugar de Galaxia Lerma).</b></li> <li>• Año de autorización: 2008.</li> <li>• <i>Tipología</i> vis: Interés Social.</li> <li>• <i>Núm. de viviendas autorizadas</i>: 1 350.</li> <li>• <i>Equipamiento exigido (según Gaceta 2.10.08)</i>: 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 249 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 4 320 m<sup>2</sup> y área deportiva en 6 480 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <i>Empresa constructora</i>: HOGARES UNIÓN (en lugar de SARE, a través de Inmobiliaria El Estoril).</li> <li>• <i>Grado de consolidación</i>: Bajo. Construcción del 30% de las viviendas; ocupación del 15% (aprox.). No hay equipamiento construido. Aún a cargo de la desarrolladora.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso principal sobre Avda. de las Partidas, con caseta de vigilancia (vialidad primaria).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 líneas de transporte público que conecta con centro de Metepec y centro de Toluca, e incluso a Zinacantepec. No entra al conjunto. Llega al acceso sobre Avda. de las Partidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En construcción.</li> <li>• Sólo área verde a un lado del acceso al conjunto, pequeña. Bancas, cancha de basquetbol.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conjunto en construcción. Vialidades inconclusas, apenas en construcción.</li> <li>• Imagen de deterioro en viviendas ya construidas y ocupadas. Varias ampliaciones incumplen las normas constructivas (avanzan sobre la banqueta, por ejemplo).</li> <li>• Otras viviendas en construcción, hay obreros trabajando.</li> <li>• Las viviendas ocupadas presentan algunas ampliaciones muy precarias (en materiales y técnica constructiva).</li> <li>• No hay arborización.</li> <li>• No hay alumbrado, aun cuando existen viviendas ocupadas del centro al extremo del conjunto (el recorrido desde el acceso debe ser muy oscuro en la noche). Percepción de inseguridad.</li> <li>• La señalización de calles en viviendas ya ocupadas indica que probablemente en el inicio fue "Galaxia Lerma" (calles con nombres tales como Planeta; Vía Láctea).</li> <li>• Todas las viviendas tienen reja.</li> <li>• Percepción del ambiente desolado.</li> <li>• En varios sectores del conjunto, mallas que separan las partes no construidas del predio, con el área de libre circulación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En buena parte de las viviendas –las ya acabadas– se percibe desocupación y abandono. Calles completas de vivienda desocupada, sobre todo las que se encuentran en cerradas-privadas, o en retornos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Líneas de alta tensión atraviesan el conjunto, justo a la altura de las áreas verdes cercanas al acceso. Una central eléctrica colindando con uno de los lados largos del conjunto. Se escucha el sonido de la electricidad que corre por los cables. En el otro predio colindante, nave industrial.</li> <li>• Cambió nombre y empresa promotora. Se percibe en etapa inicial.</li> </ul>	Regular a mala, y dudosa por cambios de nombre, empresa constructora, y por su construcción en área de riesgo (junto a central eléctrica).

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
2 16.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre:</b> La Loma 1, Zinacantepec.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2005.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> Interés Social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 177.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 20.07.05):</b> 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 9 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 438 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 6 966 m<sup>2</sup> y área deportiva en 10 450 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> GRUPO GADOL, Promotora Tania.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Predio 100% ocupado con viviendas y equipamiento. Todas las viviendas construidas, todo el equipamiento educativo construido y en funcionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso por carretera Toluca-Almoloya de Juárez, en buen estado-recientemente mejorada. Esta carretera conecta con vialidad Adolfo López Mateos. (vialidad primaria).</li> <li>• Caseta de acceso con pluma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ruta: Toluca-Almoloya de Juárez. Sólo pasa por el acceso del conjunto. Pasa por terminal de autobuses de Toluca, y llega a cabecera municipal de Almoloya. No pasa por el centro de la ciudad (Toluca). Pasan taxis colectivos hacia Almoloya (Base en ex cama de piedra).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta.</li> <li>• Escuela primaria José María Velasco.</li> <li>• Escuela Secundaria federalizada Sor Juana Inés de la Cruz Jardín de niños Valentín Gómez Farías.</li> <li>• La forma regular (cuadrada) del predio permite contar con equipamiento concentrado en el corazón del conjunto.</li> <li>• Áreas verdes frente a las escuelas, con 4 canchas de basquetbol, ciclista, área de juegos infantiles.</li> <li>• Alrededor de este "corazón", en 4 esquinas hay comercios en bloque, en construcciones de dos plantas. Una parte de los frentes de las viviendas que dan al área verde han sido modificados para comercio: pollerías, recauderías, estéticas, abarrotes, etcétera. Una segunda área verde es lineal en uno de los extremos laterales del conjunto.</li> <li>• Pequeño supermercado en el acceso "Supercompras".</li> <li>• (Encontramos estancia infantil de SEDESOL).</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área verde y zona deportiva en buen estado: juegos y canchas, aunque los juegos presentan una escala “extraña” respecto de los usuarios (demasiado grandes para los niños).</li> <li>• Viviendas de una y dos plantas, distintas tipologías y tamaños. Las que dan al área verde han modificado sus frentes para comercio.</li> <li>• Vialidades principales de 7 m aprox, y secundarias de 4.5 m aprox.- Banquetas 0.8 a 1 m aprox.</li> <li>• Se verifican postes de alumbrado.</li> <li>• Poca arborización en banquetas, sólo en área verde.</li> <li>• Forestación en frentes de vivienda (dentro del predio). Pinos.</li> <li>• Parece haber acuerdo interno para el tipo de señalización de los comercios.</li> <li>• Las plantas altas de las áreas comerciales de las esquinas están desocupadas. Anuncios “en renta”.</li> <li>• Personas caminando, haciendo compras, niños, hay movimiento regular, percepción de seguridad.</li> <li>• Muchas viviendas tienen servicio de cablevisión.</li> <li>• Ambiente tranquilo: ropa tendida en los frentes indica seguridad.</li> <li>• El estado de la segunda área verde es regular a bueno y es un lado abierto del conjunto, sin barda perimetral.</li> <li>• En una cerrada, hay camiones estacionados (“empresarial”).</li> <li>• En ciertas áreas del extremo del conjunto, las áreas vacantes –pequeñas– se han utilizado como estacionamiento de juegos de feria, o carros de carga.</li> <li>• En el extremo derecho, viviendas modificadas con altos niveles de inversión (varios niveles, portones eléctricos).</li> <li>• El conjunto muestra un alto dinamismo en la construcción de ampliaciones y modificaciones varias a las viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el recorrido contabilizamos 26 casas vacías; 4 en renta, 6 en venta.</li> <li>• Las viviendas deshabitadas, se encuentran, sobre todo, al fondo del conjunto, en el lado contrario al acceso.</li> </ul>	No se observa.	Buena

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
2 16.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: La Loma II; Zinacantepec</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> dos etapas, 2007 y 2011.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> Interés Social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 255 en primera etapa, 101 en segunda etapa.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 3.10.07 y 6.05.11):</b> 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 18 aulas; jardín vecinal en 7 539 m<sup>2</sup> y área deportiva en 11 309 m<sup>2</sup>; 1 guardería infantil; 1 centro administrativo de servicios en 465 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> GRUPO GADOL, Promotora Tania.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Todas las viviendas construidas, el equipamiento educativo construido y funcionando; sólo el equipamiento comercial se encuentra aún en construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso por carretera Toluca-Almoloya de Juárez, en buen estado-recientemente mejorada. Esta carretera conecta con vialidad Adolfo López Mateos. (vialidad primaria).</li> <li>• Caseta de acceso con pluma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ruta: Toluca-Almoloya de Juárez. Sólo pasa por el acceso del conjunto. Pasa por terminal de autobuses de Toluca, y llega a cabecera municipal de Almoloya. No pasa por el centro de la ciudad (Toluca).</li> <li>• Pasan taxis colectivos hacia Almoloya (Base ex cama de piedra).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No cumple con lo exigido en Gaceta, no se observa guardería infantil ni centro administrativo de servicios.</li> <li>• Una parte en construcción</li> <li>1 Escuela secundaria técnica Moisés Sáenz.</li> <li>1 Jardín de niños Estefanía Castañeda. 1 escuela primaria, Jaime Torres Bodet.</li> <li>• Áreas verdes con juegos infantiles. Canchas de basquetbol. Ciclopista en un extremo del conjunto.</li> <li>• Distribución similar a La Loma I, el equipamiento interno se encuentra en el centro del conjunto.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El predio presenta una forma similar al de la Loma 1, donde el equipamiento interno se encuentra al centro, y las viviendas equidistantes al mismo.</li> <li>• Viviendas de una, dos y tres plantas con reja, muchas conservan los colores del inicio del conjunto, estado regular y bueno. Pocas ampliaciones.</li> <li>• Comercios minoristas en los frentes de las viviendas: ropa, alimentos, medicinas, cibercafé, taquería, expendio de pan.</li> <li>• Ambiente tranquilo, la gente circula por la calle, niños jugando en las áreas verdes, que se encuentran en buen estado y con mantenimiento: césped corto, limpio, árboles, juegos en buen estado; similar a lo encontrado en La Loma 1.</li> <li>• Las esquinas que se encuentran en diagonal al equipamiento central están vacías, o en construcción para equipamiento comercial, similar a la estructura que se encontró en la Loma 1.</li> <li>• Hay señalización en calles, y alumbrado público.</li> <li>• No hay forestación en los frentes de las viviendas.</li> <li>• Uno de los límites del conjunto se resuelve con una barranca, donde en la parte baja se ha realizado un sendero-ciclopista con bancas, y alumbrado.</li> <li>• En las viviendas que se encuentran en el fondo del conjunto, paralelo al acceso, hay un espacio de frente mayor, más amplio que el del resto de las viviendas del conjunto.</li> <li>• Calles amplias y banquetas angostas, aunque tienen diseño adecuado en esquinas para discapacitados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos: 20 viviendas desocupadas, 4 ventas y 3 rentas. Es en el fondo del conjunto donde se encuentra la mayor cantidad de viviendas desocupadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se observa</li> <li>• (Valor aproximado de las rentas de vivienda de dos pisos: \$2 000).</li> </ul>	Buena

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad		Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
		Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	
2 16.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Colinas El Sol, Almoloya de Juárez.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> dos etapas, 2003 y 2007.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> social progresiva.</li> <li>• <b>Núm de viviendas autorizadas:</b> 8 535 en 2003; 2 000 en 2007.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido</b> (según Gaceta 25.07.2003): 2 jardines de niños de 9 aulas; 2 escuelas primarias de 18 aulas cada una; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 20 aulas; 1 escuela preparatoria de 20 aulas; obra de equipamiento urbano básico por 1 016 m<sup>2</sup>; mercado público en 5 400 m<sup>2</sup>; 1 guardería infantil de 8 módulos de cunas; jardín vecinal en 20 940 m<sup>2</sup>; área deportiva en 31 406 m<sup>2</sup>. En Gaceta 31.12.2007: 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 6 aulas; jardín vecinal en 4 800 m<sup>2</sup> y área deportiva en 7 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> CONSTRUCTORA PROFUSA.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Medio-alto. Una sección del conjunto muy consolidada. Otra parte, aún en venta. El equipamiento educativo no está registrado aún. (Nota: Se revisó el expediente técnico de este conjunto. En el acta de supervisión correspondiente a la bitácora de supervisión de control de obras del 17.07.2012, había 4 983 viv. Terminadas, 200 en proceso, y 3352 sin iniciar).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se accede por una vialidad secundaria, que se conecta con la carretera Toluca-Almoloya de Juárez. El estado de la vialidad para acceder al conjunto es regular, en terracería, con malas terminaciones.</li> <li>• Los residentes ingresan peatonalmente por un predio colindante, baldío, en un sendero que se ha generado de manera informal.</li> <li>• Alto grado de aislamiento respecto del centro urbano más cercano, o del centro metropolitano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 líneas de transporte entran al conjunto, que conectan Almoloya de Juárez y Toluca: pasa por la terminal, y recorre Av. López Mateos. También va a Pílares rumbo a Metepec. Otra ruta es PRI- Chedraui- Alfredo del Mazo. Hay una base de taxis a 200 m del acceso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No cumple con lo exigido en Gaceta (una parte en construcción).</li> <li>• Una Escuela primaria y una escuela secundaria (no tienen nombre, no hay claridad sobre a qué plantel pertenecen). Probablemente hay un kínder.</li> <li>• Dos manzanas de área verde, una con juegos infantiles y canchas, otra sólo con césped, vacía.</li> <li>• Pequeños comercios en los frentes de las viviendas. Comercio popular en las calles.</li> <li>• Talleres en esquinas, en viviendas modificadas.</li> <li>• Numerosos espacios residuales, no hay claridad en el uso-probablemente área verde.</li> <li>• Fuera del conjunto, a 200 m del acceso, una guardería infantil.</li> </ul>



<p><b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)</p>	<p><b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)</p>	<p><b>Problemática particular u otra observación</b></p>	<p><b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La primera impresión del acceso es muy mala. Edificios de tres niveles con departamentos, con mucho graffiti. Árboles secos, algunos autos estacionados y niños jugando. La imagen general del espacio en esta área es de regular a mala. Muy desolado y gris.</li> <li>• Luego de acceder por los edificios, se llega a un área de vivienda unifamiliar con alto grado de consolidación, muchas de ellas en ampliación o modificadas para comercio (miscelánea, ferretería, pollería, estética, etcétera). Mucho movimiento en calles, estado regular de las construcciones y de la calle.</li> <li>• Deterioro en viviendas por presencia de <i>graffitis</i>, poco mantenimiento de fachadas.</li> <li>• Áreas verdes desoladas, juegos deteriorados, o simplemente césped alto y sin mobiliario. Canal de aguas negras a cielo abierto atraviesa el área verde principal.</li> <li>• Alta apropiación del espacio por parte de residentes (comercios al aire libre, senderos autogenerados, etcétera).</li> <li>• Ambiente popular, música estridente, gente en las calles.</li> <li>• El estado de las calles es malo a muy malo.</li> <li>• Se ven ofertas de servicios y oficios al interior del conjunto, probablemente los residentes tienen su fuente de empleo aquí debido al aislamiento.</li> <li>• Una parte de la vivienda unifamiliar se ha adecuado para pequeño comercio y/o talleres.</li> <li>• La topografía del conjunto es accidentada, por lo que una tercera área es de viviendas unifamiliares más nuevas, sobre una colina –vialidad principal con camellón–, con pendiente pronunciada para peatones. Las viviendas todavía conservan la pintura inicial en fachadas. De una y dos plantas, con sistema de paneles solares. Mucha vivienda desocupada en esta área. Al final del recorrido, se ve un sector en obra, para continuar construcción.</li> <li>• Numerosos espacios “residuales” (no queda claro si son destinados a área verde, o a continuar la construcción de vivienda). Allí la gente ha construido-generado senderos peatonales por donde circula y se conecta con otras áreas del conjunto.</li> <li>• Imagen muy deteriorada, mucho descuido, residuos en espacio público, materiales de construcción sobre las calles, <i>graffitis</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el recorrido contabilizamos, al menos, 22 casas desocupadas, 4 ventas, y 2 rentas. Buena parte de las viviendas desocupadas han sido vandalizadas (vidrios rotos, <i>graffitis</i>, basura). También hay numerosos anuncios de ventas, reventas y traspasos en el acceso al conjunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varias: aislamiento, deterioro, inseguridad, vandalismo.</li> <li>• El conjunto está alejado del área urbanizada, de la ciudad.</li> <li>• No hay límites físicos –cerramientos– entre el conjunto y predios colindantes en estado rústico (terrenos agrícolas o boscosos), lo que denota inseguridad. No se percibe alumbrado en buen estado, ni buena cobertura.</li> <li>• Canal de aguas negras a cielo abierto en área verde principal.</li> <li>• Decidimos realizar el recorrido en automóvil por la percepción de inseguridad.</li> </ul>	<p>Deficiente-mala</p>

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
3 17.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Paseos del Valle 3, Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2002.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 353.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 2.07.02):</b> 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 guardería infantil; jardín vecinal en 1 415 m<sup>2</sup>; zona deportiva y juegos infantiles en 2 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ARA, Consorcio de Ingeniería Integral.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Todas las viviendas construidas y vendidas. Equipamiento en funcionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso por vialidad secundaria (Antonio Albarrán), conectada con vialidad Ceboruco (primaria). Pluma y vigilancia privada, por lo que no hay acceso permitido, sólo con permiso de los encargados del conjunto en Paseos del Valle III.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No llega directo a la vialidad de acceso al conjunto "Antonio Albarrán", sino sobre la vialidad Ceboruco, pasando el panteón municipal, por la gasolinera. Implica un recorrido mayor a 500 m caminando.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta.</li> <li>• 1 Jardín de niños Paulo Freyre.</li> <li>• 1 Estancia infantil del DIF Estado de México (se evidencia construcción posterior).</li> <li>• Un área verde- jardín vecinal pequeño a la derecha entrando por la vialidad principal del conjunto, más adelante a la izquierda otra área más grande con juegos infantiles y cancha de básquet.</li> <li>• Áreas vacantes.</li> <li>• Comercio de primera necesidad en el acceso al conjunto: papelería, abarrotes, pollería.</li> <li>• A unos 200 m del acceso al conjunto, parque urbano en buen estado, rodeado por cerca perimetral, con árboles y juegos infantiles.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay cierta confusión en la escala y límites del conjunto como tal: parece que son varios: Paseos del Valle, I, II y III. No queda claro si I y II son condominios, y III conjunto urbano, o si fue un solo conjunto que luego se fraccionó en varios condominios.</li> <li>• Las calles internas se han convertido en privadas, muchas de ellas cerradas con reja y vigilancia. Por ello no se percibe “idea de conjunto” o de unidad o estructura. Pocas son las viviendas con acceso “libre” por las calles, sólo aquellas que se encuentran en las calles del jardín de niños y la estancia del DIF.</li> <li>• El estado de los espacios-áreas verdes es regular.</li> <li>• Todas las viviendas que se encuentran en las vialidades donde sí hay acceso tienen rejas perimetrales, otras sólo en puertas y ventanas. Se encuentran en buen estado de conservación, pintadas y bien mantenidas, incluso con mejoramientos.</li> <li>• Hay alumbrado y señalización de calles. Forestación sólo en los frentes de las viviendas, no en las banquetas.</li> <li>• El conjunto colinda con calles sin salida, milpas, predios donde aún subsiste actividad agrícola, y otras viviendas unifamiliares en predios más pequeños.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alto índice de ocupación en viviendas. I Venta y I renta en el recorrido.</li> </ul>	No se observa.	Buena

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
4 23.05.13	<p>• <b>Nombre: Geovillas de la Independencia (en lugar de Geovillas San Mateo II), Toluca.</b></p> <p>• <b>Año de autorización:</b> 2003.</p> <p>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</p> <p>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 161.</p> <p>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 27.05.03):</b> 1 obra de equipamiento básico en 158 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 1 512 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nota: Para el conjunto Geovillas San Mateo, de 922 viviendas autorizadas en 2002, se exigió en Gaceta del 8.08.02: 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; local comercial en 781 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 3 726 m<sup>2</sup>; zona deportiva y juegos infantiles en 7 376 m<sup>2</sup>.</p> <p>• <b>Empresa constructora:</b> GEO EDIFICACIONES.</p> <p>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Todas las viviendas construidas, todo el equipamiento construido y en funcionamiento.</p> <p>(Nota: si bien se autorizaron 161 viviendas, colinda con el conjunto Geovillas de San Mateo con un total de 922 viviendas. Suponemos que es el mismo, al que se le han agregado estas 161).</p>	<p>• Acceso por vialidad Fuentes Giovanni, a través de vialidad primaria Vicente Lombardo Toledano.</p> <p>• Frente al conjunto Las Fuentes Independencia.</p>	<p>• Hay transporte público disponible, que circula en la Av. Independencia, (con camellón; conexión Lerma-centro de Toluca).</p>	<p>• Cumple con lo exigido en Gaceta.</p> <p>• Supermercado Bara Súper sobre la vialidad principal del conjunto. 1 jardín de niños "Estado de México". 1 escuela Primaria "Gabriela Mistral". 1 escuela secundaria.</p> <p>• Los tres equipamientos educativos están concentrados, con un área verde en el corazón de los tres. En el centro está el reloj de sol-tanque elevado. Comercios pequeños y servicios se ofrecen en los frentes de las viviendas. Comercio popular en ciertas áreas (puestos).</p> <p>• Una escuela primaria y área verde sobre el final de la calle Fuentes Giovanni, probablemente fue construido para Las Fuentes Independencia y se comparte con éste.</p>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas se han modificado con rejas, y alguna ampliación para garaje-estacionamiento. El estado de las viviendas es regular a bueno. De dos plantas. Estacionamientos y comercio en la vialidad que colinda con el conjunto Las Fuentes Independencia (Fuentes Giovanni). Sobre esta calle hay un sistema de privadas o cerradas, del conjunto y al final una escuela primaria y un área verde con juegos, del lado del conjunto Las Fuentes.</li> <li>• Comercio en la calle, ambulante. Se escucha el sonido de la electricidad circulando por los cables.</li> <li>• El área verde con las escuelas, en el centro del conjunto, está en estado regular a malo: las terrazas o escalones algo descuidados, aros de las canchas de básquet deteriorados, juegos infantiles rotos, graffitis, basura. Puestos de comida en los accesos a las escuelas.</li> <li>• En la calle perpendicular a Fuentes Giovanni, al fondo, hay una reja perimetral que ocupa varias viviendas.</li> <li>• Hay arbolado y vegetación suficiente, en los frentes de las viviendas, y en el área verde. También hay alumbrado.</li> <li>• Entre las viviendas que rodean el área verde, y la propia área, hay una barda baja con reja que no permite el acceso directo al área verde. Es restrictivo, y seguramente se vincula con cuestiones de seguridad.</li> <li>• Sobre la Av. Independencia pasa el transporte, y hay muchos comercios en los frentes de las viviendas. Estética, tortillería, otros.</li> <li>• Un borde del conjunto es la calle "Prevista", enfrente hay un desguasadero, se percibe abandono e inseguridad. También un espacio destinado a comercio –planeado originalmente por la constructora–, que está abandonado. Sobre esta calle el estado de las viviendas es regular, y en las privadas se han duplicado-reforzado los elementos para seguridad: rejas y alambrados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos dos viviendas desocupadas, 10 en venta y 4 en renta. Las ventas sobre todo se concentran en el borde del conjunto, sobre todo en la calle "Prevista".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general no se observa, aunque el nivel de deterioro del área verde es considerable (graffitis, juegos rotos, juegos rotos, etcétera).</li> </ul>	Regular

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
4 23.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Armando Neyra Chávez (en lugar de Rinconadas del Pilar), Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2005.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> Interés Social.</li> <li>• <b>Núm.de viviendas autorizadas:</b> 236.</li> <li>• <b>Equipamiento autorizado (según Gaceta 26.09.05):</b> 1 aula de jardín de niños en la escuela oficial más cercana o que determine el municipio; tres aulas de escuela primaria en la escuela más cercana o que determine el municipio; jardín vecinal y área deportiva en 1 910 m<sup>2</sup>; obra de equipamiento urbano básico en 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ADMINISTRADORA RÍO LERMA, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Todas las viviendas construidas y vendidas, todo el equipamiento construido y en uso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso al conjunto por Vicente Lombardo Toledano (vialidad primaria).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 rutas, conexión Lerma-centro de Toluca, y otro que circula por Avda. paseo Tollocan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con educativo, no con deportivo. 1 escuela primaria "Octavio Paz". 1 jardín de niños. 1 estancia infantil de SEDESOL operada por habitantes del conjunto.</li> <li>• Consultorios, lavandería, pollería, verdulería, tiendas de abarrotes, despacho contable.</li> <li>• A unos doscientos metros, Bodega Aurrerá, y una pequeña plaza comercial.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciamos el recorrido por la calle Paseo Totoltepec; la imagen del conjunto se parece a la de una colonia popular, muy denso, con materiales algo precarios, viviendas pequeñas con muchas modificaciones (alto grado de transformación); calles y banquetas sucias, muy angostas, no hay arbolado, pero sí alumbrado.</li> <li>• Imagen regular a mala, y heterogénea por las diversas modificaciones a las viviendas, según calles, porque en algunas calles permanecen las fachadas originales</li> <li>Elementos de lenguaje arquitectónico poco agradables a la vista.</li> <li>• Una de las calles que rodean al conjunto tiene un área vacante, donde se arroja basura.</li> <li>• Otra calle importante es Ignacio López Rayón, por la que estuvimos visualizando comercios en los frentes de las viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos 6 casas deshabitadas, 4 ventas y una renta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiente algo inseguro... deterioro físico-urbano</li> </ul>	<p>Regular</p>

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
4 23.05.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Paseos de Toluca, Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2003.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> Interés Social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 146.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 4.02.03):</b> dos aulas de escuela primaria en la escuela más próxima o que el municipio determine; local comercial en 187 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 1 142 m<sup>2</sup>; zona deportiva y juegos infantiles en 1 168 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA M&amp;M, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre calle Juan Aldama (vialidad secundaria), en conexión con vialidad Vicente Lombardo Toledano (vialidad primaria).</li> <li>• La Calle Aldama, a la altura de los accesos del conjunto, está en muy mal estado, con baches y anegaciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre vialidad Vicente Lombardo Toledano, conecta Lerma con el centro del municipio de Toluca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con equipamiento recreativo.</li> <li>• Equipamiento interno: por la escala del conjunto no se observa ni equipamiento educativo, ni recreativo, sólo pequeños jardines vecinales al final de cada privada. No hay comercio, sólo uso habitacional.</li> <li>• A un lado de la calle Aldama está el depósito de Bodega Aurrerá y la propia bodega.</li> </ul>



<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de privadas con 25 a 30 viviendas cada una, con casetas de seguridad pero que no están en funcionamiento. No se percibe como conjunto, sino como una serie de condominios autónomos que dan a la calle, en los dos últimos visualizamos un jardín vecinal en el fondo del predio.</li> <li>• Primera privada: Las viviendas denotan pocas modificaciones, sólo rejas en aberturas o cercado en acceso de las viviendas.</li> <li>• Segunda privada: más modificaciones a las viviendas, en altura y en el frente.</li> <li>• Tercera privada: viviendas en estado de regular a bueno, en general no se han ampliado, sólo en el acceso hay rejas y alguna estructura para estacionamiento.</li> <li>• Cuarta privada: área verde al fondo, pequeña y en buen estado, con forestación y el césped cortado.</li> <li>• Quinta privada: homogénea respecto de las anteriores. El jardín vecinal presenta cierto descuido.</li> <li>• No hay forestación en los frentes de las viviendas. Hay alumbrado en cada privada.</li> <li>• En algunos frentes se invade con la cochera el espacio de la banqueta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos dos casas deshabitadas, y una en venta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se observa, sólo la fragmentación del espacio en varias privadas.</li> </ul>	Bueno a regular

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad		Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
		Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	
5 5.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Los Sauces, Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2001 (y previas al periodo de estudio).</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> mixto, Interés Social y popular.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2559 (en el periodo de estudio).</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 24.01.01, Sauces III, 609 viviendas):</b> 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 escuela primaria de 6 aulas; local comercial en 451 m<sup>2</sup>; unidad médica en 152 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 2 478 m<sup>2</sup>; zona deportiva y juegos infantiles en 4,880 m<sup>2</sup>; (según Gaceta 26.04.02, Sauces IV, 1 362 viviendas): 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 19 aulas; jardín vecinal en 5 463 m<sup>2</sup>; zona deportiva y juegos infantiles en 11 850 m<sup>2</sup>; (según Gaceta 29.09.03, Sauces VI, 588 viviendas): 1 escuela secundaria de 9 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 125 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 1 586 m<sup>2</sup>; área deportiva en 2 370 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ARA (Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Muy alto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El acceso del conjunto es sobre la continuación de Av. Aeropuerto (vialidad primaria), casi en esquina con Av. López Portillo (vialidad primaria), y se encuentra en buen estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay varias líneas de autobuses que ingresan al conjunto y conectan con distintos sectores del área metropolitana (Línea roja: Terminal, maquinita, Isidro Fabela, Central de Abastos. Línea blanca: Carranza, Juárez, Isidro Fabela, etcétera).</li> <li>• Hay taxis colectivos que ingresan por Av. De los Eucaliptos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta. 1 Jardín de niños "Laura Méndez de Cuenca"; 3 escuelas primarias: "José Vasconcelos"; "Jaime Torres Bodet"; Arturo Montiel Rojas; 1 escuela secundaria técnica "Carmen Serdán".</li> <li>• Una casa de salud-dispensario (unidad médica), y frente a ésta 3 construcciones vacantes para comercio-servicios, en muy mal estado, abandonadas.</li> <li>• Además, en nuestro recorrido identificamos 2 guarderías –centro de desarrollo infantil–, una de carácter privado, y otra estancia infantil de la SEDESOL; una escuela primaria "Colegio Arlington", ocupando varias viviendas; una capilla "Beata madre Teresa de Calcuta"; 1 centro de enseñanza de idiomas; varios gimnasios; tiendas de conveniencia "Oxxo" y cajero electrónico.</li> <li>• Otro equipamiento cercano (radio 400-500 m).</li> <li>• Antes de llegar al acceso del conjunto sobre Av. Aeropuerto (Mariano Matamoros), a unos 300 m, hay una plaza comercial bien provista: supermercado Walmart, Coppel, cines, Mc Donald's y otros restaurantes, varias tiendas de mediano y gran tamaño.</li> <li>• En la calle de acceso –Av. De los eucaliptos–, a la izquierda, los frentes de las viviendas han sido modificados para comercio y servicios: tortillería, abarrotes, lugares de expendio de alimentos, reparación de lavadoras, vulcanizadora, etcétera.</li> <li>• A la derecha también sobre la calle de acceso hay una gran área verde con canchas de básquet y una de fútbol rápido, ciclistas, juegos infantiles, bancas, y estacionamientos en la banqueta.</li> </ul>

<p><b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)</p>	<p><b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)</p>	<p><b>Problemática particular u otra observación</b></p>	<p><b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La avenida de los Eucaliptos estructura la primera gran sección del conjunto.</li> <li>• A la derecha, atravesando las áreas verdes hay privadas-cerradas con viviendas.</li> <li>• A la izquierda, viviendas con comercio, y calles perpendiculares –la que recorrimos se llama Calzada de los Tamarindos– en las cuales encontramos tanto viviendas que dan al frente de la calle, como privadas-cerradas denominadas “retornos”, que se han transformado en pequeños condominios.</li> <li>• Las áreas verdes del centro se encuentran en buen estado: forestación y césped bien cuidados, juegos infantiles en buen estado. Graffitis en cancha de fútbol.</li> <li>• Se percibe una alta consolidación del conjunto, un espacio autosuficiente, con gran movimiento, servicio de gas y basura, la gente caminando o en automóvil, incluso muchos de los residentes probablemente tienen su fuente de trabajo aquí. La vida en esta área del conjunto se percibe intensa. Hay en algunos casos, modificaciones radicales a las viviendas para otros usos. Los comercios han traspasado la escala de una vivienda; probablemente se compraron varias viviendas para adecuarlas a comercio o servicios.</li> <li>• Los frentes de las escuelas tienen graffitis, la imagen de sus fachadas y frentes es regular-buena. Buena parte de las tapas de las coladeras han sido extraídas.</li> <li>• En uno de los límites del conjunto, sobre calle de los Encinos, un área verde lineal en estado regular, una construcción destinada ex profeso para comercio en desuso –abandonada– y viviendas con graffitis en sus bardas. Áreas vacantes en estado regular, césped alto y suciedad, probablemente fueron el obrador del conjunto durante su construcción. Carteles de vecinos organizados en contra de la delincuencia.</li> <li>• Por la escala del conjunto, la imagen es heterogénea según los sectores del recorrido: en calles principales hay camellones con forestación, mucho comercio y movimiento; en privadas-cerradas limpieza, tranquilidad, viviendas conservadas; cerca de los límites del conjunto, abandono y malas condiciones de higiene e incluso inseguridad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos 17 casas en venta, 5 casas en renta, y 3 casas deshabitadas.</li> <li>• A medida que se aleja del centro del conjunto, en los extremos aumenta la cantidad de viviendas en renta o venta, o deshabitadas, e incluso bardas de viviendas con <i>graffiti</i>.</li> <li>• Condiciones de higiene y control del espacio es menor en los sectores colindantes con los límites del conjunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general no se observa, sólo la percepción de ciertas áreas inseguras en los límites del conjunto (tapas de las coladeras han sido extraídas).</li> </ul>	Buena

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad	Sistema vial de conexión	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
5 5.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Santín, Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2002 (y previas al periodo de estudio).</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> mixto, Interés Social y popular.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 4 141 (en el periodo de estudio).</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 27.05.02, Villas Santín II, 2531 viviendas):</b> 1 jardín de niños de 9 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; local comercial en 1 925 m<sup>2</sup>; unidad médica en 340 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 10 681 m<sup>2</sup>; zona deportiva en 23 607 m<sup>2</sup> (según Gaceta 11.05.06 Santín III, primera de dos etapas, 505 viviendas de): 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 14 aulas; 1 escuela preparatoria de 18 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 696 m<sup>2</sup>; jardín vecinal de 10 762 m<sup>2</sup>; área deportiva de 16 144 m<sup>2</sup>; (según Gacetas 3.01.08 y 3.03.08 Santín III, segunda y última etapa, 2 261 viviendas restantes): sólo se autorizó la vivienda.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> FLIA. RIVERA TORRES (a través de distintas razones sociales).</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Viviendas construidas y vendidas. Equipamiento ya construido y en funcionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay dos accesos al conjunto: atravesando el conjunto urbano Los Sauces, se arriba a una caseta de vigilancia con plumas que ya no están en funcionamiento, y se puede acceder o bien por Av. López Portillo y doblando a la izquierda unos 700 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una línea de transporte público (Pepsi- Isidro Fabela-Central de Abasto-Terminal-Flecha de Oro) y un sitio de taxis propio del conjunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No cumple con lo exigido en Gaceta (faltan algunas escuelas y unidad médica).</li> <li>• 1 jardín de niños "Mixcoac". 1 Escuela Primaria "Sor Juana Inés de la Cruz".</li> <li>• Áreas verdes con juegos infantiles (2 de escala considerable), canchas de básquet, y forestación.</li> <li>• Además, una escuela primaria de carácter privado "Decroly", ocupando tres viviendas.</li> <li>• Comercios en frentes de las viviendas. Sobre calle San Pablo son más frecuentes.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al ingresar se percibe que las viviendas son más pequeñas y austeras que las de Sauces. En estado bueno algunas y regular otras. De una y dos plantas, según tipología.</li> <li>• Buena parte de las calles son abiertas y transitables.</li> <li>• Hay comercios en los frentes de algunas viviendas, una tienda de conveniencia Oxxo.</li> <li>• Las áreas verdes en general en buen estado, con forestación y juegos infantiles.</li> <li>• Ambiente tranquilo y seguro en términos generales, niños jugando en la calle, autos y personas transitando.</li> <li>• El frente de la escuela primaria tiene un área verde en muy buen estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos 8 casas deshabitadas, 6 casas en venta y 2 en renta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se observa</li> </ul>	Buena

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad		Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
		Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	
6 14.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: San Diego, Toluca.</b></li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2004.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> social progresiva, lotes con servicios y pie de casa.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 310.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 30.09.04):</b> jardín de niños de 7 aulas; escuela primaria de 14 aulas;</li> <li>• <b>Nota:</b> no se exige jardín vecinal ni zona deportiva</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ROMA INGENIERÍA E INSTALACIONES, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Medio. Buena parte de las viviendas construidas y ocupadas; equipamiento construido y en funcionamiento. Hay una sección del conjunto que aún está en construcción y etapa de venta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vialidad que atraviesa la localidad de San Pablo Autopan, su nombre es Guadalupe Victoria, muy extensa, en estado regular. En el recorrido por la vialidad vemos viviendas autoconstruidas y algunos comercios de primera necesidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por Guadalupe Victoria pasa transporte público urbano, y accede a la vialidad principal del conjunto. (dos líneas; Línea I: Juárez, centro de Toluca, Lerdo).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta</li> <li>• 1 jardín de niños "Lev Vigotsky". 1 escuela primaria "Estado de México", ambos vinculados constructivamente de manera muy precaria a una ex hacienda.</li> <li>• Comercios en la vialidad de acceso al conjunto: tortillería, pizzería, dulcería, pollos, carnicería, pastelería, etcétera.</li> <li>• 1 área verde en el acceso, pequeña, con reja perimetral, bancas, juegos infantiles, mesas y bancas para <i>picnic</i>, mobiliario para actividad física.</li> <li>• Continúa una vialidad ancha, con un camellón amplio que tiene uso de área verde.</li> <li>• En el área de nueva construcción, el área verde es muy pequeña, es un "resto" del área fraccionada.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La forma irregular y topografía accidentada del predio no permite una idea o imagen homogénea de conjunto; esto se complementa con calles perpendiculares a la vialidad principal en donde se encuentran tipologías diferentes, diversas resoluciones arquitectónicas y estéticas de las viviendas.</li> <li>• Las colindancias del predio tienen uso agrícola o son terrenos vacantes. No hay límites físicos del conjunto, está abierto, por lo que se percibe cierta inseguridad.</li> </ul> <p>En el acceso, a la derecha, hay un área verde en buen estado, con reja perimetral (hay señalización de que se trata de una obra del gobierno del estado).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vialidad principal de acceso "Toluca" está en estado regular, con baches, topes. Las viviendas sobre esta vialidad no se ven homogéneas, es probable que cada propietario haya resuelto su vivienda por autoconstrucción, ya que el conjunto fue autorizado para vivienda social progresiva, lotes con servicios y pie de casa.</li> <li>• La continuación de la calle Toluca es una vialidad ancha, en mal estado –baches, topes, lodo, agua– con un camellón amplio que parece tener uso de área verde, en pendiente –poco propicia para actividades recreativas–, en estado regular, con poca forestación, no tiene mantenimiento, y sólo un par de juegos infantiles deteriorados; al final una construcción que probablemente sea planta de tratamiento de agua.</li> <li>• Las tipologías en las calles perpendiculares a esta vialidad –muchas cerradas, sin continuidad– aparecen homogéneas, de prototipo, en tipologías de una y dos plantas. Pareciera que se accede a un conjunto distinto en cada calle que se recorre.</li> <li>• A la derecha, desde el acceso: pequeñas, con rejas en aberturas, en algunos casos los predios se marcan con cercas de madera muy precarias. Hay modificaciones como ampliaciones en superficie y en altura, por autoconstrucción.</li> <li>• A la izquierda, desde el acceso: viviendas más grandes y nuevas, algunas en proceso de ampliación u otras modificaciones. Probablemente en este último caso se cambió la tipología autorizada, a interés social, e incluso popular.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el recorrido se identificaron 25 casas desocupadas, 7 en venta por propietarios, 2 en renta. No se contabilizaron las viviendas desocupadas en venta por parte del desarrollador.</li> <li>• En la sección ya terminada, el porcentaje de ocupación es alto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accesibilidad regular, por mal estado de vialidades y deficiente conexión con el centro metropolitano. Pendientes pronunciadas en distintas áreas del conjunto no permiten buena conexión.</li> </ul>	Regular/malo

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad		Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
		Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	



<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF./MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay señalización de calles y alumbrado. Las banquetas para recorrer el conjunto son muy pequeñas. No hay forestación, solo vegetación en los frentes de las viviendas. Hay recolección de basura por parte del municipio.</li> <li>• En el área de nueva construcción, arriba de una barranca pronunciada y muy desconectada del resto del conjunto, hay viviendas de una planta, algunas en construcción, otras terminadas aún desocupadas y en etapa de venta por parte del desarrollador. Es un área desolada, probablemente insegura a ciertas horas del día; sus colindancias son áreas vacantes, baldías, con basura.</li> <li>• La escuela y el jardín de niños están vinculados constructivamente al casco de una ex hacienda, pero de un modo precario. En los accesos hay venta de alimentos. Las fachadas presentan graffitis, y también murales.</li> </ul>			

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
6 14.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: San Pablo</b>, Toluca (en el conjunto aparece como <i>Real de San Pablo</i>).</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2004.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> social progresiva.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 698</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 3.08.04):</b> jardín de niños de 6 aulas; escuela primaria de 12 aulas; escuela preparatoria de 20 aulas; jardín vecinal de 7 701 m<sup>2</sup>; área deportiva de 11 551 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ABITARE PROMOTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto, viviendas terminadas y vendidas; equipamiento terminado y en funcionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por Av. Lerma, desde el conjunto San Diego, vialidad en estado regular.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transporte público llega sólo al acceso del conjunto, por avenida Lerma (Recorrido: Lerdo, Centro, Palacio Municipal, Juárez, Isidro Fabela, Maquinita, Chedraui, PRI).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No cumple con lo exigido en Gaceta (falta escuela preparatoria).</li> <li>• 1 escuela primaria "Constitución de 1917", sobre Av. San Andrés. 1 jardín de niños "Frida Kalho" En ambos casos los antecede una pequeña área verde y estacionamiento. 1 área verde (jardín vecinal, ciclopista, juegos infantiles, forestación, canchas deportivas) muy cercana al acceso del conjunto. Allí también se encuentra la planta de tratamiento.</li> <li>• Sobre una de las calles principales, Av. San Pablo, hay un camellón amplio que amortigua y se le da uso de área verde-jardín. Hay una ciclopista que lo atraviesa.</li> <li>• En el acceso al conjunto un supermercado "Bara Súper". Algunos comercios y servicios en los frentes de las viviendas, resueltos por los propios residentes: antojitos, estética, abarrotes, papelería, palettería.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El acceso al conjunto cuenta con un supermercado, y una gran área verde, prácticamente la única del conjunto. En estado regular, césped alto, juegos infantiles con poco mantenimiento, poca forestación. Hay alumbrado.</li> <li>• La imagen de las viviendas es regular, con rejas en los frentes y aberturas. Algunas con basura en el frente, césped alto, vidrios rotos; se ven modificaciones por ampliación, precarias, algunas todavía en construcción. Todavía conservan el color original en muchos casos.</li> <li>• Calles amplias y banquetas angostas. Los residentes caminan por la calle. Se han quitado las tapas de las coladeras, por lo que resulta peligroso transitar por las banquetas.</li> <li>• Baja apropiación del espacio. No hay forestación, hay descuido en calles y banquetas, basura, césped alto, poco uso de áreas verdes.</li> <li>• Uno de los límites del conjunto es una vialidad que colinda con terrenos vacantes o de uso agrícola (Benito Juárez). Si bien el conjunto está abierto a ésta –no hay límite físico que separe o proteja–, los residentes han bloqueado de distintas maneras la conexión con esta vialidad, con cadenas, piedras o zanjas, probablemente por cuestiones de seguridad. En esta sección aumenta el número de vivienda desocupada-deshabitada, e incluso vandalizada.</li> <li>• Un residente se acerca y comenta que ha habido muchos robos.</li> <li>• Se percibe inseguridad y cierto abandono, un ambiente desolado, solo.</li> <li>• Cuanto más nos acercamos a los límites, bordes o fondos de los conjuntos, mayor es la cantidad de vivienda deshabitada, desocupada, e incluso vandalizada. Se convierten en áreas propicias para la vandalización de viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el recorrido se identificaron 45 viviendas desocupadas, 8 viviendas en venta y 10 en renta. Algunas viviendas vandalizadas (vidrios rotos y <i>graffiti</i>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número considerable de viviendas deshabitadas. Percepción de inseguridad, y abandono. Deficiente accesibilidad al centro urbano y metropolitano, lo que hace al conjunto inseguro y peligroso.</li> </ul>	Regular-deficiente

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
7 15.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre:</b> Ex Rancho San Dimas, San Antonio la Isla.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2005, 2006, 2007 y 2008.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> primera etapa: 494; segunda etapa: 4 155.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 8.07.05):</b> 2 jardines de niños de 9 aulas c/u; 3 escuelas primarias de 18 aulas c/u; 1 escuela secundaria de 13 aulas; jardín vecinal de 17 984 m<sup>2</sup>; zona deportiva de 26 976 m<sup>2</sup>; obras de equipamiento urbano básico en 1 913 m<sup>2</sup>.</li> <li>11.05.06: sólo se autorizaron viviendas (4,155)</li> <li>18.10.2007 –no hay acceso–.</li> <li>16.01.2008: sólo se autorizaron 47 viviendas.</li> <li>7.07.2008: se autorizó desarrollar lotes comerciales en 812 196 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> HOMEX (Proyectos inmobiliarios de Culiacán).</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto; viviendas terminadas y vendidas. Equipamiento terminado y funcionando (aunque escuelas aún no tienen nombre).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se accede a través de la carretera Toluca-Tenango (vía rápida). Aparece un gran anuncio de acceso al conjunto, y la vialidad de acceso es bastante extensa para llegar al conjunto (1 000 m aprox), con muros de concreto a los lados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Línea de transporte público accede al conjunto, y conecta con la Terminal de Toluca (carteles: San Andrés, San Antonio, San Lucas).</li> <li>• Sitio de taxis específico de Rancho San Dimas, en el acceso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta.</li> <li>• 2 jardines de niños (uno sin nombre; otro “Ameyalli”). 2 estancias infantiles de SEDESOL sobre calle San Francisco de Paula y calle San Arsenio. 2 escuelas primarias: “María Montessori” y “Fernando Montes de Oca”. 1 escuela preparatoria N° 245 (nueva). 1 Bodega Aurrerá a la izquierda del acceso al conjunto (no en su interior, pero colindando). 1 “Bara Súper” en el interior del conjunto. Tiendas Oxxo.</li> <li>• En “el casco”, Casa de día del adulto mayor, DIF de San Antonio La Isla. Consultorio médico, y áreas verdes con mobiliario en buen estado.</li> <li>• 7 áreas verdes (medianas) con canchas de básquet, juegos infantiles, distribuidas en varias secciones del conjunto. Además, otras áreas con juegos infantiles sobre el camellón –amplio– de Av. San Dimas, que atraviesa el conjunto.</li> <li>• 1 área vacante al final de la Av. San Dimas, rumbo a conjunto “Valle del Nevado”.</li> </ul>

**Imagen urbana general**

(conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)

**Ocupación de la vivienda**

(ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)

**Problemática particular u otra observación****Evaluación general-calidad del espacio residencial MB-B-R-DEF/MALA**

- Se accede desde la carretera por la vialidad San Sebastián Téllez (en *zig-zag*) luego se transforma en Av. San Dimas. Tomamos la calle San Sebastián Aparicio, con camellón, viviendas de dos plantas con muchas modificaciones y comercios en los frentes.
- Se arriba a una glorieta donde se encuentra el tanque elevado, y se abre el espacio hacia la zona de escuelas, un área verde (estado regular a bueno) con espacios para estacionamiento, comercios, un kínder y una escuela.
- También junto al kínder encontramos una “Casa de día del adulto mayor”, que pertenece al DIF de San Antonio la Isla. Este último recinto está en muy buen estado de conservación, es amplio y con forestación. Tiene un par de construcciones –¿salones de usos múltiples?–, un consultorio particular, y espacios abiertos con pérgolas, mesas, sillas, plantas.
- En esta parte del conjunto hay movimiento de peatones, comercios, en general ambiente seguro y tranquilo.
- Continuamos el recorrido por la Av. San Dimas para ver el frente de la escuela primaria, en cuyo acceso se han ubicado puestos de comida; frente a ella área de comercios (farmacia y otros), y algunas viviendas desocupadas.
- El estado de las viviendas del conjunto es de regular a bueno, con rejas en las aberturas, hay diversidad según la sección del conjunto. Sobre los bordes-fondo-límites, mayor porcentaje de viviendas desocupadas, o vandalizadas; allí los propios residentes han construido límites con vallas, rejas o muros. El conjunto colinda con áreas de uso agrícola y para ganado.
- En vialidades secundarias, en algunas manzanas los propietarios han cerrado el acceso (privadas-cerradas), con rejas de uso común.
- El recorrido por las distintas secciones del conjunto permite encontrar áreas verdes con juegos infantiles y canchas de básquet, en estado bueno unas y regular otras (en algunas el césped es alto, estado de los juegos regular, algunas con mayor uso y apropiación que otras, mobiliario para actividad física, etcétera).
- Hay alumbrado y señalización de calles (con nombres de santos), pero no hay forestación, sólo la que los residentes han sembrado en sus frentes.
- Hay movimiento en general, tanto en los comercios de los frentes de las viviendas (autogenerados por los residentes), como en servicios de gas y otros circulando por las calles.

- En nuestro recorrido identificamos 35 casas deshabitadas; 19 ventas y 3 rentas.
- Las viviendas son de reventa, por parte de propietarios o inmobiliarias, pero se trata de segundas ventas.

- Deficiente conectividad con el centro metropolitano.

Regular a bueno, al interior del conjunto; Regular en localización-accesibilidad.

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
7 15.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre:</b> Valle del Nevado, Calimaya.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2009.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 783.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 2.09.09):</b> 1 jardín de niños de 9 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 15 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 563 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 8 906 m<sup>2</sup>; área deportiva en 13 358 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> HOMEX, según lo corroborado en campo (aunque fue autorizado a GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.).</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Medio-bajo. Hay viviendas construidas y vendidas, algunas todavía en venta. El equipamiento educativo está en construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se accede por Blvd. Valle del Nevado, se debe atravesar el conjunto Ex Rancho San Dimas, y a los lados de esta vialidad hay terrenos agrícolas, inundables, con animales.</li> <li>• La conexión es indirecta con la Zona Metropolitana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accede una línea de transporte por Av. Valle del Nevado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con lo exigido en Gaceta, pero aun en construcción). 1 jardín de niños en construcción. 1 escuela primaria (esq. Valle del Nevado y Valle de Zaragoza) en construcción. 1 escuela en construcción (sobre Valle de Guadalupe, no se tiene conocimiento si primaria o secundaria).</li> <li>• Los equipamientos educativos están antecedidos por áreas verdes pequeñas, con bancas.</li> <li>• 3 áreas verdes con canchas, juegos infantiles y mobiliario para actividad física.</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accediendo por calle Valle del Nevado, se visualiza el área verde principal, frente a las escuelas. Aún hay carteles con promoción del conjunto. Sobre esta vialidad están la mayoría de los comercios: carnicería, florería, miscelánea, papelería, etcétera.</li> <li>• Continuando el recorrido por calle Valle de Zaragoza, a una cuadra de las escuelas, un servicio automotriz y un salón de fiestas-jardín (“Stefanía”, curioso por estar al interior del conjunto). Frente a éste, un número considerable de viviendas que todavía están en venta por parte de la desarrolladora, varias de ellas vandalizadas (han forzado puertas y robado mobiliario, están graffiteadas en la fachada).</li> <li>• El área verde central, con juegos y mobiliario, así como canchas, tiene un estado de regular a bueno, aunque no hay personas utilizando este espacio. Respecto de las otras áreas verdes, si hay carteles con mensajes como “mantén tu área verde”, éstas se encuentran en estado regular, con basura y césped alto, incluso la forestación se ha secado.</li> <li>• Hay tipología de vivienda unifamiliar, y vivienda en dúplex. Estas últimas se encuentran en calles cerradas donde en algunos casos se ha restringido el acceso a través de rejas para el grupo de residentes que allí habita. Aún no hay grandes modificaciones a las viviendas, sólo algunas con reja o ampliaciones en el frente para cochera.</li> <li>• No se percibe seguridad o control del espacio. La imagen urbana es de regular a mala. Banquetas de 50 cm, con un pequeño borde verde, aunque en estado regular porque el césped está alto. El ambiente es desolado.</li> <li>• Hay un número considerable de viviendas desocupadas. Otras viviendas, independientemente de su ocupación, están deterioradas, aun cuando son nuevas (con cuarteaduras alrededor de las aberturas, problemas de hundimiento, etcétera).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos 80 viviendas desocupadas (varias aún en venta, algunas vandalizadas), 11 en venta por propietarios, 7 rentas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porcentaje considerable de vivienda desocupada y vandalizada.</li> <li>• Los equipamientos educativos no están terminados y ya hay viviendas ocupadas, lo que indica que los residentes aún no pueden utilizarlos.</li> <li>• Inseguridad, vulnerabilidad.</li> <li>• Reporte de prensa del 13 de junio de 2013, donde los residentes cerraron la carretera por quejas respecto del conjunto (exigiendo seguridad, y mejores condiciones. Una escuela se estaría hundiendo).</li> </ul>	Mala

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
----------------------	-----------------------	--	---	--



**Imagen urbana general**

(conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)

**Ocupación de la vivienda**

(ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)

**Problemática particular u otra observación**

**Evaluación general-calidad del espacio residencial**  
MB-B-R-DEF/  
MALA

- Hay alumbrado público, pero no hay forestación, sólo en el camellón de la vialidad Valle de Nevado. El servicio de recolección de basura está a cargo de la desarrolladora.
- Los predios colindantes al conjunto son agrícolas, y no hay cerramiento del conjunto, por lo que se percibe no sólo desconexión sino además inseguridad, y sobre todo desprotección de las viviendas que se encuentran en los lotes de los límites o bordes.
- La imagen urbana en general es de cierto grado de abandono y descuido, si bien se trata de un conjunto muy reciente. Se percibe ausencia de autoridad (entre la desarrolladora, el municipio, el gobierno del estado que autorizó, o la propia población).

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Localización accesibilidad Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
8 25.06.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre:</b> Rancho San Juan, Almoloya de Juárez.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2009.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> mixta- social progresiva, interés social y popular.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 7 018: 4 682 sp; 2 206 is; 130 p.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 24.12.2009):</b> 2 jardines de niños de 9 aulas c/u; 1 jardín de niños de 3 aulas; 3 escuelas primarias de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 30 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 756 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 18 712 m<sup>2</sup>; área deportiva en 28 068 m<sup>2</sup>; guardería infantil en 281 m<sup>2</sup>; centro de servicios administrativos en 281 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.).</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Bajo-Medio. Viviendas terminadas pero todavía un alto porcentaje en venta por parte de la desarrolladora (30% ocupadas, aproximadamente). Equipamiento terminado y en funcionamiento.</li> <li>• La administración del conjunto todavía está a cargo de la desarrolladora.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aislado del sistema vial urbano-metropolitano.</li> <li>• Se accede por el viejo camino de Toluca hacia Atlacomulco.</li> <li>• En el acceso al conjunto hay caseta de vigilancia y pluma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sitio de taxis en el acceso.</li> <li>• 1 línea de transporte público pasa por el acceso.</li> <li>• Transporte interno privado, un autobús a cargo de la propia desarrolladora.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con equipamiento educativo y recreativo (no se observa obra de equipamiento urbano básico, y centro de servicios administrativos). 3 jardines de niños. 3 escuelas primarias; una federal "Heriberto Enríquez Rodríguez"; una estatal "Laura Méndez de Cuenca"; tercera, sin datos. 1 escuela secundaria.</li> <li>• Áreas verdes con canchas de básquet y juegos infantiles, así como mobiliario para actividad física; particularmente un área verde en el acceso, con lago artificial y patos, pérgolas y mesas con bancas.</li> <li>• Comercios pequeños en tipologías de "vivienda con comercio". 1 supermercado pequeño "Súper Eco".</li> </ul>

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La primera impresión de la imagen del conjunto es buena. La vialidad de acceso tiene camellón con ciclopista, y mucha vegetación, con trabajo de jardinería y buen diseño, en muy buen estado y con mantenimiento.</li> <li>• Las viviendas se ven en buen estado, son nuevas (en varias no hay contrato de CFE, pero sí de agua; probablemente este último servicio ya esté municipalizado porque hay carteles del municipio promoviendo el pago), y tienen amplio espacio en el frente, con vegetación. Todas tienen rejas para delimitar perimetralmente, y forestación que ha sido colocada por la misma desarrolladora, por lo que la imagen es homogénea. Tipología de una y dos plantas.</li> <li>• Hay tipologías de vivienda con comercio en la planta baja “ex profeso”, lo que contribuye a una imagen homogénea y ordenada. Hay muy pocos comercios por fuera de estas tipologías.</li> <li>• En las áreas verdes hay juegos infantiles y mobiliario para actividades físicas y deportivas. En buen estado.</li> <li>• Las vialidades internas son amplias y los camellones tienen mucha vegetación, además de ciclopista, lo que da una imagen agradable y espaciosa al conjunto. Hay glorietas con vegetación y jardinería en muy buen estado. En otras glorietas están los tanques elevados de diversos colores, fungen como hitos para distinción de secciones del conjunto.</li> <li>• Algunas de las viviendas que están desocupadas tienen en las ventanas del frente copias de credenciales IFE, probablemente para demostrar que ya han sido adquiridas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay un alto porcentaje de vivienda desocupada, aún en etapa de venta por parte de la desarrolladora.</li> <li>• En nuestro recorrido identificamos 4 viviendas en venta por parte de propietarios, y 6 viviendas en renta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buena al interior del conjunto, pero regular en la relación conjunto-espacio urbano, por localización y accesibilidad).</li> </ul>	Mala

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
----------------------	-----------------------	--	---	--

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay señalización en calles, no sólo de nomenclatura de calles sino también señalización vial. Hay alumbrado público. Limpieza, con vegetación en buen estado, y vigilancia en distintas secciones, lo que da una imagen de seguridad. El espacio para estacionamiento y banquetas es amplio. Hay recolección de basura.</li> <li>• Aparecen varios anuncios y mensajes de la propia empresa desarrolladora solicitando a los residentes el cuidado en la limpieza del conjunto, y con las mascotas.</li> <li>• Durante el recorrido se acercaron vecinas para comentarnos sobre una muy mala calidad del agua (color y gusanos), y de la construcción de las viviendas (baños donde la taza se está cayendo con el plafón, humedad en techos, etcétera). La expresión que utilizaron fue “se ve bonito, pero la construcción es terrible, muy mala”; “pedimos que se hicieran estudios de la calidad del agua, pero no se han hecho”. Dudosa calidad constructiva.</li> <li>• No hay límite físico con los predios colindantes al conjunto, que son rurales, de uso agrícola. En este sentido, el conjunto está aislado respecto de la mancha urbana y el espacio urbano-metropolitano.</li> </ul>			

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad	Sistema vial de conexión	Equipamiento urbano interno	(cumplimiento de solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
9 23.07.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre: Hacienda las Trojes (en lugar de Las Trojes II),</b> Temoaya.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2008.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 2 637.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 14.10.08):</b> jardín de niños de 9 aulas; escuela primaria de 18 aulas; escuela primaria de 12 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 572 m<sup>2</sup>; jardín vecinal en 8 438 m<sup>2</sup>; área deportiva en 12 658 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> ALTEO CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Bajo. Viviendas terminadas, y otras en construcción (según Gaceta de autorización, la primera etapa del conjunto implicó la construcción de 1 155 viviendas); todavía un alto porcentaje en venta por parte de la desarrolladora (20-25% ocupadas, aproximadamente).</li> <li>• <b>Equipamiento educativo</b> terminado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aislado del sistema vial urbano-metropolitano.</li> <li>• <b>Difícil</b> accesibilidad. A través de la carretera Toluca-Temoaya, se debe tomar una desviación-vialidad secundaria, sin señalización.</li> <li>• En el acceso al conjunto hay caseta de vigilancia y pluma.</li> <li>• <b>Enfrente</b> del predio del conjunto se encuentra otro, "Buenaventura".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se visualiza transporte público urbano-interurbano que llegue al acceso del conjunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aún no puede afirmarse si cumple con lo exigido en Gaceta. 1 Escuela Primaria "Juan José Arreola", al fondo del conjunto, con área verde enfrente y juegos infantiles. El césped está un poco alto.</li> <li>2 canchas de básquetbol a la entrada del conjunto.</li> <li>• En el cruce de Paseo las Trojes y Paseo del Cortijo hay algunos comercios: panadería, tortillería, taquería. Enfrente, un minisúper "San Antonio".</li> <li>• Sobre una vialidad secundaria, estética y compostura de ropa se ofrecen en una vivienda.</li> </ul>	

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> MB-B-R-DEF/ MALA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accedemos por una vialidad ancha de nombre "Paseo Las Trojes", de cuatro carriles, donde hay viviendas que dan a la calle, y también entradas a condominios realizados ex profeso, con 25 a 30 viviendas cada uno (ya tienen reja, y están señalados como condominios, con nombres de granos: Condominio Maíz; Condominio Centeno; Condominio Arroz; Condominio Avena. Seguramente ya se venden como figura condominial dentro del conjunto).</li> <li>• Tanto para vivienda que da sobre la calle, como para viviendas de condominio, se visualiza la misma tipología.</li> <li>• Hay señalización de calles y postes de luz para alumbrado.</li> <li>• En el cruce de Paseo las Trojes y Paseo del Cortijo hay unos pocos comercios: panadería, tortillería, taquería. Enfrente, un minisúper "San Antonio".</li> <li>• Buena parte del conjunto está en venta. Es muy reciente, desolado, poca ocupación de viviendas, muchas viviendas aún sin contrato de CFE o agua. Cada vivienda tiene en su puerta: número de manzana, número de lote, número de vivienda.</li> <li>• Uno de los bordes tiene barda, lo que se ve es que los colindantes son terrenos agrícolas. En otro borde (en el extremo opuesto) hay una malla verde que indica continuación de una sección del conjunto, aún en construcción.</li> <li>• La escuela primaria tiene pocos acabados, en parte pareciera en obra negra, aun cuando ya está registrada ante SEIEM y –aparentemente– en funcionamiento. Toda la cuadra de viviendas frente a la escuela están desocupadas aún. Otra cuadra, en diagonal con la escuela, está en construcción.</li> <li>• Si bien es un conjunto muy reciente (y a cargo de la desarrolladora), el césped está alto y no hay sembrado o forestación ni en banquetas ni en frentes de vivienda, tal vez sólo lo que los residentes han sembrado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay un alto porcentaje de vivienda desocupada, aún en etapa de venta por parte de la desarrolladora.</li> <li>• No obstante, en nuestro recorrido identificamos 4 viviendas en venta por parte de propietarios, y 3 viviendas en renta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desconexión-aislamiento con respecto al centro urbano y metropolitano.</li> <li>• Aún no se ve transporte público que llegue al conjunto.</li> <li>• Desolado, colindando con terrenos agrícolas.</li> </ul>	<p>Es complejo dar una opinión, toda vez que es un conjunto muy reciente.</p> <p>Regular a malo, por la accesibilidad. Además, no queda claro si el equipamiento actual será el único, o si con la ampliación del conjunto se cumplirá con lo autorizado y publicado en Gaceta.</p>

**Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)**

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad		Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
		Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	
10 25.07.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre:</b> El Porvenir, Zinacantepec.</li> <li>• <b>Año de autorización:</b> 2004.</li> <li>• <b>Tipología vis:</b> interés social.</li> <li>• <b>Núm. de viviendas autorizadas:</b> 905.</li> <li>• <b>Equipamiento exigido (según Gaceta 22.06.04):</b> jardín de niños de 3 aulas; escuela primaria de 12 aulas; jardín vecinal en 2 906 m<sup>2</sup>; zona deportiva en 4 358 m<sup>2</sup>; obra de equipamiento básico en 126 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Empresa constructora:</b> INMOBILIARIA BASGAR, S.A. DE C.V.</li> <li>• <b>Grado de consolidación:</b> Alto. Viviendas terminadas, buena parte de ellas con ampliaciones; equipamiento terminado y funcionando.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre la carretera Toluca-Almoloya de Juárez, vialidad en buen estado recientemente mejorada.</li> <li>• A un lado, una gasolinera, y una plaza muy pequeña con algunos comercios.</li> <li>• Arco de entrada con vigilancia (nos comentan los vecinos que próximamente se restringirá el acceso con pluma).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ruta: Toluca-Almoloya de Juárez. Sólo pasa por el acceso del conjunto. Pasa por terminal de autobuses de Toluca, y llega a cabecera municipal de Almoloya. No pasa por el centro de la ciudad (Toluca).</li> <li>• Pasan taxis colectivos hacia Almoloya (Base ex cama de piedra).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumple con equipamiento educativo y recreativo (no se observa obra de equipamiento urbano básico, y centro de servicios administrativos) 3 jardines de niños. 3 escuelas primarias; una federal "Heriberto Enríquez Rodríguez"; una estatal "Laura Méndez de Cuenca"; tercera, sin datos. 1 escuela secundaria.</li> <li>• Áreas verdes con canchas de básquet y juegos infantiles, así como mobiliario para actividad física; particularmente un área verde en el acceso, con lago artificial y patos, pérgolas y mesas con bancas.</li> <li>• Comercios pequeños en tipologías de "vivienda con comercio". 1 supermercado pequeño "Súper Eco".</li> </ul>



<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciamos nuestro recorrido sobre la calle Cenzontle, que atraviesa todo el conjunto, y donde se ubican la escuela y el jardín de niños.</li> <li>• También aquí se ubica el área verde, muy amplia y en buen estado, con arbustos y forestación con buen mantenimiento (limpio, césped cortado, etcétera). Tiene una cancha de fútbol y otra de básquetbol. Un área de juegos infantiles, y una ciclopista. En una esquina hay una pequeña construcción (probablemente, la obra de equipamiento básico). (Los vecinos comentan que personal del ayuntamiento apenas se ha presentado a realizar tareas de limpieza y poda, que no siempre se encuentra en buen estado el área verde).</li> <li>• Se observa que el conjunto se ha ido cerrando en privadas con reja y caseta de vigilancia, conformando condominios de 32-34 viviendas, con una pequeña área verde en el acceso. (Comentan vecinos sobre problemas de inseguridad-robos a viviendas, que fueron la razón para el cierre de las calles en privadas).</li> <li>• De igual modo se puede caminar sobre las banquetas que están en buen estado –50 cm de ancho– y hay forestación, también en buen estado, tanto arbolado urbano como lo que han ido sembrando los residentes en los frentes. Hay alumbrado público y señalización vial.</li> <li>• Ambiente tranquilo y ordenado; viviendas en estado bueno, alto índice de ocupación, pintadas y con buen mantenimiento. Algunas con ampliación de cochera en el frente, o en altura. A un lado de los accesos a las privadas hay espacios de estacionamiento adicionales, para visitas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En nuestro recorrido identificamos 16 viviendas deshabitadas, 9 en venta y 5 en renta. Un anuncio indicaba un precio de venta de \$620 mil mxn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se observa</li> </ul>	Buena a muy buena

### Cuadro A.3.1.1: Procesamiento de la Ficha de observación previa en conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca (continuación)

Núm. visita Fecha	Datos del conjunto	Localización accesibilidad Sistema vial de conexión	Sistemas de transporte disponible	Equipamiento urbano interno (cumplimiento con solicitado en Reglamento Libro Quinto; estado y funcionamiento)
----------------------	-----------------------	--	---	--

Fuente: Elaboración propia.

<b>Imagen urbana general</b> (conservación del mobiliario urbano; deterioro en viviendas; modificaciones a viviendas; alumbrado y recolección de basura; arborización)	<b>Ocupación de la vivienda</b> (ocupada-desocupada; abandonada-vandalizada)	<b>Problemática particular u otra observación</b>	<b>Evaluación general-calidad del espacio residencial</b> <b>MB-B-R-DEF/MALA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacia uno de los extremos del conjunto, continuando el recorrido de Cenzontle, identificamos un porcentaje importante de viviendas deshabitadas, en venta, o en renta, y no se percibe el cuidado que hay en las viviendas ocupadas: césped alto, pintura en estado regular. Ocurre lo que hemos observado en otros conjuntos: cuanto más nos acercamos a los límites, bordes o fondos de los conjuntos, mayor es el porcentaje de vivienda deshabitada.</li> <li>• Hay carteles, anuncios, mensajes diversos, que indican la existencia de una organización vecinal con activa participación en el cuidado del conjunto y su mantenimiento. (Nos comenta una vecina que hay un representante por privada-condominio, y que realizan frecuentemente reclamos varios al ayuntamiento para cambiar focos de alumbrado público, recolección de basura, poda en el área verde, etcétera).</li> <li>• Al final del recorrido, puede concluirse que no se percibe como conjunto de interés social, se ha dado un proceso de plusvalía de las viviendas y el conjunto en general, todas tienen carro y una apariencia, lo que indicaría que el sector que habita el conjunto es un estrato socioeconómico medio-alto.</li> </ul>			

**Cuadro A.3.1.2. Contrastación equipamiento autorizado por SEDU, existente en conjuntos urbanos, y exigido por normas SEDESOL**

Conjunto	Cantidad de viviendas y aproximado de habitantes (cantidad de viviendas * 4)	Equipamiento autorizado según SEDU y cumplimiento	Equipamiento exigido según normas SEDESOL (1999 y 2010), que no ha exigido autorización SEDU
Paseos del valle 3	353 viviendas, aproximado 1 412 habitantes	Cumple 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 guardería infantil; jardín vecinal en 1 415 m <sup>2</sup> ; zona deportiva y juegos infantiles en 2 800 m <sup>2</sup> .	
Geovillas independencia	161 viviendas, aproximado 644 habitantes	Cumple 1 obra de equipamiento básico en 158 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 1 512 m <sup>2</sup> .	
Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez	236 viviendas, aproximado 944 habitantes	Cumple con educativo, no con deportivo (no se observa jardín vecinal y área deportiva). 1 aula de jardín de niños en la escuela oficial más cercana o que determine el municipio; tres aulas de escuela primaria en la escuela más cercana o que determine el municipio; jardín vecinal y área deportiva en 1910 m <sup>2</sup> ; obra de equipamiento urbano básico en 30 m <sup>2</sup> .	
Paseos de Toluca	146 viviendas, aproximado 584 habitantes	Cumple dos aulas de escuela primaria en la escuela más próxima o que el municipio determine; local comercial en 187 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 1 142 m <sup>2</sup> ; zona deportiva y juegos infantiles en 1 168 m <sup>2</sup> .	
El Porvenir	905 viviendas, aproximado 3 620 habitantes	Cumple jardín de niños de 3 aulas; escuela primaria de 12 aulas; jardín vecinal en 2 906 m <sup>2</sup> ; zona deportiva en 4 358 m <sup>2</sup> ; obra de equipamiento básico en 126 m <sup>2</sup> .	Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios.
Los Cedros	1 678 viviendas, aproximado 6 712 habitantes	Cumple 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 obra de equipamiento urbano básico en 415 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal y área deportiva en 5 360 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica recomendable. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Galaxia Lerma	1 350 viviendas, aproximado 5 400 habitantes	Aún no cumple, en construcción. 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 249 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 4 320 m <sup>2</sup> y área deportiva en 6 480 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica recomendable. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.

**Cuadro A.3.1.2. Contrastación equipamiento autorizado por SEDU, existente en conjuntos urbanos, y exigido por normas SEDESOL (continuación)**

Conjunto	Cantidad de viviendas y aproximado de habitantes (cantidad de viviendas *4)	Equipamiento autorizado según SEDU y cumplimiento	Equipamiento exigido según normas SEDESOL (1999 y 2010), que no ha exigido autorización SEDU
La Loma I	2 177 viviendas, aproximado 8 708 habitantes	Cumple. 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 9 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 438 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 6 966 m <sup>2</sup> y área deportiva en 10 450 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica recomendable. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
La Loma II	2 356 viviendas, aproximado 9 424 habitantes	No cumple (aún en construcción) 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 18 aulas; jardín vecinal en 7 539 m <sup>2</sup> y área deportiva en 11 309 m <sup>2</sup> ; 1 guardería infantil; 1 centro administrativo de servicios en 465 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica recomendable. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Colinas del Sol	10 535 viviendas, aproximado 42 140 habitantes	No cumple (aún en construcción, y otros inexistentes). 2 jardines de niños de 9 aulas; 2 escuelas primarias de 18 aulas cada una; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 20 aulas; 1 escuela preparatoria de 20 aulas; obra de equipamiento urbano básico por 1 016 m <sup>2</sup> ; mercado público en 5 400 m <sup>2</sup> ; 1 guardería infantil de 8 módulos de cunas; jardín vecinal en 20 940 m <sup>2</sup> ; área deportiva en 31 406 m <sup>2</sup> . En Gaceta 31.12.2007: 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 6 aulas; jardín vecinal en 4 800 m <sup>2</sup> y área deportiva en 7 200 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Casa de cultura. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.

**Cuadro A.3.1.2. Contrastación equipamiento autorizado por SEDU, existente en conjuntos urbanos, y exigido por normas SEDESOL (continuación)**

Conjunto	Cantidad de viviendas y aproximado de habitantes (cantidad de viviendas * 4)	Equipamiento autorizado según SEDU y cumplimiento	Equipamiento exigido según normas SEDESOL (1999 y 2010), que no ha exigido autorización SEDU
Sauces	2 559 viviendas en el periodo de estudio (se reconocen autorizaciones anteriores, aproximado 5 000 viviendas en total) 20 000 habitantes aproximado	Cumple. 1 jardín de niños de 3 aulas; 1 escuela primaria de 6 aulas; local comercial en 451 m <sup>2</sup> ; unidad médica en 152 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 2 478 m <sup>2</sup> ; zona deportiva y juegos infantiles en 4 880 m <sup>2</sup> ; (según Gaceta 26.04.02, Saucés iv, 1 362 viviendas): 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 19 aulas; jardín vecinal en 5 463 m <sup>2</sup> ; zona deportiva y juegos infantiles en 11 850 m <sup>2</sup> ; (según Gaceta 29.09.03, Saucés vi, 588 viviendas): 1 escuela secundaria de 9 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 125 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 1 586 m <sup>2</sup> ; área deportiva en 2 370 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Escuela preparatoria. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Casa de cultura. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Santín	4 141 viviendas, aproximado 16 564 habitantes	No cumple (no se observan todas las escuelas, ni la unidad médica). 1 jardín de niños de 9 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; local comercial en 1 925 m <sup>2</sup> ; unidad médica en 340 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 10 681 m <sup>2</sup> ; zona deportiva en 23 607 m <sup>2</sup> . (según Gaceta 11.05.06 Santín iii, primera de dos etapas, 505 viviendas): 1 jardín de niños de 6 aulas; 1 escuela primaria de 12 aulas; 1 escuela secundaria de 14 aulas; 1 escuela preparatoria de 18 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 696 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal de 10 762 m <sup>2</sup> ; área deportiva de 16 144 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Casa de cultura Centro social-comunitario. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
San Diego	2 310 viviendas, aproximado 9 240 habitantes.	Cumple, pero no se exige jardín vecinal ni zona deportiva. Jardín de niños de 7 aulas; escuela primaria de 14 aulas.	Educación y cultura: secundaria. Secundaria técnica recomendable. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: jardín vecinal y salón deportivo.

**Cuadro A.3.1.2. Contrastación equipamiento autorizado por SEDU, existente en conjuntos urbanos, y exigido por normas SEDESOL (continuación)**

Conjunto	Cantidad de viviendas y aproximado de habitantes (cantidad de viviendas *4)	Equipamiento autorizado según SEDU y cumplimiento	Equipamiento exigido según normas SEDESOL (1999 y 2010), que no ha exigido autorización SEDU
San Pablo	2 698 viviendas, aproximado 10 792 habitantes	No cumple (falta escuela preparatoria); jardín de niños de 6 aulas; escuela primaria de 12 aulas; escuela preparatoria de 20 aulas; jardín vecinal de 7 701 m <sup>2</sup> ; área deportiva de 11 551 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria. Secundaria técnica recomendable. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Ex Rancho San Dimas	4 649 viviendas, aproximado 18 596 habitantes.	Cumple: 2 jardines de niños de 9 aulas c/u; 3 escuelas primarias de 18 aulas c/u; 1 escuela secundaria de 13 aulas; jardín vecinal de 17 984 m <sup>2</sup> ; zona deportiva de 26 976 m <sup>2</sup> ; obras de equipamiento urbano básico en 1 913 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Casa de cultura. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Valle del nevado	2 783 viviendas, aproximado 11 132 habitantes.	Cumple, aunque todavía en construcción: 1 jardín de niños de 9 aulas; 1 escuela primaria de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 15 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 563 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 8 906 m <sup>2</sup> ; área deportiva en 13 358 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.

Conjunto	Cantidad de viviendas y aproximado de habitantes (cantidad de viviendas *4)	Equipamiento autorizado según SEDU y cumplimiento	Equipamiento exigido según normas SEDESOL (1999 y 2010), que no ha exigido autorización SEDU
Rancho San Juan	7 018 viviendas, aproximado 28 072 habitantes.	Cumple con equipo. Educativo y recreativo, no se observa equipo. Urbano básico y centro de servicios administrativos. 2 jardines de niños de 9 aulas cada uno; 1 jardín de niños de 3 aulas; 3 escuelas primarias de 18 aulas; 1 escuela secundaria de 30 aulas; obras de equipamiento urbano básico en 756 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 18 712 m <sup>2</sup> ; área deportiva en 28 068 m <sup>2</sup> ; guardería infantil en 281 m <sup>2</sup> ; centro de servicios administrativos en 281 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Escuela preparatoria. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Casa de cultura. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.
Las Trojes II- Hacienda las trojes	2 637 viviendas, aproximado 10 548 habitantes.	Aún en construcción, sólo se detectó escuela. Jardín de niños de 9 aulas; escuela primaria de 18 aulas; escuela primaria de 12 aulas; obra de equipamiento urbano básico en 572 m <sup>2</sup> ; jardín vecinal en 8 438 m <sup>2</sup> ; área deportiva en 12 658 m <sup>2</sup> .	Educación y cultura: secundaria técnica indispensable. Escuela preparatoria. Centro de capacitación para el trabajo. Biblioteca pública. Centro social-comunitario. Salud y asistencia social: centro de salud, unidad médica o consultorios. Comercio y abasto: tianguis y/o mercado público. Recreación y deporte: salón deportivo.

Fuente: Elaboración propia.



## Anexo IV

Cuadros de procesamiento del Cuestionario dirigido a *residentes de conjunto urbano*.

Cuadro A.3.2.1 Datos del entrevistado

Nombre del conjunto	Sexo		Rango de edades		Edad promedio	Moda-mediana
	Femenino	Masculino	Femenino	Masculino		
La Loma I	30 (60%)	20 (40%)	19-53	18-59	F:37 / M:39	Fem.: MO:42/ ME:39  Masc.: MO:31 / ME:36
Colinas del Sol	35 (71.4%)	14 (28.6%)	20-67	18-52	F:43/ M:34	Fem.: MO:32/ ME:34  Masc.: MO:33/ ME:34

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.2. Ocupantes por vivienda

Nombre del conjunto	Rango		Promedio de ocupantes vivienda
	Mínimo ocupantes	Máximo ocupantes	
La Loma I	1	9	3.9
Colinas del Sol	1	8	4.1

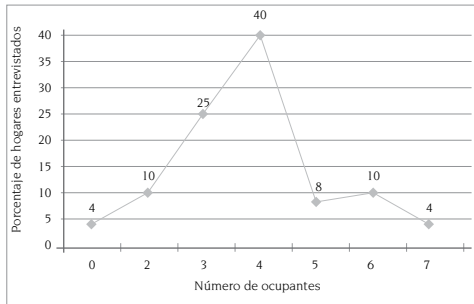
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.3. Ocupación principal de los adultos

Nombre del conjunto	Empleado u obrero		Trabajador por cuenta propia		Patrón o empresario		Ama de casa		Jubilado/ pensionado		Estudiante		No trabaja	
	J	C	J	C	J	C	J	C	J	C	J	C	J	C
La Loma I	39	22	8	4	1	1	-	11	2	-	-	1	-	-
Colinas del Sol	37	8	8	8	-	-	1	26	1	-	-	-	2	-

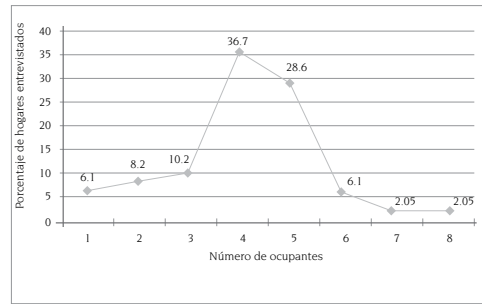
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.1. La Loma I, ocupantes por vivienda**



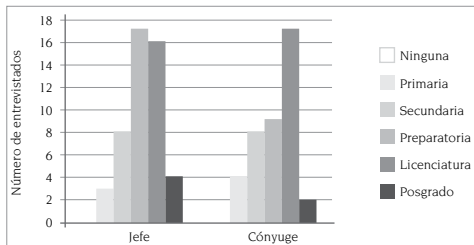
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.2. Colinas del Sol, ocupantes por vivienda**



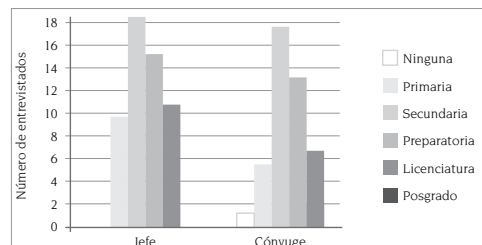
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.3. La Loma I, grado de escolaridad del jefe de hogar y cónyuge**



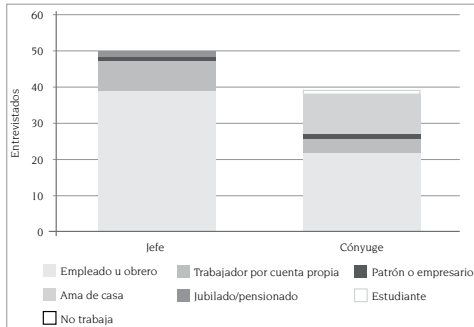
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.4. Colinas del Sol, grado de escolaridad del jefe de hogar y cónyuge**



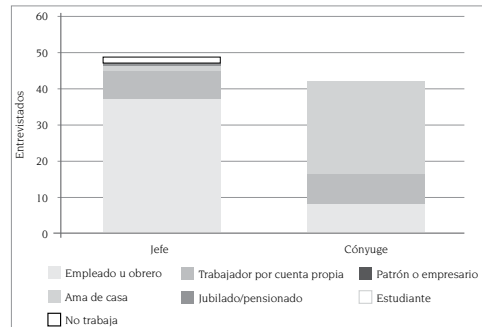
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.3. La Loma I, grado de escolaridad del jefe de hogar y cónyuge**



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Gráfica G.4. Colinas del Sol, grado de escolaridad del jefe de hogar y cónyuge**



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

## Cuadro A.3.2.4. Pregunta 6. ¿Dónde vivía usted antes de habitar esta vivienda?

Nombre del conjunto	En el mismo conjunto	En otra colonia, en el mismo municipio	En otro municipio de la ZMT	En otro municipio del Estado de México	En otro estado	Total
La Loma I	-	4	36	5	5	50
Colinas del Sol	2	-	34	7	6	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

### Detalle de municipios, estados, colonias en La Loma I

Otro Estado: Jalisco (2); DF, Col. Condesa; DF, Santa Fe (2).

Otro municipio del Edomés: Jocotitlán; Valle de Bravo; Tenango del Valle; San José del Rincón; Atlacomulco.

Otro municipio de la ZMT: Col. Nueva Oxtotitlán, Toluca (2); Capultitlán, Toluca; San Mateo Oxtotitlán, Toluca (2); Col. 8 cedros, Toluca; San Felipe Tlalmimilolpan, Toluca; Santa Cruz Atzacapotzaltongo, Toluca; San Lorenzo Tepaltitlán, Toluca; Conjunto Los Héroes, Toluca; Col. Federal, Toluca; Conjunto Sauces. Toluca; Col. Morelos, Toluca; Toluca-centro (4); La Cresa, Toluca; Col. Parques Nacionales, Toluca; Col. Villa Hogar, Toluca; San Pedro Totoltepec, Toluca; Santa Ana Tlapaltitlán, Toluca; Col. Lázaro Cárdenas, Toluca; Corredor Pilares, Toluca; Geovillas el Nevado, Toluca; Toluca (5); Col. Vicente Guerrero, Toluca (centro); Lerma; Metepec; Unidad Andrés Molina Enríquez, Metepec; Almoloya de Juárez, centro; San Francisco Tlalcalcalpan, Almoloya de Juárez

Otra colonia del mismo municipio (Zinacantepec para La Loma I): Barrio de la Veracruz, Zinacantepec; San Luis Mexchtepec, Zinacantepec; Centro de Zinacantepec; Zinacantepec

### En Colinas del Sol

Otro Estado: DF, Delegación La Magdalena Contreras; DF, Delegación Álvaro Obregón (2); DF, Cuajimalpa; DF, Baja California.

Otro municipio del Edomés: Sultepec; Temascaltepec (2); Ecatepec; Naucalpan (2); Atizapán

Otro municipio de la ZMT: Santa Cruz Azcapotzaltongo, Toluca (2); Col. Zopilocalco, Toluca (muy cercano al centro); La Cresa, Toluca (2); San Lorenzo Tepaltitlán, Toluca (4); Conjunto urbano Sauces, Toluca; La Cruz Comalco, Toluca; Colonia Seminario, Toluca (2); San Buenaventura, Toluca; Moderna de la Cruz, Toluca;

San Miguel Totoltepec, Toluca; San Mateo Oxtotitlán, Toluca; Colonia Morelos, Toluca; Colonia Nueva Oxtotitlán, Toluca; San Pablo Autopan, Toluca; San Juan Tilapa, Toluca; Santa Ana Tlapaltitlán, Toluca; San Jerónimo Chicahualco, Metepec (2); Metepec (5); Zinacantepec; San Pedro Tultepec, Lerma.

*Otra colonia del mismo municipio (Almoloya de Juárez para Colinas del Sol): no se registró.*

**Cuadro A.3.2.5. Formas de tenencia de la vivienda**

Nombre del conjunto	Propietario		Arrendatario		Préstamo, herencia u otra tenencia	Total
	Adquirida al promotor	Adquirida a un particular	Rentada al promotor	Rentada un particular		
La Loma I	27 (54%)	-	-	21 (42%)	2 (4%)	50
Colinas del Sol	40 (81.6%)	1 (2%)	-	7 (14.4%)	1 (2%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.6. Origen del financiamiento para la vivienda (propietarios)**

Nombre del conjunto	ONAVI		Banco	SOFOL	Ahorro propio	Otra fuente (herencia, donación, etcétera)	Total
	INFONAVIT	FOVISSSTE					
La Loma I	15 (55.5%)	3 (11.11%)	7 (25.9%)	-	2 (7.4%)	-	27
Colinas del Sol	38 (92.2%)	-	0	1 (2.4%)	1 (2.4%)	1 (traspaso 2.4%)	41

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.7. Propietarios, según condición de pago de la vivienda**

Nombre del conjunto	Condición de pago		Total
	La está pagando	Ya está pagada	
La Loma I	23	4	27
Colinas del Sol	40	1	41

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.8. Monto de la cuota mensual, según tenencia

Nombre del conjunto	Propietario		Arrendatario	
	Rango (mínimo-máximo)	Promedio, mediana y moda	Rango (mínimo-máximo)	Promedio, mediana y moda
La Loma I	\$615-\$7 000	P: \$3 362 ME: \$3 250 MO: \$4 000	\$500-\$3 500	P: \$1 926 ME: \$2 000 MO: \$2 000
Colinas del Sol	\$700-\$3 450	P: \$1 690 ME: \$1 680 MO: \$2 000	\$700-\$1 800	P: \$1 200 ME: \$1 200 MO: Sin dato

Nota: En La Loma I, el valor mínimo de \$615 mxn. para propietarios corresponde a un caso donde se realizó un convenio-acuerdo con el asalariado, puesto que éste quedó sin empleo y ya había adquirido la vivienda. De allí, los valores mínimos ascienden a \$1,500 mxn. En el caso de propietarios se obtuvieron 22 respuestas de 27. El resto no sabía cuánto era la cuota, o bien la vivienda ya estaba pagada. En el caso de arrendatarios, el total de los entrevistados dio la información del costo de renta. En Colinas del Sol, 34 de los 41 propietarios dieron datos sobre el monto de la cuota mensual. Todos los arrendatarios dieron esta información. No hay dato de moda en arrendatarios porque no se repite ningún valor.

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013. Referencias: P: promedio; ME: media; MO: moda.

Cuadro A.3.2.9: Antigüedad de ocupación en la vivienda, según tipo de tenencia

Nombre del conjunto	Menos de 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	Sin datos	Total
<b>La Loma I</b>						
Propietarios	-	-	4 (14%)	20 (74%)	3 (11.1%)	27
Arrendatarios	9 (42.8%)	2 (9.5%)	4 (19%)	2 (9.5%)	4 (19%)	21
Otra tenencia	-	-	-	-	2	2
<b>Colinas del Sol</b>						
Propietarios	2 (4.9%)	5 (12.2%)	19 (46%)	13 (31%)	2 (4.9%)	41
Arrendatarios	1 (14.3%)	2 (28.5%)	3 (42.8%)	1 (14.3%)	-	7
Otra tenencia	-	1	-	-	-	1

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.10. Pregunta 5. En el momento que usted llegó a la vivienda, esta era:

Nombre del conjunto	Propietario		Arrendatario		Otra tenencia	
	Nueva	Usada	Nueva	Usada	Nueva	Usada
La Loma I	27	-	7	14	-	2
Colinas del Sol	40	1	3	4	1	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.11. Pregunta 7. Comparación entre vivienda anterior y vivienda actual, según tenencia

Nombre del conjunto	La calidad de los materiales es mejor			Los espacios son más amplios			Mejor localización con respecto a mi trabajo			Mejor localización con respecto a la escuela de mis hijos				Ahora soy propietario	Otras ventajas actuales
	Antes	Igual	Ahora	Antes	Igual	Ahora	Antes	Igual	Ahora	Antes	Igual	Ahora	No tiene hijos en edad escolar		
La Loma I															
Propietarios	17 (62%)	4	6	18 (66.6%)	2	6	18 (66.6%)	3	6	13 (48%)	5 (10%)	6 (12%)	3	21 (78%)	3
Arrendatarios	15 (71%)	1	5	17 (80.9%)	2	2	11 (52.4%)	4	6	8 (38%)	5 (10%)	4 (8%)	3		5
Otra tenencia	2	0	0	1	0	1	1	0	1	1	0	1	0		
Colinas del Sol															
Propietarios	34 (82.9%)	1	6	33 (80.5%)	0	8	35 (85.4%)	3	3	20 (48.8%)	2	15 (36.6%)	4	37 (90%)	2
Arrendatarios	5 (71.4%)	1	1	7 (100%)	0	0	4 (57%)	1	2	3 (42.8%)	1	1	2		
Otra tenencia	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0		

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.12. Pregunta 8. ¿Qué opciones buscó usted hasta elegir este conjunto, y esta vivienda?**

Nombre del conjunto	Una vivienda en otro conjunto habitacional	Una vivienda usada en una colonia	Un departamento	Construir una vivienda en un terreno	Otras	No buscó otras opciones
La Loma I	22	9	-	8	1	17
Colinas del Sol	26	2	3	1	3	18

Nota: El total no suma 50 para La Loma I, ni 49 para Colinas del Sol, considerando que hay casos donde un mismo residente comentó haber buscado varias opciones hasta elegir la actual.

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.13. Pregunta 9. ¿Cuánto tiempo buscó?**

Nombre del conjunto	Tiempo mínimo	Tiempo máximo	Promedio de tiempo
La Loma I	1 mes	6 años	PR: 8 meses; MED: 3 meses; MOD: 1 mes
Colinas del Sol	1 mes	10 años	PR: 16 meses; MED: 12 meses; MOD: 12 meses

Referencias: P: promedio; ME: media; MO: moda. Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

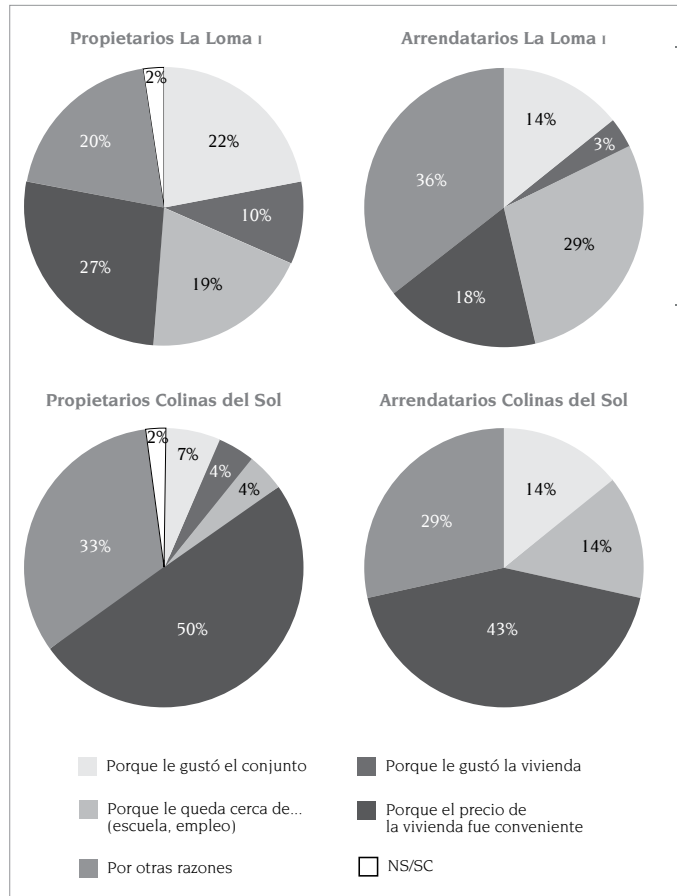
**Cuadro A.3.2.14. Pregunta 10. ¿Por qué eligió esta vivienda y este conjunto?**

Nombre del conjunto	Porque le gustó el conjunto	Porque le gustó la vivienda	Porque le queda cerca de: (escuela, empleo)	Porque el precio de la vivienda fue conveniente	Por otras razones	NS/SC
La Loma I	-	-	-	-	-	-
Propietarios	9	4	8	11	8	1
Arrendatarios	4	1	8	5	10	-
Otra tenencia	-	1	-	-	2	-
Colinas del Sol	-	-	-	-	-	-
Propietarios	3	2	2	23	15	1
Arrendatarios	1	-	1	3	2	-
Otra tenencia	-	-	-	-	1	-
	16	8	18	42	38	2

Nota: La totalidad de respuestas por conjunto no suma 50 y 49 respectivamente, ya que hubo respuestas de residentes que eligieron su vivienda por varias razones.

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Gráficas G7, G8, G9 Y G10. Pregunta 10. ¿Por qué eligió esta vivienda y este conjunto?



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.15. Pregunta 12. ¿Qué opina de la calidad de la construcción de esta vivienda?

344

Nombre del conjunto	Es muy buena	Es buena	Es regular	Es mala	NS/SC	Total
La Loma I	2 (4%)	13 (26%)	25 (50%)	9 (18%)	1	50
Colinas del Sol	-	7 (14.3%)	24 (48.9%)	18 (36.7%)	-	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.



**Cuadro A.3.2.16. Pregunta 14. ¿La vivienda ha presentado problemas constructivos?**

Nombre del conjunto	Sí	No	NS/SC	Total
La Loma I	37 (74%)	13 (26%)	0	50
Colinas del Sol	38 (77.5%)	11 (22.44%)	0	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.17. Pregunta 14. ¿Cuáles problemas constructivos?**

Nombre del conjunto	Humedad	Fracturas–cuarteaduras	Hundimientos	Malos acabados	Otros problemas	NS/SC
La Loma I	26 (52%)	25 (50%)	2	15 (30%)	5	3
Colinas del Sol	31 (63%)	26 (53%)	6	26 (53%)	5	3

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.18. Pregunta 13. ¿Considera que es una vivienda segura estructuralmente?**

Nombre del conjunto	Sí, es segura	No, he tenido problemas con la estructura	NS/SC	Total
La Loma I	31	19	0	50
Colinas del Sol	26	23	0	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.19. Pregunta 15. ¿Considera que esta es una vivienda confortable?**

Nombre del conjunto	Sí	No	Total
La Loma I	36 (72%)	14 (28%)	50
Colinas del Sol	34 (69%)	15 (31%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.20. Pregunta 15. Indicadores de confort**

Nombre del conjunto	El espacio es suficiente (cantidad y tamaño de los cuartos)		Tiene buena iluminación /orientación		Tiene buena temperatura al interior		Es muy ruidosa-se escucha al lado		Otras razones
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
La Loma I	22	28	46	4	40	10	38	12	6
Colinas del Sol	21	28	42	7	39	10	42	7	3

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.21. Pregunta 16. ¿Cuántas recámaras tiene su vivienda?**

Nombre del conjunto	1	2	3	4	Más de 4	NS/SC
La Loma I	16	26	6	2	-	-
Colinas del Sol	13	23	12	1	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.22. Pregunta 17. ¿Usan la sala de esta vivienda para dormir?**

Nombre del conjunto	Si	No	A veces	Total
La Loma I	4	42	4	50
Colinas del Sol	5	44	-	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.23. Hacinamiento. Número de viviendas donde la relación ocupantes-recámaras excede la norma (2 habitación/cuarto)**

Nombre del conjunto	3 ocupantes 1 recámara	4 ocupantes 1 recámara	5 ocupantes 1 recámara	5 ocupantes 2 recámaras	6 ocupantes 2 recámaras	9 ocupantes 1 y 2 recámaras	Total hogares hacinados	Total cuestionarios aplicados
La Loma I	3	3	2	-	1	2	11 (22%)	50
Colinas del Sol	1	1	3	7	1	-	13 (26.5%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.24. Pregunta 20. ¿Con qué frecuencia dispone de los siguientes servicios?**

Nombre del conjunto	Agua corriente					Electricidad					Recolección de basura				
	Diario	Sólo unas horas al día	De 1 a 2 días/semana	De 3 a 5 días/semana	No hay	Diario	Sólo unas horas al día	De 1 a 2 días/semana	De 3 a 5 días/semana	No hay	Diario	Sólo unas horas al día	De 1 a 2 días/semana	De 3 a 5 días/semana	No hay
La Loma I	49	-	-	1	-	49	1	-	-	-	13	-	26	11	-
Colinas del Sol	47	1	-	1	-	49	-	-	-	-	32	-	15	2	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.25. Pregunta 20. Calidad de los servicios**

Nombre del conjunto	Agua corriente				Electricidad				Recolección de basura			
	B	R	M	NS	B	R	M	NS	B	R	M	NS
La Loma I	42	6	1	1	46	2	1	1	39	6	4	1
Colinas del Sol	39	9	-	1	45	3	-	1	27	21	-	1

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.26. Pregunta 22. ¿En qué medio se transporta para ir a su empleo?**

Nombre del conjunto	Auto particular	Camión urbano	Taxi	Taxi colectivo	Caminando	No se transporta (trabaja en la vivienda)	Bicicleta o motocicleta	Otro medio
La Loma I	24	11	1	10	1	3	-	-
Colinas del Sol	15	26	-	1	1	5	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.27. Pregunta 24. ¿En qué medio se transportan los demás integrantes de su familia, para actividades diarias (escuela, mandado)?**

Nombre del conjunto	Auto particular	Camión urbano	Taxi	Taxi colectivo	Caminando	No se transporta (trabaja en la vivienda)	Bicicleta o motocicleta	Otro medio
La Loma I	13	14	0	13	5	4	1	0
Colinas del Sol	1	23	3	2	12	2	0	0

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.28. Pregunta 23. ¿Cuánto tiempo hace desde que sale de su vivienda hasta que llega a su trabajo?**

Nombre del conjunto	Tiempo mínimo (minutos)	Tiempo máximo (minutos)	Promedio de tiempo (minutos)	Promedio de tiempo en auto particular	Promedio de tiempo en transporte público (camión; taxi; taxi colectivo)
La Loma I	5	150	40.6	36.7	48.4
Colinas del Sol	10	120	68	47.3	79.6

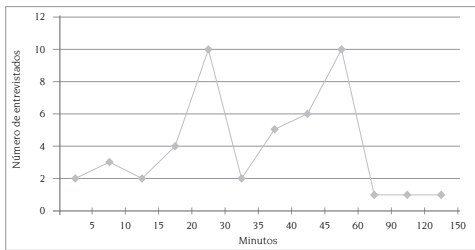
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.29. Pregunta 25. ¿Cuánto tiempo hacen los integrantes de su familia, desde que salen de su vivienda hasta que llegan a las actividades?**

Nombre del conjunto	Tiempo mínimo (minutos)	Tiempo máximo (minutos)	Promedio de tiempo (minutos)	Promedio de tiempo en auto particular	Promedio de tiempo en transporte público (camión; taxi; taxi colectivo)
La Loma I	3	90	30.5	32	34.5
Colinas del Sol	5	180	37.2	30	48.3

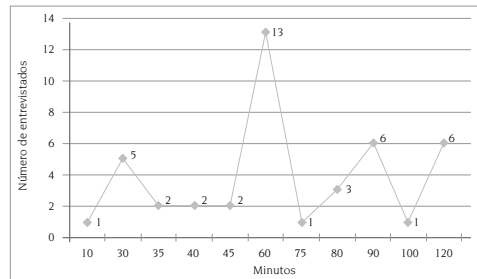
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Gráfica G.11. *La Loma I*. Tiempo de traslado al empleo, jefes de hogar



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Gráfica G.12. *Colinas del Sol*. Tiempo de traslado al empleo, jefes de hogar



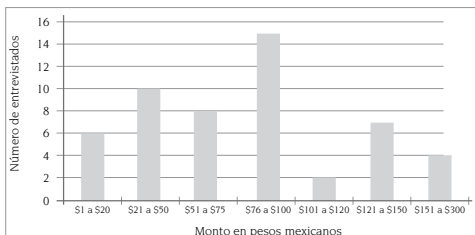
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.30. Pregunta 26. ¿Cuánto gastan en transporte como familia diariamente?

Nombre del conjunto	Gasto mínimo (pesos mexicanos)	Gasto máximo (pesos mexicanos)	Promedio de gasto familiar (pesos mexicanos)
La Loma I	14	300	88.6
Colinas del Sol	12	300	83.5

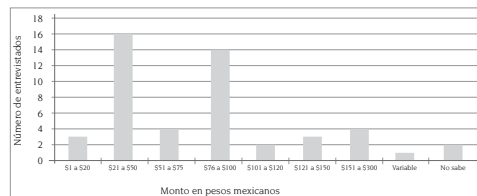
Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Gráfica G.13. *La Loma I*. Gasto familiar empleado diariamente en transporte (pesos mexicanos)



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Gráfica G.14. *Colinas del Sol*. Gasto familiar empleado diariamente en transporte (pesos mexicanos)



Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.31. Pregunta 28. En su opinión, ¿Cómo funciona el servicio de transporte público que llega al conjunto?**

Nombre del conjunto	Muy bien	Bien	Regular	Mal	NS/SC	Total
La Loma I	4	20 (40%)	23 (46%)	2	1	50
Colinas del Sol	1	10	24 (49%)	14 (28%)	-	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.32. Pregunta 31. ¿Utilizan Ud. y su familia las áreas verdes (parques y jardines vecinales) y las áreas deportivas (canchas)?**

Nombre del conjunto	Sí, con mucha frecuencia	Sí, con poca frecuencia	No	Total
La Loma I	18 (36%)	24 (48%)	8 (16%)	50
Colinas del Sol	5 (10%)	27 (55%)	17 (35%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.33. Pregunta 39. Cómo considera usted que están los parques y áreas recreativas del conjunto en cuanto a:**

Nombre del conjunto	Limpieza			Iluminación			Seguridad		
	B	R	M	B	R	M	B	R	M
La Loma I	8	20	22	20	17	13	18	19	13
Colinas del Sol	6	16	27	7	17	28	3	6	40

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.34. Pregunta 40. ¿Considera usted que los parques y las áreas recreativas (canchas) son atractivos para realizar actividades?**

Nombre del conjunto	Sí	Más o menos, regular	No	NS/SC	Total
La Loma I	7 (15%)	20 (40%)	22 (44%)	1	50
Colinas del Sol	7 (14.3%)	9 (18.4%)	33 (67%)	-	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.35. Pregunta 30. ¿Utiliza el siguiente equipamiento del conjunto?

Nombre del conjunto	Jardín de niños		Escuela primaria		Escuela secundaria		Sin niños (no reportaron en composición familiar)
	Si	No	Si	No	Si	No	
La Loma I	11 (22%)	39	13 (26%)	37	9 (18%)	41	18
Colinas del Sol	8 (16.3%)	41	16 (32.6%)	33	7 (14.3%)	42	13

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.36. Pregunta 34. ¿Cómo se lleva en general con sus vecinos?

Nombre del conjunto	Muy bien	Bien	Más o menos	Sólo de salud	Mal	Muy mal	No los conoce	Total
La Loma I	7	23 (46%)	-	17 (34%)	-	1	2	50
Colinas del Sol	4	25 (51%)	5	13 (26.5%)	2	-	-	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

Cuadro A.3.2.37. Pregunta 35. ¿Acostumbra usted visitar o frecuentar a sus vecinos?

Nombre del conjunto	Si	No	Total
La Loma I	15	35 (70%)	50
Colinas del Sol	18	31 (64%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.38. Pregunta 34. Vínculo entre relaciones vecinales y antigüedad de ocupación**

Nombre del conjunto	La Loma I							Colinas del Sol						
	Calidad relación		Antigüedad ocupación					Calidad relación		Antigüedad ocupación				
	MB	B	+ -	Sólo salud	Mal	MM	No los conoce	MB	B	+ -	Sólo salud	Mal	MM	No los conoce
Menos de 1 año	-	2	-	5	-	-	2	-	2	1	-	-	-	-
1 a 3 años		1	-	1	-	-	-	-	5	-	2	1	-	-
3 a 5 años	3	3	-	2	-	-	-	2	7	2	10	1	-	-
Más de 5 años	4	12	-	6	-	-	-	2	9	2	1	-	-	-
Sin datos	-	5	-	3	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.39. Pregunta 46. Por favor, diga su opinión sobre los siguientes aspectos de la empresa que diseñó y construyó el conjunto habitacional\***

Nombre del conjunto	La Loma I					Colinas del Sol				
	Calidad		Aspectos			Calidad		Aspectos		
	MB	B	R	Mal	NS	MB	B	R	Mal	NS
Atención antes de la compra	10	12	2	1	2	19	12	4	2	4
Cumplimiento de lo que ofrece	2	12	7	4	2		6	8	23	4
Atención de solicitudes y reclamos posteriores a la compra	2	9	6	5	5	1	3	6	21	10
Calidad de las viviendas	2	14	4	6	1	-	4	26	9	2
Calidad general del conjunto	-	11	13	1	2	-	1	23	16	1

\* Sólo aplicada a propietarios

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.



**Cuadro A.3.2.40. Pregunta 42. ¿Le gusta la imagen (urbana) de su conjunto? (colores, diseño, tamaño)**

Nombre del conjunto	Si	Más o menos, regular	No	NS/SC	Total
La Loma I	29 (58%)	6 (12%)	14 (28%)	1 (2%)	50
Colinas del Sol	8 (16.3%)	12 (24.5%)	29 (59.2%)	0	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.41. Pregunta 41. ¿Considera usted que este conjunto es seguro?**

Nombre del conjunto	Si	Más o menos, regular	No	Total
La Loma I	20 (40%)	17 (34%)	13 (26%)	50
Colinas del Sol	4 (8.16%)	12 (24.5%)	33 (67.34%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.42. Pregunta 11. ¿Tiene usted deseos de mudarse a otra vivienda?**

Nombre del conjunto	Si	No	Total
La Loma I	26 (52%)	24 (48%)	50
Colinas del Sol	28 (57%)	21 (43%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.43. Deseos de mudarse, según tipo de tenencia**

Nombre del conjunto Satisfacción Tipo de tenencia	La Loma I		Colinas del Sol	
	Si	No	Si	No
Propietario	15 (55.5%)	12 (44.4%)	22 (54%)	19 (46%)
Arrendatario	11 (50%)	11 (50%)	6 (85%)	1 (15%)
Otra tenencia	1	1		1

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.44. Deseos de mudarse de propietarios, y antigüedad de ocupación**

Nombre del conjunto Satisfacción	La Loma I		Colinas del Sol	
	Si	No	Si	No
Antigüedad de ocupación				
Menos de 1 año	0	0	2 (4.8%)	0
1 a 3 años	0	0	3 (7.3%)	2
3 a 5 años	3 (11%)	1	10 (24.4%)	9
Más de 5 años	10 (37%)	10	6 (14.6%)	7
Sin datos	2	1	1	1

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.45. Pregunta 43. ¿Diría usted que le conviene vivir aquí?**

Nombre del conjunto	Si	No	Más o menos	Total
La Loma I	32 (64%)	8 (16%)	10 (20%)	50
Colinas del Sol	20 (40.8%)	15 (30.6%)	14 (28.6%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.46. Conveniencia de vivir en el conjunto, y tipo de tenencia**

Nombre del conjunto Conveniencia	La Loma I				Colinas del Sol			
	Si	No	Más o menos	NS/SC	Si	No	Más o menos	NS/SC
Tipo de tenencia								
Propietario	18	4	5	-	16	12	13	-
Arrendatario	10	6	5	-	3	3	1	-
Otra tenencia	2	-	-	-	1	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.47. Pregunta 44. ¿Le recomendaría usted este conjunto a alguien que esté buscando donde vivir?**

Nombre del conjunto	Si	No	Tal vez	Total
La Loma I	39 (78%)	7 (14%)	4 (8%)	50
Colinas del Sol	11 (22.4%)	29 (59.2%)	9 (18.4%)	49

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.48. Pregunta 45. En resumen ¿está usted satisfecho con vivir aquí?**

Nombre del conjunto	Mucho	Poco	Nada	Total
La Loma I	18 (60%)	11 (36.7%)	1 (3.3%)	30*
Colinas del Sol	11 (22.4%)	29 (59.1%)	9 (18.5%)	49

\*Esta pregunta no fue realizada en los primeros días de levantamiento del cuestionario en La Loma I, por lo que sólo se cuenta con un total de 30 respuestas para este conjunto.

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.49. Satisfacción global, y antigüedad de ocupación**

Nombre del conjunto Satisfacción Antigüedad ocupación	La Loma I				Colinas del Sol			
	Mucho	Poco	Nada	NS/SC	Mucho	Poco	Nada	NS/SC
Menos de 1 año	2	4	1	-	1	1	1	-
1 a 3 años	1	1	-	-	4	3	3	-
3 a 5 años	3	2	-	-	1	15	4	-
Más de 5 años	12	4	-	-	5	9	1	-
Sin datos	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

**Cuadro A.3.2.50. Satisfacción global, y tipo de tenencia**

Nombre del conjunto Satisfacción Tipo de tenencia	La Loma I				Colinas del Sol			
	Mucho	Poco	Nada	NS/SC	Mucho	Poco	Nada	NS/SC
Propietario	13	5	-	-	8	25	8	-
Arrendatario	5	6	1	-	3	3	1	-
Otra tenencia	-	-	-	-	-	1	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en cuestionarios aplicados, 2013.

# Bibliografía

- ADELANTADO, J. 2009. "Por una gestión inclusiva de la política social", en M. Chiara y M. M. Di Virgilio (eds.), *Gestión de la política social: conceptos y herramientas*, Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento, Prometeo Libros.
- AMÉRIGO, M. 1995. *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*, Madrid: Alianza Editorial.
- AMÉRIGO, M. y J. I. Aragonés. 1988. "Satisfacción residencial en un barrio remodelado: predictores físicos y sociales", *Revista de Psicología Social*, vol. 3, pp. 61-70.
- ARAGONÉS, J. y J. Corraliza. 1992. "Satisfacción residencial en ámbitos de infravivienda", *Psicothema*, vol. 4, núm. 2. Disponible en: [www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=72704201](http://www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=72704201) [consultado el 11 de junio de 2010].
- ARÉBALO, M. 2001. *Hábitat y Desarrollo Urbano. Bloque I del Curso Regional de Posgrado PROMESHA*, Cochabamba: Instituto de Investigaciones de Arquitectura de la Universidad Mayor de San Simón.
- ASTORGA González, A. F. 1995. "La ciudad como conjunto de viviendas: la función residencial", *Espacio, Tiempo y Forma*, serie VI, Geografía, t. 8, pp. 101-118.
- AAVV. 2007. *Áreas residenciales en Bogotá, núm. 2 de Urbanismos, publicación seriada de la maestría en Urbanismo*, Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes.
- AZUELA, A. 1989. "La política urbana, el papel del Estado y la relación Estado-Sociedad", en R. Coulomby y E. Duhau (coords.), *Políticas urbanas y urbanización de la*

*política*, México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, División de Ciencias Sociales y Humanidades.

- AZUELA, A. y E. Duhau. 1987. "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas", *Sociológica*, año 2, núm. 4.
- BALDASSARE, M. 1982. "The Effects of Neighborhood Density and Social Control on Resident Satisfaction", *The Sociological Quarterly*, vol. 23, invierno, pp. 95-105.
- BONAIUTO, M. 2004. "Residential Satisfaction and Perceived Urban Quality", en *Encyclopedia of Applied Psychology*, vol. 3, Oxford: Elsevier Academic Press, pp. 267-272.
- CAMPOS, F. y P. Yávar. 2004. "Lugar residencial. Propuesta para el estudio del hábitat residencial desde la perspectiva de sus habitantes". Documento de trabajo INVI núm. 5. *Serie Documentos de trabajo*. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda.
- \_\_\_\_\_. 2007. "Lugar, vivienda y urbanidad", *Urbano*, vol. 10, núm. 15, Concepción: Universidad del Bío Bío, pp. 41-52.
- CAQUIMBO Salazar, S. 2008 "La calidad del espacio público en la construcción del paisaje urbano. En busca de un hábitat equitativo", *Revista INVI [en línea]*, vol. 23 núm. 062, mayo. Disponible en: [www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25806204](http://www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25806204) [consultado el 21 de junio de 2010].
- CASTELLS, M. 1977. "Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado mexicano", *Revista Mexicana de Sociología*, vol. 39, núm. 4, octubre-diciembre, pp. 1161-1191.
- CASTRO, J., R. Coulomb, B. Pedro León y C. Puebla. 2006. "Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social", en R. Coulomb Bosc y M. Schteingart (eds.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- CERVANTES Borja, J. y E. Oliver García. 2005. "La habitabilidad, una visión psicoambiental y sus repercusiones en los estilos arquitectónicos de megaconjuntos habitacionales", en E. Maya Pérez y J. Cervantes Borja (coords.), *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*, México: Plaza y Valdés, pp. 75-98.
- CHIARA, M. y M. M. Di Virgilio. 2009. "Conceptualizando la gestión social", en M. Chiara y M. M. Di Virgilio (eds.), *Gestión de la política social: conceptos y herramientas*, Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento, Prometeo Libros.
- CORRAL y Bécker, C. 2008. *Lineamientos de diseño urbano*, México: Trillas.
- COULOMB BOSC, R. 2006. "La articulación entre política habitacional y desarrollo urbano nacional: una necesidad no atendida", en varios, *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión

- Pública, Cámara de Diputados, LIX Legislatura (colección *Legislando la agenda social*), pp. 23-38.
- \_\_\_\_\_. 2010. "Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda", en G. Garza y M. Schteingart (coords.), *Los grandes problemas de México*, vol. II: *Desarrollo urbano y regional*, México: El Colegio de México.
- COULOMB BOSC, R. 2013. "Las políticas de vivienda de los estados latinoamericanos", en B. Ramírez Velázquez y E. Pradilla Cobos, *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. Volumen II, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Editores e Impresores Profesionales.
- COULOMB BOSC, R. y M. Schteingart (coords.). 2006. *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- CASTILLO Daza, J. C. del. 2007. "Las áreas residenciales como tema del urbanismo", *Urbanismos*, núm. 2: *Áreas residenciales en Bogotá*, publicación seriada de la maestría en Urbanismo, Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes.
- DUCCI, M. E. 2012. "Políticas de vivienda en América Latina: creando la ciudad sin alma", en A. Ziccardi (coord.), *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- DUHAU, E. 2008. "Los nuevos productores del espacio habitable", *Ciudades*, vol. 79, núm. 20, pp. 21-27.
- DUHAU, E. y A. Giglia. 2008. *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Siglo XXI Editores.
- DUHAU, E., N. Mogrovejo y C. Salazar. 1998. "Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del INFONAVIT", en M. Schteingart y B. Graizbord (coords.), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT*, México: El Colegio de México.
- EIBENSCHUTZ Hartman, R. y C. Goya Escobedo (coords.). 2009. *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006. Dimensión, características y soluciones*. México: H. Cámara de Diputados, LX Legislatura, Secretaría de Desarrollo Social, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, Miguel Ángel Porrúa.
- ESQUIVEL, M. T. 2006. "Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales", en varios, *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados, LIX Legislatura (colección *Legislando la agenda social*), pp. 83-104.

- ESQUIVEL, M. T. 2003. "El uso cotidiano de los espacios habitacionales: de la vecindad a la vivienda de interés social en la Ciudad de México", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [en línea], vol. VII, núm. 146(029). Disponible en: [www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28029%29.htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28029%29.htm) [consultado el 21 de junio de 2010].
- ESQUIVEL, M. T. y J. Villavicencio. 2006. "Características de la vivienda en México al año 2000", en R. Coulomb Bosc y M. Scheingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- ESQUIVEL, M. T.; E. Maya y J. Cervantes. 2005. "La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [en línea], núm. 194, agosto de 2005. Disponible en: [www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm) [consultado el 9 de abril de 2010].
- FADDA, G. y P. Jirón. 1999. "Quality of Life and Gender: A Methodology for Urban Research", *Environment & Urbanization. Sustainable Cities Revisited II*, vol. 11, núm. 2, octubre, pp. 261-270.
- FERNÁNDEZ Wagner, R. 2004. "La construcción y deconstrucción histórica de lo social en el acceso a los bienes y servicios del hábitat", *Revista INVI*, vol. 19, núm. 50, pp. 13-22.
- FIGUE PINTO, L. F. 2005. "La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque en los procesos y las decisiones", *Revista INVI*, vol. 20, núm. 55, pp. 12-19.
- FRIED, M. 1982. "Residential Attachment: Sources of Residential and Community Satisfaction", *Journal of Social Issues*, vol. 38, núm. 3, pp. 107-119.
- GALLARDO, F., D. Sepúlveda y M. Torconal. 2001. "Conceptos tipológicos para la construcción del hábitat residencial y facilitar procesos sociales de formación de comunidades", *Revista INVI*, vol. 16, núm. 43, pp. 9-23.
- GARZA, G. y M. Scheingart. 1978. *La acción habitacional del Estado en México*, México: El Colegio de México.
- GASPARINI, A. 2000. *La sociología degli spazi. Luoghi, città, società*, Roma: Carocci.
- GÓMEZ Ortega, M. R. 2006. *La formulación del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento. Memoria*, tesis de licenciatura en Arquitectura, Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México.
- GÜENDEL, L. 2000. "La política pública y la ciudadanía desde el enfoque de los derechos humanos: la búsqueda de una nueva utopía", en S. Reuben Soto (ed.), *Política social, vínculo entre Estado y sociedad*, San José: Universidad de Costa Rica.



- GUTIÉRREZ Rivas, R. y P. Salazar Ugarte. 2011. *Igualdad, no discriminación y derechos sociales: una vinculación virtuosa*, México, Consejo Nacional para Prevenir la Discriminación.
- HACKWORTH, J. 2007. *The Neoliberal City: Governance, Ideology and Development in American Urbanism*, Nueva York, Cornell University Press.
- HANDAL, P., P. Barling y E. Morrissey. 1981. "Development of perceived and preferred measures of physical and social characteristics of the residential environment and their relationship to satisfaction", *Journal of Community Psychology*, núm. 9, pp. 118-124.
- HARAMOTO Nishikimoto, E. 2002. "Notas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano", *Boletín del Instituto de la Vivienda* [en línea], vol. 16, núm. 44, noviembre. Disponible en: [www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25804409](http://www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25804409) [consultado el 3 de mayo de 2010].
- HERNÁNDEZ Silva, M. del C. y R. Carmona Fernández. 2001. *Vivienda de interés social en el Estado de México*, Metepec, Consultoría en Desarrollo Social.
- HIDALGO, R. y B. Saldías Rivas. 1998. "La satisfacción residencial de los usuarios en los programas de vivienda social en Santiago de Chile", ponencia presentada en el III Congreso del Centro de Estudios de América Latina de Cataluña, Universidad de Vic, Barcelona, 3 y 4 de diciembre, reproducida en *Scripta Vetera. Revista Electrónica de Trabajos Publicados sobre Geografía y Ciencias Sociales* [en línea], núm. 83. Disponible en: [www.ub.es/geocrit/sv-83.htm](http://www.ub.es/geocrit/sv-83.htm) [consultado en mayo 2010].
- IRACHETA, A. 1984. *El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, Toluca, Universidad Autónoma del Estado de México.
- IRACHETA, A. y C. Pedrotti. 2013. "Expansión metropolitana y producción habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca", en S. Medina Ciriaco (coord.), *Contribuciones al estudio de las ciudades, el Estado de México y el suelo urbano*, Zinacantepec, México: El Colegio Mexiquense.
- JARAMILLO, S. 1979. *Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá*, Bogotá: Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes.
- JIMÉNEZ Domínguez, B. 1994. "Villas de San Juan. Evaluación residencial y calidad de vida", en E. Wiesenfeld (coord.), *Contribuciones iberoamericanas a la psicología ambiental*, Caracas: Facultad de Humanidades y Educación, Universidad Central de Venezuela.
- JIRÓN Martínez, P. y A. Cortés Fuentes. 2004. *Análisis de la política habitacional chilena y sus futuras orientaciones*, documento de trabajo INVI núm. 4, serie *Documentos de Trabajo*, Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda.

- KAÉS, R. 1963. *Vivir en los grandes conjuntos*, Madrid: Editorial Euramérica.
- LÓPEZ Trigal, L. 2010. *Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano*, Madrid: Editorial Biblioteca Nueva.
- MARTÍNEZ Assad, C. y A. Ziccardi. 2000. "Límites y posibilidades para la descentralización de las políticas sociales", en Rolando Cordera y Alicia Ziccardi (coords.), *Las políticas sociales de México al fin del milenio. Descentralización, diseño y gestión*, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Facultad de Economía, Instituto de Investigaciones Sociales, Miguel Ángel Porrúa, pp. 703-738.
- MARX, Karl. 1979. *Crítica al programa de Gotha*, Pekín, Ediciones en Lenguas extranjeras. Disponible en: [www.archivochile.com](http://www.archivochile.com).
- MATTOS, C. de. 2013. *Globalización financiera y mercantilización de la metamorfosis urbana*, conferencia presentada en *El Colegio Mexiquense*, Zinacantepec, México, mayo.
- \_\_\_\_\_. 2012. "Santiago de Chile, de ciudad a región urbana", en A. Ziccardi (coord.), *Ciudades del 2010. Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- MAYA Pérez, E. y J. Cervantes Borja. 2008. "La importancia del espacio exterior en los conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de la Ciudad de México", *Revista Bitácora Urbano Territorial* [versión electrónica], vol. 13, núm. 2, pp. 47-56.
- MAYA Pérez, E. y J. Cervantes Borja (coords.). 2005. *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*, México, Plaza y Valdés.
- MAYA Pérez, E. y E. Maycotte. 2011. "La pérdida del valor social de la vivienda", *Academia* XXII, año 2, vol. 2, núm. 2, febrero.
- MARANS, R. 2003. "Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators", *Landscape and Urban Planning*, vol. 65, pp. 73-83.
- MATTOS, C. de. 2008. "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano", en M. Córdova Montúfar (coord.), *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina*, Quito: FLACSO Ecuador: Ministerio de Cultura del Ecuador.
- MONTANER J. M. y Z. MUXÍ. 2011. *Política y arquitectura. Ensayo para mundos alternativos*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- MONTERO, M. y L. Lena. 1994. "Una escala para medir satisfacción residencial en viviendas de interés social", en E. Wiesenfeld (coord.), *Contribuciones iberoamericanas a la psicología ambiental*, Caracas: Facultad de Humanidades y Educación, Universidad Central de Venezuela.

- OSTUNI, F. 2010. "Políticas nacionales y escenarios locales. Reflexiones sobre la implementación del Programa Federal de Construcción de Viviendas en la Ciudad de Buenos Aires", *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 3, núm. 5, junio, pp. 12-33.
- PACIONE, M. 2003. "Urban environmental quality and human wellbeing. A social geographical perspective", *Landscape and Urban Planning*, vol. 65, pp. 19-30.
- \_\_\_\_\_. 1990. "Urban liveability: A review", *Urban Geography*, vol. 11, núm. 1, pp. 1-30.
- PARKES, A., A. Kearns y R. Atkinson. 2002. "What Makes People Dissatisfied with their Neighbourhoods?", *Urban Studies*, vol. 39, núm. 13, pp. 2413-2438.
- PEDROTTI, C. 2013. "Política urbana y la operación de la política habitacional reciente en el Estado de México", en Alfonso Iracheta (coord.), *Reflexiones sobre política urbana*, México: El Colegio Mexiquense, pp. 129-154.
- \_\_\_\_\_. 2010. "Diseño y sustentabilidad. Reflexiones en torno al diseño de conjuntos urbanos y su impacto territorial en el Estado de México", ponencia presentada en el Coloquio Internacional de Diseño "El diseño ante los cambios globales en las sociedades locales", Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México, septiembre.
- \_\_\_\_\_. 2009. "Urbanización y política habitacional dominante en el Estado de México... ¿y el derecho a la ciudad?", en P. Peyloubet y L. De Salvo (comps.), *Ciencia y tecnología para el hábitat popular. Articulación de políticas intersectoriales: científico tecnológicas y de inclusión social*, Buenos Aires: Nobuko.
- PUNTE, P. de la, P. Muñoz y E. Torres. 1990. "Satisfacción residencial en soluciones habitacionales de radicación y erradicación para sectores pobres de Santiago", *Eure* [en línea], vol. xvi, núm. 49. Disponible en: [www.eure.cl/articulos/241/satisfaccion-residencial-en-soluciones-habitacionales-de-radicacion-y-erradicacion-para-sectores-pobres-de-santiago](http://www.eure.cl/articulos/241/satisfaccion-residencial-en-soluciones-habitacionales-de-radicacion-y-erradicacion-para-sectores-pobres-de-santiago) [consultado en mayo 2010].
- RINGEL, N. y J. Finkelstein. 1991. "Differentiating Neighborhood Satisfaction and Neighborhood Attachment Among Urban Residents", en *Basic and Applied Social Psychology*, vol. 12, núm. 2, pp. 177-193.
- ROCHA Pérez, R., P. Antilef Osorio y J. Villarroel de la Sotta. 2005. "Políticas de vivienda social en el Gran Santiago: proletarización de los sectores populares urbanos", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [en línea], vol. ix, núm. 194(31). Disponible en: [www.raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/64116/74312](http://www.raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/64116/74312).
- RODRÍGUEZ, A. y A. Sugranyes. 2011. "Vivienda privada de ciudad", *Revista de Ingeniería*, núm. 35, Colombia: Universidad de los Andes, julio-diciembre, pp. 100-107.
- RODRÍGUEZ, A. y A. Sugranyes. 2006. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Santiago de Chile: Ediciones Sur.

- ROTH Deubel, A. 2006. *Políticas públicas. Formulación, implementación y evaluación*, Bogotá: Ediciones Aurora.
- SALAZAR, C. 2012. "Los ejidatarios en el control de la regularización" en C. Salazar (coord.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*, México: El Colegio de México, pp. 265-305.
- SCHTEINGART, M. 1989a. *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México.
- \_\_\_\_\_. 1989b. "Dinámica poblacional, estructura urbana y producción del espacio habitacional en la zona metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 4, núm. 3, septiembre-diciembre, pp. 521-548.
- SCHTEINGART, M. 1991. "Producción habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (1960-1987)", en M. Schteingart (coord.), *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México, I Asamblea de Representantes del Distrito Federal.
- SCHTEINGART, M. y L. Patiño. 2006. El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales", en R. Coulomb, y M. Schteingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- SCHTEINGART, M. y B. Graizbord (coords.). 1998. *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT*, México: El Colegio de México.
- SEPÚLVEDA Ocampo, R., P. de la Puente y R. Tapia. 1999. *Seguridad residencial y comunidad*, Santiago: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda, Facultad de Ciencias Sociales, Departamento de Sociología, Universidad de Chile.
- SEPÚLVEDA Ocampo R. y R. Fernández Wagner. 2006. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*, San José, Centro Cooperativo Sueco.
- SOLARES, H. 1999. *Vivienda y Estado. Políticas habitacionales y producción del hábitat popular en América Latina*, Cochabamba, Programa de Capacitación para el Mejoramiento Socio Habitacional, Instituto de Investigaciones de Arquitectura, Universidad Mayor de San Simón, Centro Lund para Estudios del Hábitat y Universidad de Lund.
- St. John, C. y V. Cosby. 1994. "Life cycle differences in neighborhood satisfaction", *Sociological Spectrum*, vol. 15, pp. 147-170.
- SUBIRATS, J., P. Knoepfel, C. Larrue y F. Varone. 2008. *Análisis y gestión de políticas públicas*, Barcelona, Editorial Ariel.
- TERRAZAS Revilla, O. 1996. *Las mercancías inmobiliarias*, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco (Colección de Estudios Urbanos).
- TORO Blanco, A., P. Jirón Martínez y L. Goldsack Jarpa. 2003. "Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en

- Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial”, *Revista INVI* [en línea], vol. 18, núm. 46, enero. Disponible en: [www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25804602](http://www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25804602) [consultado en noviembre de 2009].
- VILLAGRÁN García, J. 1970. “Estructura teórica del programa arquitectónico”, *Memoria de El Colegio Nacional*, vol. VII, núm. 1, México, pp. 285-374.
- VILLAVICENCIO, J. 2000. “La política habitacional en México. ¿Una política con contenido social?”, en Rolando Cordera y Alicia Ziccardi (coords.), *Las políticas sociales de México al fin del milenio. Descentralización, diseño y gestión*, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Facultad de Economía, Instituto de Investigaciones Sociales, Miguel Ángel Porrúa, pp. 263-288.
- VILLAVICENCIO, J. (coord.). 2006. *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial*, México: Red Nacional de Investigación Urbana, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.
- WIESENFELD, E. 1995. *La vivienda: su evaluación desde la psicología ambiental*, Caracas: Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico, Universidad Central de Venezuela.
- WIESENFELD, E. (comp.). 1994. *Contribuciones iberoamericanas a la psicología ambiental*, Caracas: Facultad de Humanidades y Educación, Universidad Central de Venezuela.
- ZICCARDI, A. 2008a. “Las políticas y los programas sociales de la ciudad del siglo XXI”, *Papeles de Población*, vol. 14, núm. 58, octubre-diciembre, pp. 127-139.
- \_\_\_\_\_. 2008b. *Las políticas sociales de la ciudad del siglo XXI*, Barcelona: Universitat Oberta de Catalunya.

## Recursos electrónicos institucionales

- CENTRO DE ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN DE LA CASA Y SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL. 2011. *Estado actual de la vivienda en México 2011*, México. Disponible en: [www.shf.gob.mx/estadisticas/EdoActualVivienda/Documents/Entrega%202011.pdf](http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EdoActualVivienda/Documents/Entrega%202011.pdf).
- FERRARI Añazgo R., I. Bustamante Dueñas y L. Dextre Aguirre. 2011. *Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo. Propuesta preliminar*. Documento de trabajo, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Perú. Disponible en: [www.eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/Documentos/Normativa/NormasPropuestas/EstandaresUrbanismo/CAPITULOII-II.pdf](http://www.eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/Documentos/Normativa/NormasPropuestas/EstandaresUrbanismo/CAPITULOII-II.pdf).
- GACETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, marzo de 2002, Toluca.

- GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO. 2001. *Código Administrativo del Estado de México*. Gaceta del Gobierno del Estado de México, septiembre, Toluca.
- \_\_\_\_\_. s/f. *Código Financiero del Estado de México y Municipios*. Gaceta del Gobierno del Estado de México, Toluca.
- \_\_\_\_\_. s/f. *Plan Estatal de Desarrollo del Estado de México, 2005-2011*. Gaceta de Gobierno del Estado de México, Toluca.
- \_\_\_\_\_. s/f. *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo*.
- \_\_\_\_\_. s/f. Página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Disponible en: [www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/index.htm?ssSourceNodeId=8013&ssSourceSiteId=sedur](http://www.portal2.edomex.gob.mx/sedur/index.htm?ssSourceNodeId=8013&ssSourceSiteId=sedur).
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. 2011. *Resultados definitivos. Censo de población y vivienda 2010*. Comunicado núm. 058/11, 3 de marzo. Disponible en: [www.inegi.org.mx/sistemas/comunicados/default.aspx?c=17181&s=est](http://www.inegi.org.mx/sistemas/comunicados/default.aspx?c=17181&s=est).
- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. 2011. *Plan financiero 2011-2015*. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Disponible en: [www.infonavitpublica.org.mx](http://www.infonavitpublica.org.mx).
- INSTITUTO DE LA VIVIENDA. *Glosario de hábitat residencial*. Disponible en: [www.planregional.cl/info/default.asp?a=12&op=0&idinfo=19&idseccion=2](http://www.planregional.cl/info/default.asp?a=12&op=0&idinfo=19&idseccion=2) [acceso: agosto de 2011].
- PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD. 2012. *México. Perfil del sector de la vivienda*. Coordinación de Humanidades, Universidad Nacional Autónoma de México/Comisión Nacional de Vivienda/ONU/Hábitat. Disponible en: [www.puec.unam.mx/timeline/45-publicaciones/publicaciones-digitales/146-mexico-perfil-del-sector-de-la-vivienda](http://www.puec.unam.mx/timeline/45-publicaciones/publicaciones-digitales/146-mexico-perfil-del-sector-de-la-vivienda).
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. 2001. *Diccionario de la lengua española*, 22a. edición. Disponible en: [www.rae.es/recursos/diccionarios/drae](http://www.rae.es/recursos/diccionarios/drae).
- SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL. 2010. *Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno*, México. Disponible en: [www.2006-2012.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/documentos\\_pdf/art\\_73\\_31-08-09.pdf](http://www.2006-2012.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/documentos_pdf/art_73_31-08-09.pdf)
- \_\_\_\_\_. 1999. *Estructura del Sistema Normativo*, México. Disponible en: [www.redicsa.org/ARQUITECTURA/SEDESOL%200.pdf](http://www.redicsa.org/ARQUITECTURA/SEDESOL%200.pdf).
- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo I: Educación y Cultura*, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/educacion\\_y\\_cult\\_ura.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/educacion_y_cult_ura.pdf).
- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo II: Salud y Asistencia Social*, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/salud\\_y\\_asistenc\\_ia\\_social.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/salud_y_asistenc_ia_social.pdf).

- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Tomo III: Comercio y Abasto, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/comercio\\_y\\_abasto.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/comercio_y_abasto.pdf).
- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Tomo IV: Comunicaciones y transporte, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/comunicacion\\_y\\_transporte.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/comunicacion_y_transporte.pdf).
- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Tomo V: Recreación y deporte, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/recreacion\\_y\\_deporte.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/recreacion_y_deporte.pdf).
- \_\_\_\_\_. 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Tomo VI: Administración pública y servicios urbanos, México. Disponible en: [www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/admo\\_publica.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/admo_publica.pdf).

## Entrevistas

- Mtro. J. Aguilera Ortega, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, Toluca, Estado de México, 26 de abril de 2013.
- Lic. J. A. Villafaña Venegas, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, Toluca, Estado de México, 2 de mayo de 2013.
- Arq. J. Moreno Jiménez, Dirección General de Operación Urbana, DGOU, Toluca, Estado de México, 19 de junio de 2013.
- Ing. A. Ramírez Fabela, Dirección General de Control Urbano, DCCU, Toluca, Estado de México, 11 de diciembre de 2013.





# Índice cuadros, figuras, fotografías, gráficas y mapas

## Cuadros

Cuadro 1. Elementos constitutivos de una política pública .....	38
Cuadro 2. Hacia una medición integrada de calidad residencial .....	78
Cuadro 3. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios y zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011 .....	119
Cuadro 4. Estado de México, Zona Metropolitana del Valle de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios, 1999-2011 .....	121
Cuadro 5. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios, 2001-2011 .....	122
Cuadro 6. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en municipios que no pertenecen a las zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011 .....	122
Cuadro 7. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional, 1999-2011 .....	125
Cuadro 8. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Superficie de conjuntos urbanos y área urbana por municipio, 2001-2011 .....	127
Cuadro 9. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados anualmente, 2001-2011 .....	129

Cuadro 10. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados 2001-2011 según tipología de vivienda.....	131
Cuadro 11. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda y localización municipal.....	132
Cuadro 12. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según empresa promotora .....	134
Cuadro 13. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda.....	144
Cuadro 14. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos de vis autorizados, 2001-2011 .....	145
Cuadro 15. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos autorizados, 2001-2011, según tipología de vivienda y localización municipal.....	146
Cuadro 16. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y volumen de producción, 2001-2011.....	147
Cuadro 17. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y escala, 2001-2011 .....	150
Cuadro 18. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Localización de conjuntos urbanos, según tipología vis y año de autorización, 2001-2011.....	151
Cuadro 19. Zona Metropolitana de Toluca. Conjuntos urbanos seleccionados para la primera fase del trabajo de campo.....	156

## Figuras

Figura 1. Mediciones relevantes de calidad residencial, desde estudios de satisfacción residencial.....	76
Figura 2. Dimensiones de análisis de la investigación .....	82
Figura 3. Evolución de las autorizaciones de conjunto urbano en la Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011 .....	130
<b>370</b> Figura 4. Emplazamiento La Loma I .....	198
Figura 5. Emplazamiento Colinas del Sol .....	198
Figura 6. Detalle del canal (derecho de vía) que atraviesa el predio destinado a jardín vecinal y módulo deportivo, en el conjunto <i>Colinas del Sol</i> .....	215

## Fotografías

Fotografía 1. Vialidad de acceso al conjunto urbano <i>Ex Rancho San Dimas</i> , municipio de San Antonio la Isla.....	169
Fotografía 2. Entorno del acceso al conjunto urbano <i>Colinas del Sol</i> , municipio de Almoloya de Juárez.....	169
Fotografías 3 y 4. Acceso al conjunto urbano <i>Valle del Nevado</i> , municipio de Calimaya.....	169
Fotografías 5, 6 y 7. Entorno del acceso al conjunto urbano <i>Las Trojes II-Hacienda las Trojes</i> , municipio de Temoaya.....	170
Fotografía 8. Comercio autogenerado en frente de vivienda, en el conjunto urbano <i>Colinas del Sol</i> , municipio de Almoloya de Juárez.....	173
Fotografía 9. Escuela privada (preescolar y primaria) en dos viviendas modificadas, en el conjunto urbano <i>Los Sauces</i> , municipio de Toluca.....	173
Fotografía 10. Comercios y servicios en el conjunto <i>Ex Rancho San Dimas</i> , municipio de San Antonio la Isla.....	173
Fotografía 11. Supermercado en acceso al conjunto urbano <i>San Pablo</i> , municipio de Toluca.....	173
Fotografías 12 y 13. Área verde en camellón habilitado para tal fin, en el conjunto urbano <i>San Diego</i> , municipio de Toluca.....	174
Fotografía 14. Vista de calle en conjunto urbano <i>La Loma II</i> , municipio de Zinacantepec.....	176
Fotografía 15. Vista de conjunto urbano <i>Paseos del Valle 3</i> , municipio de Toluca.....	176
Fotografía 16. Vista de conjunto urbano <i>Sauces</i> , municipio de Toluca.....	176
Fotografía 17. Vista de conjunto urbano <i>Paseos de Toluca</i> , municipio de Toluca.....	176
Fotografía 18. Viviendas en el conjunto urbano Los Cedros (popular), municipio de Lerma.....	177
Fotografía 19. Modificaciones a viviendas en el conjunto urbano <i>Colinas del Sol</i> (social progresivo), municipio de Almoloya de Juárez.....	177
Fotografía 20. Viviendas en el conjunto urbano Paseos del Valle 3 (interés social, pequeña escala), municipio de Toluca.....	178
Fotografía 21. Cercado precario de los predios en el conjunto urbano <i>San Diego</i> (social progresivo), municipio de Toluca.....	178
Fotografía 22. Viviendas en privada-cerrada, en el conjunto urbano <i>Sauces</i> (mixto), municipio de Toluca.....	178

Fotografía 23. Viviendas en privada-cerrada, en el conjunto urbano <i>El Porvenir</i> (interés social, mediana escala), municipio de Zinacantepec .....	178
Fotografía 24. Fachadas a la calle, en el conjunto urbano <i>Galaxia</i> <i>Lerma-Paseos de Lerma</i> , municipio de Lerma .....	179
Fotografía 25. Fachadas a calle de acceso irrestricto, en el conjunto <i>Ex Rancho San Dimas</i> , municipio de San Antonio la Isla.....	179
Fotografía 26. Conjunto urbano <i>Rancho San Juan</i> , municipio de Almoleya de Juárez .....	179
Fotografía 27. Conjunto urbano <i>El Porvenir</i> , municipio de Zinacantepec.....	179
Fotografía 28. Conjunto urbano <i>Rinconadas del Pilar-Armando Neyra Chávez</i> , municipio de Toluca .....	180
Fotografía 29. Conjunto urbano <i>La Loma II</i> , municipio de Zinacantepec .....	180
Fotografía 30. Área verde en mal estado, conjunto urbano <i>Geovillas</i> <i>San Mateo II-Independencia</i> , municipio de Toluca .....	180
Fotografía 31. Área verde en estado regular, conjunto urbano <i>San Pablo</i> , municipio de Toluca .....	180
Fotografía 32. Área verde con mantenimiento y mobiliario en buen estado, en el conjunto urbano <i>El Porvenir</i> , municipio de Zinacantepec.....	181
Fotografía 33. Área verde en buen estado (limpieza, diseño, mobiliario), en el conjunto urbano <i>Rancho San Juan</i> , municipio de Almoleya de Juárez .....	181
Fotografía 34. Área de borde destinada a comercio, en desuso, en el conjunto urbano <i>Geovillas San Mateo II-Independencia</i> , municipio de Toluca ..	183
Fotografía 35. Área verde en límite del conjunto <i>Valle del Nevado</i> , municipio de Calimaya.....	183
Fotografía 36. Área de borde sin uso aparente, en el conjunto urbano <i>La Loma I</i> , municipio de Zinacantepec .....	183
Fotografía 37. Área de borde destinada a comercio, en desuso, en el conjunto urbano <i>Sauces</i> , municipio de Toluca .....	183
Fotografía 38. Sección de vivienda en construcción, en el conjunto urbano <i>Galaxia Lerma-Paseos de Lerma</i> , municipio de Lerma .....	184
Fotografía 39. Vivienda terminada en proceso de venta, en el conjunto urbano <i>Las trojes II-Hacienda Las Trojes</i> , municipio de Temoaya .....	184
Fotografía 40. Sección de vivienda nueva en etapa de venta, en el conjunto urbano <i>San Diego</i> , municipio de Toluca.....	185
Fotografía 41. Nueva sección en el conjunto <i>Colinas del Sol</i> , municipio de Almoleya de Juárez .....	185

Fotografía 42. Ventas en privada, en el conjunto <i>Geovillas San Mateo II-Independencia</i> , municipio de Toluca .....	186
Fotografía 43. Vivienda en renta, en el conjunto <i>Geovillas San Mateo II-Independencia</i> , municipio de Toluca .....	186
Fotografía 44. Anuncios de ventas y rentas en el conjunto urbano <i>Colinas del Sol</i> , municipio de Almoloya de Juárez .....	186
Fotografía 45. Vivienda en renta, en el conjunto urbano <i>San Pablo</i> , municipio de Toluca .....	186
Fotografía 46. Conjunto urbano <i>Ex Rancho San Dimas</i> , municipio de San Antonio la Isla .....	187
Fotografía 47. Conjunto urbano <i>San Pablo</i> , municipio de Toluca .....	187
Fotografía 48. Viviendas sin ocupar, en estado de abandono, en calle de retorno en el conjunto urbano <i>Galaxia Lerma</i> , municipio de Lerma .....	187
Fotografía 49. Conjunto urbano <i>Armando Neyra Chávez</i> , municipio de Toluca .....	187
Fotografía 50. Viviendas vandalizadas, en el conjunto <i>Valle del Nevado</i> , municipio de Calimaya .....	188
Fotografía 51. Interior de vivienda vandalizada, en el conjunto <i>Valle del Nevado</i> , municipio de Calimaya .....	188
Fotografía 52. Vivienda seminueva vandalizada, en el conjunto <i>Colinas del Sol</i> , municipio de Almoloya de Juárez .....	188
Fotografía 53. Vivienda vandalizada, en el conjunto <i>Valle del Nevado</i> , municipio de Calimaya .....	188
Fotografía 54. Paradero y bahía de espera de transporte público en acceso al conjunto <i>La Loma I</i> .....	216
Fotografía 55. Sitio de taxis en vialidad de acceso, en el conjunto <i>Colinas del Sol</i> .....	216
Fotografías 56 y 57. Transporte público circulando por el conjunto <i>Colinas del Sol</i> .....	216
Fotografía 58. Área de juegos infantiles en jardín vecinal, en <i>Colinas del Sol</i> .....	217
Fotografía 59. Módulo deportivo (único en todo el conjunto de <i>Colinas del Sol</i> ) .....	217
Fotografía 60. Detalle de canal a cielo abierto en jardín vecinal de <i>Colinas del Sol</i> .....	217
Fotografía 61. Área verde sin tratamiento y con pendientes en el conjunto <i>Colinas del Sol</i> .....	217

Fotografía 62. Área de juegos y canchas frente a escuelas, en el conjunto <i>La Loma I</i> .....	218
Fotografía 63. Juegos sobredimensionados en <i>La Loma I</i> .....	218
Fotografía 64. Área verde lineal en colindancia con penal “Santiaguito”, en el conjunto <i>La Loma I</i> .....	218
Fotografía 65. Área de juegos en mal estado. Al fondo, penal “Santiaguito”, en el conjunto <i>La Loma I</i> .....	218
Fotografía 66. Escuela primaria frente a módulo deportivo, en <i>La Loma I</i> .....	219
Fotografía 67. Acceso de escuela secundaria, en <i>La Loma I</i> .....	219
Fotografía 68. Acceso del jardín de niños, en <i>La Loma I</i> .....	221
Fotografía 69. Acceso de la escuela primaria, en <i>Colinas del Sol</i> .....	221
Fotografía 70. Acceso del jardín de niños en <i>Colinas del Sol</i> .....	221
Fotografía 71. Acceso de la escuela secundaria en <i>Colinas del Sol</i> .....	221
Fotografías 72 y 73. Organización vecinal en una manzana detrás de escuelas. Postes de alumbrado en buen estado, señalización, limpieza de calles a cargo de los vecinos, en <i>Colinas del Sol</i> .....	225
Fotografía 74. Avisos para residentes de sección departamentos en <i>Colinas del Sol</i> .....	225

## Gráficas

Gráfica 1. Estado de México. Conjuntos urbanos autorizados según localización en zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011 .....	119
Gráfica 2. Estado de México. Viviendas autorizadas en conjunto urbano según localización en zonas metropolitanas (ZMT-ZMVM), 1999-2011 .....	120
Gráfica 3. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional por cantidad de conjuntos urbanos, 1999-2011 .....	125
Gráfica 4. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Representatividad de la producción habitacional por cantidad de viviendas en conjuntos urbanos, 1999-2011 .....	126
Gráfica 5. Estado de México, Zona Metropolitana de Toluca. Viviendas de conjunto urbano autorizadas anualmente, 2001-2011 .....	129

374

## Mapas

Mapa 1. Localización de los conjuntos urbanos en el Estado de México .....	123
Mapa 2. Conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca por tipo de vivienda .....	133

Mapa 3. Conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca por tipo de vivienda .....	154
Mapa 4. Localización de los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca.....	157
Mapa 5. Accesibilidad de los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca.....	160
Mapa 6. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca.....	161
Mapa 7. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	162
Mapa 8. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	163
Mapa 9. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	164
Mapa 10. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	165
Mapa 11. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	166
Mapa 12. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	167
Mapa 13. Accesibilidad a los conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana .....	168
Mapa 14. Conjunto urbano La Loma 1, Zinacantepec, Zona Metropolitana de Toluca. Segunda fase del trabajo de campo .....	195
Mapa 15. Conjunto urbano Colinas del Sol, Almoloya de Juárez. Zona Metropolitana de Toluca. Segunda fase del trabajo de campo.....	196

A la luz de la intensa producción de conjuntos habitacionales de vivienda social promovidos por el sector inmobiliario en México, en las últimas décadas y de los efectos negativos en la calidad de las viviendas y los espacios que las contienen, esta tesis busca explicar los vínculos entre las condiciones de producción del espacio establecidas en la gestión de la política habitacional en el Estado de México (2001-2011) y la calidad residencial de los espacios producidos.

El trabajo parte de una revisión del enfoque de la política a nivel federal, para luego conocer su implementación en la entidad mexiquense y los efectos socio-urbanos que de ésta han derivado. El referente espacial es la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) y la unidad de análisis los conjuntos urbanos, una tipología de espacio residencial que proliferó en la entidad, con el fin de atender la demanda habitacional de los sectores populares y medios.

La investigación constata, en términos de condiciones de producción, que la orientación, el diseño y la implementación de la política habitacional reciente fueron en detrimento de la calidad de los espacios y la vida urbana de sus destinatarios. Específicamente, la lógica subyacente en las normas que regulan la producción de conjuntos urbanos, así como su sentido procedimental, fueron en contra del interés social al que se supone debieron estar orientados, contribuyendo a ampliar –en lugar de reducir– las situaciones de desigualdad socio-espacial.

Lo anterior impactó negativamente la calidad residencial de los conjuntos habitacionales. Los problemas se detectan tanto en el ámbito de la vivienda (deficiencias constructivas y de confort funcional-espacial), como del conjunto (localización periférica y desventajosa, equipamientos y servicios insuficientes y precarios), cuestionan precisamente la posibilidad de hacer efectivo el derecho a la ciudad.



ISBN: 978 607 02 7775 7

