

DIVISIÓN DE CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISEÑO

Especialización, Maestría y Doctorado en Diseño

**LA PROBLEMÁTICA DE LA CALIDAD DE VIDA EN LOS GRANDES
CONJUNTOS HABITACIONALES DE LA PERIFERIA:**

Caso Estudio Parque San Mateo

Montserrat Ornelas Sánchez

Tesis para optar por el grado de Maestro en Diseño

Posgrado en Diseño

Miembros del Jurado:

Dra. María del Carmen Bernárdez de la Granja

Directora de la tesis

Dr. Manuel Sánchez de Carmona Lerdo de Tejada

Mtro. Mario Guadarrama Hernández

Dr. Oscar Terrazas Revilla

Dra. María Esther Sánchez Martínez

Ciudad de México, Enero 2018

DEDICATORIA

A mi hijo Diego David quien desde que llegó transformo mi vida con su magia y ha sido el motor que me impulsa a superar cualquier obstáculo, por él y para él siempre.

AGRADECIMIENTOS

A Dios que me dio la vida, las habilidades y las oportunidades para poder desarrollar mi profesión, sin Él mi vida no tendría sentido.

A mis padres quienes con amor incondicional siempre me han apoyado e impulsado a conquistar mis metas.

A Ximena y Silvia por ser mis compañeras de vida y continuar el viaje no importando que tormentas encontremos. A Peterson por el apoyo y cariño que ha mostrado en estos años de conocerlo.

A Luz Ma, Ali y Martha por ser las hadas que siempre están cuando más las he necesitado, gracias por ese amor.

A la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco mi gratitud por ser el espacio que me permitió formar profesionalmente.

A mis profesores, por compartir sus conocimientos, por su dirección, por su esfuerzo y compromiso para que sus enseñanzas tuvieran fruto.

Mi agradecimiento a la Dra. Carmen Bernárdez quién dirigió y apoyó esta investigación.

A mis amigos, Maestros y colegas Mario y Magda por permanecer a pesar del transcurso del tiempo en mi vida y en nuestra labor como arquitectos. Gracias por su invaluable apoyo.

A la Maestra Guillermina Arredondo y a Gabriel porque sus enseñanzas me acompañan hasta ahora.

A mis compañeros, colegas y amigos de la maestría en Estudios Urbanos gracias por coincidir, por convivir, por las charlas, por las risas por las aportaciones y por tener juntos nuevos retos para hacer ciudad.

A las personas encuestadas y a los ex – colaboradores de Homex por su tiempo y las aportaciones para esta investigación.

A todo obstáculo que se atravesó en el camino, gracias, porque aprendí a levantarme con más fuerza para continuar adelante siempre!.

Monserrat Ornelas Sánchez.

INDICE

Resumen	5
Introducción	
I.- Antecedentes	9
II. Los efectos negativos en la calidad de vida a como resultado de las políticas de vivienda en el 2000-2012	14
III-Preguntas de Investigación	15
III.-Hipótesis	15
IV.-Objetivos	16
V.- Razones que impulsaron a realizar la investigación	16
VI.-Planteamiento de la metodología	18
VII.-Estructura de la investigación	22
Capítulo 1. Dinámicas urbanas entorno a la vivienda	
1.1 La vivienda	
1.1.1 Diferentes conceptos entorno a la vivienda	25
1.1.2 La vivienda social	27
1.1.3 Los conjuntos habitacionales	28
1.1.2 Un recorrido por la política habitacional en México y su efecto en la forma de producción de vivienda social	29
1.1.3 La especulación del suelo generada por la dinámica habitacional en la periferia	33
1.2 La calidad de vida en los conjuntos habitacionales de la periferia	
1.2.1 Definición de calidad de vida	36
1.2.2 La calidad de vida urbana	38
1.2.3 Análisis a las metodologías para la medición de calidad de vida urbana	40
Capítulo 2. Un acercamiento al municipio de Cuautitlán.	
2.1 Cuautitlán, México	45
2.2 Análisis del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán, México	64
2.3 Las políticas públicas rebasan las estrategias de planeación urbana	70
Capítulo 3. Análisis al conjunto habitacional Parque San Mateo.	
3.1 Localización y condiciones del conjunto habitacional Parque San Mateo	72
3.2 La falta de planeación territorial entorno a Parque San Mateo	76
3.3 Estructura urbana del Conjunto habitacional Parque San Mateo.	78
3.3.1 Traza y Lotificación	80
3.3.2 Etapas de construcción	82
3.3.3 Diseños de vivienda	83
3.3.4 Infraestructura y equipamiento	93

Capítulo 4. Análisis de la calidad de vida existente en el conjunto habitacional Parque San Mateo.

4.1 El método para la medición de calidad de vida de Parque San Mateo	105
4.2 Aproximación sociodemográfica de los habitantes de Parque San Mateo	107
4.3 Definiendo las Dimensiones de Calidad de Vida para Parque San Mateo	109

A) DIMENSIÓN HÁBITAT.

Antecedentes	111
--------------	-----

I.-Factores de Hábitat que registra el municipio.

A-1-2-3-4 Componente vivienda, espacio y servicios básicos	112
A-5 Componente servicio recolección de basura	114
A-6 Componente espacio público	114
A-7 Componente movilidad y transporte	115

II.-Perspectiva de satisfacción de los habitantes en Hábitat.

Análisis de las viviendas en PSM	117
Distribución de los diseños de vivienda en el conjunto	122
A-1 Perspectiva de satisfacción del espacio habitable	123
A-2 Perspectiva de satisfacción de servicio de agua potable	130
A-3 Perspectiva de satisfacción en servicio de energía	131
A-4 Perspectiva de satisfacción en drenaje	132
A-5 Perspectiva de satisfacción de recolección de basura	134
A-6 Perspectiva de satisfacción de espacio público	135
A-7 Perspectiva de satisfacción de movilidad y transporte	142

B) DIMENSIÓN ECONÓMICA.

Antecedentes	152
--------------	-----

I.-Factores Económicos que registra el municipio.

B-1 Componente Población Económicamente Activa	153
B-2 Componente Unidades Económicas	155

II.-Perspectiva de satisfacción de los habitantes en lo Económico.

B-1 Población Económicamente Activa en PSM	156
B-2 Perspectiva de satisfacción de Unidades Económica	158

C) DIMENSIÓN SOCIAL.

I.- Antecedentes.....	160
-----------------------	-----

II.- Perspectiva de satisfacción de los habitantes en lo Social.

C1- Perspectiva de satisfacción en relaciones vecinales.....	164
--	-----

C2- Perspectiva de satisfacción de la Seguridad.....	167
--	-----

Comparativa de los indicadores otorgados por el Municipio vs la perspectiva de satisfacción de los habitantes del conjunto habitacional Parque San Mateo.....	169
---	-----

Reflexiones finales	170
----------------------------------	-----

Bibliografía.....	174
-------------------	-----

Anexos

1.- Formato de encuesta.....	177
------------------------------	-----

2.- Entrevistas a personal de Homex a cerca de la situación en PSM.....	183
---	-----

3.- Listado de fotografías.....	187
---------------------------------	-----

4.- Listado de planos.....	189
----------------------------	-----

5.- A cerca del autor.....	190
----------------------------	-----

RESUMEN

El crecimiento urbano dado en el siglo XXI en México ha repercutido en la morfología de las zonas metropolitanas del país. Una de las causas de estas transformaciones han sido las políticas habitacionales promovidas por el Estado.

En 1972 se creó un sistema institucional de vivienda en el que el Estado fungía como el regulador y rector de los programas de vivienda en aspectos sobre la adquisición de tierra, el diseño de proyectos de las viviendas, la construcción, la supervisión del proceso constructivo y el otorgamiento de créditos, lo cual se modificó para los años 90's en donde los organismos de vivienda principalmente INFONAVIT Y FOVISSTE adoptaron un papel facilitador, así el Estado pasó a ser un promotor y articulador de las actividades en materia de vivienda, dejando a un lado todas las actividades arriba mencionadas. El objetivo del INFONAVIT y FOVISSTE a partir de entonces fue financiar los créditos hipotecarios dando la oportunidad a las inmobiliarias del sector privado a ejercer sin regulación alguna las demás actividades que conforman el sistema de vivienda del país: la adquisición de suelo, la especulación de suelo urbano, gestoría, proyecto de vivienda y construcción.

En el sexenio 2006-2012 del presidente Felipe Calderón siguió con la Política Habitacional planteada por el Partido Acción Nacional desde el 2000, abatir el déficit de vivienda, otorgando créditos para vivienda, dando facilidades a las desarrolladoras de vivienda para adquirir terrenos a muy bajo costo en la periferia del Estado de México, lo que provocó la producción masiva de vivienda social en la lejanía de las zonas conurbadas, insertas en zonas agrícolas, sin la infraestructura y equipamiento adecuados, con grandes problemas de transporte. Parque San Mateo, un conjunto habitacional de grandes dimensiones ubicado en el municipio de Cuautitlán, México construido por una de las desarrolladoras de vivienda más grande de entonces Homex; fue concebido bajo esta política de vivienda social.

Esta forma de producción de vivienda ha tenido efectos negativos sobre la calidad de vida de los habitantes de los grandes conjuntos habitacionales alejados de la ciudad, ubicados en zonas rurales y carentes de equipamiento, infraestructura y

servicios. Es el interés de esta investigación ahondar en el impacto que tuvo este modelo de producción de vivienda social sobre la calidad de vida que experimentan los habitantes de Parque San Mateo.

PALABRAS CLAVE

Vivienda social, política habitacional, déficit, calidad de vida, periferia, especulación.

ABSTRACT

Urban growth in the 21st century in Mexico has had an impact on the morphology of the metropolitan areas of the country. One of the causes of these transformations has been the housing policies promoted by the State.

In 1972, an institutional housing system was created in which the State served as the regulator and manager of housing programs concerning land acquisition, the design of housing projects, construction, supervision of the construction process and the granting of credits, which was modified in the 90's where the housing agencies mainly INFONAVIT and FOVISSTE adopted an easing role, so the State became a promoter and linker of housing activities, leaving aside all the activities mentioned above. The objective of the INFONAVIT and FOVISSTE from then on was financing the mortgage loans giving the opportunity to private sector real estate companies to exercise without any regulation the activities that make up the housing system of the country: land acquisition, urban land speculation, ministration, housing project and construction.

In the period 2006-2012 of President Felipe Calderón, the Housing Policy proposed by the National Action Party since 2000 continued, reduce the housing deficit, grant housing loans, provide facilities for housing developers to acquire land at very low cost in the periphery of the State of Mexico; this provoked the massive production of social housing in the remoteness of the conurbated zones, well deep in agricultural areas, without adequate infrastructure and equipment, with great commuting problems. Parque San Mateo, a large-scale housing complex located in the municipality of Cuautitlán, Mexico, built by one of the largest housing developers of the time Homex, was conceived under this social housing policy.

This form of housing production has had negative effects on the quality of life of the inhabitants of large housing complexes far from the city, located in rural areas and lacking in equipment, infrastructure and services. The interest of this investigation is to delve into the impact that this model of social housing production had on the quality of life experienced by the inhabitants of Parque San Mateo.

KEYWORDS

Social housing, housing policy, deficit, quality of life, periphery, speculation.

INTRODUCCIÓN

Antecedentes:

En los últimos veinte años en México la política habitacional estuvo enfocada a la reducción del déficit de vivienda, lo que ocasionó una producción masiva por parte de las desarrolladoras como GEO, HOMEX, URBI, SADASI, ARA entre otras y los programas de financiamiento otorgados por instituciones como INFONAVIT, FOVIISTE, créditos bancarios y otros; en donde el Estado fue perdiendo participación, control y la administración de este sistema de producción habitacional.

México ha jugado un papel muy activo en materia de producción de vivienda social desde la década de los 70's, donde se estableció un sistema institucional de vivienda en el que el Estado actuaba como regulador y rector del ámbito habitacional, Infonavit estaba a cargo de otorgar los créditos, de la construcción y de la supervisión rigurosa de la calidad de las viviendas sociales que se producían entonces.

Para 1990 se adopta un modelo facilitador y articulador del conjunto de acciones habitacionales (Steingart, 2006:162).

Con todos estos cambios para el año 2006 se crea la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI con el objetivo de definir la política de vivienda, formular e instrumentar el Programa Nacional de Vivienda, así como regular a los organismos habitacionales para implementar las políticas.

Tan sólo en el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006 que presentó el gobierno del presidente Fox, se establecía otorgar tres millones de créditos para adquirir vivienda, lo que se traducía en la construcción de 750 mil viviendas por año.

ESQUIVEL (2006)

En el caso de la ZMVM¹, se dieron facilidades en los préstamos para la adquisición de vivienda y por lo tanto hubo un aumento importante en el número de créditos otorgados por las instituciones gubernamentales y bancarias. Con todos estos cambios que se dieron las desarrolladoras se involucraron en el proyecto completo de la generación de esos nuevos conjuntos habitacionales, pues participan desde la compra del terreno, gestoría de permisos y licencias de construcción, la urbanización, la construcción de las viviendas, su venta y entrega al cliente.

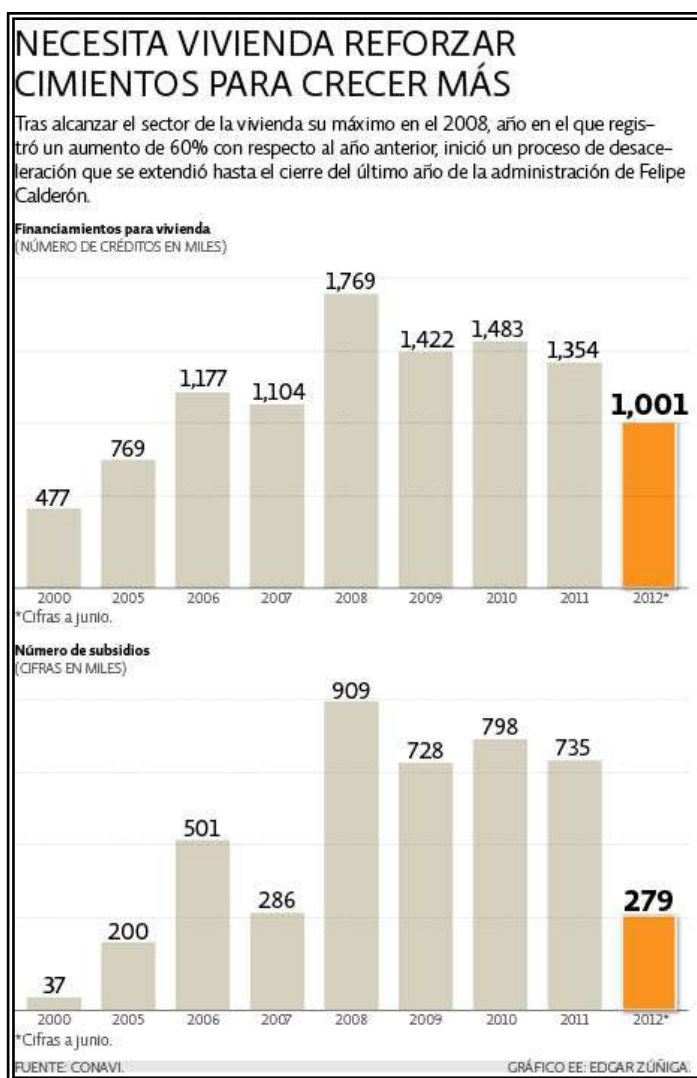
Esta situación prevalece también en municipios del Estado de México, la gran mayoría de las viviendas producidas por las desarrolladoras inmobiliarias son de tipo unifamiliar y se encuentran ubicadas en grandes extensiones de terreno en los municipios mexiquenses más alejados de la ciudad², es decir en la periferia; estos conjuntos habitacionales cuentan con pocos lotes destinados a actividades de servicios, equipamiento y recreación. El precio de las viviendas es menor debido a que las desarrolladoras adquirieron terreno de bajo valor en la periferia y los costos de producción se redujeron considerablemente por los sistemas constructivos en serie que se fueron adoptando o innovando con el fin de reducir el tiempo de producción y el ciclo de inversión, así como una reducción drástica en las dimensiones de la lotificación del terreno y en los espacios de las viviendas resultando así un mayor número de viviendas por área.

Las opciones de diseño en los conjuntos habitacionales se encuentran restringidas por el modelo de inversión inmobiliaria, la normatividad en cuanto a dimensiones y costos de lo que se ha denominado "vivienda social" y las familias que adquieren una vivienda de este tipo no tienen posibilidades de elegir otra opción pues la vivienda nueva de las zonas céntricas es de mayor costo debido al mayor valor del

¹ A partir del 22 de Diciembre 2005, el gobierno de la Ciudad de México y el Estado de México acordaron establecer oficialmente la Zona Metropolitana del Valle de México. La ZMVM está formada por las 16 delegaciones de la Ciudad de México, 59 Municipios del Estado de México y 1 Municipio del Estado de Hidalgo. Se acordó que la mayor parte de los planes urbanísticos serían administrados por comisiones metropolitanas.

² Chimalhuacán, Huehuetoca, Cuautitlán, Tecámac, Zumpango, Valle de Chalco, Solidaridad.

suelo. La única salida que han encontrado y se ha observado en este trabajo de investigación es agrandar la vivienda u ocupar el espacio público contiguo a la casa, cambiar el uso de suelo de la vivienda adaptando comercios dentro del espacio habitacional. Del 2000 al 2008 hubo un aumento en el número de familias que optaron por adquirir una vivienda de este tipo, lo que generó que las constructoras consideraran que existía una preferencia de las personas por la vivienda unifamiliar que sobrepasaba los inconvenientes de las dimensiones pequeñas de las unidades y los largos tiempos de viaje hacia empleos y servicios lo que generó especulación para la adquisición de reserva territorial en la periferia.



Gráfica 1.

FUENTE: PERIÓDICO EL ECONOMISTA 2013.

Posteriormente a ese crecimiento del sector inmobiliario en el 2008 comenzaron a bajar el número de créditos y las ventas de las viviendas que ofrecen los nuevos conjuntos habitacionales, comenzó la crisis económica de las desarrolladoras que Connolly (2006:119-134) mencionaba a causa de la política pública de la especulación, de la gran cantidad de reserva territorial en la periferia y de la producción desmedida de vivienda con el único fin de alcanzar el número anual de producción que exigía el gobierno.

Las deficientes opciones planteadas por el sector inmobiliario y respondiendo a la política masiva de viviendas en la periferia ha traído consigo un aumento considerable en el número de viviendas deshabitadas en los conjuntos habitacionales debido a que las familias que habitan ahí experimentan varios problemas como la lejanía a sus centros de trabajo y de educación media superior, los gastos que conllevan esos traslados, la difícil accesibilidad a los conjuntos habitacionales, la falta de servicios, la falta de transporte adecuado y la falta de una vivienda que responda a sus requerimientos espaciales, de privacidad y de dimensión, así como la falta de espacios que inviten a la recreación y al esparcimiento de los habitantes de ese lugar por consecuencia la ausencia de comunidad y de sentido de pertenencia.

Con el Programa Nacional de Vivienda planteado por el gobierno del presidente Enrique Peña Nieto en el mes de Febrero del 2013 ³ realiza un cambio total al panorama y forma de producción de vivienda existente en ese tiempo, el nuevo Programa de Vivienda estuvo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana; y a construir y mejorar la vivienda rural. Con ello se promovieron créditos para la adquisición de vivienda (vertical) en las zonas centrales de la Ciudad de México, con el fin de

³ <https://obrasweb.mx/inmobiliario/2013/02/11/ePN-da-a-conocer-los-4-ejes-de-la-politica-de-vivienda> consultado en Febrero 2014.

detener el crecimiento de la mancha urbana y de beneficiar a las familias con la cercanía a sus centros de trabajo y servicios.⁴

Peña Nieto argumentó respecto al nuevo Programa de Vivienda del 2013:

“Tenemos que evitar la expansión de estas manchas urbanas, que hacen prácticamente hoy en día inviable e insostenible para muchas familias, tener que trasladarse a sus lugares de residencia a grandes distancias, con problemas y carencias de servicios básicos como el transporte y seguridad”.

Este nuevo modelo de política habitacional planteada por EPN terminó por llevar a la crisis financiera a las grandes desarrolladoras de vivienda, que habían sido beneficiadas en los sexenios de Fox y Calderón, contaban con grandes reservas de terreno en la periferia que ya no se convertirían más en el jugoso negocio inmobiliario, en el mes de Abril del 2013 el número de vivienda construida en México disminuyó notablemente y se dejó de construir vivienda social en la periferia con el modelo vivendista.

A pesar del fracaso de muchos conjuntos habitacionales en la periferia construidos bajo el esquema de la Política de Vivienda que estuvo vigente hasta el 2012, hoy en día aún existen familias viviendo en esos conjuntos y no les queda más que seguir con su plan y su sueño de haber adquirido una vivienda de su propiedad.

Las propuestas o aportaciones a la problemática de la vivienda social es una tarea integral en donde debe haber un plan de desarrollo urbano que contemple: la ubicación, la accesibilidad, la movilidad, el transporte, el equipamiento, infraestructura y servicios, así como las buenas condiciones de diseño, de dimensión y espacio de la vivienda, espacios de recreación; es sin duda importante también conocer los requerimientos específicos de las "personas", de los futuros habitantes de un conjunto habitacional sea grande o pequeño, sea céntrico o alejado

⁴ Mauricio Rubí y Yuridia Torres, PERIODICO EL ECONOMISTA, FEBRERO 2013, MEXICO.

para contribuir a la calidad de vida de quienes habitan un espacio, un barrio, un fraccionamiento, la ciudad; las soluciones de vivienda y de “hacer ciudad” requiere la participación conjunta e interdisciplinaria de arquitectos, diseñadores, urbanistas, sociólogos, economistas, psicólogos, políticos, desarrolladoras o inmobiliarias y por supuesto del Estado.

Los efectos negativos en la calidad de vida como resultado a las políticas de vivienda en el 2000-2012.

Es el interés de esta investigación la calidad de vida que experimentan los habitantes del conjunto habitacional Parque San Mateo, ubicado al norte del municipio de Cuautitlán en el Estado de México.

Villavicencio, Esquivel y Durán (2006:45) plantea que “el habitar, como proceso social, es complejo y enfoca su atención hacia las relaciones que establecen grupos (familias) concretos con sus viviendas. De ahí que se trate de un proceso que se sitúa en un contexto histórico, temporal y espacial específico”.

Del 2000-2012 periodo en el que imperaba la política habitacional del “boom inmobiliario”⁵ que inició con Vicente Fox y que siguió Felipe Calderón basada en lo cuantitativo la producción masiva de vivienda, el otorgamiento de créditos para adquirirla fue aparentemente exitoso, nunca antes se había construido tanta vivienda social y otorgado tantos créditos de vivienda en el país. Una política vivierendista que dejó a un lado el desarrollo urbano que va de la mano con la planeación de la vivienda.

René Couloumb (2006:36), menciona que la habitabilidad de una vivienda está en función no sólo de la calidad de los materiales utilizados en su construcción, de la superficie habitable o de la disponibilidad de los servicios de agua y saneamiento.

⁵ El creciente protagonismo del capital inmobiliario en la construcción del espacio habitable a partir del desarrollo de complejos habitacionales de gran escala en los municipios periféricos de la Ciudad de México. (INSUNZA Y MÉNDEZ, 2010).

También está en relación con la proximidad o la lejanía con el empleo, los equipamientos educativos, de salud y recreativos, de la calidad de los espacios abiertos de encuentro y convivencia.

Fue entonces que siendo Parque San Mateo el conjunto habitacional más ambicioso de la constructora Homex con las características típicas que marcaba la política habitacional en el sexenio de Felipe Calderón: Gran extensión de suelo a bajo costo en zona rural, ubicado en la periferia del Estado de México, sin vías de acceso al terreno, sin equipamiento e infraestructura básica para uso de suelo habitacional y que contemplaba construir una cantidad importante de vivienda social (el proyecto inicial era de 7000 viviendas), se eligió este conjunto habitacional como caso de estudio para la investigación de cómo repercute este modelo de producción de vivienda social en la calidad de vida de sus habitantes.

Preguntas de Investigación.

- ¿Qué impacto tuvieron las políticas de vivienda 2000-2012 en la forma y calidad de vida de los habitantes del conjunto habitacional Parque San Mateo?
- ¿Cuáles son los factores que intervienen la calidad de vida de un entorno urbano?
- ¿El análisis del entorno urbano y el estudio de la calidad de vida de sus habitantes pueden colaborar al desarrollo de nuevas estrategias urbanas para futuros planes de vivienda?

Hipótesis

La calidad de vida que experimentan los usuarios al habitar en el conjunto habitacional Parque San Mateo, depende en mayor importancia de la “ubicación” del conjunto habitacional.

Al respecto Eibenschutz y Goya (2010:31), mencionan que “la distancia al centro urbano de la ciudad incrementa su relevancia por tratarse de desarrollos asentados en entornos rurales y periféricos, donde no existe la oferta suficiente de satisfactores, lo que obliga a los residentes de los conjuntos a trasladarse a la ciudad para realizar la mayoría de sus actividades, en detrimento de su situación en su vivienda anterior”.

Objetivo General

Realizar un estudio sobre la situación existente en el conjunto habitacional Parque San Mateo en relación a la forma en que sus usuarios desarrollan las actividades cotidianas dentro de este y de qué manera afecta su calidad de vida.

Objetivos Particulares

- 1.- Análisis urbano-espacial del conjunto habitacional Parque San Mateo para detectar los puntos sobre los cuáles existe una problemática.
- 2.- Determinar indicadores de calidad de vida que nos permitan conocer las fallas y aciertos de la situación de un entorno urbano y poder colaborar en nuevas estrategias para tener planes de desarrollo urbano que incluyan el bienestar de los pobladores.

Razones que impulsaron a realizar la investigación

La inquietud para realizar este trabajo de investigación nace de la experiencia en la construcción de vivienda social a lo largo de siete años y el observar que no es suficiente producir grandes cantidades de vivienda y cuidar la calidad en el proceso

constructivo para poder satisfacer la necesidad de “habitar”⁶ del ser humano otorgándole una buena calidad de vida.

Existen múltiples y variados trabajos por parte de arquitectos, urbanistas y sociólogos que muestran los retos que implica el tema de la vivienda en sus diferentes categorías: vivienda de autoconstrucción, vivienda social, vivienda popular y cómo la construcción de la vivienda en sus diferentes facetas tiene un efecto sobre las dinámicas urbanas de la ciudad.

Centrando el interés por la vivienda social, en muchos de los seminarios a los que se tuvo la oportunidad de acudir cómo el Seminario de la Situación de la Vivienda en México, nuevos escenarios, oportunidades, amenazas, desafíos, retos y propuestas UNAM 2013 o como las conferencias del Estado Actual de la Vivienda 2012- 2017 se hacía referencia a la problemática que ha prevalecido desde hace tiempo entorno a la vivienda en nuestro país haciendo énfasis en el déficit o rezago habitacional y cómo abatirlo, las Instituciones de vivienda como INFONAVIT y FOVISSTE habían logrado un otorgamiento de miles de créditos en los años que estuvo vigente el “boom inmobiliario”, pero se dejó a un lado la repercusión que tienen las formas de producción de vivienda social dirigidas por las Políticas Habitacionales promovidas por los gobiernos sobre la calidad de vida urbana.

Fue así que la investigación del modelo de producción de vivienda social masiva tomo un giro hacia la calidad de vida de los habitantes. La calidad de vida no es un tema fácil de abordar, actualmente ya se cuenta con mayor información formal al respecto, anteriormente era difícil encontrar un sustento teórico-metodológico que ayudara a soportar una investigación como esta, debido a que el tema de calidad de vida conlleva aspectos objetivos cómo los satisfactores de las necesidades del

⁶ El proceso del habitar se desarrolla en un elemento denominado vivienda y los elementos físicos: equipamiento y servicios necesarios para que habite una familia. (VILLAVICENCIO, ESQUIVEL Y DURÁN 2006:34)

habitar que otorga el Estado (básicamente infraestructura y servicios con los que cuenta una población en un territorio determinado), por otro lado aspectos subjetivos como la perspectiva que tiene el usuario a cerca de los satisfactores que tiene a la mano en el lugar en el que habita. (Leva, 2005).

Planteamiento de la metodología

Para esta investigación se utilizaron técnicas cuantitativas y cualitativas en base a un caso de estudio.

La investigación tendrá características mixtas, dominando el enfoque cualitativo, es el tipo de investigación que se basa especialmente en analizar las diferentes características que conforman un conjunto habitacional de vivienda social producida en serie, en la periferia y como todas estas características influyen en la calidad de vida de los habitantes, evaluando mediante aspectos arquitectónicos, urbanos y determinando factores o índices de calidad de vida que se tiene en un territorio, en un tiempo y en una sociedad específica, al final de este proceso se realiza una encuesta para conocer la perspectiva de satisfacción que experimentan los habitantes de Parque San Mateo respecto a su modo de vida y la calidad que ello les ofrece.

1.- Caso de Estudio:

Stake (2000) reconoce una situación problemática que surge al tratar de definir el caso de estudio como una forma de investigación. Para resolver el asunto, utiliza el criterio de que el caso de estudio no está definido por un método específico, sino por su objeto de estudio. Entre más concreto y único sea éste, y constituya un sistema propio, con mayor razón podemos denominarlo caso de estudio.

Una definición actual nos describe el estudio de caso como “una estrategia de investigación que comprende todos los métodos con la lógica de la incorporación en el diseño de aproximaciones específicas para la recolección de datos y el análisis de éstos”. (Yin, 1994:13)

Es importante utilizar los casos de estudio que expliquen resultados empíricos a través de mecanismos casuales, definidos como aquellos factores que bajo ciertas condiciones vinculan causas y efectos, en la sociedad existen muchas relaciones complejas determinadas por lo urbano y estas pueden ser estudiadas y explicadas mediante el caso de estudio.

En la experiencia laboral se tuvo contacto con este conjunto habitacional Parque San Mateo que conjugó todas las características del modelo de producción de vivienda social que auspició el gobierno mexicano en el sexenio de Calderón, por lo que fue elegido, como caso de estudio para la investigación a cerca de las repercusiones de este modelo sobre la calidad de vida de sus habitantes

2.- Revisión Bibliográfica:

Se realiza revisión bibliográfica sobre los temas relacionados al objeto de estudio de la investigación. Se consultó bibliografía a cerca de vivienda social en México, de Políticas de Vivienda que se han dado a lo largo de los años en nuestro país y de conjuntos habitacionales que contenían información importante para entender procesos como el del habitar.

Se consultan los Planes de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán para llevar a cabo la investigación entorno a la conformación geográfica y posteriormente se consultan datos estadísticos en INEGI que se convirtieron en los datos de satisfactores con los que cuenta la población del municipio o la localidad donde se encuentra el caso de estudio Parque San Mateo.

Se consultan varios autores que tratan el tema de calidad de vida y se elige al autor que plantea una adecuada metodología para la determinación de indicadores de calidad de vida urbana que pudiera aplicarse al caso de estudio elegido en esta investigación.

3.- Observación Directa:

Sin saber que se realizaría esta investigación alrededor de la vivienda social y la calidad de vida de quienes la ocupan, se tuvo oportunidad de estar observando todo el proceso de la concepción, construcción y las repercusiones que ha tenido a lugar el conjunto habitacional Parque San Mateo. A finales del 2008 e inicios del 2009 se conoció la zona agrícola de San Mateo Ixtacalco donde probablemente la constructora Homex iniciaría la construcción del conjunto.

La labor que anteriormente se ejercía dio la oportunidad a estar presente en diferentes momentos y etapas del caso de Estudio, lo que ha permitido recabar los elementos que ayudan a sustentar la investigación.

4.- Registro Fotográfico:

Se obtuvieron fotografías a lo largo del proceso de investigación, en base a los recorridos realizados en el lugar, lo cual permite visualizar el entorno y la situación del conjunto habitacional en diferentes momentos.

5.- Recopilación de Planos y elaboraciones propias sobre ellos:

Teniendo acceso a los archivos de planos del conjunto habitacional y los diseños de viviendas construidas, con el apoyo del departamento de ingeniería de obra de Homex (Ing. Arq. Miguel Muciño, Arq. Bernardo Sánchez, Arq. Dante Aguilar y Arq. Allan Javier García), se toman éstos como herramienta base para elaborar planos que apoyen el análisis urbano del lugar como: traza urbana del conjunto, ubicación

de equipamiento, ubicación de espacios públicos o de recreación, ubicación de comercios etc.

6.- Encuesta:

Las encuestas pretenden conocer características socioeconómicas y aspectos de la vida cotidiana de los habitantes del conjunto habitacional Parque San Mateo, incluyendo el nivel de satisfacción que experimentan en indicadores o dimensiones como: espacio habitable, ubicación de la vivienda y del conjunto, espacio público de recreación, servicios de comercio para el abastecimiento, transporte, desplazamientos al centro de trabajo, etc. Los cuales permitirán completar la parte subjetiva del estudio de calidad de vida urbana de un entorno y sociedad determinada.

El análisis de los datos obtenidos permitirá responder cuestionamientos del planteamiento del problema y la hipótesis.

Se aplica una encuesta a 200 habitantes del conjunto habitacional. La encuesta contiene preguntas acerca de la procedencia de los habitantes de Parque San Mateo poder conocer de que localidad vienen, que tipo de vivienda era la anterior; sobre la vivienda actual para conocer su situación, si la vivienda es propia se cuestiona cómo la obtuvieron, la segunda parte se refiere a la elección de vivienda que fue lo que los llevo a adquirir una vivienda dentro de un conjunto habitacional, en esta parte se indaga a cerca de la composición familiar y cuantas personas habitan en la nueva vivienda y cómo se sienten con el espacio en dormitorios y baños, se cuestiona a cerca de la satisfacción que experimentan los habitantes en relación a los servicios: energía eléctrica, alcantarillado, suministro de agua y recolección de residuos.

Se realizan preguntas entorno a los espacios públicos en el Conjunto habitacional y también a cerca de sus relaciones vecinales para poder saber si existe una interacción social entre ellos.

Posteriormente se realizan preguntas en torno a la los traslados que realizan los habitantes a los centros de abasto, a los centros de trabajo y a los centros educativos y que medio de transporte utilizan.

El 57% de los encuestados eran hombres y el 43% mujeres. El 75% de los encuestados tenían edades entre los 25 y 45 años, y el 15% de las personas encuestadas sobrepasaban los 45 años.

Previamente se estudió la metodología de indicadores de calidad de vida de Germán Leva (2005) para poder determinar los reactivos de la encuesta que ayudarían a la investigación. En esta parte fue importante la colaboración de la Lic. en Sociología Verónica Ortega en la revisión de la encuesta.

Estructura de la investigación.

La presente tesis está compuesta por una introducción y 5 capítulos. La introducción enlista los ejes que definen la investigación como los antecedentes, el planteamiento y delimitación del problema, el objetivo general, la hipótesis, la justificación, el procedimiento metodológico y la estructura de la investigación.

El Capítulo 1 corresponde al Marco Conceptual haciendo referencia a conceptos que se relacionan estrechamente con el tema y el objetivo de la investigación, se realiza un análisis alrededor del tema de la vivienda y sus diferentes vertientes, se realiza un recorrido histórico a cerca de las políticas, organismos y sistema habitacional que se ha dado en nuestro país, para entender como cada uno de estos sucesos han afectado la forma en que se ha dado el crecimiento urbano de las ciudades entorno a la dinámica de producción de vivienda en los distintos modelos que se dieron, pero sobre todo hace énfasis en la política habitacional que generó

la producción de vivienda social en serie, con las características propias de ese modelo primordialmente la ubicación en la periferia y sus consecuencias.. Posteriormente se realiza un análisis de la especulación del suelo urbano que se ha generado a partir de acontecimientos como la modificación al artículo 27, las políticas de vivienda que se dieron a partir del 2000 hasta el 2012 y cómo las inmobiliarias se beneficiaron de estas situaciones para generar grandes negocios entorno a la vivienda.

Al final de este capítulo se realiza un análisis del concepto “Calidad de Vida”, se explica el significado y como este término ha cobrado importancia en el aspecto urbano. Hoy en día es de suma importancia considerar estudios teórico-metodológicos entorno a la Calidad de Vida Urbana, para implementar planes y acciones urbanas que colaboren a una adecuada habitabilidad no solo del espacio entendido como vivienda sino en función de la ciudad. Al final de este apartado se realiza un análisis de las metodologías que se han planteado en los últimos 13 años, se estudian dos metodologías de índices de calidad de vida, el primero dirigido por Ponce (2010) con un enfoque a la calidad de vida de la vivienda y su relación con los servicios disponibles en el entorno urbano y la segunda metodología por Leva (2005) que plantea una teoría y metodología para determinar el índice de calidad de vida urbana. Esta parte de la investigación ayudó a definir cual metodología sería implementada para realizar el estudio de calidad de vida urbana del caso de estudio Parque San Mateo.

El Capítulo 3 realiza un análisis del municipio de Cuautitlán, se lleva a cabo el análisis de algunos aspectos como uso de suelo, vías de comunicación, datos de población, algunas estrategias de regulación urbana que establecía el Plan de Desarrollo Municipal del periodo 2008-2010 periodo dentro del cual se da el inicio de la construcción del conjunto habitacional Parque San Mateo. Se realiza un análisis de la ubicación del municipio, sus principales vías de acceso y su conformación urbana.

Este acercamiento permitirá contextualizar y entender la situación urbana del municipio en el 2008-2010 para posteriormente comprender las transformaciones

espaciales y sociales que se dieron a partir la construcción masiva de vivienda social y como impactaron la zona del caso de estudio. También se consulta el PMDU 2016-2018 para conocer que transformaciones ha habido en este periodo de tiempo respecto a temas urbanos cómo lo son la expansión o crecimiento urbano, el cambio de la población, un suceso que marcó un antes y un después en la movilidad de los habitantes de Cuautitlán fue el Tren Suburbano que corre de Buenavista a Cuautitlán y que aligeró un tanto la dificultad de tránsito y movilidad en el municipio.

El capítulo 4 corresponde a la investigación de la situación geográfica de Parque San Mateo y el impacto social que generó en su entorno urbano inmediato.

Estos dos ejes del capítulo permitirán introducir los conceptos que permitirán analizar el caso de estudio consultando y citando los autores sustenten la investigación con conceptos cómo la expansión urbana hacia las zonas agrícolas y el impacto que genera en el territorio donde se llega a construir un conjunto habitacional de las dimensiones de Parque San Mateo.

Finalmente, en el Capítulo 5 se analiza la estructura del Conjunto Habitacional Parque San Mateo desde una perspectiva arquitectónica y urbana. Se analizan aspectos cómo la traza urbana del conjunto, la ubicación y disposición de las casas, el equipamiento, la infraestructura y los servicios con los que cuentan al interior y cómo se interrelaciona con el contexto urbano.

Teniendo el análisis urbano del municipio y del Conjunto Habitacional Parque San Mateo, se dirige la investigación a determinar las dimensiones de la calidad de vida específicas para el caso de estudio, mismas que darán dirección para la evaluación de aspectos objetivos, subjetivos, las necesidades que engloba el concepto de “habitar” un espacio y un territorio. Estas dimensiones que se determinen llevan a investigar y a evaluar las necesidades (de los habitantes) vs los satisfactores (que ofrece el Estado); por lo que se realiza un análisis de los recursos y bienes que han sido otorgados por el Estado, el Municipio o la localidad de Cuautitlán y San Mateo Ixtacalco, donde se encuentra el conjunto habitacional objeto de estudio.

En esta parte es fundamental el análisis de los resultados de las encuestas realizadas a una muestra de 264 habitantes del conjunto habitacional que nos permitirán conocer la percepción que el usuario tiene de su entorno y su nivel de satisfacción respecto a los indicadores analizados.

A partir de los resultados de las dimensiones de la calidad de vida, determinar cuáles de ellas son susceptibles de mejorar y poder determinar nuevas las estrategias de planeación urbana que genere adecuadas políticas habitacionales para poder tener como resultado espacios y entornos urbanos adecuados para poder vivir con calidad.

CAPITULO 1. Dinámica urbana entorno a la vivienda.

1.1 La vivienda

1.1.1 Diferentes conceptos entorno a la vivienda.

El acelerado crecimiento de la ciudad está directamente relacionado con una demanda de vivienda, convirtiendo esta en un bien cada vez más difícil de alcanzar. Las oportunidades que tiene la población de elegir el lugar donde desea vivir, tiene que ver con los niveles de ingreso. Como resultado la población que vive en las ciudades con escasos recursos tiene menos posibilidades para elegir el lugar donde vive. Los asentamientos irregulares, el crecimiento urbano desmedido hacia la periferia son muchas veces las posibilidades disponibles para la población de menos recursos económicos

La *vivienda* se conceptualiza no solo como la unidad espacial conformada por paredes y techo en la que una familia se resguarda; sino que es un sistema integrado por el terreno, la infraestructura de urbanización, de servicios, equipamiento, espacios de recreación o socialización comunitaria dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. (Pérez 1999:1)

Es importante que la vivienda se considere como un concepto integral en el que no sólo se tome en cuenta el espacio físico, sino su entorno, el lugar donde se ubica

y la significación del espacio habitacional a través de las experiencias cotidianas tal como lo plantea Esquivel (2010: 95)

La vivienda es generada en diversas escalas y lugares: puede ser una localización urbana o rural, un barrio o vecindario, un conjunto habitacional, un fraccionamiento.

De acuerdo a la forma en que una vivienda es generada se puede clasificar de la siguiente manera:

- **Vivienda popular:** Es la forma más antigua de construir vivienda a través de producción social. Es la vivienda autoconstruida por sus habitantes, sin apoyo institucional, sin conocimientos técnicos en la mayoría de los casos y sin apoyo financiero. El proceso de construcción de este tipo de vivienda es progresivo en base al esfuerzo propio de sus usuarios, mientras se va habitando la vivienda hasta lograr concluirla. Bazant (2003).

De acuerdo con Estrada 1993:145, “la vivienda popular permite prácticas sociales e instancias de socialización, que tienden a constituir, preservar y resignificar distintas formas de identidad grupal, vecinal, barrial (...) en las que puede ser resocializado el habitante urbano y donde puede reelaborar sus representaciones y experiencias cotidianas”.

Pérez (1999) afirma que en los barrios o comunidades de vivienda popular existe un sentido de comunidad y pertenencia.

- **Vivienda como producción social del hábitat:** De acuerdo a Ortiz (2001:37) es el proceso generador de vivienda que se realiza bajo el control de autoproducción y agendes sociales que operan sin fines de lucro. Este modelo de producción de vivienda con fines sociales tiene una organización solidaria que involucra a quienes habitarán el espacio, lo que permite la participación activa y la convivencia, situaciones que fortalecen socialmente a las comunidades o familias beneficiadas con este modelo de producción de vivienda.
- **Vivienda de interés social:** Es la vivienda que es promovida por el Estado como agente económico, con el objeto de hacer más accesible la vivienda a

los sectores populares, esta enfocada a los trabajadores formales, en realidad no a los más necesitados.

1.1.2 La vivienda social

En México, el gobierno ha tenido la encomienda de resolver la necesidad de vivienda, esta función está determinada por la Constitución Política Mexicana, en el Artículo 4, donde se establece que “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”

En cierto grado, el desarrollo de la vivienda de interés social, como política, consiste en un apoyo por parte del sector público hacia los trabajadores de bajos recursos con el fin de mejorar su condición habitacional. (Chin 2010)

El Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006) precisa que el concepto de vivienda digna se refiere a “el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Además, señala que este tipo de vivienda deberá cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos: “a) estar ocupada por una familia, b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable, c) no estar deteriorada, d) contar con agua entubada en el interior, e) contar con drenaje, f) contar con energía eléctrica”⁷

Se conoce que la demanda de vivienda es la de los sectores de más bajos recursos, por ello el Estado se ha esforzado en la construcción de vivienda de interés social, definida por Villavicencio (2000) como “aquella que se produce con la participación de organismos públicos y que generalmente se ofrece con tipologías muy similares (es decir con poca variación entre una y otra), normalmente reunidas en conjuntos habitacionales por lo que incluye un espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social”.

⁷ SEDESOL, *Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006)*, Secretaría de Desarrollo Social, México, 2001, 153

La vivienda de interés social generalmente es de dimensiones muy limitadas en cuanto a la superficie de terreno donde es construida como en el espacio al interior de ella, lo que dificulta una adecuada modificación si se requiere, los materiales utilizados en su construcción son de baja calidad, la producción es en serie y están ubicadas en la periferia. Para la adquisición de una vivienda de este tipo, el beneficiario debe cumplir con ciertos requisitos socioeconómicos, como ser un trabajador asalariado con la prestación de un crédito INFONAVIT, FOVISSTE u OTRO en la mayoría de los casos.

1.1.3 Los conjuntos habitacionales

Debido al incremento demográfico el concepto tradicional de vivienda se modificó a finales de los cuarenta surgieron las primeras edificaciones habitacionales denominadas “conjunto habitacional” que dejaba a un lado la vivienda unifamiliar y daba paso a la vivienda multifamiliar construida verticalmente.

Esta nueva tipología de vivienda constituyó una alternativa conveniente para la modernidad que estaba experimentando la Ciudad de México y en aquel tiempo se llevaba una planeación urbana y arquitectónica estricta, por lo que los conjuntos de la época constituyen historia de la arquitectura del país.

El modelo más emblemático fue la Unidad Habitacional Miguel Alemán construido de 1947-1949 por el Arquitecto Mario Pani. Tiene características funcionalistas tiene una superficie de 40,000 metros cuadrados, con 1080 departamentos, con una superficie de construcción del 20% y el resto áreas ajardinadas donde el espacio público es muy importante.⁸

A partir de los 90's por efecto en la política habitacional, el concepto de conjunto habitacional dio un giro y trajo un nuevo tipo de conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares, con ubicación en la periferia de la ciudad, de grandes dimensiones y en donde se construyen viviendas en serie con espacios mínimos,

⁸ En Wiki pedía https://es.wikipedia.org/wiki/Multifamiliar_Presidente_Alem%C3%A1n

repitiendo el mismo prototipo para todo el conjunto lo que genera una imagen urbana monótona. Las viviendas cuentan con pequeños jardines al frente que hacen también la función de estacionamiento para un automóvil. Estos conjuntos habitacionales cuentan con pocos espacios destinados a la recreación, el esparcimiento o la socialización entre vecinos; por la lejanía en la que se ubican tienen un deficiente acceso a los servicios.

1.1.4 Un recorrido por la política habitacional en México y su efecto en la forma de producción de vivienda social.

Como plantea Maycotte y Maya (2010:446-448), las políticas públicas enfocadas a la vivienda social en México se dieron de la siguiente manera:

- Constitución de 1917 en el Artículo 123 se dan los primeros indicios de vivienda social, al mencionar la obligación para los patrones de proporcionar vivienda a sus trabajadores, sin embargo, en ese entonces la falta de un marco legal no permitió que esa intención se convirtiera en una política pública.
- En 1925 se funda la Dirección de Pensiones Civiles con el objetivo de satisfacer demanda de vivienda de los trabajadores del Estado.
- Para 1943 con el surgimiento del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), se refuerza una política de habitacional dirigida únicamente a los derechohabientes como beneficiarios de crédito para vivienda social, solo la población integrada al mercado laboral formal podía adquirir vivienda mediante un crédito.
- En 1947 se Funda Banobras que desarrolló programas de vivienda con el objetivo de dar atención a la vivienda de manera masiva.
- En 1954 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda que tenía la función de atender la necesidad habitacional de la población más vulnerables económicamente, analizar el problema habitacional y establecer la política nacional en esta materia.

- En 1963 se crea el Fondo de Operación Bancario a la Vivienda (FOVI), apoyando la vivienda social con crédito privado, estos estuvieron dirigidos a la población con ingresos medios.
- En 1971 fue fundado INDECO Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, su función fue apoyar a la solución del problema habitacional, procurar la regeneración de zonas deprimidas y promover el desarrollo de comunidades rurales y urbanas.
- En 1972, la reforma al Artículo 123 de la Constitución, precedió la fundación del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, a partir de ese momento se estableció una línea de acción en cuanto a política habitacional, esta institución sigue vigente hasta hoy día. Con la modificación al artículo 123 y la creación del INFONAVIT el patrón tiene la obligación de realizar aportaciones en relación con el salario del trabajador y en beneficio de él, con el objetivo de establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgarle un crédito suficiente y barato para adquirir vivienda.
- En el mismo año 1972 se creó el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. FOVISSTE, esta institución es el segundo financiero de vivienda social más importante después de INFONAVIT.
- En 1981 se funda el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, FONHAPO, que estaba enfocado a financiar vivienda para la población no asalariada y que posteriormente sustituyó a INDECO.
- En 1984 surge la Ley Nacional de Vivienda, con esta ley se eleva el rango constitucional a la vivienda y se establece como una garantía individual de todos los mexicanos, no solo de los trabajadores.
- En 1992 se realizan cambios en el sistema de vivienda. INFONAVIT y FOVISSTE se convierten en financiadoras de vivienda.

Antes que surgieran los cambios en el sistema de vivienda el Estado llevaba a cabo la supervisión directa de los programas de vivienda, financiaba y aplicaba subsidios directos con tasas menores a las que se ejercían en el

mercado. “El Estado jugaba un papel de regulador y rector del sistema posteriormente pasó a ser un promotor y articulador de las acciones de vivienda realizadas bajo su intervención”. (MAYCOTTE Y MAYA 2010:441).

- De 1990-1994 surge el Programa Nacional de Vivienda y su función es ser el instrumento que “incorpora la capacidad de producción y creación del sector privado como complemento a las actividades del Estado” (MAYA CERVANTES Y RIVAS, 2008). Es con esta acción que se comienza a ver la retirada del Estado como agente moderador de las políticas habitacionales.
- En 1992 se modifica el Artículo 27 Constitucional, se realiza la apertura de la comercialización de tierras ejidales. Lo que tuvo como resultado la especulación del suelo ⁹ y la corrupción alrededor de la adquisición de suelo urbanizable. Con esta acción se rompió la barrera que contenía a las áreas urbanas, ahora el suelo rural podía ser adquirido a bajo costo para producir vivienda.
- Se implementa el Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000, el objetivo principal era lograr que toda familia mexicana tuviera acceso a una vivienda digna y decorosa, con espacio y servicio adecuado, calidad en la construcción y seguridad jurídica en la tenencia. Se definen seis líneas de acción: el fortalecimiento institucional, el mejoramiento y ampliación de los servicios de financiamiento, la desregulación y desgravación en la titulación de la vivienda, la disposición de suelo para la vivienda incorporando reservas territoriales, la promoción de la autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda rural y urbana mediante suministro de insumo a bajo costo y el fomento tecnológico a través de investigación y desarrollo, aplicación de tecnología aplicable a la vivienda social. (DE PABLO 2000). Estas líneas sentaron las bases de la política del 2000 al 2012.

⁹ La especulación del suelo se conoce como la práctica de participar en transacciones financieras riesgosas en un intento de obtener ganancias de las fluctuaciones de corto o mediano plazo en el valor del mercado del suelo. <http://www.metroscubicos.com/articulo/busqueda-de-inmuebles/2018/01/24/que-es-la-especulacion-inmobiliaria>.

- Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, su objetivo tenía una tendencia cuantitativa y dio seguimiento a las recomendaciones del Banco Mundial cuyo objetivo fue implementar una industria habitacional coherente con la economía de mercado.
- En 2001 nace la Conafovi, que fue un organismo que impulsó acciones para fortalecer el sector de la construcción de vivienda.
- En 2002 surge la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, CANADEVI, que se convirtió en el órgano de consulta del Conavi (anteriormente Conafovi) y es miembro del Consejo de Administración del INFONAVIT, de SHF y de FOVISSTE. Representa la actividad del sector privado en la generación de vivienda a nivel Nacional.
- En 2006 Ley de Vivienda, el Conavi sustituye al Conafovi, se formaliza la participación del sector privado en la producción de vivienda.
- En 2007 nace el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012, que alarga la permanencia de las políticas ya adoptadas. Se inserta de manera clara en el Plan Nacional de Desarrollo de ese mismo año.

Los antecedentes en cuanto a política de vivienda que se dieron en México, han determinado la forma de producción de vivienda y la forma en que la ciudad se va conformando y expandiendo.

Las transformaciones en las políticas de la dinámica habitacional a lo largo del tiempo, como lo explican Macoytte y Maya (2010), permitieron que el Estado dejara de ser el actor regidor, regulador y productor de vivienda, para posteriormente bajo las condiciones del Banco Mundial de Vivienda, quien otorgaba créditos para programas habitacionales a países subdesarrollados, el Estado se convirtiera en “facilitador” de créditos para que la población trabajadora tuviera acceso a la vivienda a través de instituciones como el INFONAVIT y FOVISSTE

Las políticas habitacionales que se dieron en el periodo 2006-2012 generaron una forma de ocupación del territorio en la periferia rural de las ciudades que ocasionó un sin número de efectos negativos tanto para los habitantes de nuevos desarrollos de vivienda como para las autoridades que se vieron rebasadas en su capacidad

para proveer infraestructura y servicios requeridos y para la población local, lo anterior se reflejó en el deterioro de la calidad de vida que se ofreció a los nuevos habitantes, en los requerimientos de inversión no previstos de las autoridades municipales y servicios insatisfechos.

1.1.5 La Especulación del suelo generada por la dinámica habitacional en la periferia.

Especulación: Del latín *specular*. Significa observar, investigar o escudriñar. El término tiene una referencia en el aspecto económico alrededor de las operaciones comerciales que se practican con las mercancías.

Especulación Inmobiliaria: La adquisición de terrenos o bienes inmuebles con la única intención de revenderlos posteriormente, en espera de obtener un beneficio económico debido a las fluctuaciones de los precios del mercado.¹⁰

En la aproximación a esta investigación la especulación es un conjunto de delitos relacionados con la actividad urbanística, gestión y desarrollo de actividades constructivas en un territorio determinado.

Otorgar las enormes extensiones de tierra a bajos costos a desarrolladoras de vivienda, sin que se tomara en cuenta y se respetara lo planteado en la Constitución. Se da un fenómeno de especulación urbana cuando ocurren circunstancias como las que se enuncian a continuación:¹¹ (Martínez 2007)

¹⁰ Wikipedia en <https://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n>.

1.-No existen las condiciones, normas, garantías y alojamientos suficientes que aseguren el derecho a la vivienda para todos (debido a su inexistencia, a que su precio se inasequible, a que el parque construido no se ajuste a las necesidades de localización o tamaño de las unidades de vivienda etc.)

2.- El Estado no regula suficientemente el mercado y la propiedad privada, imponiendo límites y exigencias que garanticen el interés general (o no lleva a cabo las estrategias de planeación, no impone las restricciones y previsiones a lugar)

3.- Los propietarios de capital y bienes inmuebles actúan de tal manera que concentran desigualmente las plusvalías de la acción urbanística (al adquirir y revender los terrenos, influenciando sobre los planificadores para lograr la clasificación del suelo o la normativa urbana que más les convenga, aliándose a grupos políticos a los que financian y exigen tratos de favor como contraprestación.)

Concurren en conjunto de delitos relacionados con la actividad urbanística y la gestión pública (sobre todo a nivel municipal), en general afectan el derecho a la vivienda y al interés general (mediante la evasión fiscal, la privatización de espacios públicos, los delitos ecológicos, la concesión arbitraria de licencias de construcción y el tráfico de influencias).

Dentro del modelo de producción de vivienda social en el que se “planeo” y se construyó el conjunto habitacional Parque San Mateo que fue realizado por criterios de una desarrolladora de vivienda , en donde la adquisición y especulación del suelo es la parte más atípica en términos capitalistas, el beneficio de tal fenómeno para las inmobiliarias se encontró en la construcción y venta de lo construido sobre el suelo de acuerdo a lo que pueda pagar la clase social a la que fue dirigido.

Se considera que el Estado debiera realmente hacer efectivos los planes regulatorios en la gestión del suelo, en la producción, en los usos de suelo y en la distribución de vivienda, mientras más involucrado y se ejerza la autoridad en estos campos se podrán restringir las tendencias especulativas.

Mientras los reportes del Estado de la Vivienda en México para el periodo 2008-2010 mostraban que se reducía el déficit de vivienda, nadie se preocupaba por la calidad de las viviendas y la calidad de vida que se estaban produciendo y financiando por INFONAVIT Y FOVISSTE.

“Un rasgo histórico en la urbanización de la ZMVM es el acceso a la vivienda a partir de la incorporación irregular del suelo periférico al uso habitacional popular.” (Isunza y Méndez 2010)¹²

Terrazas (1996:45) menciona que al respecto del suelo urbano o urbanizable se genera una situación de monopolio mediante dos vertientes; la primera se da en el **suelo con una buena ubicación dentro de la ciudad** en donde los terrenos disponibles son escasos y están concentrados en manos de pocos propietarios, y la segunda vertiente es que el **suelo en la periferia** que en muchas ocasiones forma parte de ejidos y de grandes propiedades con carácter agropecuario. Estas dos vertientes generan situaciones de monopolio del suelo urbanizable.

Estas dos formas de monopolizar el suelo urbano o por urbanizarse se han dado a lo largo de los años en México, especialmente cuando el Estado facilitó las oportunidades de compra de grandes extensiones de terreno con los cambios al

¹² ISUNZA Y MÉNDEZ 2010 en MEMORIAS DEL III CONGRESO NACIONAL DE SUELO URBANO “Los gobiernos locales ante el boom inmobiliario en la periferia de la ciudad de México”

artículo 27 Constitucional, en cuanto a las tierras ejidales, se permitió a los campesinos comerciar con sus tierras. Las grandes desarrolladoras inmobiliarias aprovecharon esta oportunidad y adquirieron una gran reserva de suelo en la periferia para urbanizar, mismos terrenos que después de la política habitacional de “redensificación”¹³ representaron una pérdida transcendental para el negocio inmobiliario.

1.2 La calidad de vida en los conjuntos habitacionales de la periferia.

1.2.1 Definición de calidad de vida

La calidad de vida es un concepto que se refiere al conjunto de condiciones que contribuyen al bienestar de los individuos y a la realización de sus potencialidades en la vida social.

La calidad de vida comprende factores subjetivos y objetivos, entre los subjetivos se encuentra la percepción de cada individuo, su bienestar a nivel físico, psicológico y social. En los factores objetivos por su parte están el bienestar material, la salud y una relación armoniosa con el ambiente físico y la comunidad.

La calidad según su definición es la “propiedad o conjunto de propiedades o cualidades inherentes a un objeto, que permiten apreciarla como igual, mejor, peor que las restantes de su especie.”¹⁴

La calidad se debe entender mediante dos enfoques que se complementan:

1.- Como el conjunto de cualidades propias de un objeto o circunstancias.

¹³ Con la *redensificación* se pretende incrementar el número de habitantes dentro de las Ciudades apostando por el desarrollo vertical, con la intención de evitar largos y tediosos traslados de un lugar a otro, minimizar el uso de los vehículos, incentivar el uso de medios de transporte no motorizados y generar una mejoría en la calidad de vida de las personas.

Definición del Diccionario de la Lengua Española 1980.

2.- Como el resultado de la apreciación y valoración de dichas cualidades.¹⁵

Saavedra (1987) plantea que en la investigaciones relacionadas con la calidad de vida no se tiene un argumentó único, que es necesario realizar un análisis cuantitativo, pero sobre todo un análisis cualitativo que permita de repente abandonar el método científico para abordar los temas en torno a este concepto; de ahí que definir y abordar un estudio de la calidad de vida no es tarea sencilla, puesto que el concepto encierra la complejidad de varias perspectivas al ser un término multidisciplinario. No describe las características físicas solamente, sino que trata sobre todas las relaciones, la dinámica, la conexión existente entre aquellas características físicas y su apreciación Por ello, la definición de calidad de vida urbana es entramada y compleja, no lineal, ni elemental.

La popularización del término evolucionó en la segunda mitad del siglo XX. Fue monopolizado inicialmente por economistas e investigadores políticos para denotar la riqueza material de los ciudadanos, la cantidad de televisores o autos que se tenían por casa, por ejemplo, el término fue adoptado en las ciencias médicas dando por hecho que la calidad de vida de un ser humano se enfoca en la salud física y mental.

El impulso para cubrir más allá de mediciones objetivas y englobar factores más subjetivos fue propiciada en parte por el nacimiento de la psicología humanista en la segunda mitad de la década de los cincuenta (Maslow, 1954).

Flanagan (1978) propone una medición que engloba quince elementos para la calidad de vida en cinco dominios.

Bienestar físico y material

- Bienestar material y seguridad financiera
- Salud y seguridad personal

¹⁵ Cualidad: Los atributos o propiedades de un objeto o situación, en Diccionario de la Lengua Española 1980.

Relaciones con otras personas

- Relación marital
- Tener y criar hijos
- Relación con los padres, hermanos y otros familiares
- Relación con amigos

Actividades sociales, comunales, y cívicas

- Actividades relacionadas con ayudar o incentivar a otras personas
- Actividades relacionadas con gobiernos locales y nacionales

Desarrollo personal y realización

- Desarrollo intelectual
- Entendimiento y planeación personal
- Roles ocupacionales
-

Expresión personal y creativa

- Recreación
- Socializar
- Actividades de recreo observacionales y pasivas
- Actividades de recreo participativas y activas.

1.2.2 La calidad de vida urbana

Tomando en cuenta que la vivienda es una necesidad de primer orden para satisfacer la necesidad de habitar del ser humano, no es sólo el espacio que habitamos lo que provee confort, son igual de importantes las condiciones del entorno urbano donde está ubicada la vivienda y las relaciones que los habitantes tengan con otros en el territorio. Así el habitar es un proceso social complejo que se sitúa en un contexto histórico, temporal y espacial específico. (Esquivel y Durán 2006: 45).

El proceso de habitar está íntimamente relacionado con la calidad de vida, investigar un contexto urbano desde esta perspectiva es una tarea que implica aspectos objetivos y subjetivos, la calidad de vida es un concepto definido por (Leva 2005) como un MULTIDIMENSIONAL. La dimensión objetiva es tangible, es visible a simple vista, la dimensión subjetiva tiene una tarea más profunda pues tendrá que ver con la perspectiva y el sentir de quien habita un espacio y por lo tanto un territorio; si el habitante percibe que sus necesidades han sido satisfechas o no.

Anteriormente en los años 50's-60's se comenzó a tratar de explicar la calidad de vida como un concepto que tenía que ver con aspectos ambientales y ecológicos (la vida de los seres humanos respecto a la calidad del aire, la contaminación, etc.).

Posteriormente nace el interés de la calidad de vida a nivel urbano con las implicaciones objetivas y subjetivas que definen este concepto y se comienzan a realizar investigaciones y estudios que permitan determinar indicadores mediante los cuales se pueda medir la calidad de vida de un contexto urbano determinado con la finalidad de colaborar en el planteamiento de políticas públicas. Ejemplos de esto ha sido el trabajo de ensayo e investigación, acerca de la metodología para determinar estos indicadores con el Proyecto Urban Audit que alrededor del año 2000 (Asssesing the Quality of Life of Europe's Cities) fue una iniciativa de la Comisión Europea, en coordinación de la Dirección de Política Regional y la Eurostat; existen otros ejemplos como los Rankings que hoy día podemos consultar a cerca de las ciudades que han sido evaluadas por sus "buenas prácticas urbanas" y que como consecuencia generan calidad de vida para sus habitantes.

A partir del importante y rápido crecimiento urbano a nivel mundial ha sido necesario entender el desarrollo urbano desde un enfoque integral, que lleve a un desarrollo sostenible en las ciudades y México no ha sido la excepción.

Actualmente, se han estado llevando a cabo estudios a profundidad enfocados a la calidad de vida en las ciudades que pueden ayudar a entender los parámetros que deben considerarse en la producción de vivienda y por consecuencia ciudades que provean de una buena calidad de vida a sus usuarios, tal es el caso del estudio

reciente del Índice de Ciudades Prósperas¹⁶ participan conjuntamente ONU-Habitat y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) que han sumado esfuerzos por promover el desarrollo ordenado y sustentable de la infraestructura habitacional.

1.2.3 Análisis de la metodología para la medición de la calidad de vida.

Elegí a dos autores para el estudio de metodologías que permitan la calidad de vida enfocada a la vivienda y su entorno.

La metodología planteada por Gabriela Ponce Senicharo¹⁷, plantea que en primer lugar se debe definir la dimensión de la calidad de vida, en segundo lugar, se deben clasificar las viviendas existentes en el país según su calidad física, de servicios y de uso del espacio.

Elaborando una escala de medida que facilite la comparación de la calidad de la vivienda para distintos espacios geográficos y en diferentes dimensiones del análisis a través del método de componentes principales, Ponce (2010:169:189) elabora un índice resumen que agrupa las variables de:

- Calidad en el uso del espacio,
- Calidad de los servicios con los que cuenta la vivienda.

En esta metodología Ponce propone tres dimensiones de análisis.

1.- Calidad física de la vivienda: Se incluyen variables como material de las paredes, techos, pisos, servicio sanitario, conexión de agua y tipo de combustible para cocinar.

¹⁶ ÍNDICE DE CIUDADES PRÓSPERAS (CPI por sus siglas en inglés). Es un análisis y medición de índices de prosperidad en 153 municipios de México, colaboran INFONAVIT Y ONU-Habitat con la finalidad de obtener datos relevantes de la vida de las personas y sus condiciones de habitabilidad y así fortalecer las políticas públicas en los factores que así se requieran.

¹⁷ Gabriela Ponce Senicharo, Socióloga, Doctora en Ciencias Sociales por El Colegio de México.

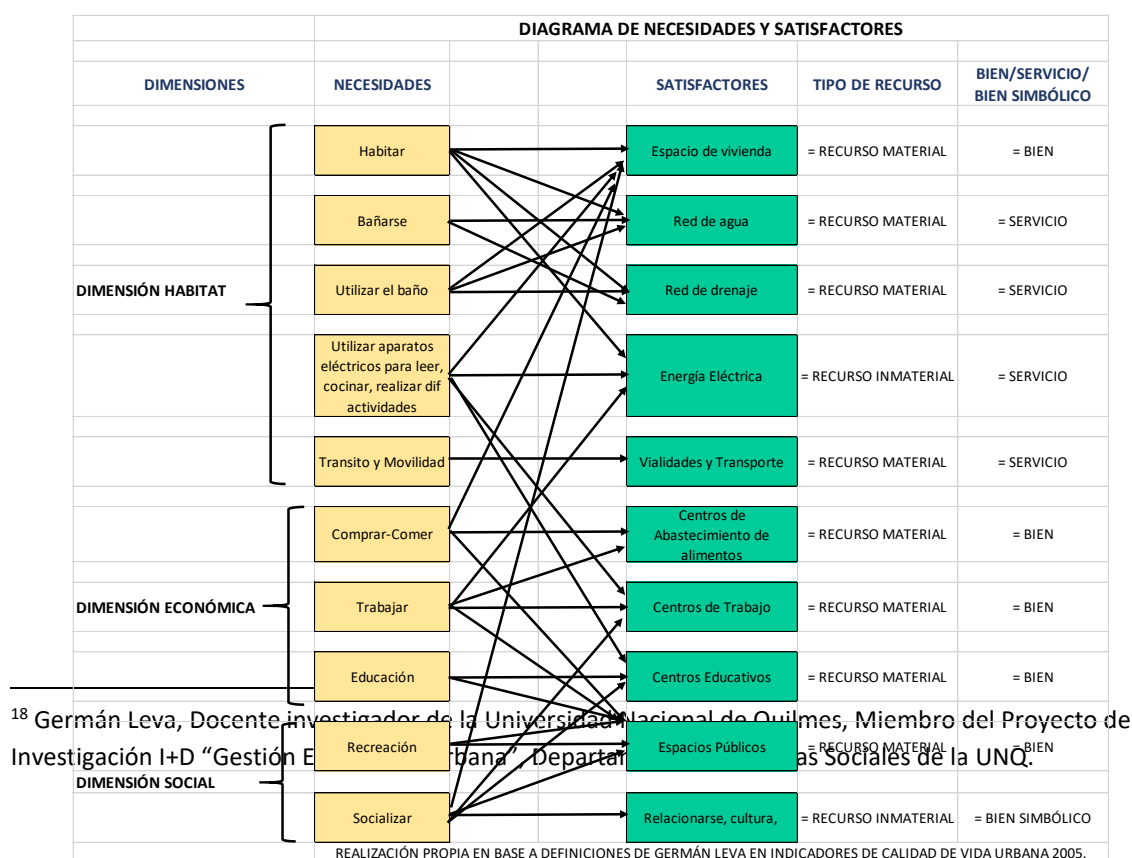
2.- Calidad sobre el uso del espacio y hacinamiento: Esta dimensión incluye indicadores como: número de personas por cuarto-dormitorio, cocina exclusiva y sanitario exclusivo. Se considera exceso de personas por dormitorio a más de 2.5 personas.

3.- Calidad de los servicios con los que cuenta la vivienda: Esta dimensión considera la disponibilidad y acceso a los servicios públicos de los habitantes de las viviendas.

Esta metodología me pareció adecuada, sin embargo, uno de los elementos que hacen falta es la apreciación que tiene el usuario respecto a los satisfactores que le han sido dados en el entorno en el que se encuentra.

La metodología para la medición de calidad de vida urbana que plantea Germán Leva¹⁸ plantea que:

La calidad de vida está compuesta de varias DIMENSIONES y se visualiza como un sistema de NECESIDADES que están interrelacionadas y que interactúan entre sí, estas tienen diferentes SATISFACTORES (entendidos éstos como los recursos materiales e inmateriales en forma de bienes y servicios o los recursos simbólicos) cuyo uso y/o consumo permiten la satisfacción de esas necesidades. (Leva 2005).



¹⁸ Germán Leva, Docente investigador de la Universidad Nacional de Quilmes, Miembro del Proyecto de Investigación I+D "Gestión Urbana" Departamento de Ciencias Sociales de la UNQ.

DIAGRAMA 4.

El balance entre los satisfactores DESEADOS y los satisfactores OBTENIDOS indicarán el grado de satisfacción o insatisfacción de cada componente de necesidad involucrado en el concepto de calidad de vida.

Leva plantea que los satisfactores están culturalmente determinados, y varían en función de las normas y valores en un sistema social dado y en un tiempo determinado.

INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA URBANA: Es una variable con un significado añadido con el objetivo de reflejar de forma sintética una preocupación social con respecto al medio ambiente urbano e insertarla coherentemente en el proceso de toma de decisiones.

Es un error tomar algunos indicadores como globales, ya que cada para cada grupo social y para cada territorio hay un grupo de INDICADORES y SATISFACTORES. (Liberai y Massa, 1986 citado por Leva 2005).

Dadas las características propias del caso de estudio (contexto, cultura, aspectos sociales y territoriales) en la construcción de un indicador de vida urbana existirán infinitas variables.... Tantas como necesidades y satisfactores se consideren, por lo que la elección del indicador resultará sin dudas bastante compleja en sí misma, a lo que debe sumarse la complejidad aportada por el proceso propio del diseño de las políticas públicas.

Parra (1993) menciona que los requerimientos mínimos que debe reunir un sistema de indicadores son:

- Totalidad axiológica: los indicadores deben responder a la totalidad de medios utilizados y de fines conseguidos.

- Objetividad/subjetividad: los indicadores deben registrar no solo los hechos objetivos sino también las opiniones de los individuos sobre el nivel expresado por dichos datos.
- Estandarización: los indicadores deben estar expuestos a un intervalo común o comparable, de forma que pese a su heterogeneidad natural puedan ser agregados.
- Significación directa: los indicadores deben aludir a la significación primaria de los conceptos.
- Ponderación: El manejo de los indicadores debe implicar un sistema de ponderación relativa de los mismos. Este debe ser flexible a fin de poder utilizarlos como instrumento de gestión.
- Integración crítico-empírica: Establecer un límite máximo indicado por un grupo de expertos.

De acuerdo con Leva (2005), para poder realizar un estudio de Calidad de Vida en un territorio, tiempo y sociedad determinada es necesario analizar los siguientes puntos:

A) DIMENSIÓN OBJETIVA:

- ✓ INDICADORES: (Generación, disponibilidad y acceso a los satisfactores).
- ✓ SATISFACTORES: (Recursos materiales, recursos inmateriales, recursos simbólicos).

B) DIMENSIÓN SUBJETIVA:

- PERCEPCIÓN DE LOS SATISFACTORES: (Cómo perciben los habitantes los satisfactores o la ausencia de ellos, hay ocasiones que hay satisfactores pero las personas no los perciben).

La teoría y metodología que plantea Leva me parece la más adecuada para ser aplicada al caso de estudio del conjunto habitacional Parque San Mateo, porque se plantea que la definición de los indicadores de calidad de vida no deben ser

globales, sino específicos de acuerdo a cada sociedad y territorio en específico, además esta metodología enriquece la visión y las aportaciones tomando en cuenta la perspectiva o la apreciación de satisfacción de los usuarios respecto a los satisfactores que le son proporcionados.

Coincido con el autor de esta metodología ya que me parece que el objetivo de la medición de la calidad de vida colabore a una adecuada planeación territorial.

Lo que se pretende con este trabajo de investigación es precisamente que el estudio realizado en Parque San Mateo sirva para identificar oportunidades y desafíos que permitan definir una visión estratégica para mejorar su entorno y que se desarrollen políticas públicas basadas en evidencia para brindar insumos e instrumentos de planeación urbana.

CAPITULO 2. UN ACERCAMIENTO AL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN.

2.1 Cuautitlán México.



MAPA 2. DE LOCALIZACIÓN DE CUAUTITLÁN

FUENTE: PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO

Cuautitlán¹⁹ (en náhuatl: cuautiltlan: lugar entre los árboles), es una ciudad neorural y uno de los 125 municipios del Estado de México. Limita al norte con los municipios de Teololoyucan y Zumpango, al oeste con Tepetzotlán y Cuautitlán Izcalli, al sur con Tultitlán y al este con Tultepec, Melchor Ocampo y Nextlalpan.

Por la cercanía que tiene con la Ciudad de México, este municipio está integrado a la Zona Metropolitana del Valle de México.

¹⁹ En WIKIPEDIA: https://es.wikipedia.org/wiki/Cuautitlán_estado_de_México consultado en 2015.

Cuautitlán México hasta principios del siglo XX estuvo estancado en un sistema económico basado en la agricultura, por lo que el desarrollo urbano aún no sucedía en el municipio.

A partir de la década de los treinta Villa de Cuautitlán empezó a modernizar sus servicios de infraestructura; ya había electricidad y se iniciaban los trabajos de drenaje, poco después se iniciaron las obras para dotar de agua potable a la población.

Fue hasta los años cincuenta que factores como el proceso de industrialización de la Ciudad de México, el crecimiento poblacional y la expansión de la ciudad hacia la periferia alcanzó a este Municipio. (Plan de Desarrollo Urbano de Cuautitlán, 2008:37)

A continuación, se enuncian algunos sucesos que dieron pie a la expansión urbana hacia el municipio de Cuautitlán.

- Los años cincuenta marcan los inicios de la metropolización de la ciudad, originada por el crecimiento urbano, demográfico que rebasa los límites del Distrito Federal y absorbe algunos municipios del Estado de México como Tlalnepantla, Naucalpan y Ecatepec por lo que se define como Zona Metropolitana de la Cd. de México. (Sánchez 2010:127-128)
- El 1º de Octubre de 1958, se inaugura la autopista México-Querétaro la construcción estuvo a cargo del organismo público federal denominado Caminos Federales de Ingresos adscrito a la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas. El antecedente histórico de esta autopista fue el Camino

Real de Tierra Adentro que era la ruta más corta entre México-Querétaro y fue un eje fundamental que sirvió como enlace de intercambio comercial con la zona norte del país.²⁰

- A partir de los años sesenta y setenta el gobierno Federal promueve e impulsa la construcción de nuevos fraccionamientos de interés social e industriales en la periferia ubicada en Nezahualcóyotl, Tultitlán, Coacalco, Huixquilucan, posteriormente este fenómeno alcanza al municipio de Cuautitlán.
- Cuautitlán contaba con una superficie de 220km², que en el año de 1973 al crearse el municipio de Cuautitlán Izcalli cedió gran parte de su territorio: una superficie de entre 37.3km a 45.5 km, dato que no es preciso debido a disputas territoriales con otros municipios.
- Para 1970 y 1980 el crecimiento urbano del municipio se incrementa de una forma vertiginosa lo cual rebasa la capacidad de planeación en ese momento, lo que se traduce como una estructura urbana desordenada. Únicamente el centro del municipio crece con una traza ortogonal dispuesta a partir de la plaza central rodeada por la iglesia, el edificio de gobierno y el mercado.
- En 1990 y el año 2000, cuando ya se alcanzaba a observar una estructura urbana más consolidada, debido al crecimiento demográfico surgen nuevos asentamientos irregulares entorno al Centro del Municipio específicamente en las comunidades de Santa María Huecatitla y San Mateo Ixtacalco. Es en

²⁰ <http://vamonosalbable.blogspot.mx/2012/02/camino-real-de-tierra-adentro-vs.html> por Benjamín Arredondo FEB: 2012

esta década también cuando se genera el corredor industrial Tultitlán-Cuautitlán.

- Para el 2007 Cuautitlán presenta una morfología urbana vinculada fuertemente con el municipio de Tultitlán mediante la vialidad denominada “carretera México-Cuautitlán” paralela a las vías de ferrocarril de la antigua línea ferroviaria de Buenavista.

Este crecimiento conlleva a un cambio en las actividades que se realizan en el territorio, y la mancha urbana se va transformando a través de estos caminos, así el municipio de Cuautitlán fue creciendo de acuerdo a la trayectoria marcada por los ejes viales, estos cambios se ven reflejados en los cambios de las actividades agrícolas y pecuarias a la concentración de actividades industriales que a su vez demandaba la generación de vivienda, surge una mezcla de usos de suelo sin un orden.

Se observa que el municipio está dividido en 2 partes:

1. Zona Sur. Es la parte más urbanizada, se combinan usos habitacionales, industriales, comerciales y de servicios
2. Zona Norte. Conserva aún uso de suelo agrícola y pecuario combinado con industria. Y un área de reserva territorial.

Vías de comunicación importantes en el municipio de Cuautitlán.

Las vías de comunicación que han sido fundamentales en el proceso de crecimiento urbano en el municipio de Cuautitlán.



MAPA 3. ELABORACIÓN PROPIA. VÍAS DE COMUNICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN, MÉXICO.

1. AUTOPISTA MÉXICO-QUERÉTARO. Año de inauguración 1958. La trayectoria de esta carretera que hoy en día sigue siendo fundamental para las actividades comerciales del país tuvo su origen con en el llamado Camino Real de tierra adentro, que fue una ruta comercial utilizada desde mediados del siglo XVI al siglo XIX principalmente para el transporte de plata extraída de las minas de Zacatecas. Aunque fue concebida para el uso de la industria minera sirvió también para el intercambio comercial con los Estados del Norte del país y la frontera con Estados Unidos. (SANTOS, Leticia 2012:1) ART. EL CAMINO REAL, México.

Con algunas variantes en la ruta, kilómetros más al norte o al sur, al este o al oriente, actualmente es autopista una de las más importantes del país, conecta con los estados de Querétaro, Guanajuato, Guadalajara, Aguascalientes, San Luis Potosí, Zacatecas, etc.²¹

Este camino fue fundamental para el crecimiento urbano de Cuautitlán, pues al ser una vía fundamental en el transporte comercial, favoreció el surgimiento de nuevas actividades en este municipio. No es coincidencia que el centro o cabecera Municipal de Cuautitlán se encuentre muy cercano a este importante eje vial, muy probablemente los primeros asentamientos del municipio que antiguamente era denominado la Villa de Cuautitlán se hayan generado a través de este camino.

2. VÍA JOSE LOPEZ PORTILLO. Año de inauguración 1980. Es una avenida ubicada al norponiente del Estado de México, y es la principal vialidad que cruza los municipios de Cuautitlán Izcalli, [Tultitlán](#), [Coacalco](#) y [Ecatepec](#), de poniente a oriente. Por ella circulan hasta 35 mil vehículos al día. Comienza en el entronque de las avenidas Insurgentes y [Avenida 30-30](#), terminando en el municipio de Cuautitlán Izcalli, cerca de la autopista México-Querétaro. No

²¹ CAMINO REAL DE TIERRA ADENTRO VS AUTOPISTA MEX-QRO.

http://vamonosalbable.blogspot.mx/2012/02/camino_real_de_tierra_adentro_vs_html.

toca el municipio de Cuautitlán de Romero Rubio, pero es un eje a través del cual se puede tener acceso a través de Tultitlán. Este camino fue generado a partir de la construcción de nuevos desarrollos de vivienda de interés social que el Estado comenzó a promover en la década de los setentas.

Sobre este eje vial que anteriormente contaba con dos carriles uno de ida y otro de vuelta, se podían observar grandes terrenos dedicados a la ganadería y al cultivo, posteriormente con el crecimiento urbano de la zona, las actividades que ahí se realizaban se fueron modificando, hoy en día se pueden observar que es un eje que combina los usos comerciales en un 80% y a través de ella también se observan desarrollos habitacionales de vivienda de interés social.

3. CARRETERA MÉXICO-CUAUTITLÁN: La trayectoria de esta vía tiene su origen en la Vía López Portillo a la altura de la colonia la Quebrada; y opera en un nivel de servicio regular en los períodos de máxima demanda. A través de este eje vial se concentraron las actividades industriales, y la ruta que sigue es paralela a la antigua vía ferroviaria que iniciaba en Buenavista.

A lo largo de esta vía que conecta a Cuautitlán con Tultitlán también se observan algunos desarrollos habitacionales que en su momento fueron asentamientos irregulares que hoy en día ya se han integrado a la morfología urbana del lugar.

4. CIRCUITO EXTERIOR MEXIQUENSE

La infraestructura vial de la Zona Metropolitana concurría siempre en la Ciudad de México, debido al carácter de centralidad que esta posee, fue a partir del periodo 1952 a 1966 que el Lic. Ernesto Uruchurtu que fungía como regente del departamento del Distrito Federal quien tuvo el interés de que la reforma urbanística del trazo de la ciudad evitara el paso por las zonas centrales para evitar congestionamientos vehiculares.

A partir de esto se planearon dos carreteras de circunvalación que permitieran rodear las zonas urbanas en su momento fueron Circuito Interior, el Anillo Periférico que en su momento fue un límite físico para el crecimiento urbano.

El crecimiento actual de la ciudad demandaba la construcción de un sistema de carreteras que uniera dos territorios que habían quedado divididos, de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Valle de Toluca y el Valle de Cuautitlán-Texcoco.

El nuevo sistema carretero en la periferia se desarrolló a partir de la terminación del Anillo Periférico y la construcción de las autopistas Chamapa-Lechería y Chamapa-La Venta, éstas permitirán unir al Distrito Federal con el estado de Morelos sin pasar por el interior de la cd. de México, al oriente se construyó la carretera México-Texcoco y las carreteras estatales Ecatepec-Texcoco y Texcoco-Chalco, durante el mandato de Carlos Salinas de Gortari.

En los siguientes años este proyecto se detuvo y fue hasta el 2006 con el gobierno de Enrique Peña Nieto en Toluca que se reinician, denominando a ese proyecto de autopistas “Circuito Exterior Mexiquense” y en el Distrito federal se comienza la autopista La Venta-Colegio Militar, aunque primero se desarrolló el Eje 5 poniente, el Puente de los Poetas y la Super vía Sur Poniente.²²

Finalmente, en abril de 2011 fue inaugurado el último tramo de la Fase III, dando un total de 110 kilómetros en operación que brindan una mejor comunicación entre 20 municipios del Estado de México, lo que resulta en una mejoría en el flujo vehicular y reduce significativamente los tiempos de recorrido.

²² <http://www.sct.gob.mx/carreteras/consultado> en 2014.

El Circuito Exterior Mexiquense aunque no se encuentra dentro del territorio de Cuautitlán, genera un proceso de impacto significativo en la expansión urbana del norte del Municipio que es donde actualmente se localiza el 49% de territorio agrícola. Este camino se encuentra a 10 minutos del límite territorial y la tendencia de crecimiento es de suma importancia, pues detonará cambios en el uso de suelo, pues generará mayor atracción al sector inmobiliario y propiciará una mejor conectividad con otros municipios incluso con la Ciudad de México.

Esta importante carretera marca una tendencia de generación de actividad habitacional, comercial y de servicios, sobre todo de salud pues el norte del Municipio no cuenta con este tipo de servicios y la creciente población generada por la construcción de nuevos desarrollos habitacionales demandará este tipo de servicios.

El tiempo de recorrido de Cuautitlán a la Ciudad de México a través de esta vía en automóvil es de 30 minutos, cuando normalmente por otras vías aun transportándose en automóvil es de una hora y media. Esta importante carretera generará también nuevas rutas de transporte que beneficiará no solo a la nueva población que actualmente está asentándose en la zona sino a las actividades económicas del municipio.

5. TREN SUBURBANO: Como antecedentes menciono que en 1990 la SCYT elaboró estudios de factibilidad para la construcción de un sistema de trenes en la ZMVM cuyo objetivo sería agilizar el transporte de los habitantes de las zonas periféricas que trabajan en la ciudad.

En 2003 se firma el convenio de colaboración entre las autoridades Federales, del Estado y la SCYT para la construcción del proyecto Ferrocarril Suburbano de la Zona Metropolitana del Valle de México.

En mayo del 2008 se inaugura la primera fase con un recorrido de Buenavista a Cuautitlán, recorre 27 km en 25 minutos y transporta diariamente 140 mil pasajeros. http://ferrocarril_suburbano_de_la_zona_metropolitana_del_valle_de_mexico

Esta infraestructura de transporte ha facilitado la movilidad de la población del municipio y sus alrededores y ha generado como lo he estado analizando a través de este trabajo de investigación, el surgimiento de nuevas actividades sobre todo de tipo comercial al interior, al exterior y sobre las rutas de los caminos que se originan en este nodo y que llegan a cada uno de las zonas habitacionales y centros de trabajo.

Datos estadísticos de Cuautitlán

El municipio de Cuautitlán cuenta con una superficie de 4,069.59 Ha. Cuenta con 12 barrios, 32 colonias y 26 zonas ejidales.

Aptitud del suelo en Cuautitlán.

Para el 2008-2010 el PMDU de Cuautitlán planteaba que la aptitud agrícola era la predominante en el municipio, porque abarcaba el 54% de la superficie total municipal.

Mencionaba que en las zonas con aptitud agrícola se ubicaban en la parte norte y norponiente del municipio, en las zonas limítrofes con Melchor Ocampo y Teoloyucan, ya que en la zona se contaba con canales de riego para la agricultura.

Por las características físicas del suelo, esas áreas presentaban aptitud al desarrollo de los asentamientos humanos.

En el Plan Municipal 2008-2010 se menciona que las zonas con potencial de aptitud para uso urbano correspondían a las áreas periféricas de esa época, ubicadas principalmente en la zona limítrofe con Cuautitlán Izcalli, entre la cabecera municipal y las localidades de Santa María Huecatitla y San Mateo Ixtacalco, así como hacia el oriente con la localidad de Santa Elena. Los primeros conjuntos habitacionales se dieron en las localidades arriba mencionadas como puede observarse en el siguiente mapa. Posteriormente se pudo observar en el periodo de estudio de esta investigación, que la expansión urbana se dio hacia las zonas con suelo agrícola, hacia las rancherías y haciendas, fue donde las grandes desarrolladoras de vivienda

compraron terrenos y se construyeron los nuevos Conjuntos Habitacionales del 2008-20015.



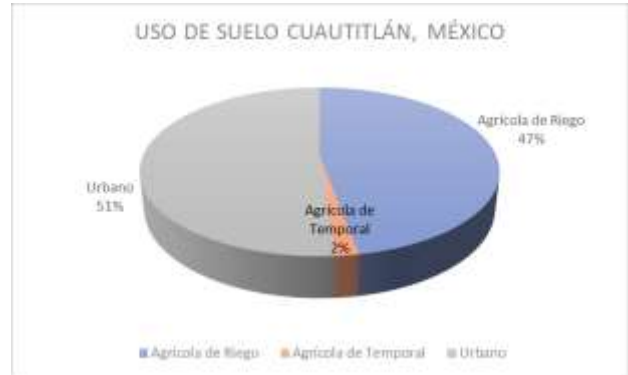
MAPA 4. ELABORACIÓN PROPIA, IMAGEN DE FONDO GOOGLE EARTH 2008.

El Plan Municipal contemplaba que se establecieran restricciones en cuanto a las autorizaciones de usos urbanos para que se pudieran reducir los impactos negativos, cómo que se contemplara recargar mantos acuíferos, dotación de zonas con árboles o áreas verdes que sustituyeran la vegetación natural con el objetivo de servir como elementos de amortiguamiento, así como evitar la contaminación de cauces de ríos o corrientes de agua; esto estaba contemplado, sin embargo cuando la Política Habitacional de vivienda impacto el municipio no se previeron ninguno de los argumentos arriba mencionados.

Para entonces la Clasificación de los Usos de Suelo en Cuautitlán se muestran en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		
USO	SUPERFICIE	
	Hectáreas	%
Agrícola de Riego	1,915.52	47%
Agrícola de Temporal	72.00	1.77%
Urbano	2,082.04	51.17%
Total	4,069.59	100%

TABLA 4. FUENTE: PMDU 2008 CUAUTITLÁN



GRÁFICA 2. REALIZACIÓN PROPIA. INFORMACIÓN PMDU2008

En el periodo 2008-2012, la construcción masiva de fraccionamientos en el municipio y la construcción y puesta en marcha del Tren Suburbano ocasionó el aumento de la población en los periodos posteriores al 2008.

De acuerdo al PMDU 2008-2010 Cuautitlán muestra una Tabla con la tendencia del crecimiento demográfico del 2005 al 2030:

TABLA 5

Cuadro 93. Escenario Tendencial de Crecimiento de Población 2005-2030.

Periodo	Municipio de Cuautitlán			Estado de México		
	Población Inicial	Población Final	TCMA	Población Inicial	Población Final	TCMA
1970-1980	41,156	39,527	-0.39	3,833,185	7,564,335	6.78
1980-1990	39,527	48,858	2.19	7,564,335	9,815,795	2.70
1990-1995	48,858	57,373	2.88	9,815,795	11,707,964	3.17
1995-2000	57,373	74,836	6.74	11,707,964	13,096,686	2.27
2000-2005	75,836	110,345	6.83	13,096,686	14,007,495	1.19
2005-2010*	110,345	116,903	1.16	14,007,495	14,845,388	1.17
2010*-2015*	116,903	122,452	0.93	15,031,728	15,553,816	0.94
2015*-2020*	122,452	127,284	0.78	15,943,195	16,167,484	0.78

FUENTE: Censos Generales de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990 y 2000; Censo de Población y Vivienda 95; XII Censo general de Población y Vivienda 2000, Segundo Censo de Población y Vivienda 2005, y datos de COESPO.

NOTA: Los años marcados con (*) corresponden a las proyecciones estimadas por COESPO.

Comparando la tabla anterior con los datos de la Tabla de población del PMDU2016-2018, podemos observar que esta proyección hacia el futuro del municipio se quedó abajo, no considero el apabullante crecimiento demográfico y los impactos urbanos que esto generó y fue rebasado en sus planes, pues los servicios y equipamientos no fueron suficientes para satisfacer las necesidades de la población.

DATOS DE POBLACIÓN EN CUAUTITLÁN, MÉXICO.

PERIODO	POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.
1950	13 622
1960	20 509
1970	41 156
1980	39 527
1990	48 858
2000	75 836
2005	110 345
2010	140 059
2015	149 550

TABLA 6
ELABORACIÓN PROPIA
FUENTE: PMDU 2016-2018

La tabla de tendencia indicaba que para el 2010 el municipio tendría una población de 116,903, sin embargo, la Tabla del PDMU2016-2018 muestra que el dato de población para ese año fue de 140,059 habitantes.

Así mismo la Tabla de tendencia para el 2015 indicaba que el municipio tendría una población de 122,452 habitantes, y la Tabla del PDMU2016-2018 nos muestra el dato real de 149,550 habitantes

En el transcurso del tiempo la población de Cuautitlán fue en aumento. Para el año 2000, había una población de 75,836 habitantes, mientras que la tasa media de crecimiento anual fue de 6.74%.

En el periodo censal del año 2005, la población aumentó significativamente a 110,345 habitantes, esto reflejo una tasa de crecimiento media anual de 8.07%.

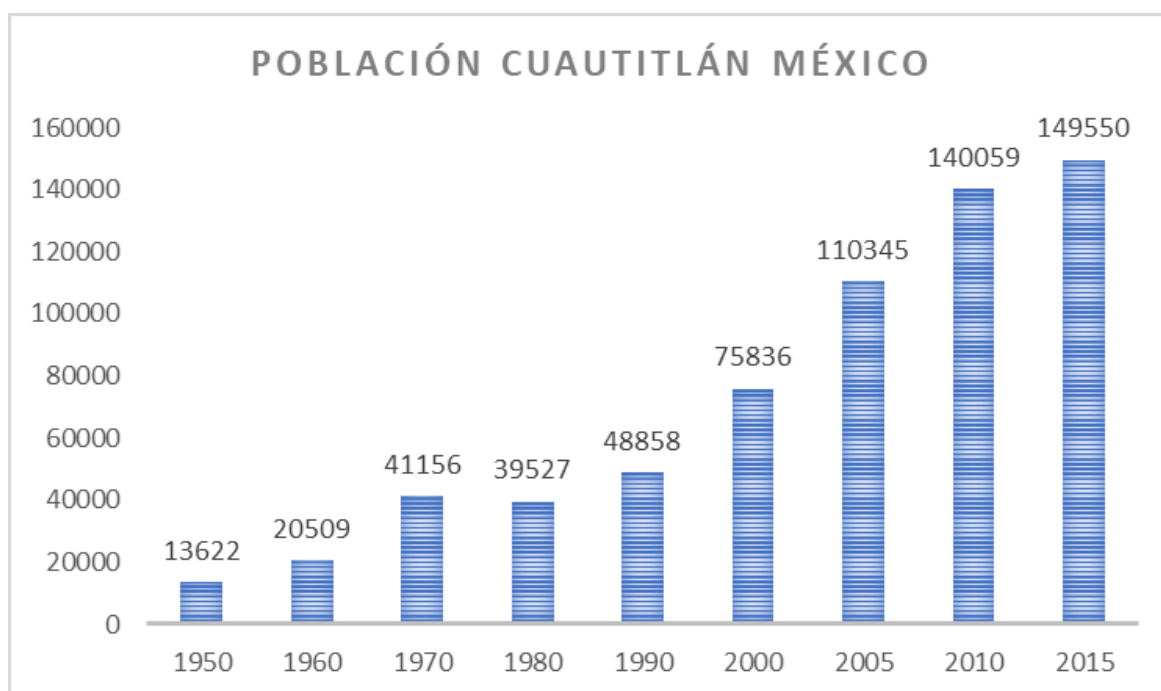
En términos absolutos, en Cuautitlán la población sumó en un periodo de cinco años 34,509 habitantes que en términos relativos significa un incremento del 32.17%, es decir que por cada año que transcurrió (cinco años), nacieron y se asentaron aproximadamente 7, 110 habitantes.

En este aspecto del municipio pretendía establecer las políticas a la población actual y futura a través del mejoramiento de sus condiciones de vida y de la creación de fuentes de empleo, considerando las condicionantes territoriales e impulsando la

estructura económica del municipio, que previeran la disponibilidad de espacios y reservas territoriales que cumplieran con los criterios de desarrollo urbano.

Mientras que la población de las ciudades ha crecido dos veces en las últimas tres décadas, la superficie urbana ha crecido en promedio 10 veces (SEDESOL, 2012).

En la siguiente gráfica se muestra claramente la tendencia real de crecimiento poblacional en el municipio Cuautitlán.



GRÁFICA 1

A pesar del proceso de expansión urbana de Cuautitlán aún conserva el 50% de grandes extensiones de suelo con rasgos rurales tanto en los modos de vida de la población como en la actividad económica. Esto genera un atractivo de compra de terrenos para las empresas inmobiliarias pues el costo de m² de suelo es muy barato debido a la presión que ejerce el proceso de urbanización.

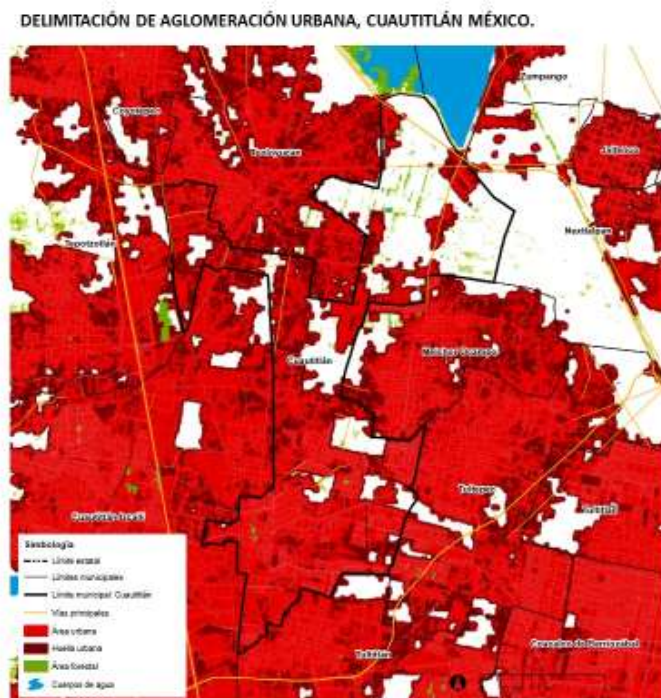
Cuautitlán es un municipio en el que muchas de las grandes desarrolladoras de vivienda como ARA, GEO y HOMEX han adquirido terrenos debido a las grandes extensiones de tierra a un bajo costo. **VER PLANO E-2 ESTRUCTURA URBANA Y USOS DE SUELO.** FUENTE: PLAN DE DESARROLLOS MUNICIPAL DE CUAUTITLÁN.



Social Progresiva: El cual tiene un valor de hasta 55,000 unidades de inversión (UDI's); entre las que se encuentran los fraccionamientos de San Blas I y II23.

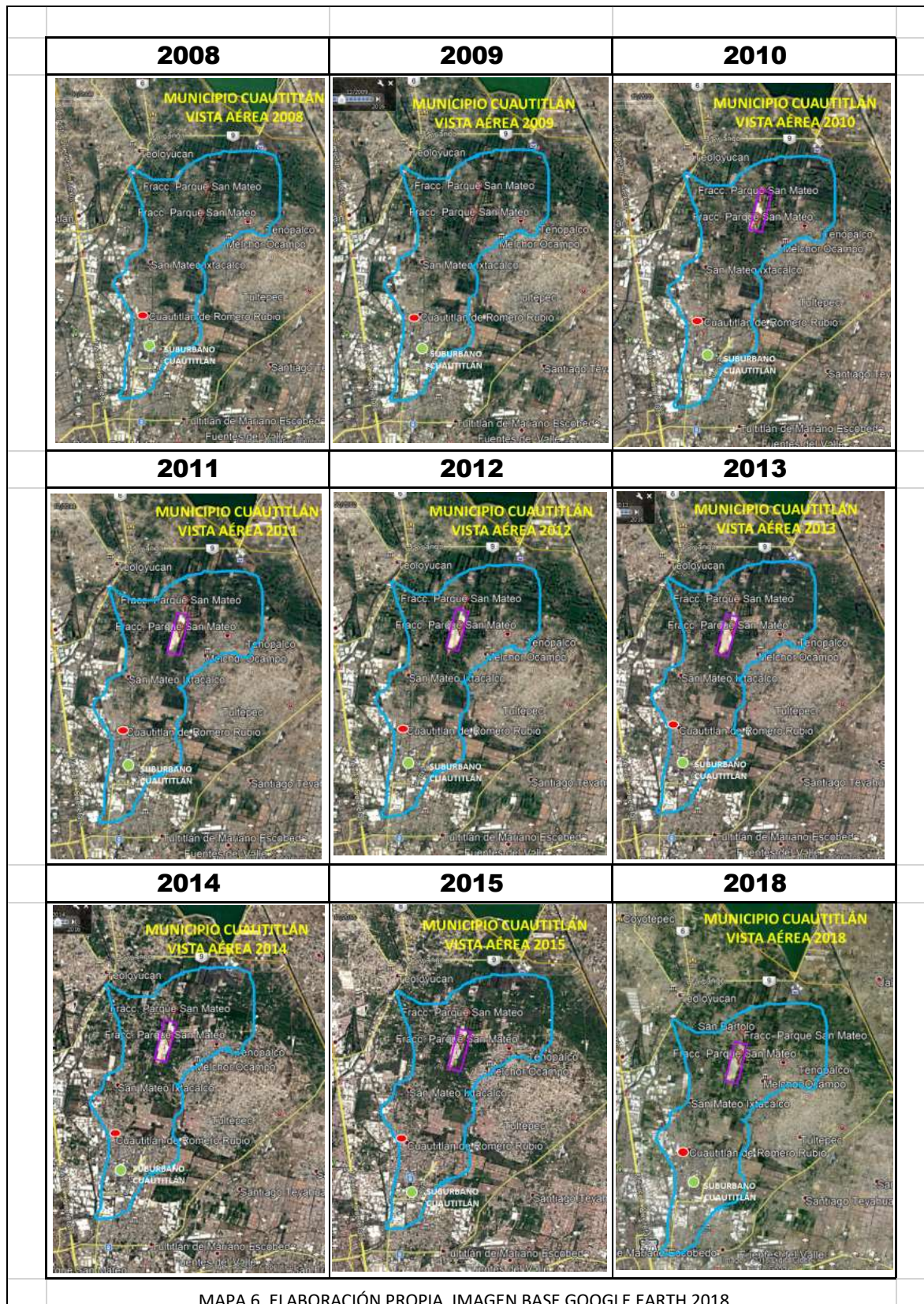
Interés Social: Casas con un valor mínimo de 55,001 UDI's a un máximo de 71,500 unidades de inversión, dentro de este rango se localizan los siguientes conjuntos urbanos: Hacienda Cuautitlán, Joya de Cuautitlán, Santa Elena, Ranchos San Blas, Paseos de Cuautitlán, La Alborada, Los Fresnos, Real, San Fernando, Galaxia Cuautitlán y Joyas de Cuautitlán II.

Popular: Dentro de este tipo de casa están los núcleos habitacionales denominados El Paraíso, Los Morales 3ª Sección, Valle Cuautitlán, Los Morales 1ª y 2ª Sección, San Juan, Paseos de Santa María, Los Olivos I y II; estas viviendas tienen un valor mínimo de 71,501 UDI's a un valor máximo de 104,500 unidades de inversión. (PDU 2008: 58)



MAPA 5. FUENTE: ONU – HABITAT A PARTIR DE INEGI (2000), INEGI (2009), INEGI (2010 a), (INEGI 2010b), INEGI

EXPANSIÓN URBANA DE CUAUTITLÁN



2.2 Análisis del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008-2010.

Se analizará el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008-2010- Cuautitlán**, periodo en el cual comenzó la construcción del Conjunto Habitacional PSM con la finalidad de conocer las estrategias que contemplaba el municipio para regular el crecimiento urbano y la planificación habitacional. En adelante se denomina PMDU al Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

El PMDU 2008 de Cuautitlán planteaba la búsqueda por conformar una entidad territorial integrada por los usos industriales, comerciales y equipamiento que permitieran consolidar e impulsar la vocación de la zona a través de generar redes tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Redes productivas (industriales, comerciales y de servicios).
- Redes de conectividad (con proyectos viales integradores y de transporte regional como el Tren Ligero).
- Redes de servicios (financieros y de salud, culturales, recreativos, deportivos, entre otros).
- Complementados con usos habitacionales (acordes a las necesidades potenciales y reales del municipio) y de sustentabilidad ambiental.

Para cumplir con este Plan en ese entonces el municipio de Cuautitlán consideraba las siguientes estrategias en los aspectos que a continuación se enuncian:

A. Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables

La estrategia urbana prevista para conducir el desarrollo urbano del municipio de Cuautitlán en el 2008-2010, consistía en la ordenación de los usos de suelo, la consolidación de las áreas existentes, la incorporación de pequeñas zonas con

vocación urbana y la estructuración del territorio de acuerdo a los siguientes usos de suelo.

USO DE SUELO PREVISTO PARA EL PMDU 2008		
USO	PMDU 2008	
	SUPERFICIE	
	HA	%
Habitacional	1803.41	44.30%
Comercial y de Servicios	496.51	11.20%
Equipamiento	64.77	1.50%
Industrial	424.5	10.20%
Plan Parcial	469.18	13.20%
Agrícola	811.22	19.60%
TOTAL SUPERFICIE MUNICIPAL	4069.59	100.00%
TABLA 2. FUENTE PMDU 2008		
REALIZACIÓN PROPIA		

Es importante mencionar que en este aspecto el Plan contemplaba destinar 420.72 Ha. A nuevos Conjuntos Habitacionales, este dato está incluido en el rubro “Habitacional” de la tabla arriba expuesta.

B. Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas y urbanizables.

La estructura vial propuesta, estará enfocada a resolver la problemática vial en 3 niveles:

1. Estructura vial regional: Integración con la región metropolitana del valle Cuautitlán-Texcoco.
2. Estructura interurbana del municipio: Integración de las distintas colonias y fraccionamientos del municipio.
3. Estructura intraurbana del municipio: Estructuración interna de las colonias y fraccionamientos.

Vialidades Regionales.

El sistema vial regional del municipio de Cuautitlán estará estructurado a partir de las vialidades:

- Autopista México-Querétaro: Aún cuando físicamente esta vialidad no se encuentra dentro del municipio, funcionará como el principal eje estructurador de la región.
- La vialidad regional propuesta Prolongación Vallejo-100 Metros-Zumpango. Permitirá integrar por el oriente al municipio con el resto de la ZMVCT. Dicha vialidad permitiría desdoblarse el flujo vehicular que se genera en la autopista México-Querétaro.

Vialidades Primarias.

La estructura vial primaria propuesta para el municipio, permitirá interrelacionar de manera eficaz las distintas localidades, colonias, fraccionamientos y cabecera municipal.

Vialidades Locales (Terciarias).

Estarán integradas por el resto de las vialidades que estructuran las distintas colonias y fraccionamientos del municipio, en las cuales su sección estará definida en función del grado de consolidación de la zona, o del propio patrón histórico de crecimiento y ocupación del suelo.

Transporte.

Uno de los ejes fundamentales para el desarrollo del municipio, lo constituye la actual construcción del Tren Suburbano Buenavista-Cuautitlán; es por ello que se prevé el desarrollo de acciones complementarias a dicho transporte, como lo son puentes vehiculares, adecuaciones viales, prolongación de vialidades y la propia construcción de la terminal del suburbano.

Programa de rehabilitación y reordenamiento de terminales de transporte foráneo urbano, de taxis y colectivos, impidiendo entorpecer la fluidez vehicular de vialidades.

Catálogo de Proyectos, Obras y Acciones del PMDU 2008-2010.

(Para este trabajo de investigación solamente se mencionarán los programas que intervengan con el caso de estudio PSM.)

PROGRAMA	PROYECTO	PLAZO			
		INMEDIATO	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROMOCIÓN INDUSTRIAL Y PROMOCIÓN COMERCIAL	Ampliación y modernización de parques industriale		X		
	Construcción y operación de los Centros de Atención Empresarial		X		
MODERNIZACIÓN DE LAS COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Construcción y operación de la Autopista Atizapán-Venta de Carpio y ramales a Huehuetoca y Ecatepec.				
	Construcción y operación de tren suburbano	X			
	Desarrollar un núcleo urbano de progreso en el entorno de la Terminal del Tren, con espacios para la vivienda de calidad y la prestación de servicios.	X	X	X	
	Generar condiciones de desarrollo en lo industrial y en lo comercial que permitan convertir el área del tren suburbano en un esquema moderno con la existencia de un Centro de Convenciones, hotel, edificios, corporativos y de transporte eficiente y seguro.	X	X	X	
	Construcción del Puente Vehicular Fresnos.		X		
	Consterucción del Parque Vial Zona Centro de Cuautitlán.		X		
AGUA Y SANEAMIENTO	Construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales para el beneficio de San Mateo Ixtacalco y Santa María Huecatitla.		X		
	Rehabilitación de las plantas tratadoras de agua ubicadas en el municipio.	X	X		
	Entubamiento de zanjas inoperantes.	X	X		
	Mejoramiento del equipamiento de los cárcamos municipales.	X	X		
	Programa de limpieza y desazolve de zanjas.	X	X		
	Municipalizar el sistema de agua en el municipio.			X	
	Incremento de material, equipo y vehiculos para la atención de fugas.	X	X		
	Construcción de una planta de tratamiento para la atención de fugas.		X	X	

PROGRAMA	PROYECTO	PLAZO			
		INMEDIATO	CORTO	MEDIANO	LARGO
CULTURA FÍSICA Y DEPORTE	Construcción y equipamiento de la Unidad Deportiva El Infiernillo.	X	X		
EMPLEO	Término de la construcción de la Escuela de Artes y Oficios de Cuautitlán (EDAYO).		X		
PROTECCIÓN CIVIL	Construcción y Equipamiento de la Subestación de Protección Civil y Bomberos.		X		
DESARROLLO URBANO	Crear la comisión intermunicipal de Límites territoriales.	X			
	Planear el crecimiento ordenado de la población.	X	X	X	
	Elaborar el Programa de Control y Regularización en Zonas Ejidales de acuerdo al PDUM.	X	X	X	X
SUELO	Programas de regularización de la tierra.	X	X	X	X
	Identificación y estudio actualizado sobre zonas de asentamientos irregulares.	X	X	X	
	Programa de facilidades para el cambio de uso de suelo.	X	X	X	
	Promover la gestión con IMEVIS, CORETT y la SRA para la regularización de la tenencia de la tierra.	X	X	X	
VIVIENDA	Formulación de estudios demográficos que identifiquen las necesidades de bienes y servicios.	X	X	X	
	Análisis geográfico orientado a la factibilidad de fraccionar suelo y brindar vivienda digna.	X	X	X	
	Convenios de cooperación con empresas constructoras para desarrollos urbanos de calidad para viviendas de interés medio.	X	X	X	

FUENTE PMDU 2008-2010

TABLA 3.

El plan de municipal de desarrollo urbano contemplaba convenios de cooperación con las empresas constructoras para poder desarrollar vivienda de calidad, sin embargo, ahora es evidente que no fue así, las facilidades otorgadas a las desarrolladoras de vivienda por parte del Gobierno Federal rebasaron las acciones de ordenamiento territorial y dotación de servicios del municipio.

Usos de suelo para zonas urbanas y urbanizables contempladas en el PMDU 2008-2010 Cuautitlán.

El Plan de Desarrollo Municipal planteaba como densidad máxima H.100.A. HABITACIONAL DENSIDAD 100: con 100 viviendas por hectárea como se hace referencia a los datos encontrados en el PMDU respecto a los parámetros de densidad habitacional en el municipio.

Normas Urbanas Generales de planeación para 2008-2010

Únicamente se exponen la norma 8 y 9 que intervienen en la investigación del caso de estudio PSM.

El PMDU 2008-2010, planteaba que los usos y destinos del suelo de las áreas urbanas y urbanizable se regulan por las siguientes disposiciones ambientales.

8.- Los desarrolladores inmobiliarios (promotores de vivienda estarán obligados a reforestar zonas no urbanizables (zonas de bosque), de acuerdo al dictamen emitido por el Ayuntamiento de Cuautitlán.

9.- Las áreas libres se podrán utilizar como áreas ajardinadas, juegos infantiles, plazas, explanadas, o estacionamientos de vehículos al descubierto.

2.3 Las políticas públicas del 2000-2012 rebasan los planes de desarrollo municipal.

La acelerada expansión urbana de las ciudades propiciada por los modelos de producción masiva de vivienda hacia la periferia, y la demanda no resuelta de servicios básicos y transporte para los nuevos conjuntos habitacionales representan un desafío a los municipios, al no estar involucrados en la toma de decisiones sobre la producción de este tipo de conjuntos.

A nivel Estatal en el Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los asentamientos humanos y del Desarrollo Urbano de los centros de población para 2001 para el Estado de México²³, se plantea que los objetivos de este documento son planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad.

Son el Gobernador del Estado de México, la Secretaria de Desarrollo Urbano y los municipios. Quienes tienen la facultad de llevar a cabo las funciones mencionadas en el párrafo anterior.

En el Artículo 5.3 fracc. III, se entiende cómo áreas urbanizables: “Las previstas en los planes de desarrollo urbano para el crecimiento de los centros de población, por reunir condiciones física y geográficamente aptas para ser dotadas de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y no presentar características físicas no urbanizables.

La Secretaria de Desarrollo Urbano tiene la capacidad de autorizar conjuntos urbanos, condominio, subdivisiones, relotificaciones y fusiones; y en los casos previstos y su reglamentación, así como coordinar la entrega-recepción a los municipios y a las autoridades estatales competentes de las áreas de donación y de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios.

²³ En la gobernatura del Estado de México a cargo de Arturo Montiel Rojas.

El reglamento de este libro establece que es obligación del desarrollador de “conjuntos urbanos” el proporcionar terrenos con donación para el municipio y para el Estado, destinados a equipamiento e infraestructura, la cantidad de estos terrenos en los nuevos conjuntos urbanos estará en función al número de viviendas.

Sin embargo en la realidad esto no sucedió así, se considera que existieron una serie de eventos de corrupción, pues los conjuntos habitacionales autorizados por el Estado debían cumplir con la donación al municipio y al estado de terrenos para el equipamiento y la infraestructura, estos se encuentran al interior del conjunto, pero las características del entorno urbano exterior no cumplieron con las condiciones geográficas y físicas aptas para ser dotadas de infraestructura, los conjuntos habitacionales nuevos quedaron en muchos casos aislados en medio de áreas agropecuarias, con dificultades de acceso por falta de infraestructura vial alrededor de ellos

Con este crecimiento urbano acelerado en la ZMVM, en un corto plazo el municipio se encuentra ante la problemática de asumir el suministro masivo de equipamientos y servicios urbanos básicos, pero sin las posibilidades de poder dotar de estos a la nueva urbanización.

Por lo tanto, es de suma importancia que las políticas públicas a nivel federal y el financiamiento de vivienda social este vinculada directamente a los planes municipales de desarrollo urbano, empoderar a los gobiernos municipales, fortaleciendo sus capacidades para poder tomar decisiones de construcción de vivienda, así como poder dar seguimiento a los planes de vivienda implementados aún después de los tres años que dura el gobierno municipal. Es importante también generar tácticas gubernamentales que permitan agilizar recursos para el financiamiento y la construcción de infraestructura física y servicios en el entorno externo de los conjuntos habitacionales antes o al mismo tiempo de que concluyan la entrega de las viviendas, así como garantizar estrategias y recursos para su mantenimiento.

Capítulo 3. ANÁLISIS AL CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE SAN MATEO.

3.1 Localización y condiciones del conjunto habitacional Parque San Mateo



MAPA 7. ELABORACIÓN PROPIA. PLANO BASE PMDU 2008-2010.



MAPA 8. CPI: ESRI DIGITAL, GeoEye, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN y GIS user Community. Modificación propia.

Parque San Mateo, se encuentra en la parte central del municipio de Cuautitlán, México. Los trabajos de urbanización, la preparación de caminos y perforaciones de pozos profundos iniciaron en el 2009, posteriormente se dio inicio a la construcción de las viviendas dentro del llamado fenómeno “boom inmobiliario” por la constructora Homex con sede en Culiacán, en el sexenio de Felipe Calderón.

Para entonces la política habitacional otorgó las facilidades para que las grandes desarrolladoras de viviendas construyeran Conjuntos Habitacionales masivos.

Ante el alto costo de la tierra en áreas más céntricas que cuentan con toda la infraestructura para construir vivienda, las desarrolladoras adquirieron una gran cantidad de terreno en la lejanía. El conjunto habitacional Parque San Mateo está ubicado al Norte del Municipio de Cuautitlán de Romero Rubio, que para el 2008 contaba con alrededor del 49% de territorio agrícola. El predio tiene una superficie total de 876,068.81m², se encuentra rodeado por la zona agrícola, por ranchos ganaderos básicamente, vivienda informal, se encuentran algunos pequeños comercios y algunos terrenos de gran dimensión utilizados por las empresas automotrices como patios para guardar un gran número de vehículos nuevos.

La accesibilidad al terreno donde se ubicaría Parque San Mateo era muy difícil debido a que no existían vialidades construidas, únicamente caminos de terracería. La constructora tuvo que habilitar caminos para dar inicio a la construcción del conjunto habitacional.



FOTO 1. FUENTE GOOGLE MAPS 2013.

En el periodo 2008-2015 cuando se construyó Parque San Mateo, las viviendas informales construidas en los alrededores del desarrollo aún no contaban con drenaje, la población que vivía en esta zona del municipio utilizaba los canales de riego que en algunos predios ya no funcionaban como tal, sino como drenaje de las casas.

Era normal ver a los habitantes de esta zona desplazarse mediante bicicletas y ver circular caballos, en los alrededores se observaban muchos comercios donde se vendía forraje para el ganado, era común encontrar los caminos obstaculizados por ganado y tractores.

El conjunto habitacional Parque San Mateo impactó el entorno donde fue construido, si bien ya existían algunos fraccionamientos sobre la Avenida Centenario-Himno Nacional, este conjunto habitacional se estableció en un sector que no contaba con la infraestructura, servicios de agua, vialidades, ni las condiciones necesarias para ser viable. Por entrevista con el personal de gestión de Homex se conoce que la desarrolladora y el municipio realizaron convenios de donar terrenos dentro del predio del conjunto para uso municipal, la ejecución de la obra de perforación profunda de 3 pozos para la extracción de agua y la obra de vialidades de acceso fuera de los límites de PSM fueron llevadas a cabo por la constructora Homex.



FOTO 2.



FOTO 3.



FOTO 4.



FOTO 5.



FOTO 6.



FOTO 7.

FOTOS por Monserrat Ornelas. VISTA SOBRE VIALIDAD DE ACCESO AL CONJUNTO URBANO, SE OBSERVAN GRANDES EXTENSIONES DE TERRENO Y CANALES DE RIEGO A LOS LADOS DEL CAMINO.

3.2 La falta de planeación territorial entorno a Parque San Mateo.

En las últimas décadas en México se han dado reformas y transformaciones a nivel social, ambiental y económico que han marcado la forma de planeación del territorio. En el Estado de México y particularmente en el municipio de Cuautitlán no ha sido diferente, pues los tipos de desarrollo que se ponen en funcionamiento tienen como objetivo la parte económica que se puede determinar a través del crecimiento material, dirigido por las diversas posturas de los gobiernos en turno.

Según Castro (2014) “la planeación del territorio se realizaba bajo criterios macroeconómicos” y en muchos casos, no se le da importancia a la parte social; como consecuencia se tienen soluciones paliativas y que obedecen a diferentes intereses particulares”.

Sánchez (2017), menciona que “ uno de los retos más importantes para las ciudades es la planeación del territorio, tarea para la cual se establecen planes, programas, leyes y proyectos que determinan políticas y estrategias para hacer frente a los fenómenos derivados de la urbanización” Pero el apabullante crecimiento de las ciudades en México y la forma en que se van conformando, nos muestran que la planeación urbana ha sido rebasada por la expansión urbana; así podemos determinar que los instrumentos de planeación no son adecuados para resolver los problemas que se presentan en el territorio.

Lo anterior se da a cualquier esfera y sobre todo a nivel municipal, el problema crece cuando se modifican sin control los usos de suelo, ocupando zonas agrícolas para el crecimiento de la mancha urbana.

Las políticas habitacionales u otros Planes de Desarrollo Urbano Nacional, impactan y rebasan la capacidad de los municipios de proveer infraestructura de equipamiento, servicios y transporte a nuevas zonas urbanas que han sido enclavadas en zonas agrícolas.

El nuevo urbanismo en el municipio que fue originado por las políticas públicas, contrastaba de una forma totalmente opuesta con las rancherías, barrios, o asentamientos humanos existentes a la declaratoria gubernamental del territorio. Dentro del entorno del sistema urbano de la zona, las diferencias entre la nueva urbanización de Parque San Mateo y las áreas rurales aledañas como la ranchería El Machero y la Ex Hacienda San Mateo es abismal. En esa época la mancha urbana fue entrelazándose entre las zonas agrícolas existentes, propiciando un desequilibrio en la población originaria y la población nueva que llegó a habitar a el conjunto.

Cómo se ha mencionado anteriormente, Cuautitlán cuenta con grandes extensiones de suelo agrícola y en otros casos urbanizable, fue así que se convirtió en uno de los Municipios del Estado de México donde se generó un proceso especulativo de la adquisición de tierra, paralelamente a la consolidación de zona industrial, en su territorio coexisten viejas fábricas con nuevos desarrollos industriales y se sumaron fraccionamientos y conjuntos habitacionales construidos por desarrolladores inmobiliarios. El norponiente del Valle de México comenzó a tener este tipo de expansión urbana sobre las áreas rurales, teniendo como eje principal la carretera México-Querétaro (Covarrubias 2007).

3.3 Estructura urbana del conjunto habitacional Parque San Mateo



CROQUIS- MAPA 9 . ELABORACIÓN PROPIA. PLANO BASE PMDU 2008-2010.

El conjunto habitacional Parque San Mateo fue construido en los terrenos de la Ex – Hacienda San Mateo, contemplaba la construcción de 5919 viviendas con una lotificación saturada en una superficie de casi 87Ha.

El equipo de Homex, departamento de proyectos, personal a cargo de gestión con el municipio y autoridades municipales, con el apoyo de las políticas habitacionales de entonces distribuyeron las superficies del conjunto habitacional excesivamente masivo de la siguiente manera:

DISTRIBUCIÓN DE LOTES EN PSM	
CLASIFICACIÓN	M2
SUPERFICIE HABITACIONAL	384523.07
SUPERFICIE DE VIALIDADES	306892.29
DONACIÓN A MUNICIPIO (INCLUYEN ESCUELAS, PLANTA DE TRATAMIENTO, POZO Y TANQUE ELEVADO)	93186.69
CENTRO URBANO REGIONAL	47352
COMERCIOS Y PRODUCTOS BÁSICOS	912.08
RESTRICCIÓN PEMEX	20068.64
RESTRICCIÓN CANAL DE RIEGO	23134.04
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO	876068.81

TABLA 7. FUENTE: PLANO SEMBRADO DE VIVIENDA INGENIERÍA DE OBRA HOMEX. REALIZACIÓN PROPIA.



FOTO. 8 FUENTE GOOGLE EARTH. LÍMITES Y ACCESO AL CONJUNTO.

3.3.1 Traza y Lotificación

La lotificación de PSM responde a una traza ortogonal en la mayor parte de sus manzanas teniendo como eje base las avenidas principales Teodoro González de León y Pedro Ramírez Vázquez, cuya traza lineal contiene algunos ángulos y que rompen un tanto con la rigidez.

En el croquis podemos observar la saturada disposición de los lotes de vivienda, asignados uno junto a otro, los patios colindan en las partes posteriores y laterales, los lotes libres dispuestos para la donación al municipio, se observan tres glorietas.





FOTO 9: VISTA DE LA AV. PASEO TEODORO GONZÁLEZ DE LÉÓN. SE OBSERVA EL CAMELLÓN, EL ALUMBRADO PUBLICO Y LAS VIVIENDAS.



FOTO 10: VISTA DE LA AV. PASEO TEODORO GONZÁLEZ SUR, SE OBSERVAN ÁRBOLES SOBRE EL CAMELLÓN.

3.3.2 Etapas de construcción.

En el 2008 comenzó la obra de urbanización de Parque San Mateo, y posteriormente da inicio la construcción de las viviendas en el 2009; el conjunto habitacional fue construido en 6 etapas, que se llevan a cabo hasta 2015, quedando inconclusa la 5ª y 6ª etapa.

- 1er. Etapa denominada 995.
- 2ª. Etapa denominada 996.
- 3ª. Etapa denominada 997.
- 4ª. Etapa denominada 1004.
- 5ª Etapa denominada 1005.
- 6ª. Etapa denominada 1006.



NO	DISEÑO	NÚMERO DE VIVIENDA CONSTRUIDA						TOTAL VIV PSM	TOTAL VIVIENDAS EN PSM
		ETAPA 995	ETAPA 996	ETAPA 997	ETAPA 1004	ETAPA 1005	ETAPA 1006		
1	ARCE	324	304	0	322	0	0	950	
2	ÁLAMO	590	138	693	584	1069	1208	4277	
3	ÁLAMO COMERCIAL	7	7	6	6	2	2	30	
4	PALMA REAL	208	0	0	0	0	0	208	
5	PALMA	0	337	117	0	0	0	454	
		1123	786	816	912	1071	1210	5919	
TABLA 8.		FUENTE DATOS: INGENIERÍA DE OBRA HOMEX 2013							
		REALIZACIÓN PROPIA							

El conjunto habitacional cuenta con cuatro diseños diferentes de vivienda; cabe hacer la mención que el prototipo Álamo cuenta con dos modalidades, una con la modalidad habitacional y la otra con la modalidad comercial, es decir, ésta última, en planta baja consideraba una adaptación para uso comercial, es decir el diseño de esta vivienda fue concebida con un uso de suelo mixto: habitacional y comercial.

- Modelo Arce.
- Modelo Álamo.
- Modelo Palma Real.
- Modelo Palma.
-

3.3.3 Diseños de vivienda.

Las viviendas fueron construidas con un sistema de losas de cimentación, algunos diseños fueron realizados con muros de block gris y otros con muros de concreto, la losa de entepiso y la losa tapa es de vigueta y bovedilla.

La desarrolladora Homex utilizaba sistemas constructivos que permitían construir en serie y rápidamente las viviendas, por ejemplo para la construcción de casas con muros de concreto armado utilizaba cimbra metálica la denominada Cimbra Peri, concretos de fraguado rápido, incluso la planta de concreto ya sea Cemex o Decano (concretera que pertenecía a Homex), se establecía en el terreno de PSM, pues era tal la cantidad de concreto y la ubicación de la obra tan lejana que la desarrolladora

Homex había implementado el instalar la planta concretera en el mismo terreno donde estaba construyendo, así las ollas llegaban a tiempo sin el riesgo que el concreto fraguara antes de tiempo y no pasara las pruebas de revenimiento y de agregado.

El conjunto habitacional ofreció al mercado distintos diseños de vivienda con diferentes espacios en m², ya sea más o menos. Pero todas las viviendas contaban con 1 a 2 habitaciones y máximo 1 baño y medio, todas contaban con un patio de servicio de acuerdo al tamaño de la vivienda. El precio de estas viviendas fluctuaba de los \$300,000 el precio de la vivienda más pequeña, hasta \$600,000 el precio de la vivienda con más m².

1.- El diseño **Arce** (40m²), vivienda unifamiliar, con una estancia para cocina y comedor, cuenta con 1 recámara, 1 baño completo, 1 pequeño patio. Los acabados en fachada son: aplanado de estuco y pintura vinílica, cancelería de aluminio blanco con vidrio claro de 6mm, 1 cajón de estacionamiento. Los acabados interiores en piso loseta vinílica, pasta texturizada en muros, el baño con azulejo en zonas húmedas, plafones con tirol; se entregaban con calentador de paso, lavadero y tarja.

DATOS DE LA VIVIENDA DISEÑO ARCE				
Superficie Total de vivienda	Superficie habitable	M2 PATIO SERVICIO	FRENTE	LARGO
40.00	35.00	5.00	4.00	10.00

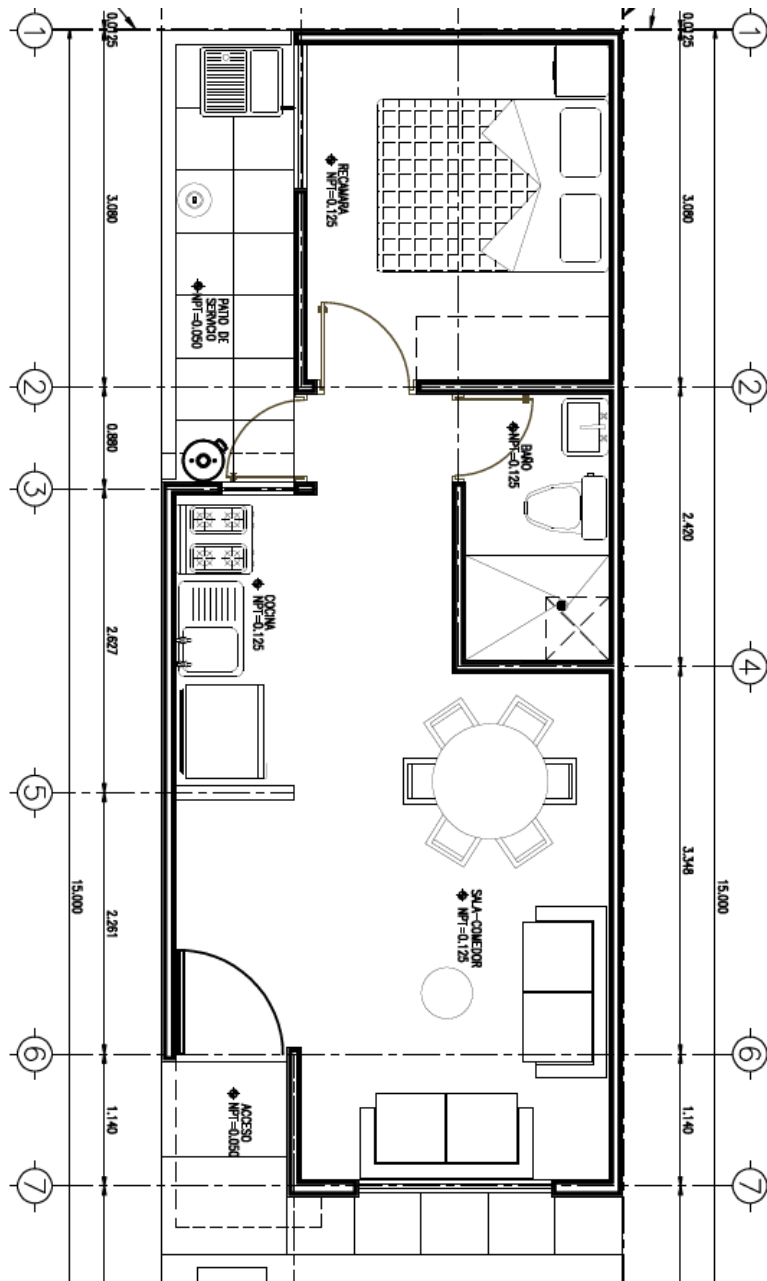


TABLA 9: Elaboración propia con información de planos.

FOTO10: Monserrat Ornelas 2013.

PLANO 2: Ingeniería de Obra PSM-Homex.

1.- DISEÑO ARCE



FUENTE PLANOS: INGENIERÍA DE OBRA HOMEX.

2.- El diseño **Álamo** (69m²), vivienda unifamiliar, en planta baja con un espacio abierto para cocina y estancia, con escalera cargada a un costado de la construcción y medio baño bajo las escaleras y patio de servicio con calentador. En planta alta 2 habitaciones y un baño completo. En cuanto acabados en exteriores aplanado de estuco y pintura vinílica en fachadas, aluminio blanco con vidrio claro de 6mm, 1 cajón de estacionamiento. Los acabados en interiores: piso de loseta cerámica o loseta vinílica, pasta texturizada en muros, los baños con azulejo en zonas húmedas, plafones con tirol.

DATOS DE LA VIVIENDA DISEÑO ÁLAMO							
Superficie Total de vivienda m ²	Superficie habitable m ²	M2 PLANTA BAJA	M2 PLANTA ALTA	M2 ESCALERAS	M2 PATIO SERVICIO	FRENTE	LARGO
69.00	40.00	24.00	25.00	5.00	11.00	4.00	10.00

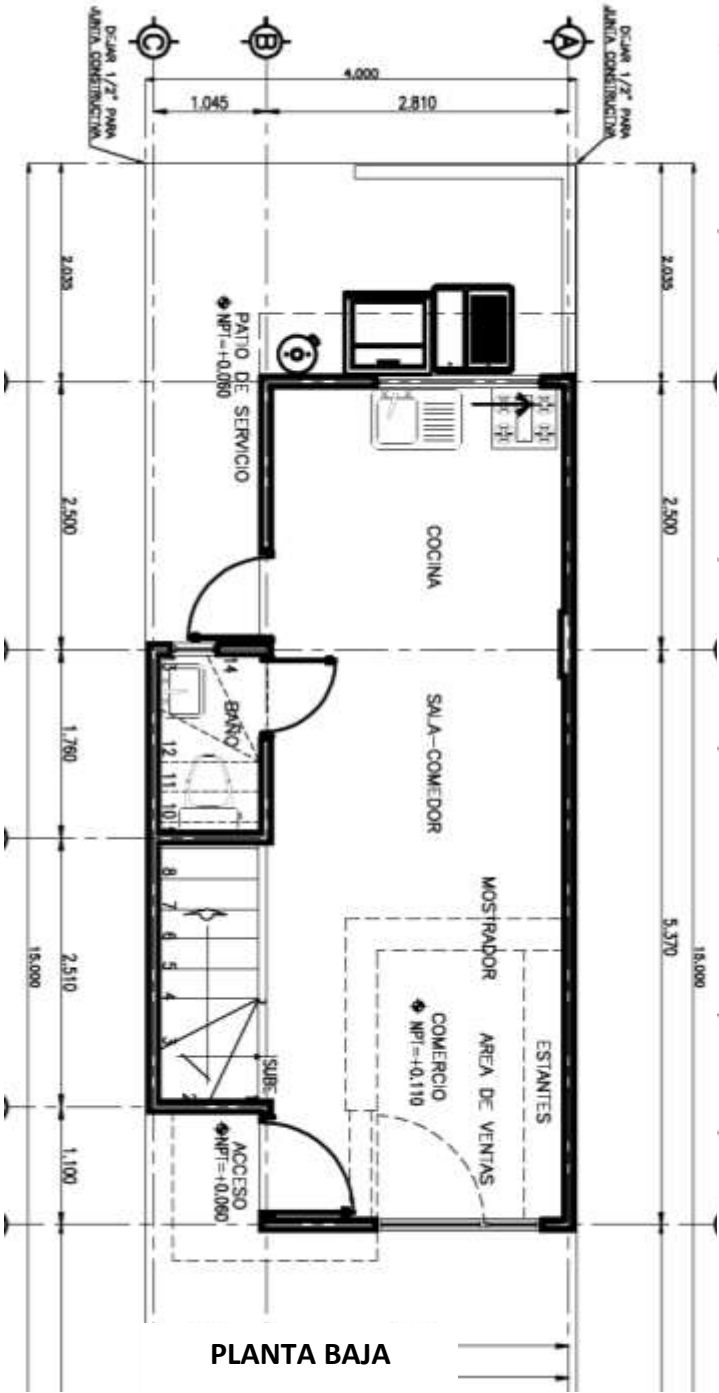


TABLA 10: Elaboración propia con información de planos.

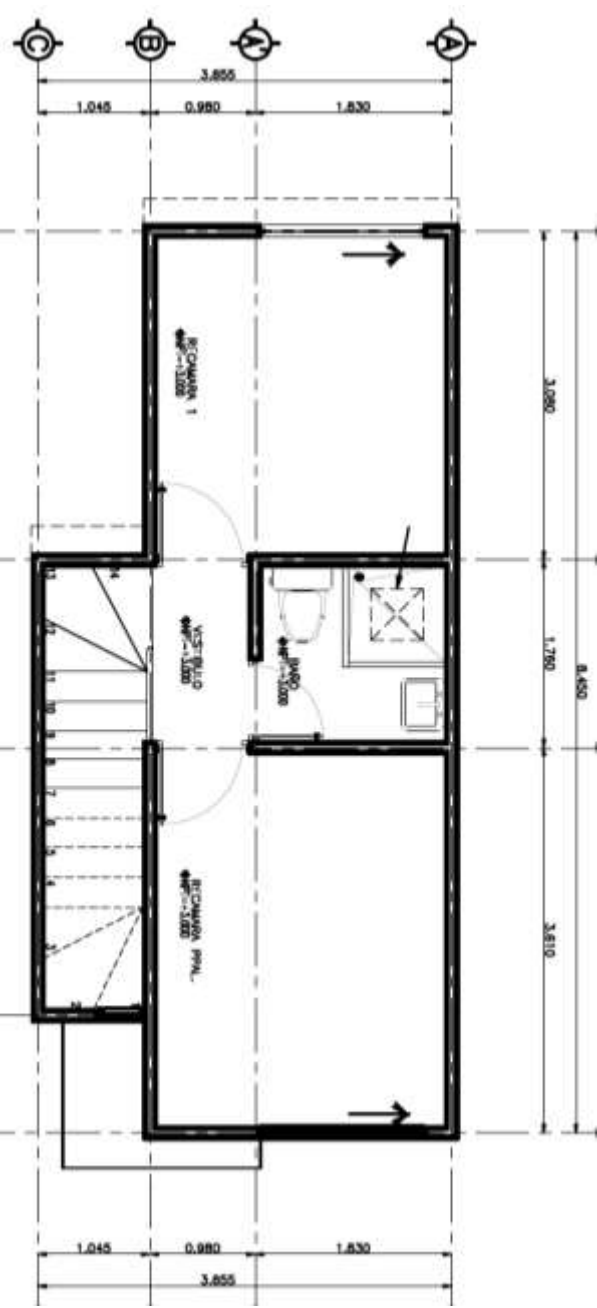
FOTO 11: Monserrat Ornelas 2013.

PLANO 3: Ingeniería de Obra PSM-Homex.

2.- DISEÑO ÁLAMO



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

3.- El diseño Palma Real (En planta alta 54- en planta baja 62m²), vivienda dúplex. En planta baja el espacio de la vivienda es más amplio por el patio de servicio que es más grande, tiene una estancia con una pequeña cocina, 2 habitaciones, un baño completo y un cajón para estacionamiento. Los acabados exteriores de aplanado de estuco y pintura vinílica, aluminio blanco de con vidrio claro de 6mm. Los acabados interiores en piso loseta vinílica o loseta cerámica, pasta texturizada en muros, tirol en plafones.

DATOS DE LA VIVIENDA DISEÑO PALMA REAL							
DUPLEX: planta baja	Superficie Total de vivienda m ²	Superficie habitable m ²	M2 PATIO SERVICIO	FRENTE	LARGO	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
	62.00	48.00	14.00	6.00	10.20	SI	NO
DUPLEX: planta alta	Superficie Total de vivienda m ²	Superficie habitable m ²	M2 PATIO SERVICIO	FRENTE	LARGO	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
	54.00	48.00	6.00	6.00	10.20	NO	SI

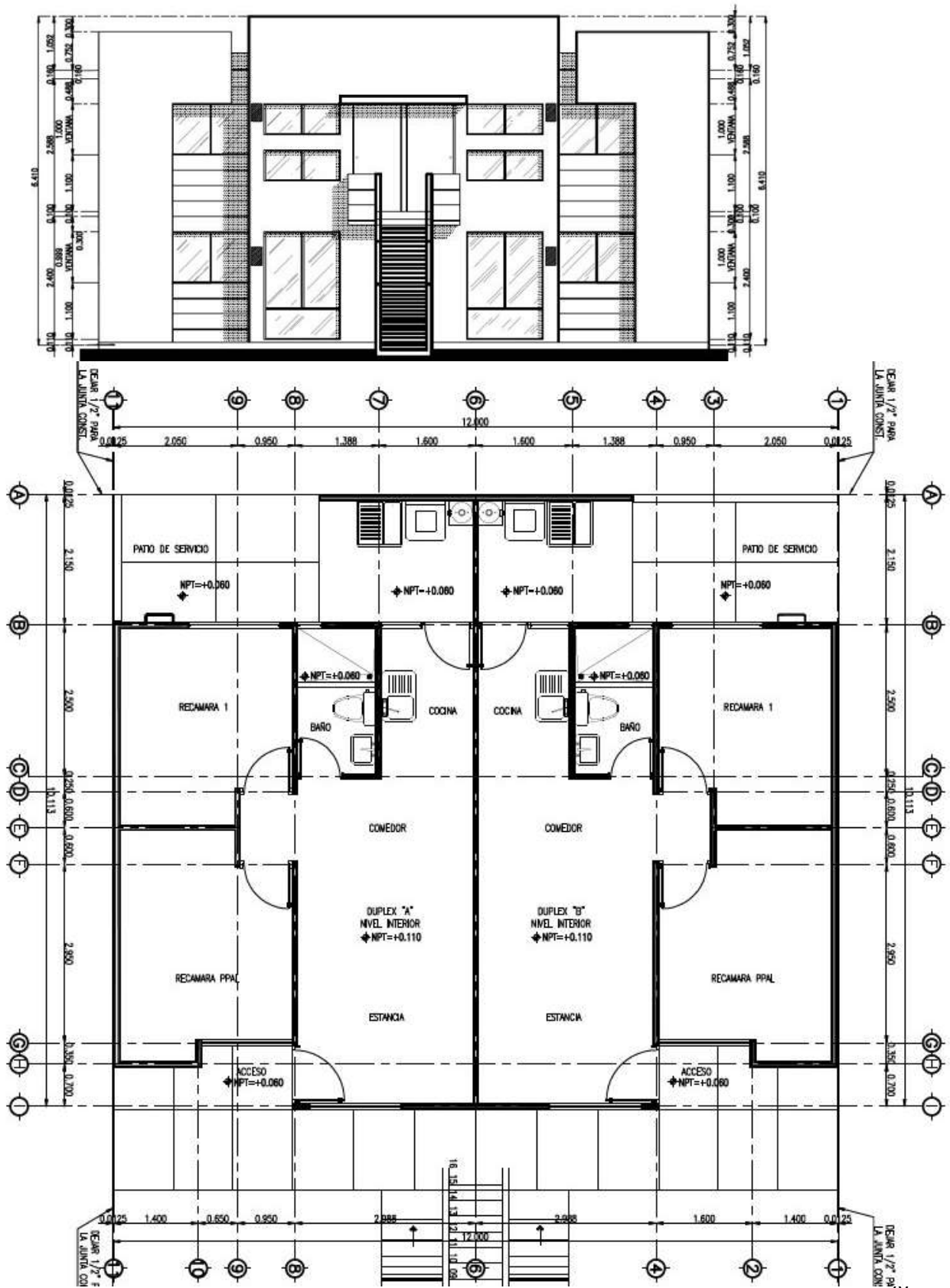


TABLA 11: Elaboración propia con información de planos.

FOTO 12: Monserrat Ornelas 2013.

PLANO 4 : Ingeniería de Obra PSM-Homex.

3.- DISEÑO PALMA REAL



4.- El diseño Palma (99m²), vivienda unifamiliar. Este diseño tiene un frente de 6ml, en planta baja se encuentra la cocina, estancia, ½ baño y el patio de servicio. En planta alta 3 habitaciones y un baño completo, patio de servicio y cuenta con 2 cajones para estacionamiento. Los acabados exteriores de estuco y pintura vinílica, aluminio blanco con vidrio claro de 6mm. En interiores pisos de loseta cerámica, pasta texturizada en muros, y tirol en plafones. Es el diseño de vivienda en este conjunto habitacional con espacios más amplios.

DATOS DE LA VIVIENDA DISEÑO PALMA							
Superficie Total de vivienda m ²	Superficie habitable m ²	M2 PLANTA BAJA	M2 PLANTA ALTA	M2 ESCALERAS	M2 PATIO SERVICIO	FRENTE	LARGO
99.00	79.00	35.00	39.00	5.00	20.00	6.00	10

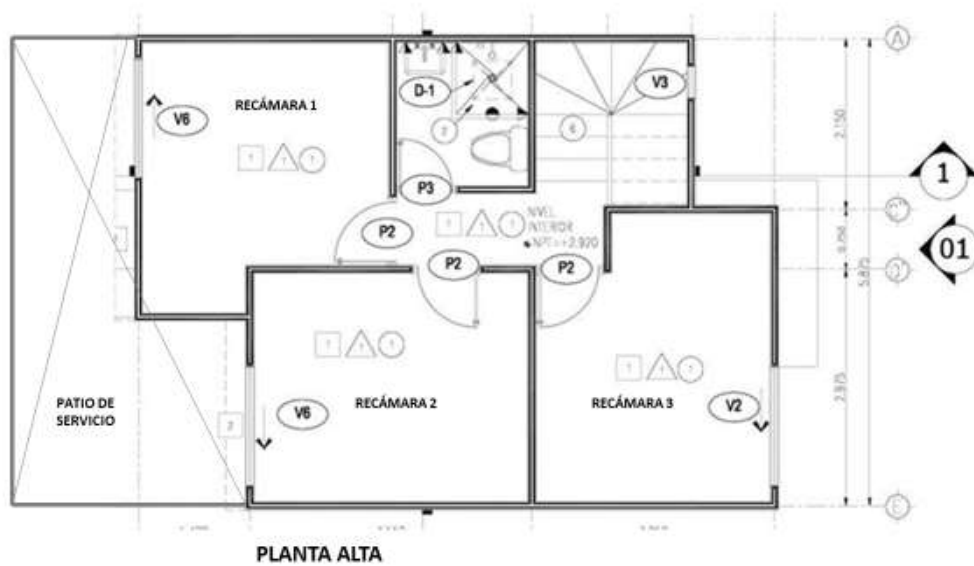
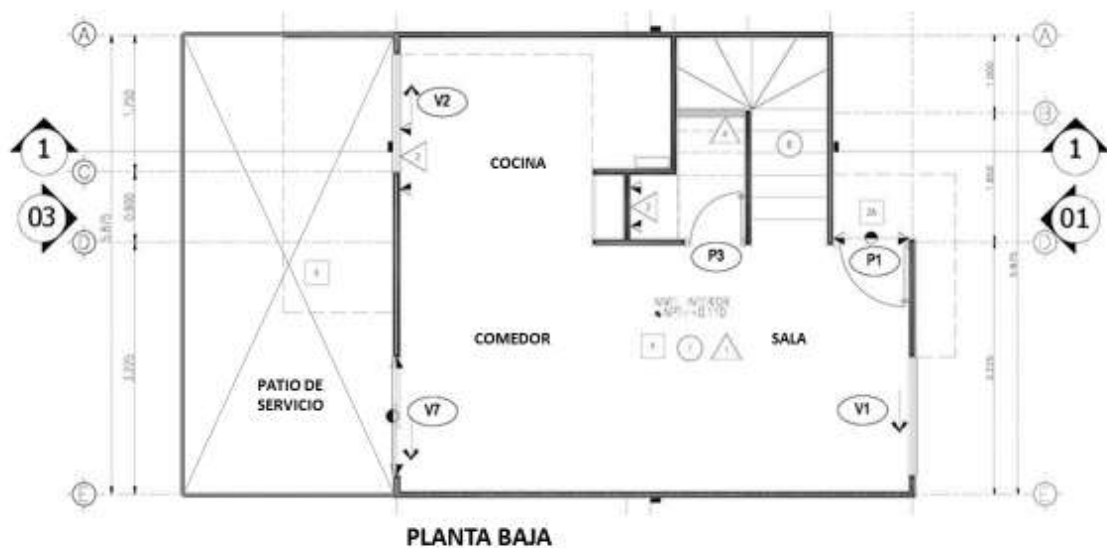


TABLA 12: Elaboración propia con información de planos.

FOTO 13: Folleto Ventas Homex.

PLANO 5: Ingeniería de Obra PSM-Homex.

4.- DISEÑO PALMA



3.3.4 Infraestructura y equipamiento en Parque San Mateo.

Aunque este tipo de conjuntos habitacionales tienen como objetivo ofrecer todos los servicios al interior al concluir la construcción, un desarrollo de vivienda de dimensiones masivas como lo es Parque San Mateo rebasó la capacidad de la constructora y de las autoridades municipales para proveer de infraestructura, equipamiento y servicios a los habitantes del nuevo lugar.

PSM contemplaba el siguiente equipamiento al interior del conjunto habitacional: ver plano en página 90.

- Jardín de Niños (1)
- Primaria (1)
- Escuela Secundaria (2)
- Áreas Deportivas (3)
- Áreas para locales comerciales (varias)
- Clínica de la Mujer y Clínica Geriátrica.

1. Infraestructura

La infraestructura con la que cuenta al interior del conjunto habitacional son cuatro pozos profundos que abastecerían de agua a aproximadamente a alrededor de 23,000 habitantes, red pluvial, red de drenaje (no ha sido terminada hasta 2018, a causa de la crisis de las desarrolladoras de vivienda que se dio con el cambio de política de vivienda implementada en el sexenio de Enrique Peña Nieto), red eléctrica y la construcción de la planta de tratamiento de agua no fue llevada a cabo como lo planteaba el proyecto del conjunto.

2. Servicios educativos

Los centros educativos en Parque San Mateo son de educación básica y educación media, fueron construidos en 2010 y posteriormente comenzaron a operar cuando. Hay un Jardín de Niños tiene una capacidad para 250 alumnos, una Primaria y una Secundaria llamada Luis Nishizawa.

3.- Comercio

Parque San Mateo cuenta con lotes destinados a uso de suelo comercial.

Por primera vez en este conjunto Homex consideró un diseño de vivienda con uso mixto, la vivienda Álamo comercial estaba diseñada para que en la planta baja tuviera un área para comercio al frente y en la parte posterior y en la planta alta habitacional, el proyecto contempló 25 viviendas de este tipo para un total de 5919.

Actualmente el conjunto habitacional cuenta formalmente con dos Bodega Aurrera Express, 1 farmacia Guadalajara, una tienda Comex y 1 Oxxo. Además de otros comercios instalados en casas o locales comerciales como tiendas, purificadoras de agua, papelerías, pequeños restaurantes, carnicerías etc.

4.- Servicios de Salud

En el terreno donado al municipio por Homex con no. 6 del plano, en Noviembre del 2014, el gobierno del Estado de México inaugura La Ciudad de la Mujer que integra una Clínica Materno Infantil, una clínica de Atención Geriátrica y una clínica de Detención Oportuna de cancer, actualmente se encuentra operando.

5.- Espacios Públicos para la recreación

El conjunto habitacional cuenta con dos espacios públicos denominadas en el proyecto como jardín vecinal y zona deportiva. La zona deportiva (no. 4 del plano), cuenta con canchas de basket ball, bancas de concreto, pasto, alumbrado público, áreas de pasto pero no se observan árboles que puedan ofrecer sombra a quienes utilicen el espacio y les permita permanecer un tiempo considerable haciendo confortable la estadía en el lugar. El otro terreno destinado a ser jardín vecinal esta en el no. 5 del plano y se encuentra al lado del pozo profundo no. 2, es de dimensiones más pequeñas y tiene las mismas características: alumbrado, bancas, pasto, no hay árboles que proporcionen sombra.

EQUIPAMIENTO PARQUE SAN MATEO		
CLAVE	DESCRIPCIÓN	TIPO DE EQUIPAMIENTO
1	LOCALES COMERCIALES	COMERCIAL
2	DONACIÓN AL MUNICIPIO	MUNICIPAL
3	KINDER Y PRIMARIA	EDUCATIVO
4	ESPACIO PÚBLICO	RECREACIÓN
5	ESPACIO PÚBLICO	RECREACIÓN
6	CIUDAD-CLÍNICA PARA LA MUJER: CLÍNICA DE MATERNIDAD, UNIDAD DE GERIATRIA Y DETECCIÓN DE CANCER DE MAMA.	SALUD
7	ESCUELA SECUNDARIA	EDUCATIVO
8	DONACIÓN AL MUNICIPIO	MUNICIPAL
9	LOCALES COMERCIALES	COMERCIAL
10	ESCUELA SECUNDARIA	EDUCATIVO
TABLA 11. REALIZACIÓN PROPIA		
INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR INGENIERÍA DE OBRA HOMEX		

EQUIPAMIENTO PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE SAN MATEO

C.C.P.P.	DESCRIPCIÓN	MÉTRIC DE EQUIPAMIENTO	
		ÁREA CONSTRUIDA	COMENTARIOS
1	PLAZA DE JUEGOS PARA NIÑOS	100 m ²	100 m ²
2	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
3	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
4	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
5	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
6	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
7	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
8	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
9	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²
10	PLAZA DE JUEGOS PARA ADULTOS	100 m ²	100 m ²



PLANO 6. ELABORACIÓN PROPIA- PLANO BASE ING. DE OBRA HOMEX.

6.- Vías de comunicación más cercanas y rutas de transporte hacia Parque San Mateo

Es muy claro observar que el proceso de urbanización da una importancia a los caminos y ejes de comunicación y estos propician que se desarrollen actividades complementarias en la zona y sus alrededores según Azuara y Pérez Negrete 2008. La ubicación de conjuntos habitacionales juega un papel importante respecto a los viajes que realizan las personas que los habitan. Currie menciona que de si una ciudad que crece en forma convencional de los 3 a los 6 millones de habitantes, sus tentáculos se adentrarán en el campo circundante y los promotores de bienes raíces se lanzarán a la búsqueda de tierras más baratas en la lejanía, teniendo como resultado viajes más largos para los trabajadores y sus familias. (CURRIE, 1980).

VIALIDADES CERCANAS AL CASO DE ESTUDIO PSM



MAPA 10: GOOGLE MAPS, REALIZACIÓN PROPIA.

El acceso a Parque San Mateo es sobre la calle Niños Héroes, que hacia el Oriente conecta a la Avenida 16 de Septiembre y llega hasta la carretera a Cuautitlán-Teoloyucan y al Este entronca con la Avenida Himno Nacional-Centenario. Como ya se ha expuesto el conjunto habitacional desde sus inicios presentó problemas de acceso hasta ahora debido a que se insertó en una zona agrícola.

Las calles y avenidas inmediatas a Parque San Mateo que forman parte de la dinámica urbana del conjunto son las siguientes:

- **Av. División del Sur:** Es una vialidad secundaria que se origina en la Av. La Joya sigue hacia el norte de la localidad paralelamente la trayectoria de la vía del Tren suburbano estación de Cuautitlán. Los pueblos de San Mateo Ixtacalco y Santa María Huecatitla se estructuraron de manera lineal a partir de esta vialidad y a la fecha se presentan tendencia a conurbarse. En ambas localidades la expansión del área urbana no ha sido tan notable, sino que se ha registrado una densificación de los terrenos agrícolas que quedaron entre las construcciones y que paulatinamente fueron cambiando de uso; no obstante en el mediano plazo San mateo Ixtacalco quedará unida al área urbana de la Cabecera Municipal y el proyecto de la continuación del Tren Suburbano hacia Huehuetoca también impactara urbanísticamente estos pueblos.
- Hacia el Norte la calle División del Sur cambia de nombre a **Av. 16 de Septiembre**, en donde se localiza una gran cantidad de terrenos agrícolas, combinados con asentamientos humanos irregulares y pequeños comercios.



FOTO 14 Y 15 GOOGLE EARTH 2013. FOTO SUPERIOR: AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE HACIA EL SUR Y FOTO INFERIOR, MISMA AV. EL NORTE RESPECTIVAMENTE, SE OBSERVAN CANALES DE RIEGO AL

- **AV. CENTENARIO-HIMNO NACIONAL:** Esta Avenida es fundamental en la movilidad y vía de acceso no solo para PSM, si no para el municipio, ya que es el eje que permite conectar desde el Sur mediante Av. División del Sur y Av. Santa Elena-Coacalco la estación del Suburbano Cuautitlán hasta el Norte con el Circuito Exterior Mexiquense. Describiendo lo que se encuentra en la trayectoria de esta avenida de Sur a Norte es al Sur se encuentra sobre esta avenida dos Centros Comerciales La Joya y Plaza Centella la más reciente con Cine, tiendas de autoservicio como Wall-Mart y Sams, a lo largo de este eje se observan varios conjuntos habitacionales, siguiendo más hacia el norte se encuentra el municipio Melchor Ocampo, después hay algunos otras tiendas de autoservicio pequeñas y casas de autoconstrucción que constituyen localidades del municipio vecino de Melchor Ocampo, más adelante perpendicularmente a la izquierda se encuentra la calle Niños Héroes que da acceso a PSM. Y Finalmente si se sigue la trayectoria al Norte sin desviarse se conecta con el Circuito Exterior Mexiquense.



FOTO 16.FUENTE GOOGLE 2013. AV. CENTENARIO HIMNO NACIONAL VISTA HACIA EL NORTE. SE OBSERVA DESPOBLADO.



FOTO 17. FUENTE GOOGLE 2013. AV. CENTENARIO HIMNO NACIONAL VISTA HACIA EL SUR.

SE OBSERVAN CONJUNTOS HABITACIONALES.

Un punto fundamental de la dinámica de movilidad en el municipio Cuautitlán es la estación del tren Suburbano de Cuautitlán, este medio de transporte ha agilizado y aligerado el ir y venir de los habitantes de la zona.

Aunque efectivamente partiendo de la estación del Tren Suburbano Cuautitlán hacia la última estación Buenavista en la Ciudad de México se hace 20-25 minutos aproximadamente, la estación queda lejana de PSM, aproximadamente a unos 10 km de distancia lo que representa tardar alrededor de una hora en el traslado de PSM a la estación o viceversa, sumándole lo complicado que se vuelve circular por la avenida Santa Elena-Coacalco y avenida Centenario-Himno Nacional en las horas pico debido al tránsito vehicular, pero sin duda no deja de ser un beneficio.

Otras ventajas que trajo consigo el plantear y construir este tipo de medio de transporte la estación del Suburbano Cuautitlán es un nodo que genera centralidad y fuentes de empleo; es un lugar de transición, donde la gente no permanece mucho tiempo, si es un lugar que concentra un gran número de personas y genera actividades de consumo y convivencia entre ellas.

A lo largo de la Av. Centenario-Himno Nacional se puede observar claramente la conjugación de los usos de suelo, aun podemos ver grandes extensiones de tierras de cultivos combinadas con nuevos desarrollos habitacionales, nuevas plazas comerciales entre ellas mencionaré Plaza La Joya, la Plaza Comercial de Santa Elena que cuenta con cines, tiendas de autoservicio como SAMS, WALMART, MEGA COMERCIAL MEXICANA, siguiendo hacia el noreste encontramos sobre este camino otros comercios medianos como Bodega Aurrera Express y farmacias Guadalajara.



MAPA 11.FUENTE IMAGEN GOOGLE EARTH 2013. REALIZACIÓN PROPIA.

7.- Rutas de Transporte en PSM

A través de la avenida Centenario-Himno Nacional a 1.5km de distancia del conjunto habitacional, cuenta con el tránsito de varias rutas de autobuses que vienen de Zumpango con destino a la estación de Tren Suburbano, al metro Toreo, metro Rosario, al metro Politécnico, a la avenida López Portillo y a la caseta de Tepetzotlán. A partir de la Estación Cuautitlán del Suburbano se generaron nuevas rutas de transporte público hacia los conjuntos habitacionales de reciente realización como Parque San Mateo, cualquiera de ellas tarda alrededor de 1 hora en el tiempo de traslado saliendo de la estación Cuautitlán del tren suburbano, a continuación se describen:

TABLA DE RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO A PARQUE SAN MATEO

NO. DE RUTA	TRAYECTO	TIEMPO DE TRASLADO	DISTANCIA
1	SUBURBANO CUAUTITLÁN-PSM POR CHOPO	51 MINUTOS	8.62 KM.
2	SUBURBANO CUAUTITLÁN-PSM POR CAPILLA	62 MINUTOS	11.82 KM.
3	SUBURBANO CUAUTITLÁN-CAMINO ZUMPANGO	58 MINUTOS	10.28 KM.

TABLA 14.



MAPA 12. REALIZACIÓN PROPIA, IMAGEN BASE GOOGLE

CAPITULO 4. ANÁLISIS DE LA CALIDAD DE VIDA EXISTENTE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE SAN MATEO.

4.1 El método para la medición de calidad de vida de Parque San Mateo.

Para poder realizar el análisis de la calidad de vida que ofrece Parque San Mateo a sus habitantes, fue necesario conocer el territorio en dónde está ubicado, ir de lo general a lo particular, analizando el Municipio de Cuautitlán, haciendo una investigación a cerca de los planes urbanos planteados por las autoridades municipales, datos duros de población, vivienda y equipamiento, además conocer la política habitacional bajo la cual fue concebido, proyectado y ejecutado el conjunto habitacional.

A priori, se conocía el conjunto habitacional por la labor arquitectónica que desempeñé en la desarrolladora de vivienda Homex, sin embargo, durante el proceso de investigación fue necesario realizar varias visitas al sitio para tener las aproximaciones enfocadas a la calidad de vida de quienes habitan el lugar.

Teniendo en cuenta que se requieren datos fidedignos, obtenidos de sistemas estadísticos (en México INEGI), para la construcción de indicadores de calidad de vida, se realiza un análisis a profundidad a cerca de los datos duros del conjunto habitacional Parque San Mateo.

No se encontraron datos estadísticos del conjunto habitacional en INEGI, únicamente se cuenta con el dato de población, esta información en base a COESPO 2010. El censo de población 2010 no contemplo al conjunto habitacional PSM debido a que no estaba poblado al 100%, no se había acabado de construir y no estaba entregado al municipio. Por lo que hasta el día de hoy no hay datos estadísticos del conjunto habitacional.

Localidades del municipio

Clave Localidad	Nombre de Localidad	Población Total	Población Masculina	Población Femenina
0001	CUAUTITLÁN	108,449	53,316	55,133
0009	EX-HACIENDA LA CORREGIDORA (LA CORREGIDORA)	39	26	13
0030	FRACCIÓN SAN ROQUE (EL PRIETO)	1,219	616	603
0042	SANTA MARÍA HUECATITLA	3,328	1,679	1,649
0049	LA TRINIDAD	1,051	502	549
0051	COLONIA VENECIA	369	197	172
0055	XALTIPA (JALTIPA)	39	18	21
0070	RANCHO PUENTE LA CRUZ	9		□
0088	SAN MATEO IXTACALCO	5,258	2,611	2,647
0100	LA CHINAMPA	82	39	43
0101	FRACCIONAMIENTO PARQUE SAN MATEO (HACIENDA SAN MATEO)	273	133	140
0102	LA LAGUNA	492	243	249
0106	MACHERO	385	202	183
0110	EJIDO DE SANTA BÁRBARA	665	323	342
0111	GALAXIA CUAUTITLÁN	9,171	4,528	4,643
0112	BARRIO TLATENCO	3,305	1,658	1,647
0114	EJIDO EL TEJADO	35	18	17
0115	RANCHO CANTA RANAS	78	45	33
0116	RANCHO EL MECATE	6	4	2
0117	RANCHO LA GARITA	18	6	12
0118	RANCHO SAN RAMÓN	4		□
0119	RANCHO SANTA AMADA	7		□
0120	RANCHO SANTA CRUZ (EL JOLÍN)	4		□
0121	SAN JOSÉ DEL PUENTE	1,820	926	894
0122	VILLA MARÍA (EJIDO VILLA MARÍA)	138	71	67
0123	RANCHO VILLA MARÍA	9		□
0124	LA PROVIDENCIA	3,806	1,902	1,904
9998	LOCALIDADES DE UNA VIVIENDA	0	4	4
9999	LOCALIDADES DE DOS VIVIENDAS	0	12	13

TABLA 15. FUENTE: COESPO, en base a información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

La tabla anterior con fuente de COESPO menciona que en el conjunto habitacional PSM únicamente hay 273 habitantes, de los cuales 133 son masculinos y 140 femeninos, información no actualizada. Por lo tanto, se utilizarán los datos estadísticos de INEGI de San Mateo Ixtacalco que es la localidad dentro del municipio de Cuautitlán donde se encuentra inserto el conjunto habitacional PSM como referencia de comparación contra la investigación de calidad de vida de PSM. El alcance que tendrá esta investigación de calidad de vida de PSM será determinar las dimensiones, necesidades y satisfactores de su contexto urbano y su sociedad que ayuden a conocer los componentes más importantes para hacer medible la calidad con la que viven sus habitantes, haciendo referencia comparativa con los datos estadísticos de San Mateo Ixtacalco. Mediante una encuesta aplicada a los habitantes de PSM podremos conocer la perspectiva que tienen a cerca de la satisfacción que experimentan en su entorno urbano, en la sociedad que se ha conformado, las encuestas contienen preguntas que permitirá profundizar sobre datos sociodemográficos que no tenemos en estadísticas oficiales, conocer la procedencia, composición familiar, número de habitantes en una vivienda, sus interrelaciones en el entorno urbano es de suma importancia para poder adentrarnos en el tema de calidad de vida.

4.2 Aproximación sociodemográfica de los habitantes de Parque San Mateo.

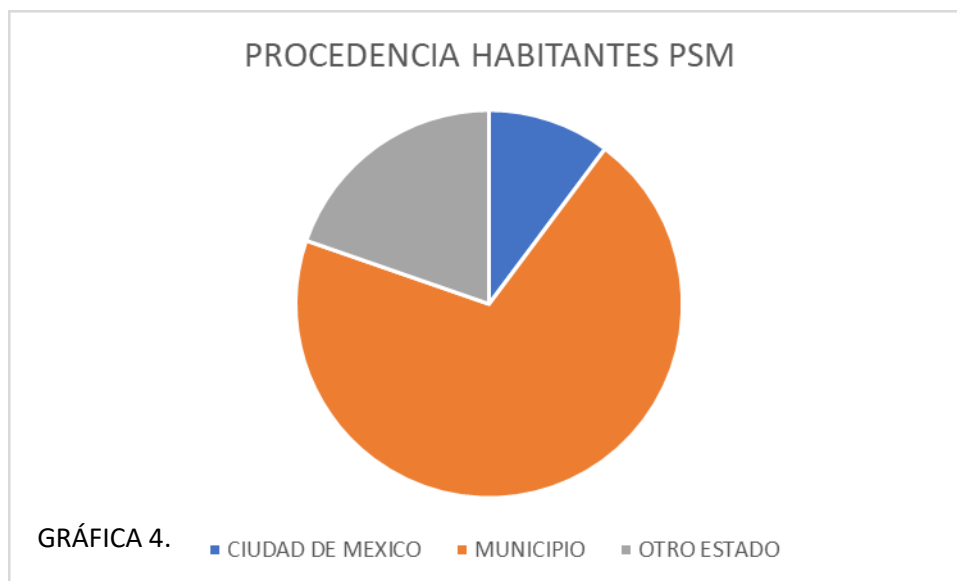
Procedencia de los habitantes de PSM

El inicio de la encuesta nos ayuda a conocer la procedencia de los habitantes de PSM y cuál fue la razón de peso que les hizo elegir una vivienda en este conjunto habitacional.

La encuesta nos arroja que el 70% de los habitantes de PSM provienen de otro Municipio, de acuerdo a la encuesta la mayoría de municipios cercanos a Cuautitlán como lo son Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Teoloyucan.

El 20% vivía en otro estado de la República Mexicana, algunos de los mencionados Chiapas y Guerrero.

El 10% viene de la Ciudad de México, de Alcaldías como Gustavo A. Madero, Azcapotzalco las más mencionadas.



¿Son propietarios o rentan la vivienda?

Otro factor importante del inicio de la encuesta es saber qué porcentaje de los habitantes son los propietarios de la vivienda y qué porcentaje corresponde a los habitantes que rentan una vivienda. Las encuestas arrojaron que el 60% de la población son propietarios de la vivienda y el 40% renta.

La razón de mayor importancia por la que decidieron adquirir una vivienda en PSM

Respecto de la razón que llevó a las personas a comprar una vivienda en PSM, se plantearon 6 opciones de respuesta en la encuesta. La mayor parte de la población que adquirió una casa en este lugar menciona que fue el **precio** y el **financiamiento** a lo que le dieron mayor importancia para tomar la decisión de adquirir una vivienda en este conjunto habitacional, la importancia que sigue es el diseño de la vivienda, después la ubicación y al último el espacio de la vivienda y espacios públicos de recreación, en la siguiente tabla se observa más claramente.

Esto refleja la tendencia que existe en México de poder adquirir una vivienda propia, de un precio aceptable, con las facilidades de un financiamiento INFONAVIT o FOVISSTE; por encima de consideraciones relacionadas al espacio de la vivienda, ubicación y los espacios públicos con los que cuenta el conjunto.

RAZÓN DE MAYOR IMPORTANCIA POR LA CUAL ADQUIRIÓ LA VIVIENDA EN PSM	
NO.	
PRECIO	50% DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA CONSIDERO IMPORTANTE EL PRECIO DE LA VIVIENDA, EL 33% MUY IMPORTANTE Y EL 17% REGULARMENTE IMPORTANTE.
FINANCIAMIENTO	50% DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA CONSIDERO IMPORTANTE EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.
UBICACIÓN DEL CONJUNTO	33% CONSIDERÓ REGULARMENTE IMPORTANTE LA UBICACIÓN DEL CONJUNTO, EL 33% LO CONSIDERA POCO IMPORTANTE Y EL 33% LO CONSIDERA IMPORTANTE
DISEÑO DE LA VIVIENDA	50% DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA CONSIDERO REGULARMENTE IMPORTANTE ESTE RUBRO.
ESPACIO DE LA VIVIENDA	66% CONSIDERÓ DE REGULAR A POCO IMPORTANTE EL ESPACIO DE LA VIVIENDA.
ÁREAS DE RECREACIÓN	100% CONSIDERÓ DE REGULAR A POCO IMPORTANTE ESTE RUBRO.

TABLA 16. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A ENCUESTAS REALIZADAS A HABITANTES DE PSM

4.3 Definiendo las Dimensiones de Calidad de Vida para Parque San Mateo.

Basado este apartado en la metodología de Leva para definir las dimensiones (o componentes) mediante las cuales se puede medir la calidad de vida de un contexto urbano específico y la sociedad que lo habita, para el conjunto habitacional PSM se definirán 3 dimensiones para el análisis de la calidad de vida.

- A) DIMENSIÓN HÁBITAT.
- B) DIMENSIÓN ECONÓMICA.
- C) DIMENSIÓN SOCIAL.

CALIDAD DE VIDA URBANA EN PARQUE SAN MATEO				
		NECESIDADES	SATISFACTORES	PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN
DIMENSIONES	A HÁBITAT	A -1:Espacio en la Vivienda	RECURSOS MATERIALES, INMATERIALES Ó SIMBÓLICOS. DADOS EN BIENES O SERVICIOS	PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES.
		A -2:Suministro de agua potable		
		A-3:Energía Eléctrica		
		A-4:Drenaje		
		A-5:Servicio de Recolección de Basura		
		A-6:Espacios Públicos		
		A-7:Movilidad y transporte		
	B ECONÓMICA	B-1:Población económicamente activa		
		B-2:Unidades Económicas		
	C	C-1:Interacción entre vecinos		
C-2:Seguridad.				
			LO OBJETIVO	LO SUBJETIVO

TABLA 17

ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A METODOLOGÍA GERMÁN LEVA (INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA) 2005.

TABLA 17. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A METODOLOGÍA GERMÁN LEVA (INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA) 2005.

Los resultados de las encuestas²⁴ respecto a las Dimensiones de indicadores de calidad de vida.

Como lo menciona Leva (2005) en su metodología para determinar los índices de calidad de vida se deben considerar los datos duros referentes a cada factor o dimensión (determinados previamente) dados por la entidad en dónde se localiza el territorio a analizar y para determinar la perspectiva de satisfacción de los habitantes es necesario realizar un acercamiento a la población del lugar para conocer el enfoque que tienen de los factores o dimensiones (determinadas previamente).

Es importante mencionar que se para determinar la muestra adecuada para la población del caso estudio PSM y debido a que no se cuentan con datos estadísticos actuales por parte de INEGI para el conjunto habitacional en específico, con base a información proporcionada por la gerencia de post-venta HOMEX se estima que existen 4481 construidas, de las cuales 3808 viviendas se encuentran habitadas que corresponden a las etapas 995, 996, 997, 1004 y 1005.

²⁴Ver anexo: Encuesta aplicada a 264 habitantes de Parque San Mateo para conocer la perspectiva de los satisfactores que ofrece el municipio Cuautitlán o Localidad San Mateo Ixtacalco.

Y considerando que el promedio de ocupación de vivienda en Cuautitlán para 2018 (3.7 habitantes por vivienda) ²⁵ se calcula que en PSM tenemos una población de 14,089 habitantes, por lo que la muestra de encuestas que se realizará (con un margen de error del 5% y un nivel de confianza del 90%), será de 264 encuestas, que nos permitirá conocer los niveles de satisfacción que tienen los habitantes de PSM respecto a los componentes y dimensiones de Calidad de Vida que se determinaron para esta investigación.

A) DIMENSIÓN DE HÁBITAT.

En esta dimensión se contempla la vivienda y los servicios con los que cuenta: suministro de agua potable, energía eléctrica, drenaje, el espacio público, la movilidad y el transporte.

Como se ha mencionado con anterioridad, se exponen a continuación los datos estadísticos de San Mateo Ixtacalco, localidad donde se encuentra el conjunto habitacional Parque San Mateo ya que el censo del 2010 no contempló al conjunto habitacional objeto de esta investigación.

Los datos estadísticos de San Mateo Ixtacalco encontrados en INEGI arrojan que es una localidad con un bajo índice de rezago social que de acuerdo a CONEVAL (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social)²⁶

²⁵ PDM CUAUTITLÁN 2016-2018 p.43 plantea que existen 36,056 viviendas habitadas y 136,482 ocupantes. Por lo que el promedio de habitantes por vivienda es de 3.7 habitantes por vivienda.

²⁶ Índice de rezago social es una medida ponderada que resume 4 indicadores de carencias sociales (educación, salud, servicios básicos, espacios en la vivienda), en un solo índice que tiene como finalidad ordenar a las unidades de observación según las características sociales. CONEVAL.

I. Factores de Hábitat que registra el municipio o la localidad.

(A-1-2-3-4) HÁBITAT / Componente: Vivienda, espacio y servicios básicos.

“El crecimiento urbano debe ser ordenado y consistente con una planeación productiva, respetando los círculos sociales y previendo la máxima capacidad de cobertura de los servicios públicos de manera suficiente y de calidad” PMDU-2016:p.82

VIVIENDA, ESPACIO Y SERVICIOS BÁSICOS		
Entidad, Municipio, Localidad	MÉXICO, CUAUTITLÁN, SAN MATEO IXTACALCO.	
Clave Geoestadística	150240088	
INDICADOR	ABSOLUTO	PORCENTUAL
Viviendas particulares habitadas	1248	98.90%
Ocupantes en viviendas particulares	5216	99.20%
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	380	30.40%
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	804	68.40%
Viviendas particulares habitadas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio	318	25.50%
Viviendas particulares habitadas con un solo cuarto	73	5.80%
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	160	13.50%
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más	987	79.10%
Viviendas particulares con más de 3 ocupantes por cuarto	31	2.50%
Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica	1241	99.40%
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	1107	95.90%
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	1233	98.80%
Viviendas particulares habitadas sin ningún bien	5	0.40%

TABLA 18. Fuente: Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE. INEGI, 2018

En este componente los datos de San Mateo Ixtacalco arroja que de las 1248 viviendas habitadas el 30.40% cuentan con un dormitorio vs el 68.40% que cuentan con dos o más dormitorios.

El 58.80% de las viviendas habitadas cuentan con sólo un cuarto, mientras que el 13.80% cuentan con dos cuartos en toda la vivienda y el 79.10% cuentan con tres o más cuartos.

En cuanto a servicios el 99.40% de las viviendas cuentan con luz eléctrica, el 95.90% cuentan con suministro de agua y el 98.80% cuentan con drenaje.

Las cifras a las que se hace mención en el párrafo anterior, reflejan que el índice de rezago social es muy bajo de acuerdo a la tabla siguiente.

Entidad, Municipio, Localidad		MÉXICO, CUAUTITLÁN, SAN MATEO IXTACALCO.	
Clave Geoestadística		150240088	
CONCEPTO	AÑO	CANTIDAD Y GRADO	
Rezago social	2010		
Índice		-1.68	
Grado		Muy bajo	
Marginación	2010		
Índice		-1.88	
Grado		Muy bajo	
Fuente: Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE. INEGI, 2018			

TABLA 19.

Si bien es cierto que el conjunto PSM cuenta con una oferta de viviendas desde una, dos y hasta tres dormitorios. Cuenta con servicios de agua, energía eléctrica y drenaje, más adelante se analizará la calidad de los servicios y la percepción que tienen los habitantes del conjunto habitacional respecto a los satisfactores que el municipio genera a través de bienes y servicios

A-5: DIMENSIÓN HÁBITAT / Componente recolección de basura.

Plan de Desarrollo Municipal 2016 - 2018					
Tema y Subtema de Desarrollo	Programa de la Estructura Programática	Fortalezas (Análisis de lo interno)	Oportunidades (Análisis de lo Externo)	Debilidades (Análisis de lo interno)	Amenazas (Análisis de lo Externo)
	02010101 Gestión integral de desechos	Se cuenta con el personal necesario para la operación de las unidades de recolección. Se tiene definida las rutas de recolección con mayor concentración poblacional.	La gente siempre requiere del servicio. Existe aceptación por parte de la ciudadanía.	Falta de asignación de recursos para el mantenimiento o de camiones recolectores Falta de un Programa integral de manejo de residuos.	Falta de participación de la ciudadanía en materia de reciclaje y separación de residuos. Tiraderos clandestinos que no cumplen con normas oficiales para la disposición de residuos.

TABLA 20 PMDU 2016-2018.

En este componente el PMDU 2016-2018 del municipio Cuautitlán menciona que cuenta con el personal necesario para la operación de los vehículos de recolección de desechos y que se han definido rutas para poder dar la atención a las zonas con mayor concentración poblacional.

A-6: DIMENSIÓN HÁBITAT / Componente Espacio Público.

Entidad, Municipio, Localidad		MÉXICO, CUAUTITLÁN, SAN MATEO IXTACALCO.					
Clave Geoestadística		150240088					
TABLA 21							
ESPACIOS PÚBLICOS DE RECREACIÓN							
NOMBRE	UBICACIÓN	TIPO DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO	SUPERFICIE	CONDICIONES FÍSICAS EN LA QUE OPERA	SERVICIO QUE OFRECE	PROBLEMAS DE ALTERACIÓN	TIPO DE MANTENIMIENTO
Dos ríos 1a y 2a Sección	Av. Principal, libramiento a San Mateo Ixtacalco	0	1 área verde	regular	recreativo	vandalismo	Alumbrado, pintura, herrería, poda de pasto, derrame de árboles y
FUENTE: PMDU CUAUTITLÁN, MÉXICO 2016-2018.							

FUENTE: PMDU CUAUTITLÁN, MÉXICO 2016-2018.

TABLA 21

La localidad de San Mateo Ixtacalco solamente cuenta con una zona de espacio público llamada Dos ríos 1ª. Y 2ª. Sección, cuenta con 1 área verde, las condiciones en las que funciona es regular, el servicio que ofrece es recreativo y el problema que puede llegar a tener el espacio público es por vandalismo. En este componente el contexto urbano donde se encuentra el conjunto habitacional PSM no califica muy bien, debido a que es un solo espacio habitacional para una población de 5258 habitantes. (SCINCE 2018)

A-7-8: DIMENSIÓN HÁBITAT / Componente Movilidad y transporte

Entidad, Municipio		MÉXICO, CUAUTITLÁN	
Clave Geoestadística		150240001	
INFRAESTRUCTURA VIAL			
CONCEPTO	AÑO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES			
Longitud de carreteras	2010	10	km
Alimentadores estatales		10	0
Vehículos registrados por tipo de servicio b/	2010	2409	vehículo
Sedán		983	
Combi/vagoneta		278	
Microbus		1065	microbus
Autobus		2	autobus
Otras Unidades		81	unidad
Concesiones por modalidad de servicio		2010	2409
Taxis	977		
Carga General	39		
Transporte de Grúa	42		
Transporte escolar	2		
Colectivo de ruta	278		
Radio Taxi	6		
FUENTE: PMDU CUAUTITLÁN, MÉXICO 2016-2018.			

TABLA 22

Estos datos dan una cifra de que el Municipio cuenta con 10 km de longitud de Carreteras y alimentadores estatales y menciona que estos 10km se encuentran

pavimentados. No hace referencia a otras vialidades secundarias, pero por el análisis del entorno que se ha realizado mediante recorridos en el contexto urbano del conjunto habitacional de PSM, se ha observado que hay un gran número de calles que no han sido pavimentadas en el área norte del municipio que es donde se encuentra ubicado el caso de estudio.

Capacidad de Integración Vial			
Principales Vialidades	Local O Regional	TRAMO	
		Desde	Hasta
1. Tepotzotlán-Cuautitlán	Regional	20 de Noviembre	Av. Teoloyucan
2. Teoloyucan-Cuautitlán	Regional	20 de Noviembre	Av. Teoloyucan
3. Lechería-Cuautitlán	Regional	Guadalupe	Barracuda
4. Cuautitlán-Melchor Ocampo	Regional	Morelos	Juan Diego
5. Av. 20 de Noviembre	Local	Teoloyucan	Barracuda
6. Av. De los Ahuehuetes	Local	Filiberto Gómez	2 Ríos
7. Av. 16 de Septiembre	Local	Barracuda	Pino Suarez
8. Calzada de Guadalupe	Local	Guadalupe	Barracuda
9. Av. Morelos	Local	Bolívar Norte	Blvrd. Francisco I. Madero
10. La Joya	Local	Barracuda	Blvrd. Francisco I. Madero
11. Teyahualco	Local	Juan Diego	Av. Toluca
12. Camino Rancho Xaltipa	Local	Tejocote	Juan Diego
13. De los Fresnos	Local	Barracuda	Tejocote
14. Ferrocarriles Nacionales	Local	Mina	Barracuda

Integración de las Líneas de Transporte Público a las vialidades municipales.

TABLA 23

Existen varias rutas de transporte en el Municipio de Cuautitlán, son tres rutas las que benefician actualmente a la localidad San Mateo Ixtacalco y al conjunto PSM, que ya fueron descritas con anterioridad en esta investigación.

Los datos investigados en el PMDU Cuautitlán 2016-2018, muestran que la capacidad vial del municipio ha sido rebasada debido a la expansión urbana y al crecimiento demográfico. A pesar de haber ampliado avenidas y se han construido puentes. Existen zonas que son caóticas vialmente hablando, en especial las zonas cercanas al Centro del Municipio y la Av. Centenario-Himno Nacional en la que se hace un cuello de botella a las horas pico debido al gran número de conjuntos habitacionales que se han construido en la zona, lo que demerita la movilidad de los habitantes del conjunto Parque San Mateo y otros.

II.-PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN LOS HABITANTES DE PSM RESPECTÓ A LA DIMENSIÓN HÁBITAT.

Análisis espacial de diseños de viviendas.

Primero se analizará el espacio habitable de cada diseño de vivienda que se encuentra en el conjunto habitacional Parque San Mateo. El proyecto del conjunto habitacional contempló 4 diseños de vivienda con diferentes espacios en m², con diferencia de cantidad de dormitorios, el diseño entre un prototipo y otro es estandarizado no hay mucha diferencia en la imagen exterior las viviendas, los precios de las viviendas para el 2010 que comenzaron a venderse iba de los \$300,000 la vivienda más pequeña hasta los \$550,000 la vivienda de mayor dimensión.

De acuerdo a estudios de dimensión de la vivienda, el espacio habitable de vivienda mínimo es de 10 m² por persona, es decir que si habitan 4 personas en una vivienda, la medida mínima que tenga será de 40m² y para que la vivienda se considere digna debe contar con dormitorios suficientes para el número de personas que ahí habitan, además deben contar con baño, cocina, un espacio de estar y servicios básicos de drenaje, suministro de agua y red eléctrica. Actualmente el patio de servicio se ha eliminado de los programas arquitectónicos de vivienda debido a aprovechamiento de espacio y a la modernidad en la tecnología de electrodomésticos; pero para el caso de estudio todos los diseños de vivienda cuentan con un patio.

Se analiza espacialmente cada uno de los diseños de vivienda encontrados en PSM, posteriormente se dan los resultados de la encuesta aplicada a los habitantes del conjunto respecto a los niveles de satisfacción en los componentes de la dimensión HÁBITAT.

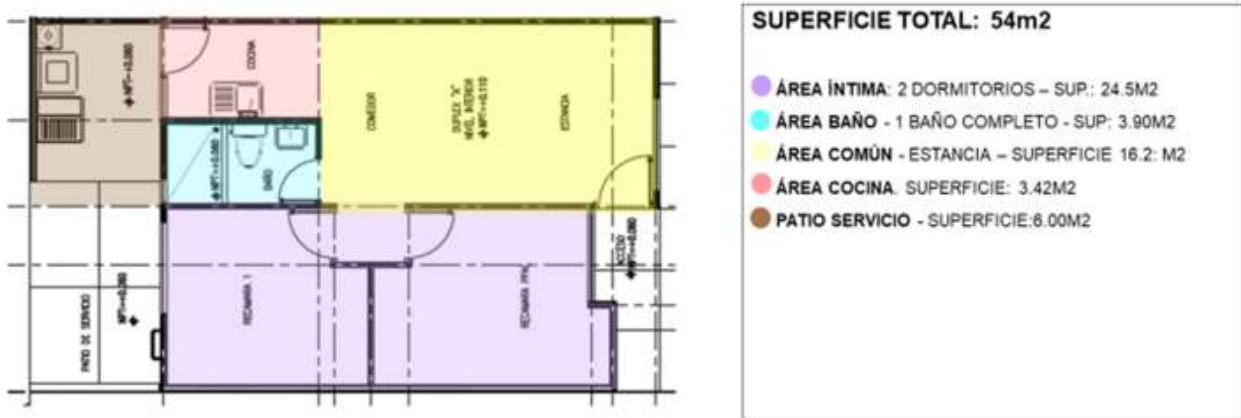
diseño arce



PLANO 7. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS FACILITADOS POR PERSONAL HOMEX

El diseño arce cumple con el mínimo espacio requerido de 40m² en una vivienda. Pero solamente cuenta con un dormitorio, lo que hace este diseño de vivienda limitado en espacio habitable, es adecuado para una o dos personas cómo máximo. La cocina es un espacio que forma parte de la estancia, se considera que no hay espacio suficiente. Si una pareja habita en este diseño de vivienda, es muy probable que la familia se extienda y al paso del tiempo el espacio que era suficiente para la pareja no lo será más si llegan hijos. Los metros cuadrados que ofrece una vivienda de este tipo se considera Muy Malo en cuanto a parámetros de calidad de vida en la dimensión espacial de la vivienda.

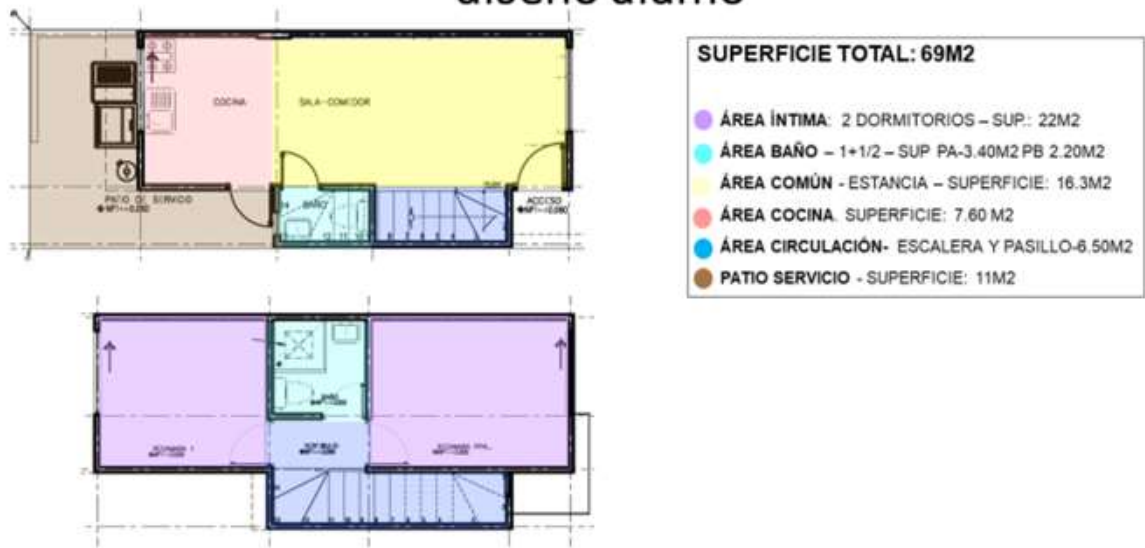
diseño palma real (dúplex)



PLANO 8. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS FACILITADOS POR PERSONAL HOMEX

El diseño palma real cuenta con un espacio habitable más amplio de 54m2, el contar con dos dormitorios ofrece mayor bienestar a los habitantes de la vivienda, el espacio del baño y la cocina se consideran reducidos. Este diseño de vivienda esta conformado en la tipología Duplex, pero las viviendas en planta baja y planta alta cuentan con patio de servicio, el de la planta baja es de mayor dimensión.

diseño álamo

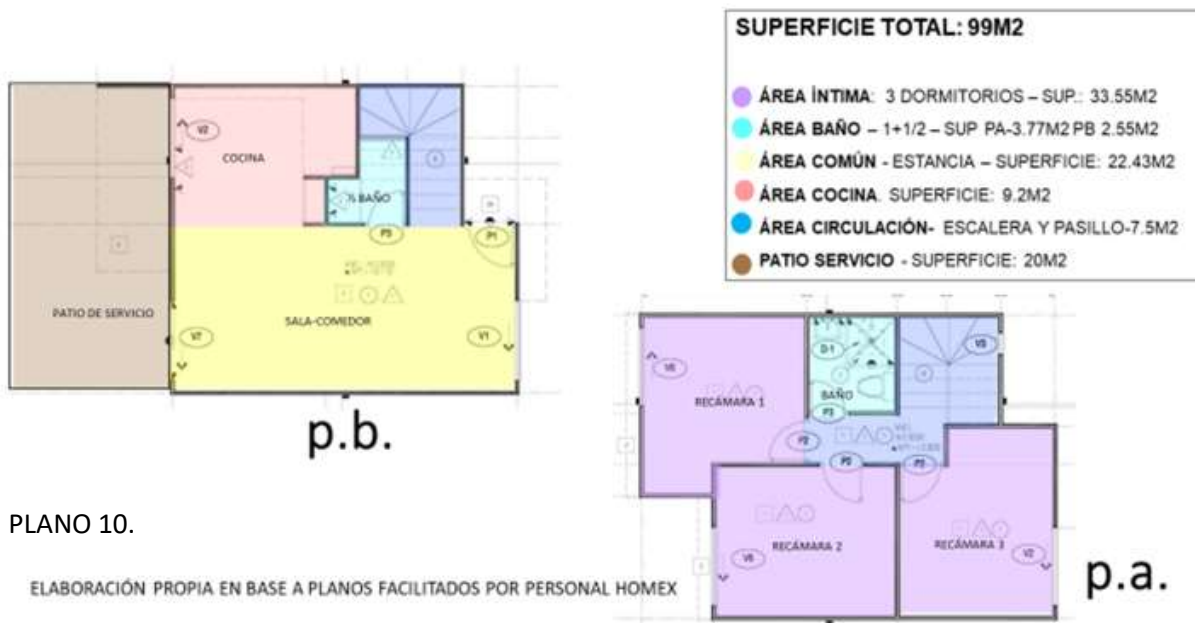


PLANO 9. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS FACILITADOS POR PERSONAL HOMEX

El diseño de vivienda álamo, está conformado por dos plantas arquitectónicas, PB y PA, en la planta baja se encuentran patio de servicio, cocina, medio baño bajo las escaleras y estancia.

En la planta alta se encuentran los dos dormitorios y el baño completo, los dormitorios dispuestos independiente del área común ofrece un espacio de mayor satisfacción de los clientes. El área habitable de este diseño de vivienda es de 66km.

diseño palma



PLANO 10.

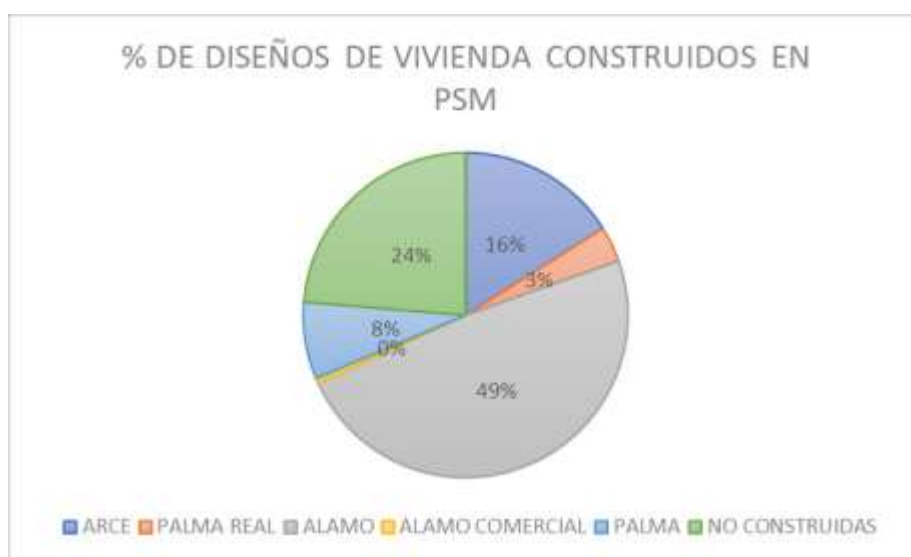
El diseño Palma es el que cuenta con un espacio habitable más amplio con 99m2. El frente de la vivienda es de 6ml, lo que también permite al usuario sentir mayor confort, en la planta alta están dispuestos 3 dormitorios. El patio trasero es más amplio respecto de las demás propuestas de diseño y esto permite que si en la familia que lo habita hay niños puedan ocupar el patio con mayor comodidad. Cuenta con 1 baño y ½.

Actualmente el caso de la construcción de las viviendas del conjunto habitacional PSM se encuentra de la siguiente manera (5919 viviendas en proyecto):

- 1) Diseño **Arce** con **40 m2 (pie de casa)**: 950 casas construidas.
- 2) Diseño **Palma Real** con **54 m2(dúplex)**: 208 casas construidas, Estas viviendas están ubicadas en calles cerradas con reja lo que las aisla del resto del conjunto.
- 3) Diseño **Álamo** con **66 m2 (unifamiliar)**: El proyecto de PSM contemplaba construir 4277 viviendas de este tipo, pero solamente se han construido 2874, faltaron por construir 1403 vivienda de las cuales 578 están en obra negra, 39 se quedaron a medio construir y 786 no se han construido. Sin embargo, en la última visita al conjunto habitacional Parque San Mateo en Octubre del 2018, Homex reinició la construcción de las casas álamo que faltaban y se está llevando a cabo la venta de las mismas.
- 4) Diseño **Palma 99m2 (unifamiliar)**: 454 casas construidas.

Distribución de los diseños de vivienda en el conjunto Parque San Mateo.

De 5919 viviendas en total, la oferta los distintos diseños de vivienda en el conjunto habitacional como se observa en la siguiente gráfica.



GRÁFICA 5. ELABORACIÓN PROPIA CON DATOS DE PROYECTO PSM-HOMEX.

En la “Dimensión de Hábitat”, las personas que habitan PSM expresan el nivel de satisfacción respecto a los siguientes componentes:

A-1 Espacio habitable de vivienda.

A-2 Servicio de suministro de agua potable.

A-3 Servicio de energía eléctrica.

A-4 Servicio de drenaje.

A-5 Recolección de basura.

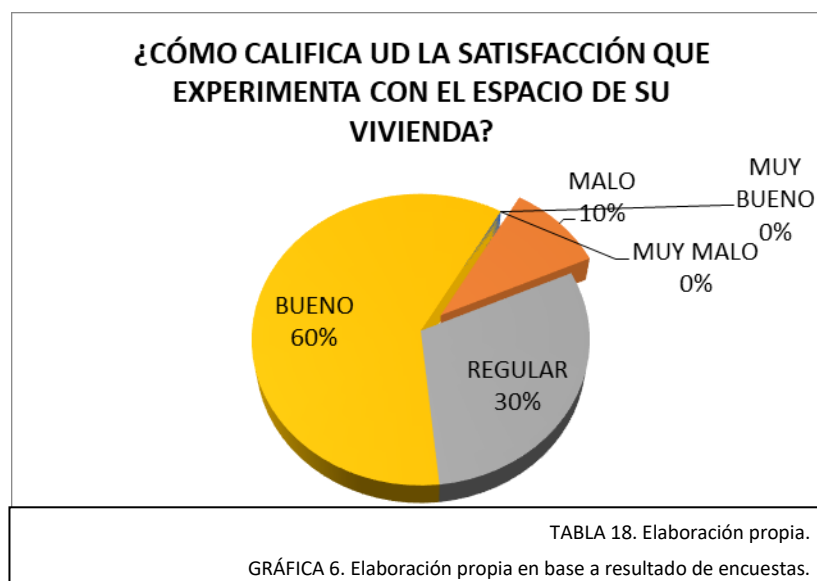
A-6 Espacios Públicos.

A-7 Movilidad y Transporte

A-1 Perspectiva de satisfacción del componente Espacio Habitable de Vivienda:

Para poder medir el nivel de satisfacción de lo componentes de la Dimensión de hábitat, se utilizó una escala de 5 niveles de la siguiente manera:

MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
MM	MALO	REGULAR	BUENO	MB
1	2	3	4	5



¿Es suficiente el número de dormitorios con los que cuentan las viviendas?

El 70% de las viviendas encuestadas cuenta con 2 dormitorios, el 20% de las viviendas encuestadas cuentan con 1 dormitorio y el 10% cuenta con 3 dormitorios, por lo que la tendencia a la pregunta de si es suficiente el número de dormitorios; el 80% respondió que sí, lo que refleja que las casa con 2 o 3 dormitorios encuentran suficiente el espacio privado del dormitorio, mientras que el 10% de las viviendas que cuentan con 1 dormitorio no lo encuentran suficiente.

Es suficiente el número de baños con los que cuentan las viviendas

El 80% de las viviendas encuestadas cuenta con 1.5 baños, el 20% de las viviendas encuestadas cuentan con 1 baño, por lo que la tendencia a la pregunta de si es suficiente el número de baños en la vivienda el 90% respondió que sí, mientras que el 10% de los habitantes consideran que no es suficiente.



FOTO 18: Monserrat Ornelas S. PSM-2012.

Se observa un “tren” de viviendas tipo Álamo, dispuestas una tras otra, para el 2012 estas viviendas acababan de ser entregadas, se observa que cuentan con un lugar para estacionamiento en el patio delantero. Todas las casas con pintura del mismo color en fachadas, se observa en la tercer y cuarta casa de izquierda a derecha

protecciones de herrería en ventanas de planta baja y planta alta, así como en la puerta de acceso.



FOTO 19: Monserrat Ornelas. PSM 2013.



FOTO 20: Monserrat Ornelas. PSM-2018.

Sobre Av. Paseo Teodoro González de León se observan viviendas diseño Álamo modificadas, la imagen de la izquierda muestra las casas en 2013. En la imagen de la derecha, actualmente fue construido un nivel más en algunas viviendas debido a una necesidad de mayor espacio por parte de quienes las habitan.

La construcción del nivel adicional se lleva a cabo conforme la capacidad económica del propietario, por esto en muchos casos se observa sin aplanados, sin pintura. En la imagen de la derecha, la casa de la extrema derecha construyó barda y cuenta ya con reja.



FOTO 21: Alan García. PSM 2015. Edición Monserrat Ornelas.

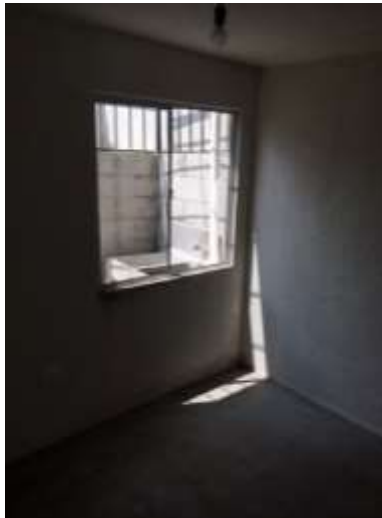


FOTO 22, FOTO 23 Y FOTO 24 : Monserrat Ornelas PSM 2012. PSM 2015

Las imágenes muestran fotos de viviendas de diseño Arce, tipología pie de casa con 40m², frente de 4 ml de frente. El espacio habitable en la vivienda es muy reducido, no ofrece confort y provoca problemas de hacinamiento.

La foto 22 corresponde a la estancia y cocina, la foto 23 a la recámara y la foto 24 al patio de servicio con el que cuenta la vivienda.



FOTO 23: Monserrat Ornelas S. PSM-2018.

En la fotografía se observa una esquina de la etapa 1005, las viviendas del lado izquierdo ya presentan color diferente de fachada y en dos viviendas se observa que en el patio delantero ya se colocaron rejas para delimitar el área. Las viviendas del lado derecho se observan sin pintura en fachada y sin cancelería, los vecinos del lugar mencionan que estas casas quedaron un tiempo abandonadas por la constructora y fueron invadidas, por lo tanto, están sin terminar.



FOTO 24: Monserrat Ornelas S. PSM 2018.



FOTO 25: Monserrat Ornelas S. PSM 2018.

Se observa la sección de viviendas que quedaron sin concluir en la etapa 1005, se encuentran en obra gris, alrededor de 578 en esta situación, 39 a medio construir (no se pudo tener acceso al área de la etapa 1006 y tener el registro fotográfico).



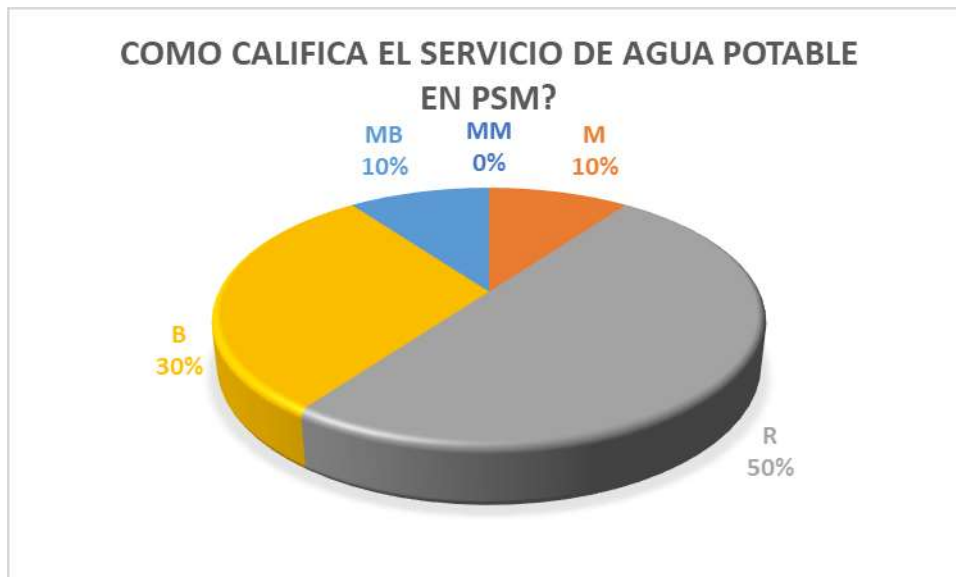
FOTO 26: Monserrat Ornelas S. PSM 2018.



FOTO 27: Alán García PSM 2018.

Homex dejó inconclusas estas viviendas por un periodo de año y medio, actualmente se observa a personal de construcción rehabilitando estas viviendas y el centro de ventas ha puesto en marcha la venta de la última etapa de PSM, ofreciendo a las nuevas “víctimas” calles cerradas, con nuevos acabados en fachada y un acceso sobre la parte posterior del terreno. La fotografía muestra los nuevos acabado y colores que están implementando con tal de vender lo que resta del conjunto habitacional.

A-2 Perspectiva de satisfacción del Servicio de Agua Potable:



GRÁFICA 7. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Los niveles de satisfacción de los habitantes de Parque San Mateo con mayor porcentaje en el componente de servicio de agua potable es R (regular) con el 50%, el 30% dice que el servicio es B (bueno) y el 10%M (malo). Los comentarios que hacen los encuestado alrededor de este componente es que en ocasiones el suministro de agua falla.

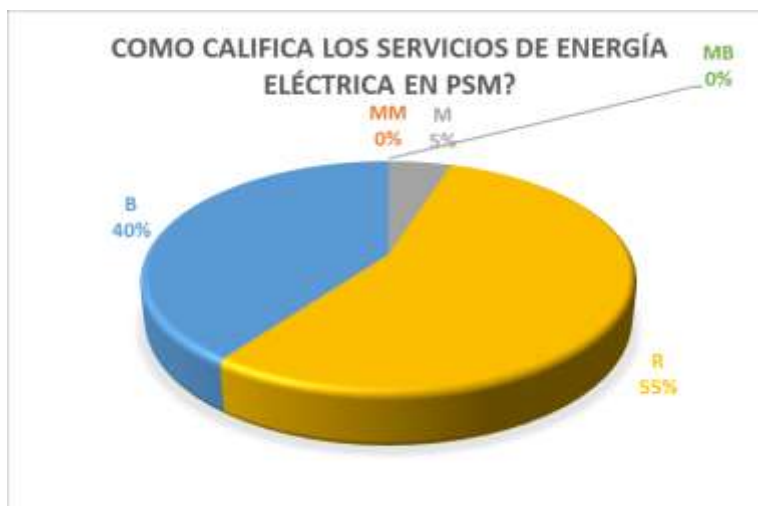


FOTO 28: Monserrat Ornelas PSM 2017.



FOTO 29: Monserrat Ornelas. PSM 2017.

A-3 Perspectiva de Satisfacción de Servicio de energía eléctrica:

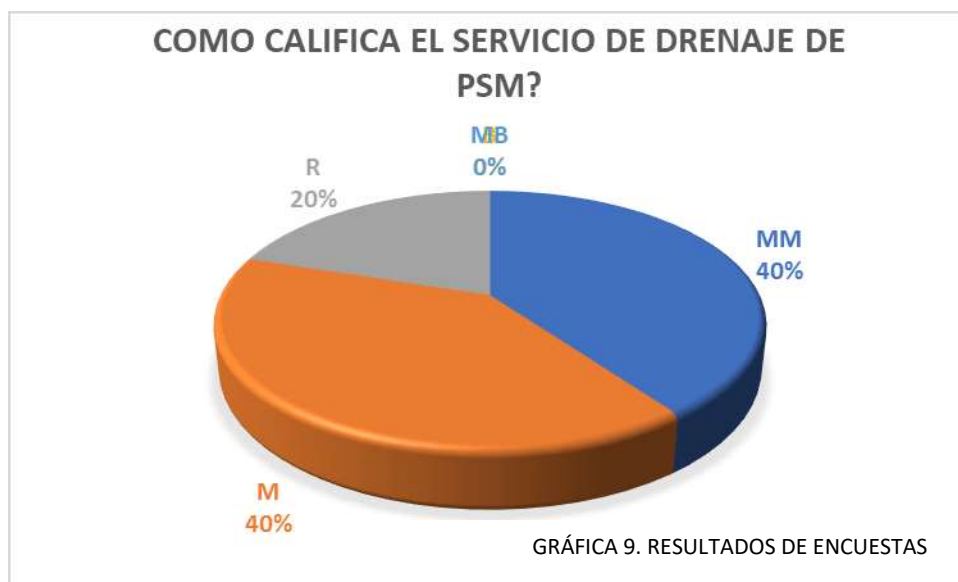


En este componente los mayores porcentajes en niveles de satisfacción arrojan que el 55% lo considera en R(regular), el 40% y B(bueno)y el 5% lo considera M(malo). Respecto al servicio de energía eléctrica los habitantes comentan que cuando la constructora comenzó a retirarse debido a su ruina, existieron viviendas que no habían sido conectadas al suministro eléctrico por CFE, por lo que en un principio Homex rentó plantas eléctricas y pagó el diesel que consumían para poder abastecer a esas viviendas de energía eléctrica, actualmente solamente las viviendas que se encuentran en obra negra en las etapas 1005 y 1006 son las que aún no cuentan con el servicio.

Quienes ya cuentan con el servicio de energía eléctrica de CFE mencionan que de repente se va la luz a nivel general, pero lo consideran "normal".

En cuanto a alumbrado público, comenta la Sra. Martina Yáñez: "de repente se va la luz a nivel general en todo el fraccionamiento pero es normal; por las noches las calles están muy oscuras, incluso las lámparas de la clínica no prenden de noche"

A-4 Perspectiva de Satisfacción del Servicio Drenaje:



El 40% de los habitantes encuestados refiere que el servicio de drenaje es M (malo) y el 40% considera que es MM (muy malo). Sólo el 20% lo considera R (regular).

Los habitantes encuestados argumentan que este es un tema problemático en el conjunto habitacional pues siempre hay coladeras en la vía pública derramándose y cuando llueve se inundan las calles.

No todos los encuestados conocen la causa, pero los habitantes con más tiempo viviendo en Parque San Mateo saben que la constructora dejó inconclusa la conexión del colector sanitario a la red municipal y que es provisional.

Ese argumento es acertado, pues en entrevista con ex – colaboradores de Homex el Ing. García comenta que el colector sanitario no fue conectado a la red municipal sanitaria y que éste desemboca en los canales de los alrededores, seguramente este problema afecta no solo a los habitantes del conjunto, si no a los habitantes de las comunidades colindantes.



FOTO 30: Monserrat Ornelas S. PSM-2018.

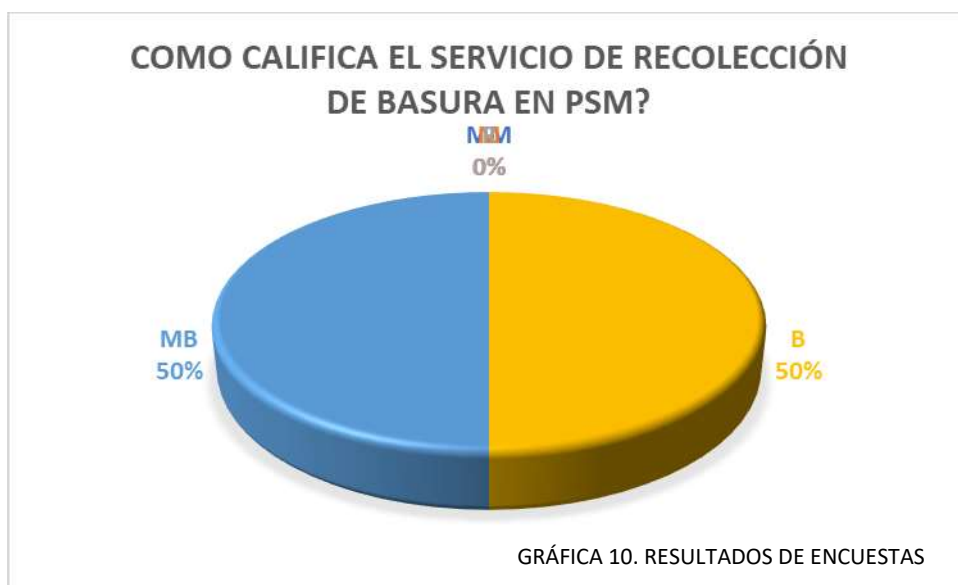


FOTO 31: Monserrat Ornelas S.

Se observa que en la calle Paseo Pedro Ramírez Vázquez corre el colector sanitario del conjunto habitacional, el cual se encuentra inconcluso, abierto, con montículos de tierra producto de excavación. La trayectoria que sigue sale del terreno de PSM hacia la comunidad contigua.

Los vecinos más próximos al lugar mencionan que personal del municipio acudió realizó la excavación pero no concluyeron los trabajos y hasta el momento esta parte fundamental de los servicios con los que debería contar el conjunto, se encuentra incompleto.

A-5 Perspectiva de Satisfacción del Servicio de recolección de basura:



En este componente las encuestas muestran que los habitantes de Parque San Mateo se encuentran satisfechos con el servicio de recolección de basura, teniendo que el 50% de los habitantes encuestados lo califican MB (muy bien) y el otro 50% lo califica B (bien).

Algunas personas comentan que el camión de basura pasa a diario por la mañana y por la tarde.

A-6 Perspectiva de Satisfacción de Espacios Públicos:

¿Los habitantes saben que existen espacios públicos en el conjunto habitacional?

En primera instancia, se preguntó a los encuestado si el conjunto habitacional contaba con espacios públicos (se explica que es un espacio público, para que el término sea entendible a todos los encuestados) para recreación, cultura o deporte. Y el 90% contestó que SÍ, el 10% contestó que NO, que el conjunto habitacional no cuenta con espacios públicos para la recreación. Esto es un indicador de que el 10% de la población no contempla que exista en su entorno un espacio de esparcimiento y recreación.

¿Les parecen suficientes los espacios públicos con los que cuenta el conjunto habitacional Parque San Mateo?

El 80% contestó que no y el 20% contestó que sí.

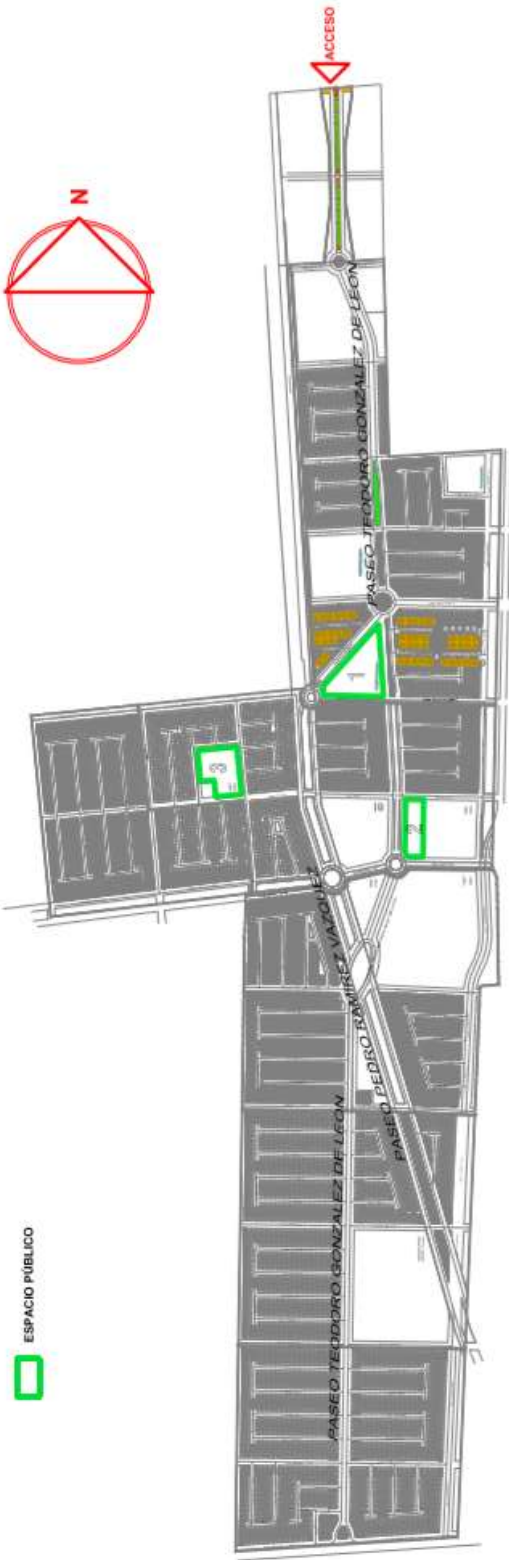
¿Qué tipo de áreas hacen falta en los espacios públicos del conjunto habitacional Parque San Mateo?

En este componente también se les preguntó que tipo de áreas hacían falta al conjunto, se dieron cuatro opciones: juegos infantiles, áreas deportivas, áreas culturales y todas las anteriores, a lo que las encuestas arrojan que el 70% de los habitantes encuestados respondieron que hacen falta todas las áreas, el 20% contestó que hacen falta áreas deportivas y el 10% juegos infantiles



GRÁFICA 11. RESULTADOS DE ENCUESTAS

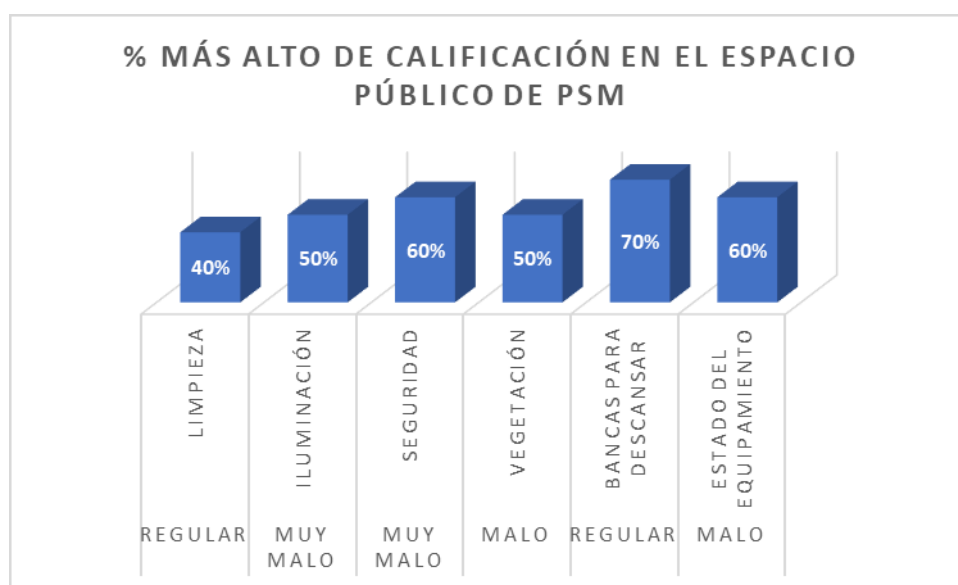
ESPACIOS PÚBLICOS EN EL CONJUNTO PARQUE SAN MATEO



PLANO 11. ELABORACIÓN PROPIA- PLANO BASE ING. DE OBRA HOMEX.

La calificación general que dan los habitantes a los Espacios Públicos del conjunto habitacional Parque San Mateo:

Al final para las encuestas de esta dimensión, se pidió a los habitantes encuestados que calificaran en una escala de MM, M, R, B Y MB lo espacios públicos existentes en el conjunto. Las respuestas arrojan lo siguiente:



GRÁFICA 12. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La **limpieza** en los espacios públicos se calificó con un 40% con REGULAR.

La **iluminación** en los espacios públicos se calificó en mayor proporción con el 50% como MUY MALO.

La **seguridad** en los espacios públicos se calificó en mayor medida como MUY MALO.

La **vegetación y árboles que dan sombra** en el espacio público de PSM, tuvo mayormente una calificación de MALO en un 50%.

Las **bancas para descansar** en las canchas y otras zonas del espacio público en PSM, se calificó con un 70% como regular.

Y el 60% califica el **estado del equipamiento** como MAL

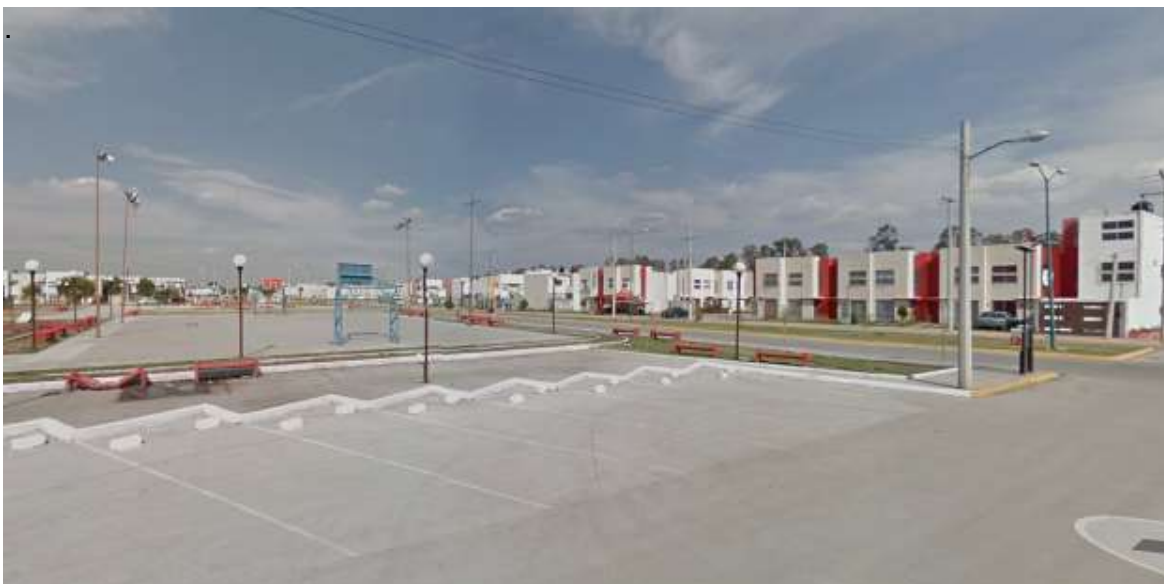


FOTO 32: GOOGLE MAPS 2013, PSM Cuautitlán, México.

ESPACIO PÚBLICO NO. 1: Ubicado sobre Paseo Teodoro González de León en el 2013 se observaba en buenas condiciones el espacio público. Con postes de iluminación, bancas pintadas de color naranja, canchas de basket ball pintadas en azul, no se observan árboles que den sombra. La fotografía muestra que no hay personas utilizando el espacio.



FOTO 33: Monserrat Ornelas, PSM-Cuautitlán, México.

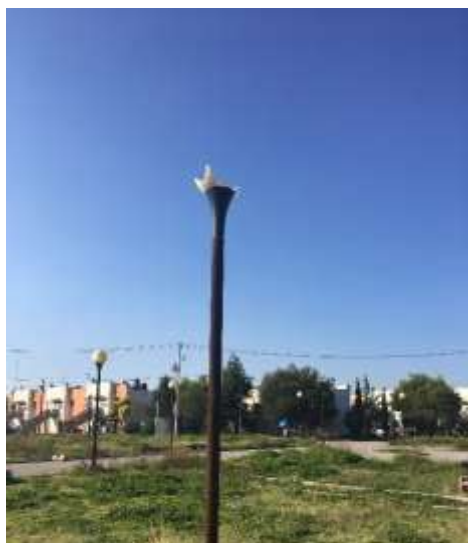


FOTO 34: Monserrat Ornelas, 2018.



FOTO 35: Monserrat Ornelas, 2018.



FOTO 36: Monserrat Ornelas, 2018.

En las fotografías tomadas en 2018 se puede observar el espacio público deteriorado, hay basura tirada en el pasto, los postes de las luminarias están oxidados, las luminarias rotas, las bancas despintadas y el pasto muy crecido.

Este espacio público esta vacío, en el recorrido realizado se observan personas que transitan a través del espacio público, muy poca o nula ocupación. Sigue sin haber árboles que ofrezcan sombra para poder permanecer un mayor tiempo en el lugar.



FOTO 37: Monserrat Ornelas, 2018-PSM.



FOTO 38: Monserrat Ornelas, 2018-PSM.



FOTO 39: Monserrat Ornelas, PSM.

ESPACIO PÚBLICO 2: Se encuentra sobre Paseo Teodoro González de León en la plazoleta afuera de la Escuela Secundaria Luis Nishizawa, frente a la Clínica de la Ciudad de la Mujer. Se puede observar deterioro en los pocos juegos infantiles, hay bancas despintadas y no hay iluminación, no hay árboles, se observa pasto crecido y un poco de basura. En este espacio público si se observan personas

ocupándolo, se observan jugando niños de 2-12 años y los padres cuidándolos. Las bancas ubicadas al límite de la banqueta son utilizadas como paradero para esperar el transporte público.



FOTO 40: Monserrat Ornelas, 2018-PSM.



FOTO 41: Monserrat Ornelas, 2018-PSM.

ESPACIO PÚBLICO 3: que se encuentra sobre Paseo Vivaldi, junto al equipamiento de uno de los pozos profundos. El espacio está deteriorado, algunas luminarias prendidas es decir no sirven ya las celdas solares, postes de luminarias oxidadas, pasto crecido, una que otra banca despintada y muy poca ocupación.

A- 7 y 8 Perspectiva de Satisfacción de Movilidad y Transporte:

Se realizaron una serie de preguntas en la encuesta a los habitantes de PSM con la finalidad de conocer los destinos a los centros de trabajo y a los centros educativos para conocer hacia dónde se mueven las personas, que tipo de transporte utilizan para desplazarse, que tiempo y que % del ingreso familiar se destina a gastos genera la movilidad y el transporte.

El destino hacia los centros de trabajo de los habitantes de PSM



De las personas encuestadas que se encuentran activos laboralmente, el 63% de las personas encuestadas manifiesta que su trabajo se ubica en otro municipio, de los más mencionados son: Tepotzotlán, Melchor Ocampo, Tlalnepantla.

De acuerdo a las encuestas realizadas, el 25% de los habitantes trabaja dentro del municipio de Cuautitlán. El 10% trabaja en la Ciudad de México y el 2% trabaja dentro del conjunto habitacional, en algún comercio propio, en alguna unidad económica dentro del conjunto o tiene un taxi o es chofer de alguna ruta de transporte que opera dentro de PSM.

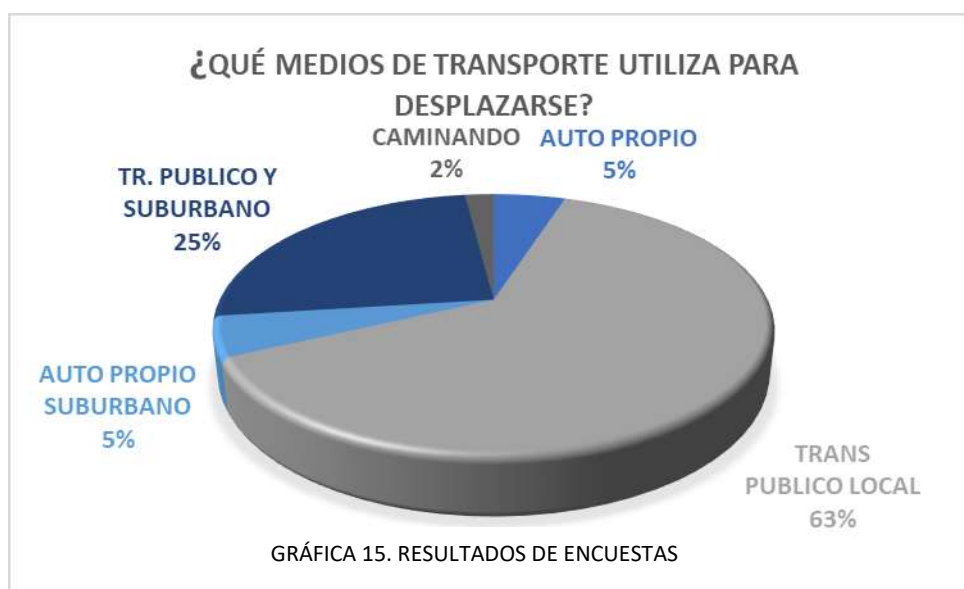
Tiempo que tardan en desplazarse a sus trabajos:



GRÁFICA 14. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La gráfica muestra que el 60% de los entrevistados tardan de 1.30 a 2 horas en desplazarse a su lugar de trabajo en esta variable suponemos que son quienes se desplazan a otro municipio del Estado de México, le sigue el 25% tarda 1 hora que probablemente sean quienes trabajan en Cuautitlán, y el 10% tarda más de 2 horas que son quienes se desplazan a la Ciudad de México y el 5% tarda de 10-20 minutos que son quienes trabajan dentro del conjunto habitacional PSM.

Medios de transporte para desplazarse a su trabajo



GRÁFICA 15. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Los resultados de las encuestas reflejan que el 63% de la población utiliza transporte público local, el 25% utiliza transporte público y suburbano para desplazarse a sus centros de trabajo, el 5% utiliza su auto propio y el 5% utilizan su auto y el suburbano. El último 2% se traslada caminando a su lugar de trabajo.

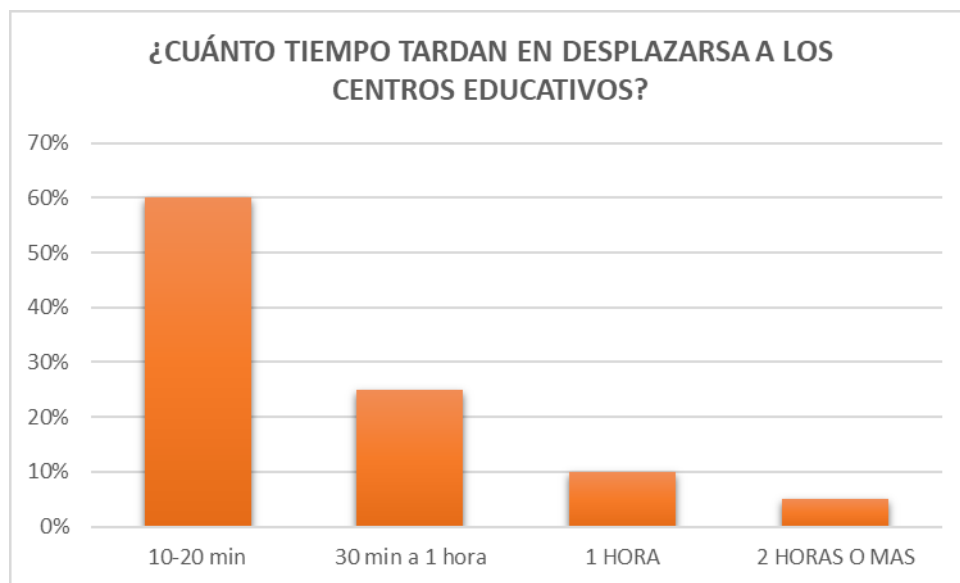
El destino hacia los centros de educación de los habitantes de PSM



GRÁFICA 16. RESULTADOS DE ENCUESTAS

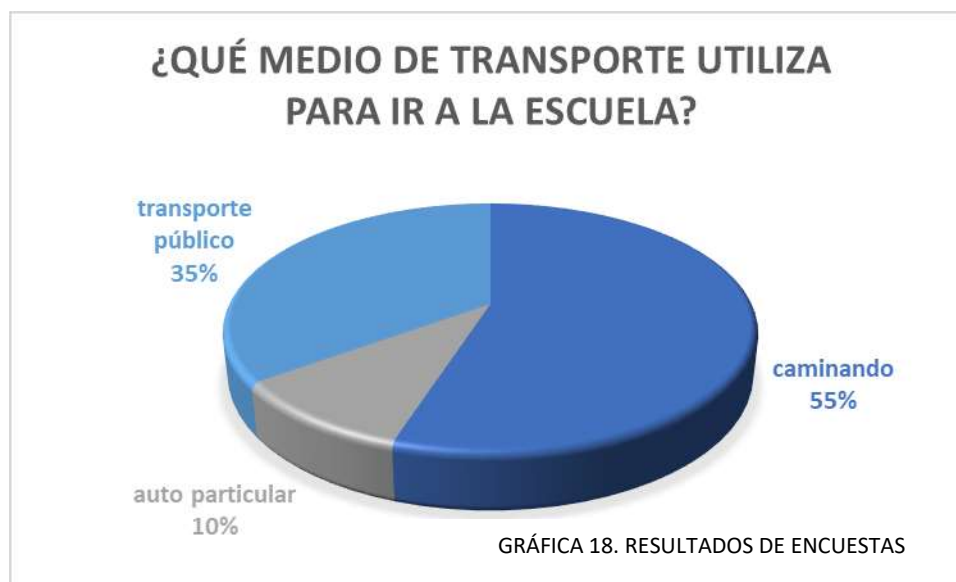
De la población en edad escolar básica que acude a la escuela el 60% acude a una escuela dentro del conjunto habitacional PSM y el 40% de los estudiantes van a la escuela fuera del conjunto habitacional, a las localidades cercanas, los entrevistados mencionan con más frecuencia las escuelas dentro de la localidad San Mateo Ixtacalco y Teoloyucan.

Tiempo que tardan en desplazarse a la escuela los habitantes de PSM.



GRÁFICA 17. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La población estudiantil del conjunto habitacional PSM muestra en las encuestas que el mayor porcentaje del 60% del tiempo que tardan en trasladarse es de 10-20 minutos que corresponde a los estudiantes de Jardín de Niños, Primaria y Secundaria que acuden a alguna de las escuelas dentro del conjunto habitacional. EL25% tardan de 30 minutos a 1 hora que corresponde a los estudiantes que se desplazan a los municipios o localidades cercanas y el 10% corresponde a lo estudiantes que tardan 1 hora en trasladarse a los centros educativos, el 5% de la población tarda 2 horas o más, que de acuerdo a los comentarios realizados por los encuestados los dos últimos porcentajes corresponden a los estudiantes de nivel bachillerato o superior.



El 55% de la población de PSM acude a la escuela caminando, el 35% utiliza transporte público y el 10% auto particular.

Gastos por transporte.



GRÁFICA 19. RESULTADOS DE ENCUESTAS

El 60% de la población refiere gastar de \$1251 a \$1500 por gastos de transporte, el siguiente porcentaje es de 25% de la población gasta de \$500 a \$1250. El 13% gasta de \$1501-\$2400 por gastos de transporte y el 2% más de \$3000.

Los comentarios al respecto es que muchos habitantes de PSM que cuentan con auto y anteriormente lo utilizaban para desplazarse a sus centros de trabajo, actualmente ya no lo utilizan debido al aumento al precio de la gasolina, dicen que es insostenible usar su auto para transportarse diariamente. Por lo que únicamente lo utilizan en fin de semana y el resto prefieren utilizar transporte público.



GRÁFICA 20. RESULTADOS DE ENCUESTAS

El 60% de la población encuestada califica R (regular) el nivel de satisfacción el componente de Movilidad y Transporte, el 25% lo califica como malo y el 10% MM (muy malo) Y B (bien).

En este componente la población menciona que el transporte que entra al conjunto habitacional tarda mucho en pasar, que las rutas son muy largas para llegar al suburbano que pasan por las comunidades sin pavimento y que el tráfico en las horas pico es caótico, ya que la Av. Centenario-Himno Nacional solo cuenta con un carril para cada sentido.



MAPA 13. ELABORACIÓN PROPIA, IMAGEN BASE GOOGLE

Vías de acceso al conjunto habitacional Parque San Mateo



FOTO.42 PROPIA. 2018. PARTE SUR, DE AV.
CENTENARIO-HIMNO NACIONAL,

La parte sur de Av. Centenario Himno-Nacional es de dos carriles, un sentido va en dirección norte y un sentido va en dirección sur.



FOTO 43. PROPIA. 2018. PARTE NORTE, DE AV.
CENTENARIO-HIMNO NACIONAL,

El tráfico vehicular es evidente en la parte Norte de Av. Centenario-Himno Nacional, sobre todo en las horas pico, por la mañana para salir al trabajo y escuela, a las 2:00 pm y en la tarde cuando regresan del trabajo los habitantes de los conjuntos habitacionales que se encuentran por el área. En en este punto se observan dos carriles hacía el sentido norte, más adelante se hace embudo por que vuelve a reducirse a un sentido de ida y otro de vuelta.



FOTO 44 PROPIA. 2018. CALLE DOLORES.

La calle Dolores ubicada al sur del conjunto habitacional PSM mediante la cual tendrá acceso la última etapa del conjunto, aún es de terracería y se observan extensiones de tierras de cultivo sobre este camino.



FOTO 45 PROPIA. 2018. CALLE NIÑOS HÉROES.

La calle Niños Héroes es la única vía de acceso al conjunto habitacional PSM actualmente, está pavimentada, cuenta con un carril de ida y otro de vuelta, se observan Ranchos como San Ramón, extensiones de tierra y los canales de riego que limitaban la vialidad ya han sido secados.

Transporte en las inmediaciones del conjunto habitacional Parque San Mateo.



FOTO 46 PROPIA. 2018. COMBIS QUE VAN A PARQUE SAN MATEO, ORIGEN: ESTACIÓN CUAUTITLÁN, DESTINO: PSM



FOTO 47 PROPIA. 2018. TRANSPORTE QUE VA POR AV. CENTENARIO-HIMNO NACIONAL.



FOTO. PROPIA. 48 2018. CARRETA CON CABALLO SOBRE AV. CENTENARIO-PSM.



FOTO. PROPIA. 49 INTERNET 2015. INTERIOR DE TREN SUBURBANO, ESTACIÓN CUAUTITLÁN.

B) DIMENSIÓN ECONÓMICA:

Antecedentes

De acuerdo a Leva (2005:43) menciona que este factor es compuesto por variables que tienen que ver con el bienestar económico de los individuos en el territorio urbano analizado.

Esquivel (2006:51) afirma que esta dimensión hace referencia a los aspectos económicos que caracterizan a los habitantes con su vivienda y por consecuencia su relación con el contexto urbano donde se encuentra la vivienda.

Debido a la dificultad de tener datos estadísticos del conjunto habitacional PSM en INEGI, se tomarán los datos del municipio Cuautitlán para ser confrontados con la perspectiva de satisfacción que tienen los habitantes en relación a la dimensión económica, y se definen los siguientes componentes.

B-1 Población Económicamente Activa

B-3 Unidades Económicamente Activas en el conjunto Parque San Mateo

I.- FACTORES DE DIMENSIÓN ECONÓMICA QUE REGISTRA EL MUNICIPIO

“El municipio de Cuautitlán mantiene la premisa de acelerar el crecimiento económico como detonante del progreso municipal y como plataforma que permite elevar los niveles de vida de la población” PMDU2016:82.

B-1 DIMENSIÓN ECONÓMICA / Componente Población económicamente Activa

De acuerdo a los datos encontrados en PMDU Cuautitlán 2016, el municipio cuenta con una población **total** de 149,550, de los cuáles 103,670 corresponde a la población de más de 12 años.

De esta población el 56% es decir 58,806 de la población es económicamente activa, y de acuerdo a su condición de actividad, el 96.14% esta ocupada y 3.86% desocupada. Mientras que 44,864 (personas de 12 años y más) es económicamente inactiva, el 50.08% se dedican a los quehaceres de hogar y 41.66% a estudiar.

Las actividades económicas que se llevan a cabo en el Municipio se dan de la siguiente manera:

Entidad, Municipio, Localidad		
México, Cuautitlán		
SECTORES ECONÓMICOS EN CUAUTITLÁN		
SECTOR	DESCRIPCIÓN	% DE POBLACIÓN
PRIMARIO	Sector Agropecuario: Agricultura, ganadería, pesca etc.	2.72%
SECUNDARIO	Sector Industrial: Minería, actividad petrolera y manufactura.	28.77%
COMERCIO	Comercios: Venta de productos.	23.28%
SERVICIOS	Servicios: transporte servicios municipales, etc.	43.57%
NO ESPECIFICADO		1.66%

TABLA 24 Realización propia base a información PMDU 2016-2018.

El plan municipal menciona que de los 58,806 habitantes económicamente activos el 73.65% son hombres y el 39.12% son mujeres.

La siguiente tabla muestra del lado izquierdo la población con MAYOR actividad económica en áreas urbanas y rurales y del lado derecho la población con MENOR actividad económica. En la tabla con la clasificación de mayor actividad económica en áreas rurales está mencionado Parque San Mateo; el dato del municipio es que 100% de la población tiene actividad económica, se interpreta que el 100% de los jefes de familia se encuentran económicamente activos, puesto que se considera que en conjunto habitacional existe un porcentaje de población menor de 12 años de edad.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA			
MAYOR		MENOR	
<i>Urbana</i>	<i>Rural</i>	<i>Urbana</i>	<i>Rural</i>
Galaxia Cuautitlán (99.46%)	Fraccionamiento Parque San Mateo (100.00%)	San Mateo Ixtacalco (94.79%)	Rancho Santa Ranas (41.18%)
Cuautitlán (98.50%)	Ex-Hacienda La Corregidora (100.00%)	Barrio Tlatenco (92.40%)	Machero (25.93%)
La Providencia (97.39%)	San José del Puente (96.75%)	Santa María Huecatitla (89.11%)	Colonia Venecia (10.71%)

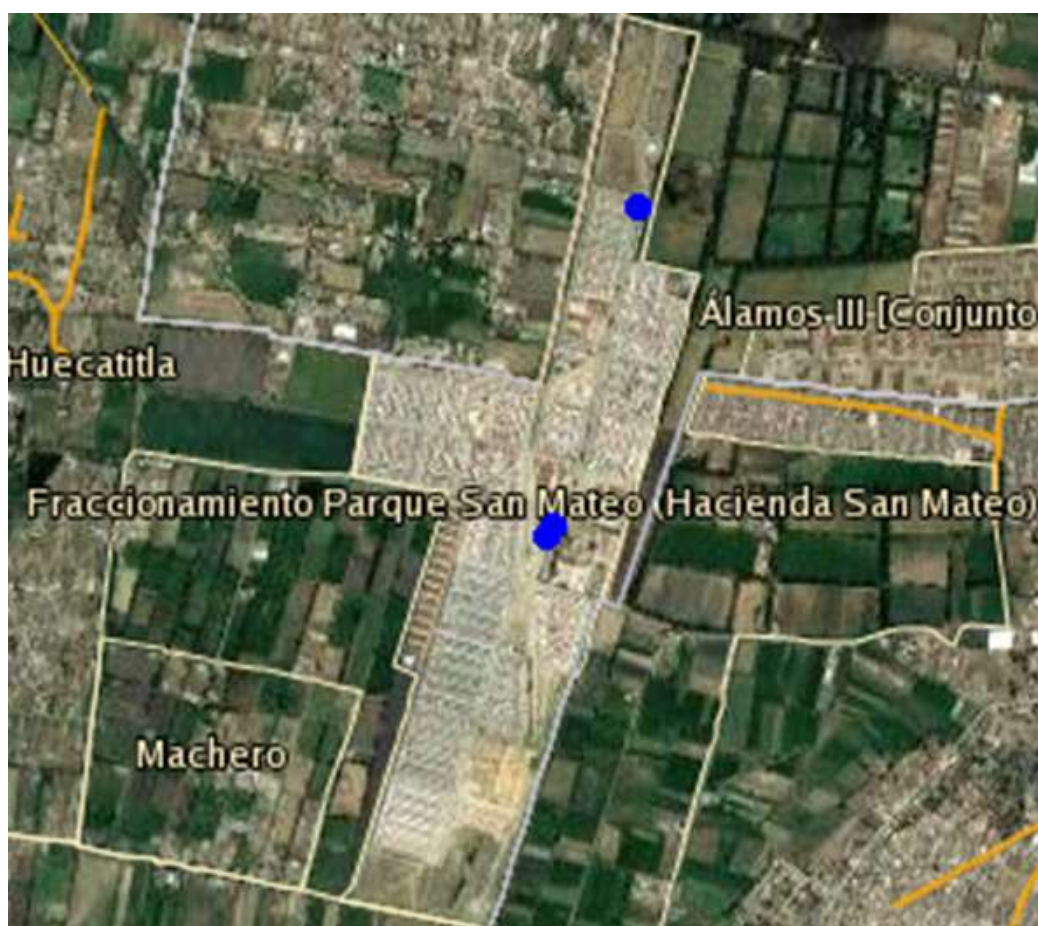
TABLA 25. PMDU CUAUTITLÁN 2016-2018

B-2 DIMENSIÓN ECONÓMICA / Componentes de unidades económicas

Los datos encontrados en el Directorio Nacional de Unidades Económicas INEGI-2010, Establece que en el Conjunto Habitacional Parque San Mateo se encuentran registros de 3 unidades económicas: Bodega Aurrerá Express, Farmacias Guadalajara y Oxxo sucursal 50ZTG Parque San Mateo Mex.

Establecimientos económicos

- BODEGA AURRERA EXPRESS 1722
Cuautitlán, MÉXICO
- FARMACIAS GUADALAJARA
Cuautitlán, MÉXICO
- OXXO SUC. 50ZTG-PARQUE SAN MATEO MEX
Cuautitlán, MÉXICO



II.- PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES RESPECTO A LA DIMENSIÓN ECONÓMICA:

B-1 DIMENSIÓN ECONÓMICA / Población Económicamente activa en el conjunto habitacional PSM.



Con base a las encuestas realizadas en el conjunto habitacional PSM, el 90% de los jefes de familia encuestados se encuentran económicamente activos, se detecta que de la población económicamente activa del conjunto habitacional el 50% de los jefes de familia labora en el sector secundario: actividad manufacturera. El 30% de los jefes de familia labora en el sector terciario en actividades relacionadas con el comercio y el 20% de los jefes de familia labora en el sector terciario en actividades relacionadas con servicios, algunos ejemplos de estos trabajos: policía, transporte público, servidores públicos, trabajadores del sector salud, etc.

Anteriormente se mencionó en el análisis sociodemográfico que el 80% de los encuestados argumentaron ser propietarios de su vivienda y el 20% rentan la vivienda donde viven en el conjunto habitacional parque san mateo.

Se encuestó a la población económicamente activa para conocer los rangos de salarios que perciben por desempeñar sus funciones laborales. Se realizaron los rangos de salarios cuestionados en base al salario mínimo²⁷ vigente en el periodo que se realizaron las encuestas.

RANGOS DE SALARIOS PARA EN ENCUESTAS PSM	
RANGO EN SMM	RANGO EN CANTIDAD
1-2SMM	\$2650 - \$5300
2-3 SMM	\$5300 - \$7900
3-4 SMM	\$7900 - \$10,600
MÁS DE 5 SMM	\$13,250
* SMM-SALARIO MÍNIMO MENSUAL	
Realización propia.	

TABLA 27

La gráfica que muestra el porcentaje de percepciones familiares en los habitantes de PSM en los rangos arriba mencionados.



GRÁFICA 2. RESULTADOS DE ENCUESTAS

²⁷ A partir del 1º. De Diciembre 2017 la Comisión Nacional de Salarios Mínimos en México acuerda un incremento al SMD(Salario Mínimo Diario) quedando en \$88.36.

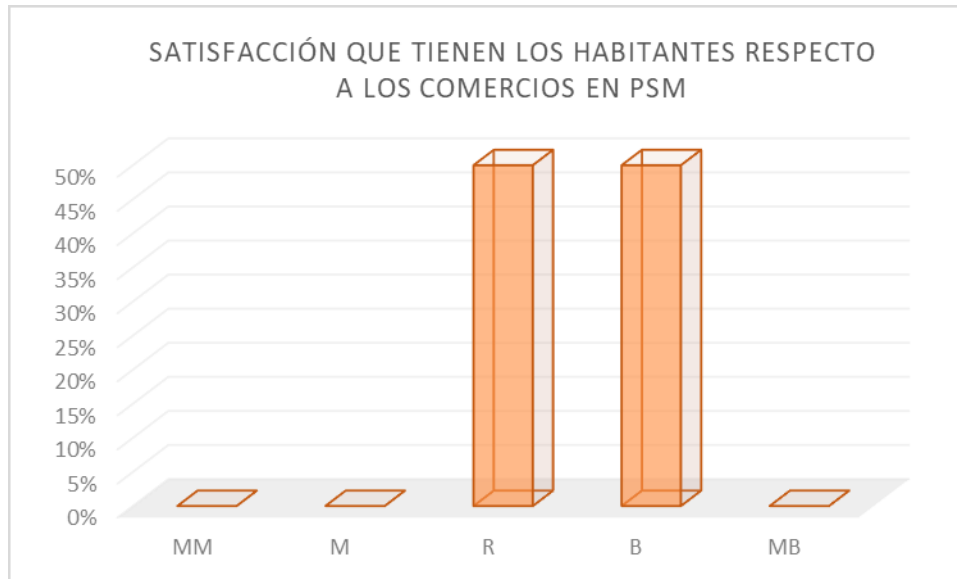
Teniendo que el mayor porcentaje de percepciones de salario mínimo mensual de la población económicamente activa de PSM que se encuestó, el 50% corresponde al rango de 2-3 SMM y el menor porcentaje es el 2% con salario de 5 o más SMM. El 8% de la población encuestada no quiso responder esta pregunta.

B-2 DIMENSIÓN ECONÓMICA / Perspectiva de Satisfacción de Unidades Económicas.

Mediante la observación directa al caso de estudio, se puede observar que actualmente el conjunto habitacional Parque San Mateo cuenta con las siguientes unidades económicas: Bodega Aurrerá, Farmacia Guadalajara, Tiendas 3B, Oxxo y Comex.



MAPA 14.



GRÁFICA 23. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La percepción del nivel de satisfacción que tienen los habitantes de PSM respecto a los comercios que hay en el conjunto habitacional muestra que el 50% considera R (regularmente suficiente) y el 50% restante considera B (suficientemente bueno).

Por las encuestas se conoce que los habitantes de PSM tienden en un 40% a realizar sus compras de despensa dentro del fraccionamiento y el 50% realizan sus compras fuera en la tienda de autoservicio más grande Bodega Aurrerá ubicada a 15 minutos sobre Av. Centenario-Himno Nacional.

C) DIMENSIÓN SOCIAL:

Este componente está en función del imaginario y la percepción del individuo, de la familia, de la comunidad; como percibe el usuario su nivel de vida en relación al entorno familiar, barrial y urbano.

Esquivel (2006) denomina a este componente la “Dimensión cultural del habitar” en el cual se engloban prácticas cotidianas que tienen que ver con las características de las familias que habitan un espacio y un entorno: su origen, procedencia, ideología o tradición.

Mientras tanto Leva (2005) afirma en su investigación que los indicadores subjetivos nacen de la necesidad de conocer y evaluar la percepción y las características del sujeto en relación al nivel de vida basada en la existencia de una relación imperfecta entre las condiciones de vida (lo objetivo) y la percepción que tiene el individuo (lo subjetivo).

El factor social comprende los elementos que le dan las características a un hábitat urbano determinado y que permite la interrelación entre los individuos que lo habitan como la dinámica cultural, la educación, población, participación cívica y seguridad.

Para esta investigación se analizó la procedencia de la población de PSM, se profundiza mediante algunas preguntas en la relación que tienen con sus vecinos y se les cuestiona a cerca de la seguridad del conjunto habitacional. Por lo tanto, los componentes de la Dimensión Social para PSM quedaron de la siguiente manera.

C-1 Sentido de Comunidad o relaciones entre vecinos.

C-2 Seguridad

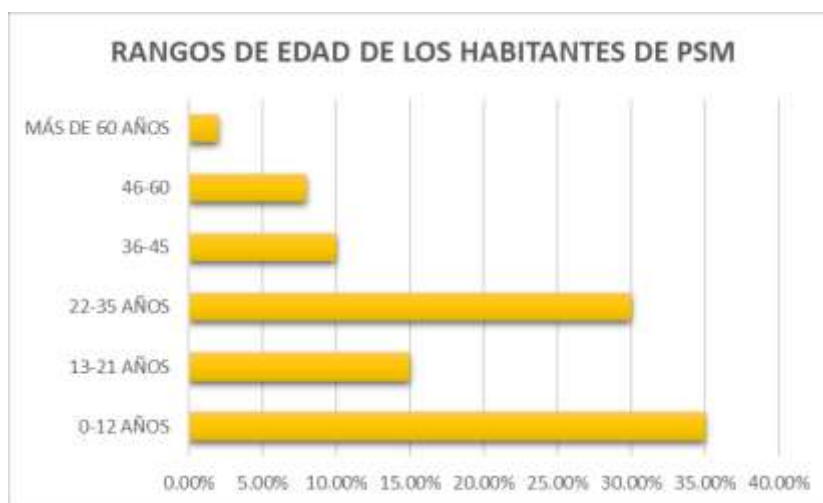
I.- PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES DE PSM RESPECTO LA DIMENSIÓN SOCIAL.

C-1 DIMENSIÓN SOCIAL / Antecedentes

Aspecto socio - demográficos

La dimensión requiere un análisis profundo en los aspectos sociales y culturales de quienes habitan en PSM, esta investigación no ahondará completamente los aspectos que definen el contexto cultural de la población. La encuesta explora aspectos de edad, escolaridad, tipo de crédito mediante el cual adquirieron su vivienda. Y al final se analizará mediante algunas variables en la encuesta, las relaciones vecinales y que percepción tiene de la seguridad del contexto urbano dentro del conjunto habitacional únicamente.

1.- Edades de los habitantes de Parque San Mateo.



GRÁFICA 24. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Los datos que arrojaron las encuestas muestran que la población de PSM con un porcentaje del 35% tiene una edad de 0-12%, el 30% de la población tiene una edad de 22-35 años, le sigue el 15% con una edad de 13-21 años, el 10% una edad de 46-60 años y sólo el 2% de la población tiene más de 60 años. Estos resultados nos dicen que la población de PSM es muy joven, hay un gran número de niños y adultos jóvenes que por lógica se piensa que son los padres.

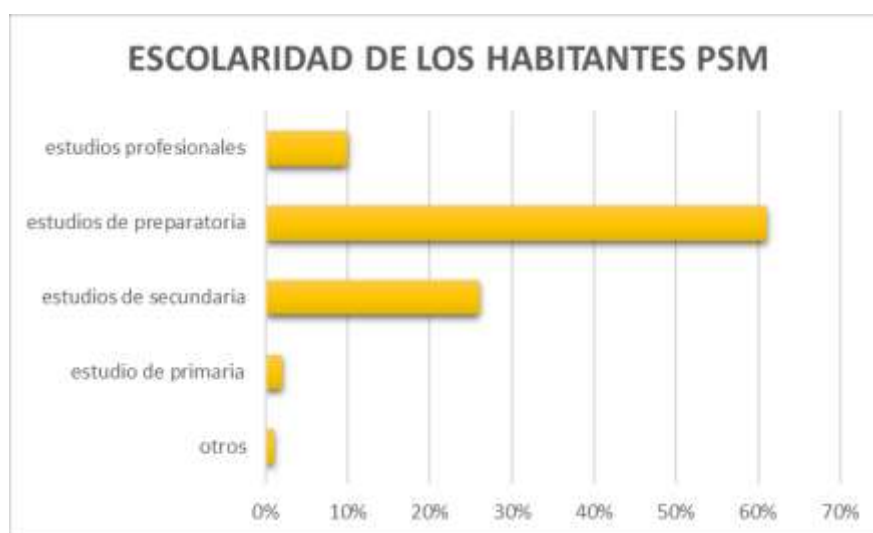
2.-Tiempo que llevan viviendo en PSM



GRÁFICA 25. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La gráfica muestra el 50% de los habitantes llevan viviendo más de 5 años en PSM, y va decreciendo, el 30% tienen viviendo de 2-4 años, el 20% vive en el conjunto habitacional desde hace 1-2 años y el 5% tiene viviendo en el conjunto de 6 meses a un año.

3.- Escolaridad de los habitantes de PSM.



GRÁFICA 26. RESULTADOS DE ENCUESTAS

El 61% de los habitantes de PSM terminaron estudios de Preparatoria, el 26% terminó la secundaria y el 10% concluyó estudios profesionales. Los porcentajes más bajos corresponden a 2% escolaridad de primaria y el 1% otro tipo de estudios, como carreras cortas (técnicas o comerciales).

4.- Crédito mediante el cual adquirieron su vivienda.

De toda la población encuestada el 60% es propietario de la vivienda donde habita. De este universo el 100% argumenta haber adquirido la vivienda mediante un crédito otorgado por una institución gubernamental. Teniendo las opciones INFONAVIT Y FOVISSTE. El resultado de la encuesta arroja que el 68% de las personas adquirieron la vivienda mediante un crédito INFONAVIT, el 30% mediante un crédito FOVISSTE y el 2% mencionaron que utilizaron un crédito otorgado por el ISFAM.



GRÁFICA 27. RESULTADOS DE ENCUESTAS

C-1 DIMENSIÓN SOCIAL/ Perspectiva de satisfacción Relaciones Vecinales

Al estar aplicando la encuesta se reflejaban comentarios negativos a cerca de la vida en comunidad en el conjunto habitacional y mediante los datos resultantes de la encuesta se pudo definir lo siguiente en las preguntas planteadas.

1.- Existía un conocimiento previo de los vecinos al llegar a vivir a PSM



GRÁFICA 28. RESULTADOS DE ENCUESTAS

La mayoría de la población encuestada de PSM, con un porcentaje de 80% expresó NO conocer a sus vecinos antes de llegar a vivir al conjunto habitacional. El 20% comentó que SI, los encuestado que contestaron afirmativamente mencionan que un familiar adquirió la vivienda antes que ellos o que vecinos del lugar donde vivían llegaron posteriormente al conjunto.

Las personas encuestadas muestran incomodidad a hablar de temas que tengan que ver con los vecinos del lugar.



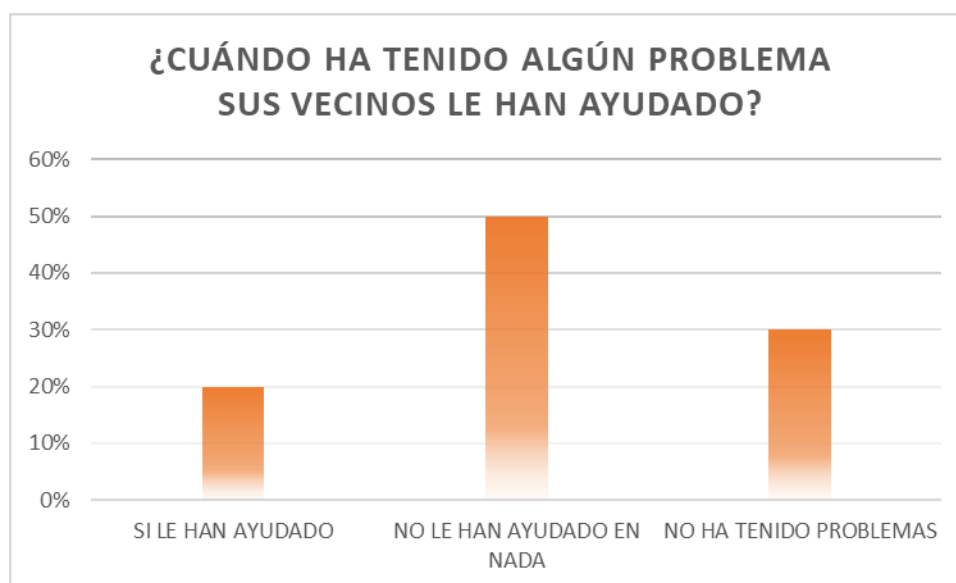
GRÁFICA 29. RESULTADOS DE ENCUESTAS

El 54% menciona que cuentan con pocos vecinos con los que se ha establecido alguna amistad.

El 45% de los encuestados dicen tener ningún tipo de amistad con algún vecino del conjunto habitacional.

Y el 1% menciona que considera tener muchas amistades con sus vecinos del conjunto, sobre todo las amas de casa y los jóvenes son los que tienen alguna amistad con algún vecino dentro del conjunto habitacional PSM.

2.- Existe sentido de solidaridad con sus vecinos.



GRÁFICA 30. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Los habitantes de PSM reflejan en sus respuestas que en momentos de problemas los vecinos no muestran signos de solidaridad. El 50% dice que cuando ha habido alguna situación de dificultad los vecinos no han ayudado en nada. El 20% comenta que sí ha recibido ayuda o solidaridad por parte de sus vecinos y el 30% dice no haber tenido algún problema en el que llegara a necesitar la colaboración de sus vecinos.

3.- Perspectiva de las relaciones vecinales de los habitantes de PSM.



GRÁFICA 31. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Con base a la encuesta realizada el 40% de la muestra realizada en los habitantes de PSM califican de R (regular) la perspectiva de su relación con los vecinos, el 20% lo califica B (bueno), el 20% lo califica MM (muy malo).

Los comentarios realizados hacen referencia a que la mayoría de los vecinos son conflictivos y en otros casos los califican como indiferentes ante situaciones que implique unirse entre ellos para mejorar el entorno, como lo es la limpieza de las banquetas y calles, organización para mejoramientos en el conjunto habitacional.

Dicen que existe una persona que se encarga de los asuntos vecinales, pero ellos no observan ningún aporte por parte de la “administración” del conjunto habitacional.

C-2 DIMENSIÓN SOCIAL / Perspectiva de satisfacción de la seguridad en PSM



GRÁFICA 32. RESULTADOS DE ENCUESTAS

Datos de inseguridad del Estado de México

La encuesta de victimización y percepción sobre la inseguridad pública 2015 del INEGI, revela que el 58% de la población mexiquense se siente insegura. El 90.6% expresa vivir en un clima de inseguridad -la media nacional se ubica en 73%- y el 69% de los delitos se cometen con armas.

La perspectiva de los habitantes de PSM respecto a la inseguridad.

La seguridad es el tema que más preocupa a los habitantes de PSM. Todos los encuestados hicieron referencia a la inseguridad que se vive al interior del conjunto habitacional.

Hubo quienes comentaron que hay robo, que no cuentan con vigilancia, que constantemente hay reportes de robo a casa y que incluso constantemente se meten a robar las escuelas. Los índices de inseguridad aumentaron en cuanto la constructora Homex retiró a su personal y argumenta que en el periodo en el que se quedaron las casas en obra negra, vino gente a invadirlas lo que ha generado un ambiente hostil en el conjunto habitacional.

A pesar de las malas condiciones en muchos factores que experimentan los habitantes de PSM, las personas mencionan:

“Que podemos hacer? No tenemos a donde ir, compramos aquí, es nuestra casa y no podemos ir a otro lugar, si no fuera por la inseguridad todo estaría bien” Sra. Martina. (61 años).

Las personas que viven en las viviendas de diseño denominado Palma Real (dúplex), al estar ubicadas en calles cerradas, mencionan sentirse más seguros.

El 80% califico M (malo) la percepción que tiene el usuario a cerca de la seguridad en el conjunto habitacional, el 20% lo califica como MM (muy malo).

Lefebvre, menciona a las necesidades urbanas como parte de las necesidades sociales de fundamento antropológico. Comprenden: la necesidad de seguridad y de apertura, la de certidumbre y aventura, la de organización del trabajo y la del juego, las necesidades de previsibilidad y de imprevisto, de unidad y de diferencia, de aislamiento y de encuentro, de cambios y de inversiones, de independencia, de soledad comunicación, de inmediatez y perspectiva a largo plazo, de acumular energía y de gastarla. (1978:123)

COMPARATIVA DE LOS INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA OTORGADOS POR EL MUNICIPIO O LOCALIDAD (San Mateo Ixtacalco) PARA PARQUE SAN MATEO vs LA PERSPECTIVA QUE TIENEN LOS HABITANTES DE PSM.

TABLA DE CONCLUSIONES DE INDICES DE CALIDAD EN LAS DIMENSIONES PARA PSM					
DIMENSIÓN	NECESIDAD	DATOS ESTATALES, MUNICIPALES O POR LOCALIDAD PARA PARQUE SAN MATEO	NIVEL	PERSPECTIVA DE SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES	NIVEL
A HÁBITAT	A -1:Espacio en la Vivienda	Existen 4 diseños de vivienda en PSM, por el no. de habitaciones, no. De baño y el área en m2 de cada uno, se evaluó y promedio el nivel de calidad en este indicador.	R	Alrededor del 60% de habitantes del conjunto tiene una perspectiva de satisfacción Bueno, en cuanto al espacio de su vivienda.	B
	A -2:Suministro de agua potable	Datos estadísticos registran que el 95.90% de la población cuentan con suministro de agua potable en su vivienda.	MB	La mayoría de los habitantes tiene una perspectiva de satisfacción Regular, en cuanto al suministro de agua potable.	R
	A-3:Energía Eléctrica	Datos estadísticos registran que el 99.40% de la población cuenta con luz eléctrica en su vivienda.	MB	La mayoría de los habitantes tiene una perspectiva de satisfacción Regular, en cuanto a la energía eléctrica.	R
	A-4:Drenaje	Datos estadísticos registran que el 98.80% de la población cuentan con drenaje en su vivienda.	MB	La mayoría de los habitantes tiene una perspectiva de satisfacción Mala, en cuanto a drenaje.	M
	A-5:Servicio de Recolección de Basura	Datos municipales registran un buen servicio en la recolección de basura.	MB	En promedio los habitantes tienen una Buena perspectiva de satisfacción en cuanto al servicio de recolección de basura.	B
	A-6:Espacios Públicos	Datos del Municipio registran que los Espacios Públicos son deficientes en la localidad	M	La mayoría de los habitantes tiene una perspectiva M respecto a los Espacios Públicos con los que cuentan	M
	A-7:Movilidad y Transporte	Datos del Municipio registran que la dotación de servicios de Movilidad y transporte, no hay registro de vialidades faltantes de asfaltar.	B	La mayoría de los habitantes tiene una perspectiva de satisfacción Regular respecto a la Movilidad y Transporte.	R
B ECONÓMIC A	B-1:Población económicamente activa	Datos del PMDU CUAUTITLÁN menciona que el 100% de la población en PSM es económicamente activa. (Dato referido a la población de 18 a 59 años.)	MB	EL 80% de los habitantes encuestados se encuentran económicamente activos.	B
	B-2:Unidades Económicas	El Estado registra 2 unidades económicas en PSM, lo que es deficiente.	M	Es Buena la perspectiva de satisfacción referente a unidades económicas dentro del conjunto habitacional.	B
C SOCIAL	C-1:Interacción entre vecinos	Las condiciones en los espacios públicos para generar vida social son escasos y de malas condiciones para PSM. Por lo que se considera deficiente las condiciones en este indicador.	M	La perspectiva de satisfacción en cuanto a las relaciones vecinales que tiene la población de PSM de acuerdo a las encuestas en promedio fue calificado con R.	M
	C-2:Seguridad.	El Estado registra deficiente servicio de seguridad para sus habitantes.	M	Los habitantes califican Mal la perspectiva de satisfacción respecto a la seguridad.	M

ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A INVESTIGACIÓN DEL CASO ESTUDIO Conjunto Habitacional Parque San Mateo

TABLA 28

Reflexiones finales:

El análisis realizado en esta investigación en base al modelo de producción masiva de vivienda social en la periferia, su efecto negativo a nivel urbano y la situación de calidad de vida que se genera en el conjunto habitacional Parque San Mateo permite contar con información de factores importantes, determinar las dimensiones apropiadas para apoyar al mejoramiento de algunas condiciones del entorno urbano ya existente y por otro lado con base a las fallas detectadas mediante la metodología de índices de calidad de vida urbana se puede apoyar a la formulación de políticas públicas basadas en evidencias científicas y específicas para futuros desarrollos y propuestas de sistemas de vivienda en nuestro país.

Leva (2005:1) argumenta que

“La calidad de vida como propósito superior de las políticas públicas aparece asociada a la satisfacción del conjunto de necesidades que se relacionan con la existencia y bienestar de los ciudadanos”.

¿Qué impacto tuvieron las políticas de vivienda 2012 en la calidad de vida de los habitantes de Parque San Mateo?

Las políticas de vivienda que se han dado en nuestro país y en el mundo han estado alejadas del interés en conocer las necesidades de quienes habitan las viviendas de Parque San Mateo por lo que se considera importante las investigaciones que permitan una aproximación a las dimensiones objetivas y subjetivas de las necesidades de bienestar, esto permitirá desarrollar políticas más cercanas a los intereses y objetivos de la ciudadanía.

Hay diversos estudios a cerca de conjuntos habitacionales ubicados en la lejanía que no cuentan con la infraestructura y los servicios suficientes, ni el equipamiento necesario, ni con calidad en los espacios de vivienda que tienen un alto grado de abandono.

En el 2012 el Inventario de Vivienda Abandonada reportó que el Estado de México tenía 11,300 viviendas abandonadas, el municipio de mayor incidencia de abandono fue Huehuetoca con 2582 viviendas abandonadas y la desarrolladora con más

casos de vivienda abandonada fue Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, es decir Homex con 6,098 viviendas en estado de abandono.

Al paso del tiempo llevando la investigación de Parque San Mateo y conociendo ya las características del conjunto habitacional, más el tema de la crisis que atravesaron las inmobiliarias en el 2013 y siendo Homex la desarrolladora de vivienda a cargo del proyecto y construcción del caso de estudio, se tenía en cuenta que en un tiempo las condiciones de habitabilidad del conjunto llevarían a sus usuarios a abandonarlo.

Al realizar la última visita de observación en Septiembre 2018 a Parque San Mateo, en aproximaciones con las personas encuestadas se pudo conocer que sí hay casas abandonadas en un 2% del total de vivienda entregada a los habitantes²⁸.

La encuesta reflejó que el 60% de los habitantes son propietarios de las viviendas y el 40% rentan.

El comportamiento de la *generación, disponibilidad y acceso* a los satisfactores aunado al problema de la crisis de Homex en 2013, que dejó inconclusos la terminación de infraestructura importante como el colector sanitario, no dio como resultado el abandono del conjunto habitacional Parque San Mateo, la calidad de vida urbana de quienes habitan en general es Regular según los resultados de las encuestas y respaldado por el Índice Básico de Ciudades Prósperas para Cuautitlán realizado por ONU-Habitat e Infonavit.

¿Cuáles son los factores más importantes que intervienen la calidad de vida de un entorno urbano?

Se tiene como premisa que la característica común de los conjuntos habitacionales dados bajo el esquema de la política habitacional 2000-2012, bajo el cual se consolidó Parque San Mateo es la localización en la periferia, esto implica desplazamientos de los habitantes significativas y costosas al centro de la ciudad,

²⁸ Dato proporcionado por personal de Homex en base de datos del departamento de Post-Venta 2018.

y también repercute en la disminución del acceso a los servicios y satisfactores requeridos por los habitantes.

La distancia implica un alto costo técnico y económico para que se puedan proveer los servicios adecuados y suficientes a los conjuntos, estos costos rebasaron la capacidad financiera y de gestión del gobierno para dotar de infraestructura suficiente en el contexto urbano “exterior” en el que está ubicada la población de Parque San Mateo.

La hipótesis planteaba que la condición de la **distancia o localización** de Parque San Mateo sería el problema fundamental de la situación urbana y su repercusión en la calidad de vida de sus habitantes con dificultosas dinámicas de movilidad, transporte y acceso a servicios e infraestructura.

Sin duda en sus inicios la ubicación del conjunto habitacional fue un problema en el proceso de construcción del proyecto y posteriormente para quienes iniciaron a habitar el conjunto.

El análisis a profundidad realizado en la tesis respecto a la ubicación de Parque San Mateo, (fueron analizados aspectos como: localización, vialidades con las que se cuenta, sistema de transporte, ubicación de centros de abasto, acceso al conjunto), hasta esta parte del trabajo todo siguió respaldando la hipótesis de que la ubicación es el factor de mayor importancia en la repercusión de la calidad de vida de los habitantes.

Posteriormente al realizar las encuestas y estudiar los resultados de hacia donde se desplazan los habitantes a los centros de trabajo, se tuvo el conocimiento que el 63% de los habitantes trabajan en Municipios cercanos al conjunto, el 25% trabaja dentro del municipio de Cuautitlán, el 10% se desplaza a la Ciudad de México a su centro de trabajo y el 5% trabaja dentro de Parque San Mateo por lo que la ubicación y las distancias del conjunto **no** representan el problema central en la calidad de vida, refutando así la hipótesis planteada al principio de la investigación.

Otro aspecto de suma importancia en el conjunto habitacional es Parque San Mateo es que este modelo de producción de vivienda social no crea lazos sociales para

una vida comunitaria. La falta de espacios públicos, la distancia que existe entre la nueva vivienda y la vivienda de origen fractura las relaciones familiares de los habitantes.

Es importante atender este aspecto en los planes y estrategias de urbanización en cuanto a vivienda.

¿El análisis del entorno urbano y el estudio de la calidad de vida de sus habitantes pueden colaborar al desarrollo de nuevas estrategias urbanas para futuros planes de vivienda?

A pesar de la situación que prevalece con fallas en la planeación urbana de este conjunto habitacional, sigue habiendo un proceso de habitar, lo que lleva a tener la inquietud de proponer estrategias y planes basados en este análisis que puedan colaborar a que los habitantes eleven las condiciones de vida que existen hasta hoy.

Con base en esta investigación se tienen las siguientes propuestas para de aportación.

- Es importante un enfoque cualitativo en las estrategias urbanas que colaboren a construir políticas de vivienda, conducidas a la participación social en la construcción de la vivienda bajo la organización y supervisión de organismos creados con este fin.
- Modificar el criterio de que el costo de vivienda puede ser menor reduciendo dimensiones y la calidad de los materiales. Es necesario establecer un estudio real de los requerimientos mínimos espaciales y que el diseño de las viviendas sea pensado en la flexibilidad que un espacio donde habita la familia debe tener a lo largo de la vida y los cambios que suceden en función de ella.
- Relacionar al crecimiento habitacional el desarrollo económico y funcional de las ciudades. Impulsar la investigación en las universidades para generar soluciones adecuadas y que estas puedan participar activamente en la planeación de las estrategias de políticas habitacionales.

BIBLIOGRAFÍA

BARRAGÁN, Juan Ignacio. (1994) "Cien años de vivienda en México", URBIS.

BAZANT (2003) "Viviendas progresivas, construcción de vivienda por familias de bajos ingresos. Ed. Trillas, México.

BORJAS, Benavente Adriana, BUCIO, Escobedo Mónica, (2006) coord, "La vivienda en México, construyendo análisis y propuestas" Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados –LIX Legislatura.

BORJA, Jordi, CASTELLS Manuel, (1998), "Local y Global, la gestión de las ciudades en la era de la información", UNCHS y Grupo Santillana Ediciones, España.

CAPEL, Horacio, (2005), "La morfología de las ciudades" II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción." Ediciones del Serbal, Barcelona.

CONNOLLY, Priscila (2005), "¿Política de vivienda o política de construcción?" en La vivienda en México, construyendo análisis, coordinado por Borjas y Bucio, CESOP, México.

COVARRUBIAS, Gaitán F. (2000) "Crecimiento Metropolitano de la Ciudad de México y Necesidades de Financiamiento", en Memorias del X Seminario de Economía Urbana y Regional, México, Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM, México.

DE ANDA, Enrique, (2001) "*Vivienda colectiva de la modernidad en México*", UNAM, México.

EIBENSCHUTZ, Hartman y GOYA, Carlos, (2010), "Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones" en Compilación de Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano, Memorias del Congreso Nacional de Suelo Urbano, El Colegio Mexiquense, México.

ESQUIVEL, María Teresa, DURÁN, Ana María, (2006). "Conjuntos y unidades Habitacionales en la Ciudad de México, UAM-CSH, México.

ESTRADA, Margarita. (1993). "Antropología y ciudad", UAM – I, México.

HERRASTI, M. Emilia, coord. VILLAVICENCIO, Judith. (1998) "La política habitacional en México y América Latina", UAM, México.

IRACHETA, Cenacorta Antonio y SOTO, Álva Enrique. (2010) Compiladores de "Impacto de la vivienda en el Desarrollo urbano, una mirada a la política habitacional de México, MEMORIAS DEL III CONGRESO NACIONAL DEL SUELO URBANO, Ed. El Colegio Mexiquense, México.

LAMURE, Claude, (1980), "Adaptación de la vivienda a la vida familiar", Editores técnicos asociados S.A. Barcelona, España.

LEFEBVRE. Henri (1979), "De lo rural a lo urbano" Ediciones Península, Barcelona.

LEFEBVRE. Henri (1979), "El derecho a la ciudad" Ediciones Península, Barcelona.

LEVA, Germán, (2005), "Indicadores de Calidad de Vida Urbana, Teoría y Metodología" UNQ. B.A. Argentina.

MACOYTTE, Pansza Elvira, (2005), ponencia "Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales" Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, México.

MARTÍNEZ, Miguel. (2006), "La especulación urbana: persistencias estructurales y resistencias sociales" Revista Sociológica de pensamiento crítico (<http://www.intersticios.es>) Vol. 1 (1) 2007.

MONTANER, Josep María, MUXI, Martínez Zaida. (2006), "Habitar el presente", Ministerio de Vivienda, Madrid.

ONU-HABITAT-INFONAVIT (2018), "Índice Básico de las Ciudades Prósperas, Cuautitlán Estado de México.

POLLOCK, Jody. (2014), "México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México" Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión.

PONCE, Gabriela. (2010) "Construcción de un Índice de Calidad de la Vivienda" en La vivienda en México, construyendo análisis, coordinado por Borjas y Bucio, CESOP, México.

PRADILLA, Cobos. (1987) "Capital, Estado y Vivienda en América Latina", Ed. Fontamara, México.

SAAVEDRA, Igor. (1987) "Espacio y Futuro" Colegio de Arquitectos, Santiago de Chile.

SÁNCHEZ, Félix. (1999) "La Vivienda Popular en México",

SEPÚLVEDA, Mellado Orlando. (2015) "El espacio en la vivienda social y calidad de vida", Chile.

TERRAZAS, Oscar. (1996) "Mercancías Inmobiliarias", UAM-Azc. México.

TOPELSON, Sara. (2012) "Compilación el Estado de la Vivienda en México" Fundación CIDOC.

TOPELSON, Sara. (2017) "Compilación del Estado de la Vivienda en México" Fundación CIDOC.

UNIKEL, Luis. en colaboración con RUÍZ, Cqhiapetto Crescencio y GARZA Villarreal Gustavo, (2016), "El Desarrollo Urbano de México": Diagnóstico e implicaciones Futuras" El Colegio de México, México.

VILLAVICENCIO, Judith (2000). "La política habitacional en México ¿Una política con contenido social?" en Cordera, Rolando, y ZICCARDI, Alicia (coordinadores) "Las políticas sociales de México al fin del Milenio", México, UNAM-PORRÚA,

ZÁRATE, Martín Antonio (2003), "El espacio interior de la ciudad" Ed. Síntesis, Madrid.

ZICCARDI, Alicia. (2013) Coord. "Memoria Congreso Nacional de Vivienda 2013" UNAM, México.

ANEXOS :

A-1 : ENCUESTA

A-2 : ENTREVISTA A PERSONAL HOMEX

A-3 : LISTA DE FOTOS

A-4 : LISTA DE PLANOS

A-5 : CURRICULUM

ANEXO - 1: FORMATO DE ENCUESTA

	UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA UNIDAD AZCAPOTZALCO
ENCUESTA PARA LA INVESTIGACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DE CALIDAD DE VIDA EN CONJUNTOS HABITACIONALES MAESTRIA EN DISEÑO ESTUDIOS URBANOS	
ENCUESTADOR: Monserrat Ornelas Sánchez	
ENCUESTA PARA HABITANTES DE PARQUE SAN MATEO	
FOLIO: _____	
Nombre: _____	
Nombre del conjunto:	PARQUE SAN MATEO
Calle:	_____
Municipio:	CUAUTITLÁN DE ROMERO RUBIO
Tipo de vivienda:	UNIFAMILIAR ☐ DUPLEX ☐ DISEÑO DE VIVIENDA ☐
Calle	Manzana Lote
Fecha de aplicación:	_____
A) DETERMINAR PROCEDENCIA	
1. ¿En dónde vivía usted anteriormente?	
1 Ciudad de México ☐	2 Municipio ☐ 3 Estado ☐
2.- La vivienda anterior era:	
1 Propia ☐	4 Prestada ☐
2 Rentada ☐	5 Otro ☐
3 Compartida ☐	6 No sabe ☐
3.- ¿Qué tipo de vivienda era la anterior?	
1 Casa sola ☐	4 Departamento en conjunto ☐ 7 Otro ☐
2 Duplex ☐	5 Vecindad ☐
3 Departamento en edificio solo ☐	6 Cuarto azotea ☐
4.- ¿Cuánto tiempo lleva habitando en esta vivienda?	
6 meses - 1 año	1 - 2 años 2 - 4 años más de 5 años
5.- Esta vivienda es:	
1 Propia ☐	3 Prestada ☐
2 Rentada ☐ pasar a pregunta 7	4 Otro ☐
6.-¿Cómo adquirió esta vivienda?	
1 A través de un credito de institución pública ☐	3 Otro ☐
2 A través de un crédito bancario ☐	especifique

B) ELECCIÓN DE VIVIENDA Y COMPOSICIÓN FAMILIAR									
7.- Cuando ud eligió vivir en este Conjunto Habitacional, que tanto influyó en su decisión los siguientes aspectos.									
PRECIO		1	2	3	4	5	6		
	Poco importante							Muy importante	
FINANCIAMIENTO								Muy importante	
	Poco importante							Muy importante	
UBICACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL								Muy importante	
	Poco importante							Muy importante	
DISEÑO DE LA VIVIENDA								Muy importante	
	Poco importante							Muy importante	
ESPACIO DE LA VIVIENDA								Muy importante	
	Poco importante							Muy importante	
ÁREAS DE RECREACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL								Muy importante	
	Poco importante							Muy importante	
8.- ¿Cuántas personas viven en esta vivienda?									
DE 1-2		DE 2-4		MÁS DE 4					
9.- ¿Cuál es la composición familiar?									
pareja		pareja con 1-2 hijos		pareja con 2 o más hijos		madre o padre solter@ e hijos		abuelos-padres-nietos, otros familiares.	
10.- ¿Cuántas personas de 0-12 años hay ?									
11.- ¿Cuántas personas de 13-21 años hay en su vivienda?									
12.- ¿Cuántas personas de 22-35 años hay en su vivienda?									
13.- ¿Cuántas personas de 36-60 años hay en su vivienda?									
14.- ¿Cuántas personas mayores de 65 años hay en su vivienda?									
C) PARA CONOCER LA SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES RESPECTO AL ESPACIO EN LA VIVIENDA									
15.- ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?									
1			2			3			
16.- ¿El número de dormitorios de su vivienda son suficientes para quienes la habitan?									
SI			NO						
17.- ¿Cuántos cuartos de baño tiene la vivienda?									
1			1 1/2			1			
18.- ¿El número de baños con los que cuenta su vivienda son suficientes?									
SI			NO						
19.- ¿Cómo califica ud la satisfacción que experimenta con el ESPACIO de su vivienda?									
MUY MALO		MALO		REGULAR		BUENO		MUY BUENO	

20.-¿Cómo califica ud. Los servicios de energía eléctrica del conjunto habitacional?									
MUY MALO	☐	MALO	☐	REGULAR	☐	BUENO	☐	MUY BUENO	☐
21.- ¿Cómo califica ud. El servicio de alcantarillado del conjunto habitacional?									
MUY MALO	☐	MALO	☐	REGULAR	☐	BUENO	☐	MUY BUENO	☐
22.- ¿Cómo califica ud. El servicio de suministro de agua potable de su conjunto habitacional?									
MUY MALO	☐	MALO	☐	REGULAR	☐	BUENO	☐	MUY BUENO	☐
23 ¿Cómo califica ud. El servicio de recolección de residuos?									
MUY MALO	☐	MALO	☐	REGULAR	☐	BUENO	☐	MUY BUENO	☐
D) PARA CONOCER LA SATISFACCIÓN DE LOS HABITANTES RESPECTO A LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL									
24.- El conjunto habitacional PSM cuenta con espacios públicos de esparcimiento?									
SI	☐			NO	☐				
25.- Le parecen suficientes los espacios públicos (parques, áreas de juego, canchas deportivas, centros culturales) en este conjunto?									
SI	☐			NO	☐				
26.-¿Qué áreas o lugares de uso colectivo le hacen falta a este conjunto?									
1. Áreas de juegos infantiles		2.- Áreas Deportivas		3.- Áreas Culturales		4.- Todas las anteriores			
27.-En los aspectos que se enlistan a continuación ¿Cómo le parece que se encuentran los espacios públicos de este conjunto?									
	LIMPIEZA	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			
	ILUMINACION	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			
	SEGURIDAD	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			
	VEGETACIÓN Y ÁRBOLES QUE DEN SOMBRA	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			
	BANCAS PARA DESCANSAR	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			
	ESTADO DEL EQUIPAMIENTO (CANCHAS, BOTES DE BASURA)	☐	☐	☐	☐	☐			
		Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno			

28.- Usted o su familia utilizan los espacios públicos de su conjunto?									
0. NO HAY	☐	pasar a pregunta 26							
1.- SI	☐	¿Qué HACE AHÍ?							
		¿A QUE HORA?							
2. NO	☐	¿Por qué?							
3.- MUY POCO	☐	¿Por qué?							
29.-¿Los niños o jóvenes de su familia acostumbran reunirse con los vecinos de su edad en los espacios públicos del conjunto?									
0. No hay jóvenes y-o niños en la familia.	☐								
1. Sí	☐								
2. NO	☐	¿Por qué?							
3.- NO MUCHO	☐	¿Por qué?							
30.-¿ Le gusta su conjunto habitacional?									
1.- SI	☐	PORQUÉ?							
2.- NO	☐	PORQUÉ?							
3.- MAS Ó MENOS	☐								
4.- NO CONTESTA	☐								
E) SENTIDO DE COMUNIDAD DENTRO DEL CONJUNTO HABITACIONAL									
31.- ¿Tiene ud. O alguien es su vivienda amigos en este conjunto a quien visita normalmente?									
1. Sí, algunos o varios.	☐	2. No, ninguno ☐							
3. Muy pocos,	☐	4. No sabe o no contesta ☐							
32.-¿Cuándo ha tenido un problema sus vecinos.....									
1. Le han ayudado mucho	☐	3. No le han ayudado en nada. ☐							
2. Le han ayudado poco	☐	4. No ha tenido problemas ☐							
33.- ¿Conocía usted a alguno de sus vecinos antes de llegar aquí?									
1. SI	☐	¿De donde o porque se conocían? ☐							
2. NO	☐	3.- No sabe ☐							
34.-¿Hay vecino conflictivos?									
1. Sí	☐	¿Por qué?							
2. No	☐	3.- No sabe							
35.- ¿Cómo califica la relación con sus vecinos?									
Muy Mal	Mal	Regular	Bueno	Muy Bueno					
☐	☐	☐	☐	☐					
F) DISTANCIAS Y RECORRIDOS EN ACTIVIDADES DE COMPRAS.									
36.-¿Acostumbra salir del conjunto a pasear por el rumbo?									
1 SI	☐								
2 No	☐	¿Por qué?							
3. Muy poco	☐	¿Por qué?							
4. No sabe	☐								

37.- ¿Hace usted las compras de mandado DENTRO o FUERA del conjunto habitacional?									
1.- DENTRO									
2.- FUERA			¿Por qué?						
3.- OTRO			¿Especifique cuál?						
38.- ¿En dónde hace sus compras de mandado?									
En tianguis dentro del conjunto			En mercado fuera del conjunto				En comercios fuera del conjunto		
En tianguis fuera del conjunto			En tienda de autoservicio lejana al conjunto				En comercios dentro del conjunto		
39.- ¿Qué tiempo tarda en llegar al lugar donde ud realiza sus compras?									
1.- 10-20 minutos							3.- De 1 hora a 1.30 hrs.		
2.- 30min a 1 hora							4.- Más de 1.30 hrs		
40.- ¿Considera cerca o lejos el lugar donde realiza sus compras por la distancia y el tiempo que tarda en ir?									
1.- Cerca									
2.- Lejos									
41.- ¿Cómo califica la satisfacción tiene ud. Respecto a los comercios de su conjunto habitacional o alrededores?									
Muy Mal		Mal		Regular		Bueno		Muy Bueno	
G) DISTANCIAS Y RECORRIDOS A LOS CENTROS DE TRABAJO.									
42.- ¿En donde se ubica su trabajo?									
1.-Dentro de Cuautitlán				3.- En la Ciudad de México			5.-Otro Especifique		
2.- En otro Municipio				4.-Dentro del Conjunto Habitacional					
43.- ¿Cuánto tiempo tarda en desplazarse?									
1.- 10-20 minutos							3.- De 1 hora a 1.30 hrs.		
2.- 30min a 1 hora							4. Más de 2 horas.		
44.- ¿Qué medios de transporte utiliza para desplazarse a su trabajo?									
1.- Auto propio				3.- Auto propio y Suburbano			4.- Otros.		
2.- Transporte público local				4.- Transporte público y Suburbano					
45.-¿ A cuánto asciende el costo mensual por gastos de transporte?									
1.- De \$1000-\$2000.				3.- De \$3100 - \$4000.					
2.- De \$2100-3000.				4.- De \$4100-\$5000					
46.- ¿ El gasto por transporte mensual que porcentaje representa de su ingreso total mensual?									
1.- El 20% del ingreso mensual.				3.- El 40% del ingreso mensual			5.- Más del 50% del ingreso mensual		
2.-El 30% del ingreso mensual				4.- El 50% del ingreso mensual					

H) DISTANCIAS Y RECORRIDOS A LOS CENTROS EDUCATIVOS.											
47.- Algún miembro de la familia acude a la escuela?											
1.- SI											
2.- NO											
48.-¿ Qué nivel de estudios cursa?											
1.- KINDER				3.- SECUNDARIA				5.- ESTUDIOS SUPERIORES			
2.-PRIMARIA				4.- PREPARATORIA O BACHILLERATO				6.- OTROS			
49.- ¿En dónde se ubica su escuela?											
1.- Dentro del conjunto habitacional.											
2.- Fuera del conjunto habitacional											
50.- Si su respuesta a la pregunta anterior fue FUERA del Conjunto Habitacional. ¿En dónde se ubica su escuela?											
1.-Dentro de Cuautitlán				3.- En la Ciudad de México				5.-Otro Especifique			
2.- En otro Municipio				4.-Dentro del Conjunto Habitacional							
51.- ¿Cuánto tiempo tarda en desplazarse?											
1.- 10-20 minutos								3.- De 1 hora a 1.30 hrs.			
2.- 30min a 1 hora								4. Más de 2 horas.			
52.- ¿Cómo califica la satisfacción tiene ud. Respecto al transporte con el que cuenta su territorio?											
Muy Mal		Mal		Regular		Bueno		Muy Bueno			
53.- ¿Cómo califica la satisfacción tiene ud. Respecto a la ubicación de su conjunto habitacional?											
Muy Mal		Mal		Regular		Bueno		Muy Bueno			

ANEXO - 2: ENTREVISTAS A COLABORADORES HOMEX.

ENTREVISTA A COLABORADORES DE HOMEX

- 1.- ¿Cuál es su nombre? *Dante Aguilar Gamboa*
- 2.- ¿Cuál es su profesión? *Arquitecto*
- 3.- ¿Cuál es la función que desempeñó en Homex? *Encargado de Obra en el área de Calidad*
- 4.- ¿En qué periodo laboró ud. para Homex? *Junio 2007 a Abril 2013*
- 5.- ¿Sabe ud cuántas casas contemplaba el Conjunto Habitacional Parque San Mateo? *5919 viviendas*
- 6.- ¿Qué infraestructura y equipamiento contemplaba el Conjunto Habitacional PSM? *Dos escuelas (primaria y secundaria), locales comerciales y predios asignados para donación al gobierno.*
- 7.- ¿En qué año entro la crisis de Homex? *2012*
- 8.- ¿Sabe ud. cuál fue la causa de la crisis de la desarrolladora? *Despilfarro de medios y materiales por sus trabajadores.*
- 9.- ¿Qué impacto tuvo la crisis de la desarrolladora en la construcción y los trabajos del conjunto habitacional Parque San Mateo? *Se detuvo la producción de viviendas y por consiguiente se dejó de vender y tener utilidades para pagos de trabajadores y acreedores*
- 10.- ¿Sabe ud. cuál fue la situación de los habitantes de Parque San Mateo en ese periodo? *De enojo y molestia ya que no se les podía atender tanto sus vicios ocultos como la falta de cumplimiento de entregas de vivienda*
- 11.- ¿Considera ud que este modelo de producción masiva de vivienda ofrece una alternativa que ofrezca calidad de vida a los habitantes de PSM? *Si, siempre y cuando existan los recursos económicos y de materiales para atender como se debe cada una de las areas*
- 12.- Desde su punto de vista profesional y personal ¿Qué aspectos considera ud que debería de tener un Conjunto Habitacional para ofrecer calidad de vida a sus habitantes? *Los recursos necesarios para atenderlos desde la compra venta hasta la entrega de su vivienda, principalmente los económicos con los cuales garantice la existencia de materiales, pagos a trabajadores, disponibilidad de atención a propietarios nuevos y existentes.*
- 13.- ¿Viviría ud. en una casa del conjunto Parque San Mateo? *NO*
¿Por qué si ó por qué no? *Porque las viviendas en muchos casos se construyeron fuera de las normas y tiempos establecidos para obtener una mejor calidad. Por lo que tienen constantes problemas de vicios ocultos.*



ENTREVISTA A COLABORADORES DE HOMEX

- 1.- ¿Cuál es su nombre? MIGUEL ANGEL GUTIERREZ MUCIÑO
- 2.- ¿Cuál es su profesión? INGENIERO ARQUITECTO
- 3.- ¿Cuál es la función que desempeñó en Homex? ENCARGADO DE CALIDAD
- 4.- ¿En qué periodo laboró ud. para Homex? 2006 AL 2017
- 5.- ¿Sabe ud cuántas casas contemplaba el Conjunto Habitacional Parque San Mateo? NO EXACTAMENTE, PERO SON 7000 APROX
- 6.- ¿Qué infraestructura y equipamiento contemplaba el Conjunto Habitacional PSM? POZO DE AGUA, PRIMARIA, SECUNDARIA, CLINICA, PLANTA DE TRATAMIENTO
- 7.- ¿En qué año entro la crisis de Homex? 2012
- 8.- ¿Sabe ud. cuál fue la causa de la crisis de la desarrolladora? CAMBIO DE GOBIERNO Y SE CAMBIARON ALGUNAS NORMAS
- 9.- ¿Qué impacto tuvo la crisis de la desarrolladora en la construcción y los trabajos del conjunto habitacional Parque San Mateo? FALTA DE FLUJO Y POR CONCECUENCIA TRABAJOS INCOCLUSOS
- 10.- ¿Sabe ud. cuál fue la situación de los habitantes de Parque San Mateo en ese periodo? FALTA DE SERVICIOS Y GARANTIAS
- 11.- ¿Considera ud que este modelo de producción masiva de vivienda ofrece una alternativa que ofrezca calidad de vida a los habitantes de PSM? SI POR QUE EL ES UN PATRIMONIO PARA LOS HABITANTES
- 12.- Desde su punto de vista profesional y personal ¿Qué aspectos considera ud que debería de tener un Conjunto Habitacional para ofrecer calidad de vida a sus habitantes? VIVIENDA DIGNA Y SERVICIOS QUE NO FALLEN
- 13.- ¿Viviría ud. en una casa del conjunto Parque San Mateo?
NO ¿Por qué si ó por qué no? NO POR LA DISTANCIA DEL DESARROLLO CON LA CIUDAD DE MEXICO


Miguel Angel Gutierrez M.

ENTREVISTA A COLABORADORES DE HOMEX

1.- ¿Cuál es su nombre?

Bernardo Cruz Sánchez

2.- ¿Cuál es su profesión?

Arquitecto

3.- ¿Cuál es la función que desempeñó en Homex?

Residente y Encargado de Calidad

4.- ¿En qué periodo laboró ud. para Homex?

Septiembre de 2007 a Mayo de 2013

5.- ¿Sabe ud cuántas casas contemplaba el Conjunto Habitacional Parque San Mateo?

Exactamente no, pero creo eran entre 6,500 y 7,000 en total

6.- ¿Qué infraestructura y equipamiento contemplaba el Conjunto Habitacional PSM?

Infraestructura.- Red de Agua potable alimentada por 3 pozos y sus respectivos tanque elevados, Red de drenaje que se canalizaba a planta de tratamiento la cual posteriormente vaciaría el agua ya tratada a los canales de riego, vialidades de concreto hidráulico, Red de media y baja tensión, en la primera etapa la alimentación fue aérea y en las ultimas ya fue subterránea

Equipamiento.- Escuelas nivel básico (Kinder, primaria y secundaria), áreas verde, canchas multideportivas, áreas de donación (actualmente el gobierno construyo un clínica de la mujer), parques.

7.- ¿En qué año entro la crisis de Homex?

Entre 2012 y 2013

8.- ¿Sabe ud. cuál fue la causa de la crisis de la desarrolladora?

Principalmente los cambios en la Política Nacional de Vivienda, nuevas reglas en la asignación de subsidios y reglas de operación de créditos en Infonavit, calificación y clasificación de la reserva territorial (la nueva política privilegiaba la vivienda vertical y la re densificación de las ciudades con lo que las desarrolladoras se quedaban con reservas de tierra adquiridas que no cumplían con los nuevos criterios) entre otros, lo cual afectó la operación y continuidad de los desarrollos habitacionales en construcción de las grandes desarrolladoras (Geo, Homex y Urbi), lo cual se vio reflejado en su desempeño financiero generando una situación de falta de liquidez obligándolos a entrar en procesos de Concurso Mercantil por sus elevadas deudas, falta de liquidez y demandas

9.- ¿Qué impacto tuvo la crisis de la desarrolladora en la construcción y los trabajos del conjunto habitacional Parque San Mateo?

Se dejaron los trabajos sin concluir, al no tener liquidez las empresas contratistas se retiraron, a lo caula HOMEX como desarrollador dejo a su suerte a los miles de clientes sin los servicios más básicos (La planta de tratamiento nunca se terminó, por consecuencia todas las aguas negras se estaban vertiendo a los canales de riego que estaban en la periferia; la red de media y baja tensión nunca se

entregó a CFE, la solución de momento fue colocar generadores para dar un servicio provisional, generando caídas de tensión, lo cual afecta a los aparatos de los inquilinos; quedo pendiente un tanque elevado y un pozo, lo cual está generando la sobreexplotación de los otros dos y esto con el tiempo podría generar un desabasto masivo a todo el desarrollo), etc. Lo anterior afecto directamente a los usuarios finales, quienes confiaron en HOMEX y para mi punto de vista fueron defraudados.

10.- ¿Sabe ud. cuál fue la situación de los habitantes de Parque San Mateo en ese periodo?

Muy precaria, principalmente era (o sigue siendo) un problema social, pues adicionalmente de que el proceso de obra genera molestias, todas estas situaciones generaba molestias y por consecuencia tensión entre los colonos y los empleados de la empresa, a lo cual la empresa siempre nos mandaba a negociar y/o calmar, pero ante las largas que se nos obligaba a dar los conflictos luego ya se trasladaban a nosotros.

11.- ¿Considera ud que este modelo de producción masiva de vivienda ofrece una alternativa que ofrezca calidad de vida a los habitantes de PSM?

Estoy de acuerdo que la CALIDAD la mayoría de las veces está peleada con la CANTIDAD, pero aquí también interviene la falta de profesionalismo y ética de la mayoría de los empleados de construcción, desde los encargados hasta los auxiliares de obra; ya que la empresa obligaba a cumplir con los compromisos de tiempos de construcción establecidos por ellos de acuerdo a su depto. de implementación y desarrollo, que internamente son una ley que se debe de ejecutar.

Creo que si se puede construir en serie de forma rápida, ordenada y continua cuidando la calidad de la construcción con personal profesional que sea ético, delegando y asumiendo las responsabilidades que a cada quien le tocan en todas las jerarquías. Y que cada puesto sea remunerado de forma justa para erradicar la sombra de caer en la corrupción de funciones. Una empresa que logre tener todas estas condiciones estoy seguro que es un caso de éxito total.

12.- Desde su punto de vista profesional y personal ¿Que aspectos considera ud que debería de tener un Conjunto Habitacional para ofrecer calidad de vida a sus habitantes?

Vías de comunicación y de transporte cerca, vialidades internas amplias, escuelas dentro del desarrollo, centros de abasto dentro del desarrollo y ubicados en lugares específicos destinados a ello (tiendas, papelerías, carnicería, etc) vigilancia, que se respetara el régimen de condominio al 100%, centros comerciales cerca, que la vivienda este construida con materiales y mano de obra de calidad para que los vicios ocultos sean los mínimos, que si sean vicios ocultos no horrores ocultos.

13.- ¿Viviría ud en un conjunto habitacional con las características de Parque San Mateo Si, no y porque?

No, primero por las dimensiones del desarrollo es muy complicado estar organizados como vecinos, adicionalmente que los prototipos que se manejaron son destinados para tres tipos de economía, lo cual complica más la convivencia entre vecinos por estereotipos socio económicos existentes. También es un desarrollo que a pesar de sus dimensiones no cuenta con vías de comunicación amplias ni rutas de transporte bien definidas, ya que van "rancheando" para llegar a los principales de transporte que se dirigen a la CDMX


Sergio Sánchez
SANCHEZ.

ANEXO - 3: LISTADO DE FOTOGRAFÍAS.

- FOTO 1.- Pág. 64 Google Earth Parque San Mateo.
- FOTO 2.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 3.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 4.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 5.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 6.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 7.-Pág 66. Propia. Vialidades aledañas a Parque San Mateo.
- FOTO 8.-Pág 70. Límites y acceso a Parque San Mateo.
- FOTO 9.-Pág 72. Av. Paseo Teodoro González de León, PSM.
- FOTO 10.-Pág 76. Vivienda tipo Arce.
- FOTO 11.-Pág 78. Vivienda tipo Álamo.
- FOTO 12.-Pág 80. Vivienda tipo Palma Real.
- FOTO 13.-Pág 82. Vivienda tipo Palma.
- FOTO 14.-Pág 90. Vista calle 16 de Septiembre, Cuautitlán México.
- FOTO 15.- Pág 90. Vista calle 16 de Septiembre, Cuautitlán México.
- FOTO 16.-Pág 91. Vista de Av. Centenario Himno Nacional Norte.
- FOTO 17.-Pág.92 Vista de Av. Centenario Himno Nacional Sur.
- FOTO 18.-Pág 120. Vista casas Parque San Mateo.
- FOTO 19.-Pág 121. Viviendas sobre Av. Paseo Teodoro González de León.
- FOTO 20.-Pág 121. Viviendas sobre Av. Paseo Teodoro González de León.
- FOTO 21.-Pág 122. Vivienda Arce.
- FOTO 22.-Pág 122. Interior vivienda Arce.
- FOTO 23.-Pág. 123 Viviendas en etapa 1005 PSM.
- FOTO 24.-Pág 124 Viviendas en obra negra PSM.

FOTO 25.-Pág 124 Viviendas en obra negra calle cerrada PSM.

FOTO 26.-Pág 125. Viviendas nuevas en etapa 1005.

FOTO 27.-Pág 125. Viviendas álamo con cambio en acabados por constructora.

FOTO 28.-Pág.126. Pozo profundo 1.

FOTO 29.-Pág 126. Pozo profundo 2.

FOTO 30.-Pág 129 Colector sanitario.

FOTO 31.-Pág 130 Colector sanitario.

FOTO 32.-Pág 134 Espacios públicos en PSM.

FOTO 33.-Pág 134. Canchas en Espacio Público PSM.

FOTO 34.-Pág 135. Espacio Público no. 1.

FOTO 35.-Pág 135. Espacio Público no. 1.

FOTO 36.-Pág 135. Espacio Público no. 1.

FOTO 37.-Pág 136. Espacio Público no. 2.

FOTO 38.-Pág 136. Espacio Público no. 2.

FOTO 39.-Pág 136. Espacio Público no. 2.

FOTO 40.-Pág. 137. Espacio Público no. 3.

FOTO 41.-Pág. 137. Espacio Público no. 3.

FOTO 42.-Pág. 145. Av. Centenario tráfico.

FOTO 43.-Pág. 145. Av. Centenario tráfico.

FOTO 44.-Pág. 145. Acceso a PSM.

FOTO 45.-Pág. 145. Acceso a PSM.

FOTO 45.-Pág. 146. Medios de transporte en contexto PSM.

FOTO 45.-Pág. 147. Medios de transporte en contexto PSM.

FOTO 45.-Pág. 148. Medios de transporte en contexto PSM.

FOTO 45.-Pág. 149. Medios de transporte en contexto PSM.

ANEXO - 4: LISTADO DE PLANOS.

Plano de PMDU 2008 USOS DE SUELO CUAUTITLÁN Pág.

Plano de vivienda tipo Arce HOMEX Pág. 76

Plano de vivienda tipo Álamo HOMEX Pág. 78

Plano de vivienda tipo Palma Real Homex Pág. 80

Plano de vivienda tipo Palma Pág. 82.

Plano de Equipamiento PSM Pág. 87.

Plano de Análisis Espacial Vivienda tipo Arce Pág. 112

Plano de Análisis Espacial Vivienda tipo Álamo Pág. 113

Plano de Análisis Espacial Vivienda tipo Palma Real Pág. 114.

Plano de Análisis Espacial Vivienda tipo Palma Pág. 115.

Plano de Espacio Público en PSM Pág. 131.

MONSERRAT ORNELAS SÁNCHEZ

Arquitecto por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, actualmente opta para obtener el grado de Maestría en Diseño, en la línea de Estudios Urbanos.

Su interés en el ámbito profesional está enfocado a colaborar en la aportación de elementos para la implementación de nuevas estrategias urbanas que permitan el desarrollo de la calidad de vida en la vivienda y la ciudad. Ha participado en el Seminario “La Situación de la Vivienda en México, nuevos escenarios, oportunidades, amenazas, desafíos, retos y propuestas” llevado a cabo en la Facultad de Arquitectura de la UNAM, CU Ciudad de México y en las conferencias anuales del Estado Actual de la Vivienda desde 2014 en el Colegio de Arquitectos CAM-SAM.

En su labor como arquitecto ha estado desempeñando labores de supervisión de obra, teniendo el cargo de Ingeniería de Obra en la construcción de vivienda de interés social en el Estado de México, ha colaborado en destacados despachos de consultoría realizando Estudios de Impacto Urbano para obra de conjuntos habitacionales, edificios de oficinas y de comercio en la Ciudad de México.

Ha colaborado en intervenciones urbanas con el Colectivo de Estudios Urbanos Alternativos, rescatando espacios públicos olvidados como la plaza del Tláloc en Tlaltelolco, realizando intervenciones para la reflexión urbana en cruces peligrosos en Santa Fe, realizando evaluaciones de los recientes espacios públicos generados bajo los puentes peatonales.

Contacto en arq.mornelass@gmail.com

Cel 55-54-54-88-79.