

DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y CONURBACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO. EL CASO DE TIZAYUCA, HIDALGO EN EL PERIODO 2000-2012

Víctor Hugo Morales Perales¹

Javier Pérez Corona²

RESUMEN

La Conurbación de los municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México se presenta desde los años cincuenta del siglo pasado. Proceso de integración de nuevos municipios, ampliamente documentado, haciéndola cada vez más extensa hasta llegar a la conformación actual comprendiendo las 16 delegaciones del Distrito Federal y 80 municipios, 59 del Estado de México y 21 de Hidalgo.

Esto ha obedecido a diversas razones. En los primeros años a la implementación de la Industrialización por Sustitución de Importaciones, que generó una gran inmigración en la Ciudad de México, y en los noventa a la Política Neoliberal que ha disminuido la participación del Estado en diversos rubros entre los que destaca la vivienda.

Así, las instituciones de vivienda del Estado se han convertido en facilitadoras de créditos para vivienda y los Desarrolladores Inmobiliarios se han vuelto los principales protagonistas con la construcción de grandes conjuntos habitacionales que involucra la adquisición del suelo, reservas, construcción y venta de sus casas en los lugares que les garantiza alta rentabilidad.

Eso genera graves consecuencias territoriales porque se construyen espacios monofuncionales que segregan a sus habitantes y no les permiten desarrollar sus potencialidades por el escaso

¹ Ingeniero Civil; Alumno de la Maestría en Ingeniería Civil del IPN; tel. 5553919959; moralesperales@yahoo.com.mx

² Doctor en Ciencias; Docente del IPN; tel. 5553919959; jpcorona88@hotmail.com

equipamiento e infraestructura, además de la considerable lejanía con los centros urbanos que propicia una movilidad forzada de los residentes para obtener los satisfactores fuera de los conjuntos habitacionales.

Ante este dinamismo inmobiliario la planeación municipal se ve rebasada porque no tienen la capacidad para responder a la actuación de los desarrolladores. En esta perspectiva, el propósito consiste en analizar el proceso de conurbación de Tizayuca, a partir de la actuación inmobiliaria en la producción de vivienda y sus consecuencias locales. Por eso, es necesario explorar alternativas al problema de la vivienda, donde se planteen nuevas formas de actuación y de control estatal que evite la segregación, permita el desarrollo integral de sus habitantes y propicie una ocupación sustentable del territorio.

Palabras Clave: desarrollos inmobiliarios, conurbación, vivienda

INTRODUCCIÓN

El número de municipios pertenecientes a la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) se ha incrementado de manera paulatina, bajo un proceso singular que conjuga diversos factores, entre los que destacan las políticas urbanas y la actuación de agentes privados. Primero con la Conurbación de las delegaciones del Distrito Federal, después con algunos municipios del Estado de México hasta llegar a lo que es ahora, con un número significativo de municipios Hidalguenses.

Esto ha ocurrido de manera paulatina incentivado primero en los años cincuenta por la industrialización que generó una importante inmigración hacia la Ciudad de México, la más importante del país, que a su vez generó una fuerte demanda de suelo y vivienda de la población inmigrante.

En su momento y en cierta coyuntura algunas alternativas de solución se expresaron en la creación de instituciones de vivienda que implicaron una intervención directa del Estado y que estaban destinados principalmente para satisfacer de vivienda a los sectores asalariados.

Ahora, el incremento de municipios de la ZMVM ha continuado pero bajo una modalidad distinta mediante una urbanización fragmentada y dispersa que responde a cambios fundamentales de la economía que transformaron las instituciones de vivienda en los años noventa, convirtiéndolas en facilitadoras de crédito, dando la pauta para que las empresas inmobiliarias privadas tengan una mayor intervención en todo el proceso de construcción de vivienda, desde la adquisición del suelo hasta la venta de sus productos terminados y que implica forzosamente la compra de reservas para futuros desarrollos, generando consecuencias indeseables en el territorio.

Esto ha sido particularmente notorio en el municipio de Tizayuca, en el Estado de Hidalgo, el primer municipio conurbado de la ZMVM, por lo que es motivo de estudio para ejemplificar la etapa actual del proceso de metropolización en el marco de la urbanización neoliberal.

Para ello el trabajo se divide en cinco partes. En la primera, se muestra de manera breve algunos antecedentes del proceso de conurbación y el desarrollo inmobiliario de la ZMCM. En una segunda parte se aborda la vivienda y la política neoliberal en México. Un tercer apartado se dedica a describir el perfil territorial del Municipio metropolitano de Tizayuca, Hidalgo; para en un cuarto apartado orientarlo a los conjuntos habitacionales y espacios de segregación social. Finalmente, en una quinta parte discutir la planeación urbana frente a los desarrollos inmobiliarios en el municipio referido.

ANTECEDENTES DEL PROCESO DE CONURBACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO

La Conurbación de la Ciudad de México

El crecimiento de la Ciudad de México llega a ser significativo a partir de la década de los años cuarenta debido a la industrialización impulsada por el gobierno que hizo que una importante cantidad de población se concentrara en el centro del país hasta llegar a lo que es hoy: la principal ciudad y la más poblada. Esto no se dio de un momento a otro, se fue conformando de manera paulatina, principalmente por la migración y urbanización que sufrió la Ciudad a partir de esa época.

Asimismo, la expansión metropolitana está totalmente relacionada con las Políticas Públicas implementadas por el Estado, que en momentos específicos impulsan o desmotivan la ocupación del territorio, que para el caso de la Ciudad de México ocasionaron su poblamiento de manera acelerada en la segunda mitad del siglo pasado.

En los años cuarenta surge un cambio radical en el modelo económico implantando por el gobierno impulsando la Sustitución de Importaciones, en donde se le dio prioridad a la industria que generó la concentración de actividades en las ciudades. Se abandonó el apoyo al campo y sus habitantes se desplazaron a las ciudades en donde encontraban oportunidad de empleo. La ciudad que recibió más migración fue la Ciudad de México por su importancia a nivel nacional, absorbiendo inmigrantes tanto de entidades cercanas como lejanas.

Con esto entre 1950 y 1960 hay una etapa de expansión territorial y reducción de densidades en donde “lo que predomina es la apropiación y adecuación del suelo para usos urbanos (se trata de la transformación de tierras agrícolas y sin uso en terrenos destinados a usos urbanos)” (Cruz, 2000: 72).

En los años ochenta hubo una disminución de la fecundidad como resultado de los controles de la natalidad implementados en los años setenta, sin embargo la inmigración hacia la Ciudad de México continuó.

Para los años noventa el crecimiento demográfico sigue disminuyendo pero la migración continuó ahora acentuadamente hacia las zonas periféricas de la ciudad, principalmente en los municipios conurbados del Estado de México.

Además, en esta década se impulsa una política de vivienda que estimula la construcción de grandes conjuntos habitacionales en municipios periféricos de la ZMVM pertenecientes al Estado de México que propician una intensa migración hacia ellos pero que no cuentan con las condiciones de infraestructura, equipamiento y servicios para satisfacer las necesidades de miles de personas que llegan a vivir a ellos.

En el 2000 podemos observar que continúa la inmigración a la Ciudad de México de personas que consideran que pueden tener una perspectiva de vida superior a la de sus lugares de origen. Sin embargo, para este año por la gran concentración de habitantes que tiene la ciudad y el alto nivel de desempleo que existe para personas de diferentes grados de escolaridad, una acentuada competencia y sobreoferta de la población ya establecida, los inmigrantes se enfrentan a una cruda realidad que deja fuera sus anhelos de una vida mejor llevándolos en la mayoría de ocasiones al sector económico informal.

La expansión de la ZMVM hacia la periferia continúa y la población se ubica en municipios cada vez más alejados del centro de la ciudad, como es el caso de Tizayuca en el estado de Hidalgo que sirve como receptor de población por el gran auge inmobiliario que construye enormes

conjuntos habitacionales con miles de viviendas, densificando rápidamente el municipio y transformando sus características.

Sin embargo, el factor decisivo para considerar a Tizayuca como municipio conurbado perteneciente a la ZMVM es la publicación del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México en 1998 que delimita ésta zona de manera formal e incluye únicamente a un municipio hidalguense dentro de esa delimitación, precisamente a nuestro municipio de estudio.

Los Desarrolladores Inmobiliarios

Los Desarrolladores han tenido presencia prácticamente desde la etapa de la industrialización en México, aunque a causa de las distintas Políticas Públicas implantadas por el Estado mexicano desde los años cuarenta, su participación en la construcción y gestión de vivienda ha cambiado porque en épocas anteriores estaban sujetos a la normatividad y supervisión del gobierno y actualmente gozan de gran autonomía para la adquisición de suelo y construcción de vivienda (aprovechando en muchas ocasiones los créditos gubernamentales) que les permite consolidarse como grandes empresas privadas.

Su situación se ha transformado a través del tiempo motivado por la política económica que el mismo Estado ha implantado; por ello el papel de las instituciones de financiamiento público y privado también ha cambiado; las primeras disminuyendo su participación pasando de ser promotoras a facilitadoras del crédito y las segundas ampliando su campo de acción con un aumento de su participación en el mercado de vivienda.

Partiendo del periodo de la política económica de Sustitución de Importaciones implantada en los años cuarenta que generó una gran migración del campo hacia las ciudades, podemos ver

que esto también generó la necesidad de espacios para que las personas habitaran y realizaran sus actividades vitales. Estos espacios son las viviendas que la población inmigrante requirió.

Pero la respuesta del Estado no fue para toda la población que necesitaba vivienda, sino que sólo hubo “la ejecución de algunos proyectos habitacionales dentro del marco de los derechos consentidos a una burocracia vinculada con instituciones de seguridad social” (Maya, 2008).

En los años setenta el crecimiento de la población urbana fue considerable y seguía requiriendo de espacios para vivir. La respuesta por parte del gobierno fue la creación de fondos nacionales para la vivienda de los trabajadores, por eso se establece la obligatoriedad de la aportación patronal del 5% sobre el salario del trabajador, los recursos serían administrados por los fondos nacionales de vivienda para lo que se creó el Infonavit. “Uno de sus objetivos fue establecerse como fondo solidario en el que las aportaciones de los trabajadores de mayores ingresos facilitarían el acceso al crédito a los de menores ingresos, es decir: a los trabajadores más necesitados”. (García, 2010: 41)

También en esta década surgen el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI). Estas instituciones se crearon en base al reconocimiento del derecho a la vivienda de la clase trabajadora que establece el artículo 123 constitucional.

Para 1992 se reforma la Ley del INFONAVIT con el objetivo de mejorar la eficiencia de la dependencia, agilizar la recuperación de los créditos, transparentar su operación y facilitar que el trabajador eligiera su vivienda. Todas estas reformas respondieron a los cambios políticos y económicos del país, y a las recomendaciones de los organismos internacionales.

Estas reformas representan un parteaguas en la satisfacción de vivienda porque si bien continúa centrándose en la población con salario fijo, cambia de manera drástica el papel del Estado y propicia una urbanización implacable principalmente en las zonas periféricas por la disponibilidad y bajo costo del suelo que los Desarrolladores encuentran en esos sitios.

En la primera década del año 2000 la tendencia continúa y la construcción de grandes conjuntos habitacionales todavía representa un gran negocio para los Desarrolladores Inmobiliarios privados que siguen adquiriendo suelo barato en las zonas periféricas de la ZMVM para construir sus enormes proyectos, consolidando la conurbación en la periferia y dejando con sus conjuntos problemas complejos que rebasan al ámbito municipal por su poca capacidad financiera.

Eso se advierte de manera clara en el municipio de Tizayuca que a partir del año dos mil tiene una importante dinámica inmobiliaria que se vio materializada en dos grandes conjuntos habitacionales construidos por Desarrolladores Inmobiliarios privados y vendidos primordialmente a población asalariada.

VIVIENDA Y POLÍTICA NEOLIBERAL EN MÉXICO

Un proceso sustancial que da lugar a la transformación del territorio es el enfoque económico que ha adoptado el gobierno mexicano en los últimos treinta años, que pasó de tener un modelo Proteccionista del mercado interno a uno Neoliberal basado en las exportaciones.

Este modelo ha repercutido en los sistemas productivos y en la manera de solucionar las diversas problemáticas como la de la vivienda, dado que uno de sus postulados es una menor participación del Estado, con el argumento de hacer más eficientes distintos procesos con la participación de la iniciativa privada.

Para llevarlo a cabo se han realizado diversas reformas que parten del aspecto legal para que la intervención estatal sea cada vez menor y las empresas privadas participen en mayor medida. Una de las que está claramente definida es la correspondiente a la vivienda, en donde la participación del Estado como promotor y participante directo en el abatimiento del rezago, sobre todo para los estratos más desfavorecidos,³ se ha transformado, siendo ahora un facilitador en las cuestiones de regulación financiera y de la administración de los fondos de vivienda de los sectores asalariados para asegurar la inversión cuando éstos deseen adquirir una vivienda.

Con eso, el protagonismo de los Desarrolladores Inmobiliarios es relevante porque ahora son los encargados de construir vivienda, fortaleciendo el enfoque económico y acentuado la Conurbación de Tizayuca cuando construyen grandes conjuntos habitacionales en este municipio periférico de la ZMVM que atraen a población de otras entidades federativas.

Para esto, podemos entender como Conurbación a un “conjunto de varios núcleos urbanos inicialmente independientes y contiguos por sus márgenes, que al crecer acaban formando una unidad funcional”⁴. Con ella se presenta la absorción de un centro de población por otro de mayor jerarquía, por lo que pasa a formar una sola unidad

Esta situación, que se ha presentado en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) a través de los años, incorporando un número cada vez mayor de municipios que reciben el nombre de conurbados en un inicio de manera poco clara y en cierta manera anárquica, continúa ahora de manera oficial considerando a 59 municipios del Estado de México y 21 del

³ Indudablemente los resultados de esa política para abatir los déficits de vivienda han sido fuertemente cuestionados por diferentes analistas, que de manera perspicaz han identificado a los principales beneficiarios: ciertos sindicatos, la industria de la construcción, el mercado del suelo, el sector financiero, principalmente.

⁴ Diccionario de la Real Academia Española

Estado de Hidalgo como conurbados de la ZMVM mediante un decreto publicado en el año 2008.

En esta conurbación han contribuido de manera importante los Desarrolladores Inmobiliarios porque se ha vuelto uno de los sectores más dinámicos en los municipios periféricos de la ZMVM a los que pertenece Tizayuca, y el principal protagonista de la urbanización por las condiciones de disponibilidad de suelo y bajo precio que les hace atractivo adquirir sus reservas y construir vivienda masiva de manera preponderante concretada en grandes desarrollos habitacionales.

La Vivienda que construyen los Desarrolladores Inmobiliarios y que da lugar a los conjuntos que actualmente están consolidando la conurbación metropolitana y contribuyendo a la expansión de la ZMVM podría concebirse dentro de la vivienda de interés social que “ha sido definida de muchas formas: como bien de uso que debe satisfacer las necesidades habitacionales de sus ocupantes, como un bien económico que depende de un precio de producción y de un valor de adquisición o compra; es decir como mercancía supeditada a las reglas del mercado” (Maya, 2008). Desafortunadamente, ésta última definición que la concibe como una mera mercancía es la que actualmente se tiene de la vivienda, por lo que acceden a ella sólo las personas que tienen la posibilidad económica de adquirirla, principalmente mediante un financiamiento de los organismos gubernamentales, que han pasado de ser entidades sociales a instituciones de articulación financiera.

Esta manera de acceso a la vivienda, trae tras de sí consecuencias desfavorables para quienes acceden a esta “mercancía”⁵ como la desintegración al tejido urbano preexistente de los nuevos

⁵ De acuerdo a la descripción de Olivera, uno de los patrones de la política de vivienda “es un modelo de mercado y tiene fines de lucro, para el cual conceptualmente la vivienda es una mercancía escasa, al mismo tiempo que un

conjuntos que generan la segregación de sus residentes por la falta de infraestructura y equipamiento que se necesitan para propiciar una adecuada interacción social y la satisfacción de sus necesidades fundamentales de empleo, educación, abasto, recreación y deporte.

Esta segregación se refiere fundamentalmente a “la aglomeración geográfica de familias de una misma condición o categoría social, como sea que se defina esta última, social o racialmente o de otra forma. En términos más complejos, podemos diferenciar tres dimensiones principales de la segregación: (a) la tendencia de un grupo a concentrarse en algunas áreas; (b) la conformación de áreas socialmente homogéneas; y (c) la percepción subjetiva que tiene la gente de las dimensiones objetivas (las dos anteriores) de la segregación” (Sabatini, 1999: 3). Es importante comentar que las dos primeras están vinculadas estrechamente.

Los efectos negativos que produce la segregación son muchos, pero entre los principales tenemos: “a) desventajas cotidianas para los pobres; b) dificultades para el funcionamiento de la ciudad; c) pérdida de recursos para la sociedad en su conjunto; d) riesgos para la estabilidad de la ciudad; e) reproducción de la pobreza y las desigualdades y, f) asociación con problemas urbanos, como violencia, deserción escolar, desvinculación, frustración, drogadicción, fecundidad temprana”. (Rodríguez, 2001: 73), además de que “constituyen una nueva forma de exclusión social, pues contribuyen a la formación de ghettos propensos a la generación de conflictos y resentimientos sociales, por estar alejados de las ciudades y carecer de servicios y equipamientos comunitarios. Jordi Borja ha señalado que esos lugares son propicios para el surgimiento de organizaciones del tipo de ‘sendero luminoso’”. (Delgadillo, 2010: 60)

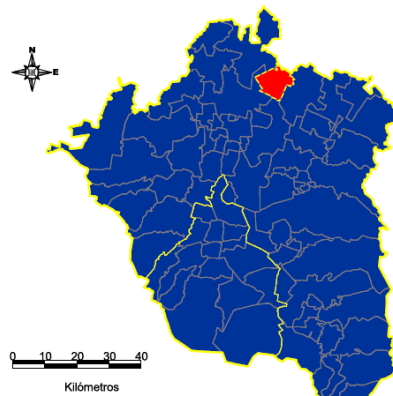
sector estratégico para el crecimiento económico nacional; el agente promotor de este bien es la empresa privada y el mercado objetivo lo conforma el grupo de población asalariada con ingresos medios y bajos. (Olivera, 2013: 2)

Estas condiciones son incentivadas de manera directa por la política pública que impulsa la construcción de grandes conjuntos habitacionales en municipios periféricos que los gobiernos municipales autorizan sin tomar en cuenta las consecuencias desfavorables que le producirán a su administración.

PERFIL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO

La Zona Metropolitana del Valle de México es la ciudad primordial del país; pertenece a la región centro y en ella se concentra una gran cantidad de población, municipios y actividades económicas de los sectores primario, secundario y terciario, además de ser sede de los tres poderes de la unión, por lo que es sumamente importante en el contexto nacional. Esta Zona Metropolitana ha evolucionado incrementando el número de municipios que la conforman, hasta que en 1998 se integró el municipio de Tizayuca (POZMVM-1998), el primero del estado de Hidalgo en pertenecer a ella, condición que aprovecharon los Desarrolladores Inmobiliarios para edificar enormes conjuntos habitacionales (en la figura 1 podemos identificar la ubicación de Tizayuca).

Figura 1. Delimitación de la ZMVM en el año 1998



Fuente. Elaboración propia con información de INEGI y POZMVM-1998

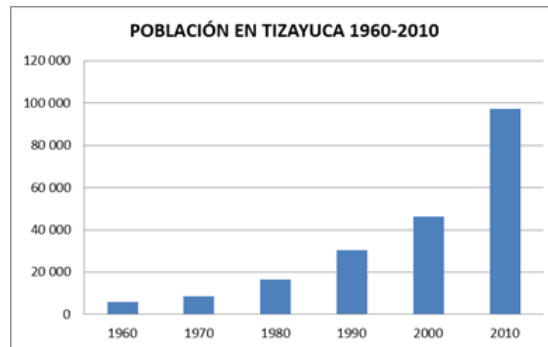
Características municipales y principales factores de conurbación. Aquí se muestran las principales características del municipio de Tizayuca que han sido transformadas por la actividad inmobiliaria.

En materia de población se puede apreciar en la tabla 1 que ha habido un aumento de población a través del tiempo por distintos factores. El primer incremento importante se dio en la década de los años setenta cuando la población casi se duplicó y la tendencia se mantuvo hasta el año 1990.

En el año 2010 tenemos una población de más del doble con respecto al año 2000, incremento que en parte se debe al crecimiento natural, pero una considerable cantidad de personas también responden a la actividad inmobiliaria que se ve materializada en la construcción de dos grandes conjuntos habitacionales en el municipio.

Tabla 1. Población en cinco décadas recientes

AÑO	POBLACIÓN
1960	6 037
1970	8 703
1980	16 454
1990	30 293
2000	46 344
2010	97 461



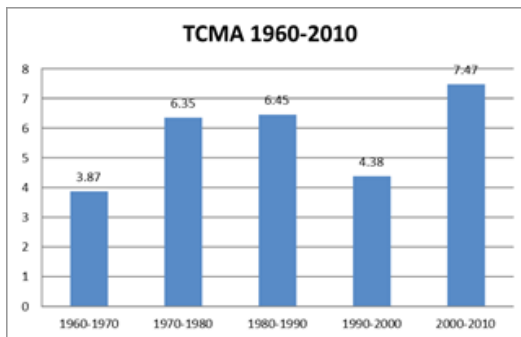
Fuente. Elaboración propia con información del INEGI varios años

Tasa de crecimiento 1960-2010. Como consecuencia lógica del incremento de población, la tasa de crecimiento aumenta desde la década de los setenta para disminuir en la década de los

noventa. Posteriormente en el periodo 2000-2010 nuevamente hay un aumento muy significativo del 7.47% como se aprecia en la tabla 2.

Tabla 2. Crecimiento en las últimas cinco décadas

PERIODO	TCMA
1960-1970	3.87
1970-1980	6.35
1980-1990	6.45
1990-2000	4.38
2000-2010	7.47

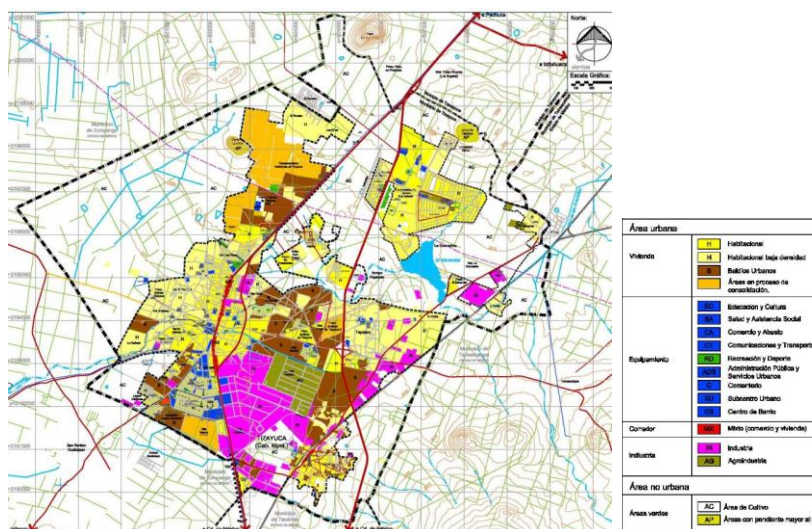


Fuente. Elaboración propia con información del INEGI varios años

Ocupación del territorio. Las condiciones territoriales en el municipio han cambiado de manera importante.

En la figura 2 vemos al territorio con los dos primeros conjuntos habitacionales.

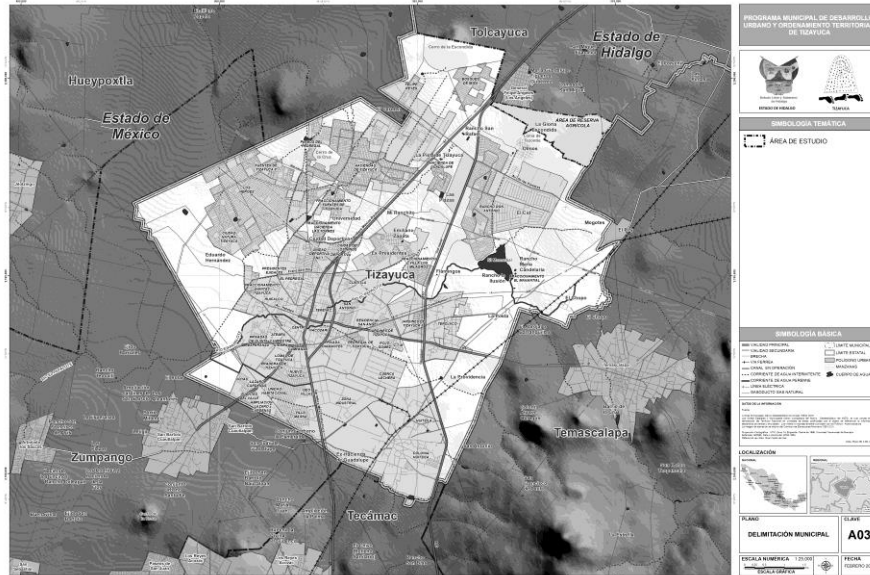
Figura 2. Condiciones del pasado reciente del Municipio de Tizayuca



Fuente. PDUOTZMVT-2011

La distribución del territorio, que incluye algunos de los desarrollos que se construyen en la actualidad, la podemos apreciar en la figura 3.

Figura 3. Condiciones actuales del Municipio de Tizayuca

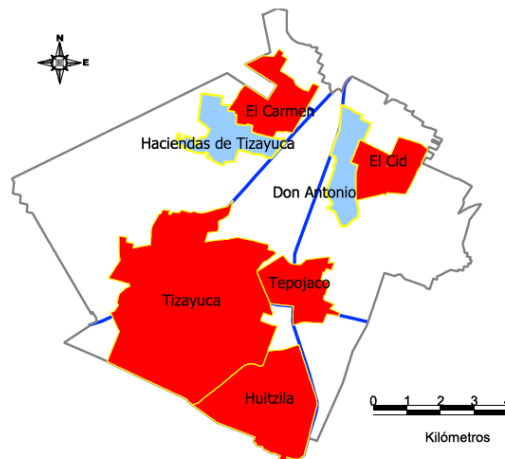


Fuente. PMDUOTTH-2013

Localidades urbanas en el año 2010

En el año 2010 el municipio cuenta con cinco localidades urbanas de las cuales dos corresponden a los conjuntos habitacionales edificadas entre el 2000 y el 2010.

Figura 4. Localidades urbanas del Municipio de Tizayuca



Fuente. Elaboración propia con información del INEGI, 2010

Población, Viviendas y Densidad. Para verificar el aumento tanto de población como de viviendas, en la tabla 3 se muestra cómo ha sido su evolución desde el año 2000 y lo que esto ha significado con respecto al total municipal (tabla 4).

Tabla 3. Población, Viviendas y Densidad en las Localidades Urbanas de Tizayuca

	POBLACIÓN 2000	POBLACIÓN 2010	VIVIENDAS 2000*	VIVIENDAS 2010*	DENSIDAD 2010	SUPERFICIE km2
Don Antonio		17736		4588	9268	1.91
Haciendas de Tizayuca		14787		3769	6515	2.27
S u m a		32523		8357		4.18
Suma localidades urbanas		90123		22424		32.97
Total municipal		97461		24240	1278	76.29

* Se consideran las viviendas particulares habitadas

Fuente. Elaboración propia con información del INEGI 2010

Tabla 4. Porcentajes de los conjuntos habitacionales con respecto al total municipal

% población de los dos conjuntos con respecto al total municipal	33.37
% población de los dos conjuntos con respecto a las localidades urbanas	36.09
% viviendas de los dos conjuntos con respecto al total municipal	34.48
% viviendas de los dos conjuntos con respecto a las localidades urbanas	37.27
% superficie de los dos conjuntos con respecto al total municipal	5.48
% superficie de los dos conjuntos con respecto a las localidades urbanas	12.68

Fuente. Elaboración propia con información del INEGI 2010.

Lugar de nacimiento y migración reciente. También es fundamental identificar las personas que nacen en la entidad y aquellas que vivían en la misma o en otra para identificar si existe movilidad de población con respecto al lugar de nacimiento y de residencia. Para eso nos apoyamos en la tabla 5 que nos indica que una gran mayoría de los habitantes de los nuevos conjuntos nacieron fuera del Estado, además de haber residido en otra entidad hasta hace 5 años, tomando como referencia los datos al 2010.

Tabla 5. Lugar de nacimiento y migración reciente en los conjuntos habitacionales

	% de población nacida en la entidad	% de población nacida en otra entidad	% de población de 5 años y más residente en la entidad en junio de 2005	% de población de 5 años y más residente en otra entidad en junio de 2005
Tizayuca (total)	33.7	62.5	60.2	38.8
Don Antonio	8.0	89.0	15.9	83.4
Haciendas de Tizayuca	7.6	85.4	8.1	90.7

Fuente. Elaboración propia con información del INEGI 2010

Esto muestra de manera clara que un alto porcentaje de los habitantes de los nuevos conjuntos habitacionales no son personas originarias del municipio sino que proviene de otros estados y son atraídos por las viviendas que se construyen en Tizayuca.

CONJUNTOS HABITACIONALES Y ESPACIOS DE SEGREGACIÓN

Podemos determinar que la urbanización de los Desarrolladores Inmobiliarios resulta una forma de urbanización fragmentada y llena de carencias para sus residentes que además pone en dificultades a la administración pública en sus distintos niveles, principalmente al ámbito municipal.

Estos espacios aislados propician una gran segregación de sus habitantes por las características al interior de los conjuntos habitacionales que agrupan a la población asalariada en espacios monofuncionales, alejados, llenos de viviendas y sin el equipamiento necesario que generan problemas para sus residentes cuando desean obtener los satisfactores de abasto, educación, salud, esparcimiento y recreación que cualquier comunidad necesita, sobre todo la población con un trabajo formal que es la que de manera prominente adquiere las viviendas en estos conjuntos y cuyos ingresos, en su gran mayoría, sufren un deterioro al depender del

exterior para conseguirlos. Esto sucede porque todos los servicios se encuentran al exterior de los desarrollos.

Además esta manera de construir viviendas es doblemente excluyente: primero, porque las personas que tienen bajo salario no alcanzan a cubrir el costo de las viviendas que se venden a precio de mercado y cuya tendencia es ofrecer sus productos para los estratos medio y alto, y después porque obviamente deja de lado a todas las personas de bajos recursos que no son asalariadas y por eso no tienen acceso a un crédito hipotecario.

Las carencias se identifican fácilmente en los nuevos desarrollos. En el caso del equipamiento educativo, los grandes conjuntos sólo consideran espacios para escuelas del nivel preprimaria, primaria y secundaria, por lo que los 1,000 adolescentes de 15 a 17 años en Don Antonio y 613 en Haciendas de Tizayuca, y los 1,285 jóvenes de 18 a 24 años en Don Antonio y 1,143 en Haciendas de Tizayuca (INEGI 2010) tienen que salir de los conjuntos a buscar una opción para cursar el bachillerato o la licenciatura porque esos espacios no se han considerado dentro de ellos, incrementando el gasto familiar y propiciando una movilidad forzada.

En el rubro de salud no se consideran clínicas u hospitales para la atención de los habitantes. Un ejemplo claro lo tenemos en que para los 10,243 asegurados del IMSS en Don Antonio y 7,930 en Haciendas de Tizayuca (INEGI 2010), no se consideró una clínica del Seguro Social en ninguno de los dos conjuntos. Por eso, todo el que requiera una consulta médica, tendrá que acudir a las clínicas ya existentes en el municipio saliendo de su conjunto habitacional.

En cuanto al abasto, observamos reducidas zonas comerciales con locales de altos precios para quien desee adquirir alguno, ubicadas lejos de la mayoría de la población lo que las hace poco prácticas y propicia el pequeño comercio en las viviendas, cambiando el uso de suelo de

manera arbitraria a las que la población acude por su cercanía y precios competitivos, pero que infringen el uso de suelo habitacional con uno comercial, transformando en la mayoría de ocasiones la fisonomía de los conjuntos, lo que muestra la necesidad no satisfecha de este tipo de espacios.

También nos es útil conocer que en los conjuntos no todas las viviendas cuentan con un vehículo en la familia existiendo (mínimo en el 27.1% de las viviendas y máximo en un 61.5%), la disponibilidad de línea telefónica fija es mínima (hay agebs en donde ninguna vivienda tiene y el mayor porcentaje es del 42.8%) y el servicio de internet tiene todavía menos cobertura (también, hay agebs en donde ninguna vivienda cuenta con el servicio y la ageb de más cobertura es de una de cada cuatro viviendas), además de que en todas las agebs se presenta hacinamiento, encontrándonos situaciones críticas de agebs en las que tres de cada cuatro viviendas tienen este problema.

Eso muestra claramente que hay una desvinculación total entre el monto del crédito y el área que las familias necesitan, pero que ejercen esa prestación para tener una casa propia, comprando una vivienda que les genera condiciones de vida inadecuadas. Pero además podemos determinar que muchos de los habitantes en los conjuntos no tienen una adecuada calidad de vida al no contar con un equipamiento cercano que les permita educarse, atender su salud, obtener los insumos básicos para las necesidades del hogar, ni disponer de los bienes y servicios que se requieren para contrarrestar la lejanía de los conjuntos habitacionales como el automóvil, el teléfono fijo o el internet. Incluso se aprecia que hay hacinamiento en todas las agebs de los dos conjuntos en donde el valor mínimo es de 21.053% (una de cada cinco casas), pero hay situaciones críticas en las que hay hacinamiento en el 75.314% de las viviendas de la ageb (tres de cada cuatro casas).

Estas cantidades muestran que la población trabajadora que viven en los desarrollos tiene diversas carencias, por lo que adquirir una vivienda en estos conjuntos no necesariamente genera condiciones óptimas en la calidad de vida de sus habitantes, a pesar de que haya los servicios fundamentales de agua, drenaje y energía eléctrica dentro de la vivienda y nos da los elementos para determinar que la urbanización de los Desarrolladores Inmobiliarios es inadecuada para el funcionamiento del municipio y sobre todo para la calidad de vida de los residentes de los conjuntos.

Con lo anterior está claro que los conjuntos habitacionales que construyen los Desarrolladores Inmobiliarios están desarticulados del tejido urbano preexistente y segregan a sus habitantes del resto de la estructura urbana al no contar con la infraestructura de integración necesaria ni el equipamiento suficiente para proporcionar una calidad de vida aceptable a los residentes.

LA PLANEACIÓN FRENTE AL DESARROLLO INMOBILIARIO

La planeación del municipio de Tizayuca en muchos rubros ha sido excedida en gran parte por la actuación de los Desarrolladores Inmobiliarios, que han construido miles de viviendas en el lapso de esta investigación y lo continuarán haciendo después de ella.

Un fracaso relevante de la planeación territorial es la falta de programas que relacionen la adquisición de la vivienda con el lugar de trabajo, que es fundamental para otorgar una calidad de vida adecuada a los habitantes de los nuevos conjuntos, sobre todo a los encargados de pagar el crédito de la vivienda, que con el anhelo de adquirir una casa en propiedad y la única alternativa de conseguirla a crédito pero cuyo salario no alcanza para comprar en zonas centrales, lo ejercen en estos sitios alejados a sus fuentes de trabajo, teniendo que invertir más tiempo y dinero para trasladarse a su nuevo hogar, con el desgaste físico que ello implica. Esta desarticulación entre el empleo y la oferta de vivienda nueva están claramente identificada en

el POZMVM-2012 que enuncia: “La desconexión territorial de las principales actividades económicas y las fuentes de empleo respecto a las zonas habitacionales son los principales factores en la generación del alto número de viajes intraurbanos, lo cual genera efectos negativos sociales, económicos y ambientales” (POZMVM-2012: 22). A pesar de ello, la oferta de vivienda periférica sigue aceptando créditos sin importar dónde trabaja el acreditado.

De hecho, a nivel metropolitano la situación de la vivienda construida en grandes conjuntos periféricos se considera como un fracaso claramente identificado en el POZMVM-2011 cuando las describe como “políticas fallidas –que su instrumentación generó nuevas debilidades- podemos citar el caso de la expansión urbana por efecto de la política de vivienda, que creó nuevos problemas de movilidad y de acceso a bienes y servicios, además de promover situaciones cotidianas claramente insustentables. (POZMVM-2011: 305)

La construcción de la vivienda masiva tampoco ha beneficiado al municipio, tal como lo plantea el actual Programa de Desarrollo: “Tizayuca ha sido hasta ahora una zona que aun perteneciendo a la corona de Desarrollo Urbano de la ZMVM, ha sido poco favorecida y ha recibido impactos negativos, como la sobre explotación del acuífero y el desarrollo urbano acelerado y desordenado. La construcción de conjuntos habitacionales densos, sin equipamiento necesario y fuentes de empleo, la ha convertido en una localidad “dormitorio” con un alto índice de viviendas abandonadas” (PMDUOTTH-2013: 3).

El mismo Programa menciona, que, “cabe preguntarse si es necesario ocupar más superficie en vivienda, siendo que en 2012 se reportó a Tizayuca, como uno de los 20 municipios del país con mayor número de casas abandonadas, precisamente, en base al ultra desarrollo que se ha tenido en los últimos 5 años” (PMDUOTTH-2013: 78).

Con todo eso, el tema de vivienda es un problema no atendido a pesar del gran auge inmobiliario que hay en el municipio. Cuestiones tan fundamentales como la desvinculación laboral de los nuevos residentes que compran casa en Tizayuca y trabajan en lugares lejanos del Distrito Federal y Estado de México y la falta de equipamientos para los nuevos residentes que saturan los ya existentes e incentivan el vehículo automotor, son ejemplos claros de lo inefectivo de la planeación estatal y municipal hasta la fecha.

Pero sobre todo la planeación ha sido excedida en el ámbito metropolitano porque no hay un ámbito que considere a las zonas metropolitanas como figuras independientes, con alguna autoridad que las represente y una normatividad o aspecto legal que las identifique, sino que la responsabilidad actual recae en las autoridades estatales que son las encargadas de la coordinación entre entidades, que es lo que sucede en la ZMVM donde convergen tres entidades federativas. Nos referimos a la necesidad de integrar gobiernos metropolitanos.

Por eso, en primera instancia la propuesta es considerar una autoridad metropolitana intermedia entre el ámbito estatal y el municipal, que coordine y gestione los proyectos metropolitanos para el beneficio de la población involucrada en esta región de territorio y cuyas particularidades ameritan una atención especial.⁶ Desafortunadamente esto no sería un proceso rápido ni sencillo porque requeriría modificaciones de rango constitucional.

Ante eso y la rapidez de los cambios en el territorio, lo propicio en estos momentos es incentivar la planeación metropolitana y aprovechar al máximo las condiciones que se tienen. Por ejemplo, aprovechar el fondo metropolitano de manera óptima considerando proyectos conjuntos entre

⁶ La necesidad de la coordinación metropolitana ya ha sido identificada por diversos estudiosos del tema y por distintos programas. De manera particular, el POZMVM-2011 propone “la creación del Instituto de Planeación Metropolitana, que tenga como propósito ser una instancia de planeación con atribuciones vinculatorias hacia los tres gobiernos que forman parte de la ZMVM; que permita priorizar obras y servicios metropolitanos con mayores alcances y beneficios, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la metrópoli. Para la creación de este Instituto se hace necesaria una reforma de los artículos 41 y 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”. (POZMVM-2011: 390)

distintas entidades federativas, porque hasta ahora cada una lo utiliza en su territorio para hacer proyectos independientes, pero como Zona Metropolitana comparten problemas y necesidades que forzosamente requieren ser resueltos de manera coordinada y que serán muy difíciles de enfrentar de manera independiente.

CONCLUSIONES

Con la información anterior pudimos observar la transformación del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, por la intervención directa de los Desarrolladores Inmobiliarios que adquieren suelo y construyen vivienda de manera masiva en donde más les conviene, urbanizando de una manera fragmentada y dispersa el territorio y ofreciendo su mercancía a los trabajadores que tienen un crédito para comprar una casa.

Los Desarrolladores, como protagonistas de la construcción de vivienda por el modelo económico imperante, eligen lugares lejanos de las periferias metropolitanas, aislados y con escasa infraestructura, porque hay una gran disponibilidad de suelo que resulta ser más barato que en los lugares centrales pero que generan consecuencias perversas para la población y a la administración municipal.

Las consecuencias sociales de este proceso de urbanización impulsado por los Desarrolladores es segregadora, concentrando enormes cantidades de población asalariada con escasos equipamientos que no satisfacen sus necesidades educativas, de salud y comerciales; a la par de tener mínima infraestructura vial para vincular los nuevos desarrollos con el centro urbano principal que es en donde se ubican las escuelas, clínicas, comercio y otras instalaciones básicas para la interacción social como la plaza pública y la iglesia; además, es una urbanización excluyente porque está destinada primordialmente al sector asalariado que cuenta con algún crédito de vivienda, dejando prácticamente sin posibilidad de compra a las personas

empleadas en el sector informal de la economía que requieren también de alternativas de suelo y vivienda.

Otras consecuencias son para el municipio, porque ésta urbanización rebasa su capacidad en muchos ámbitos entre los que sobresalen la satisfacción de espacios educativos, de salud, comerciales y el cumplimiento de las necesidades de primera mano como el agua potable, alumbrado público y recolección de basura.

Sumado a esto, hemos podido ver que los adquirentes de una vivienda no necesariamente gozan de una mejor calidad de vida dentro de los conjuntos habitacionales construidos por los Desarrolladores Inmobiliarios.

Además se ha consolidado la conurbación metropolitana de Tizayuca porque los compradores de la vivienda construida en el municipio provienen de manera prominente del Distrito Federal y del Estado de México en donde laboran y tienen sus lazos afectivos, estrechando la interacción de Tizayuca con los del Estado de México y las delegaciones del Distrito Federal.

Ante esto, la Planeación Territorial ha sido rebasada de manera clara en varios aspectos como la nula vinculación entre el lugar de trabajo y el de la vivienda, la falta de equipamientos educativos, de salud, comerciales y la inclusión de los sectores más desfavorecidos en la ocupación del municipio.

Esto nos lleva a plantear que esta manera de abatir el rezago de vivienda no es adecuada y genera consecuencias negativas para la población y el territorio, por lo que se necesita otra manera de solucionar la problemática de vivienda que sea incluyente y considere la diversidad social y los distintos estratos que componen a la sociedad.

Para eso se requiere dar una nueva perspectiva a la solución del rezago de vivienda que no sólo considere la construcción masiva de casas nuevas edificadas por los Desarrolladores Inmobiliarios, sino que contemple más opciones acordes a la realidad social y económica de todos los estratos sociales, particularmente de los más necesitados, lo que conlleva a considerar además de la vivienda nueva otras alternativas que ya han sido contempladas en varios planes y programas como la de mejoramiento de vivienda existente, vivienda en renta, reciclamiento del parque construido en centros urbanos, densificación de zonas específicas, lotes para pie de casa con servicios, pies de casa cuando se tenga la propiedad del predio, vivienda nueva en condominios, lotes de materiales a bajo costo, por solo mencionar algunos de los más representativos.

Todo esto llevado a cabo en una zona metropolitana bien definida a la que ya no se debe permitir la conurbación de más municipios, sino contenerla y plantear las condiciones para su óptima utilización porque en la actualidad está sumamente desaprovechada. Por eso resulta apremiante un cambio en la política de vivienda que integre los nuevos desarrollos con el entorno municipal preexistente e impulse una política habitacional incluyente que beneficie a la sociedad en su conjunto y que vea más allá de la aislada construcción de viviendas y el simple ejercicio de créditos.

BIBLIOGRAFÍA

Cruz, María Soledad. (2000). *Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Revista Sociológica. Año 15. Núm. 42. Enero-Abril de 2000, pp. 59-90. México.

Delgadillo, Víctor et al. (2010). *Territorio, vivienda, infraestructura y transporte. El caso de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana*. Centro de la Vivienda y estudios urbanos, A.C. Publicado en el Foro Iberoamericano y del Caribe sobre Mejores Prácticas, 5 temas selectos del hábitat latinoamericano, Río de Janeiro: ONU – Hábitat, pp. 51-69. Brasil.

García Peralta, Beatriz. (2010). *Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*. Cuadernos de vivienda y urbanismo. Vol. 3. Núm. 5. Semestre I, pp. 34-49. Colombia.

Maya Pérez, Esther et al. (2008). *Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales*. En Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, 26-30 de mayo. <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/45.htm>> España. (consultado el 23 de febrero del 2012).

Olivera, Guillermo. (2013). *La planificación y la función social de la propiedad como condición para atender las necesidades de vivienda de los pobres urbanos. Un análisis comparativo latinoamericano*. Ponencia presentada en el Segundo Seminario Internacional Repensar la Metrópoli 2013. Mesa 26: Metrópoli y Vivienda. México.

Rodríguez Vignoli, Jorge. (2001). *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?* Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) – División de Población. CEPAL – Serie Población y desarrollo. Chile.

Sabatini, F. (1999). *Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile*, ponencia presentada al seminario “Latin America: Democracy, markets and equity at the Thresfold of New Millenium”, Universidad de Upsala, Suecia, 1 al 3 de septiembre). Suecia.