

“LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL: CASO DE ESTUDIO CONJUNTO URBANO VILLA DEL REAL, TECÁMAC”

*Ruth Reyes Ruvira*¹

*Maribel Espinosa Castillo*²

RESUMEN

Conocer el proceso actual en el que se produce el espacio de vivienda en la Zona Metropolitana de la Valle de México es parte de la motivación para incursionar en este trabajo. El descubrimiento de una nota periodística sobre el deterioro de los materiales de construcción de las viviendas en el conjunto residencial Villa del Real fue la inquietud para comenzar a documentar el tema de la producción de vivienda. El desarrollo de la investigación implicó realizar trabajo de campo donde se aplicaron técnicas de recolección de datos como: observación, encuesta, entrevistas, a diferentes sujetos residentes de Villa del Real, y un diario de campo. Estas herramientas permitieron conocer de manera detallada las características de la vivienda y la vida social en este conjunto urbano. El objetivo del presente documento es exponer la manera en que se produce vivienda en el municipio de Tecámac y cómo en Villa del Real se configura una nueva forma de producción de vivienda. Al final de la investigación se encontró que la necesidad de habitación se transforma en una aspiración, materializada en una vivienda residencial, donde no siempre la compra de la misma se traduce en un mejor estatus social.

Palabras claves: Producción del espacio urbano, vivienda residencial, Tecámac.

¹Pasante de la carrera de Sociología de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, Correo electrónico: ruthruvira@hotmail.com.

²Doctora en Geografía. Profesora del Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudios sobre Medio Ambiente y Desarrollo del Instituto Politécnico Nacional (CIIEMAD-IPN). Correo electrónico: escasmar@hotmail.com; mespinosac@ipn.mx

INTRODUCCIÓN

En los últimos 15 años la producción de vivienda se ha caracterizado por llevarse a cabo mediante planes inmobiliarios caracterizados por ser proyectos privados, donde el Estado juega un papel de promotor y facilitador de medios para la obtención de créditos destinados a la compra de vivienda; dejando de lado su papel de garante, vigilante de la producción de la misma para que ésta sea digna y de buena calidad.

La vivienda forma parte de las necesidades básicas del ser humano, y aunque es un derecho de todo mexicano, los medios para obtenerla son cada vez más bajo el esquema de la vivienda inmobiliaria. Este tipo de vivienda se identifica por ser financiada por el capital privado y construida bajo un arquetipo de vivienda y vida residencial. A lo anterior se agrega que las empresas inmobiliarias ofrecen a sus compradores un estilo de vida en apariencia más cómodo, seguro y tranquilo; mejor al que se vive en cualquier colonia de tipo popular. Y bajo esta apariencia es que miles de compradores se han visto atraídos y han obtenido su vivienda mediante figuras crediticias que les proporcionan créditos de hasta treinta años, para formar parte de la llamada *vida residencial*.

La vida social en este conjunto urbano presenta problemáticas de carácter importante como son: la inseguridad dentro de los claustros y en el resto del conjunto; la falta del servicio de colecta de basura, la ausencia de transporte público; y por supuesto la falta de garantía sobre la estructura y materiales con los que fueron construidas las viviendas de URBI.

Lo que se pretendió en un inicio con esta investigación fue saber si los residentes de Villas del Real, al comprar en una zona residencial consideraron que su vivienda, no presentaría deterioro a tan corto plazo, pues a casi 15 años de su construcción los gastos de mantenimiento y reparación comprometen su presupuesto para el nivel de vida. De ahí que el objetivo del

presente documento es exponer la manera en que se produce vivienda en el municipio de Tecámac y cómo en Villa del Real se configura como una nueva forma de producción de vivienda.

Es de gran relevancia que en los resultados del estudio se encontró que el nivel de vida de los residentes va en decadencia. El gasto invertido en su nivel de vida es el mínimo; y se enfoca principalmente a cubrir la alimentación y el transporte; mientras que los gastos generados por la vivienda; ya sea el pago de la misma, el pago de servicios, el pago en mantenimiento y reparación; absorben más del 60 por ciento del gasto total. Obligando a muchos residentes a no salir del conjunto urbano, esto por la falta de dinero para visitar a familiares o amigos que viven en la ciudad de México o en otros municipios.

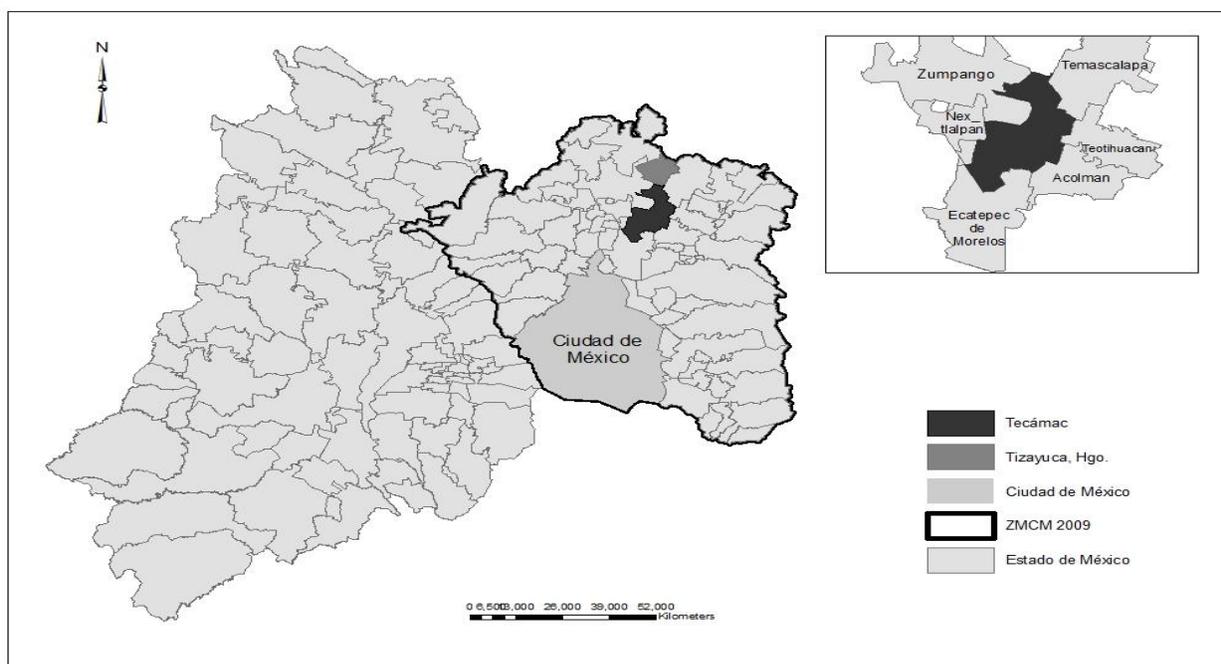
La mayoría de residentes de Villa del Real creían que la vida residencial presupone una vida organizada, tranquila, dotada de servicios de alta calidad, en un espacio cómodo, limpio y seguro, que garantizaría un pleno desarrollo del nivel de vida de sus habitantes. Y para alcanzar esto, no importaba cuánto dinero habría que invertir en una vivienda como ésta. Sin embargo, la inversión en su vivienda es una gran pérdida de dinero; y aquello que llaman nuestro patrimonio es un cúmulo de semi-muros que amenazan con derrumbarse.

Para ubicar al lector se debe mencionar que el conjunto urbano Villa del Real se encuentra en Tecámac y éste es uno de los 125 municipios que conforman el Estado de México, se ubica a 108 km. de la ciudad de Toluca, capital del mismo y a 38.5 km de la Ciudad de México y está considerado dentro de los 76 municipios que conforman la Zona Metropolitana del Valle de

México (ZMVM)³. El municipio de Tecámac, se localiza dentro del Valle Cuautitlán – Texcoco, forma parte de la región III Ecatepec de Morelos.⁴ Se encuentra al norte de la Zona Metropolitana del Valle de México. Limita al sur con los municipios de Ecatepec de Morelos y Acolman, al norte con el Estado de Hidalgo, al oeste con los municipios de Zumpango, Nextlalpan y Tonanitla y al este con los municipios de Temascalapa y Teotihuacán. Ver el Mapa No.

Mapa No.1

Ubicación geográfica del Municipio de Tecámac



Fuente: Maribel Espinosa, Revista Bitácora, Urbano territorial.⁵

³Secretaría de Desarrollo Social, Delimitación de las zonas metropolitanas de México. [en línea], México, noviembre de 2004. Dirección URL: http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/metodologias/otras/zonas_met.pdf, [consulta: 4 de agosto de 2013].

⁴H. Ayuntamiento Constitucional de Tecámac, Estado de México, *Bando Municipal 2013-2015. Título Tercero. Del Territorio y Organización Territorial del Municipio*. [en línea], México, 5 de febrero 2013. Dirección URL: <http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/bdo/bdo083.pdf>, [consulta: 6 de agosto de 2013].

⁵Maribel Espinosa, Bitácora urbano territorial, Vol. 2, Núm. 24 (2014). [en línea]. Dirección URL: <file:///C:/Users/Fuego/Downloads/40391-238771-1-PB.pdf>, . [consulta: 8 marzo 2014]. Pg.15

1. Producción del espacio para la vivienda y el papel del Estado en los procesos de urbanización y metropolización en Tecámac

El espacio urbano para la vivienda, su reproducción o apropiación, se ha visto modificado a través del tiempo por factores diversos que van desde lo económico, político, ecológico y por supuesto lo social, que han hecho del espacio urbano una problemática y objeto de estudio, donde se han visto involucrados diferentes actores.

En el caso específico de la producción de espacio urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)⁶, ha habido muchos actores en la producción del espacio, dentro de esos actores tenemos a ejidatarios, a los comuneros, a las constructoras, las inmobiliarias, los líderes comunales, los bancos, los líderes políticos, los candidatos políticos, todos ellos en algún momento de la historia de la producción del espacio para vivienda, han participado construyéndola.

Antes del año 2003, el Estado era promotor y facilitador de financiamientos para vivienda, después modificó sus funciones con lo cual permitió que las empresas inmobiliarias así como instituciones crediticias fueran las que determinaran la forma de producción y adquisición de la vivienda.

El ingreso era lo que determinaba la forma de adquisición de la vivienda se tuvo que modificar la estructura de promoción y financiamiento de la misma, pues para el año 2003, menos del 50 por ciento de la población podía tener acceso a un crédito hipotecario con el que pudiera tener una vivienda nueva.

⁶Se entenderá por ZMVM, a las 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México y el municipio de Tizayuca perteneciente al Estado de Hidalgo. Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010. SEDESOL, CONAPO, INEGI, [en línea], México, Dirección URL: http://www.conapo.gob.mx/en/CONAPO/Zonas_metropolitanas_2010. [consulta: 18 de noviembre de 2013]. Pg.30.

En el sexenio del 2000 al 2006, se diseñó una política de vivienda plasmada en la Ley de Vivienda, que prefiguraba el nuevo papel del Estado como “facilitador de la vivienda”. En el Artículo 1, se señala “El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado”. En su artículo 41 se señala que: “El Ejecutivo Federal promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda”.⁷

De ahí que a partir del 2003 se observa con claridad, un nuevo papel del Estado respecto a la producción de la vivienda.

Con el paso de los años, el Estado ha modificado sus funciones dentro del proceso de acceso a la vivienda. Después de haber sido quien producía y financiaba directamente la vivienda, paso a ser quien gestiona o facilita el acceso a la misma, dejando a un lado la responsabilidad de vigilar que se cumplan los contratos que cada usuario, contrae con las empresas inmobiliarias; apartándose incluso del diseño de las obras de vivienda.

Para finales de los setenta Garza y Schtengart señalan que:

[...] en esta etapa la participación del sector privado es dominante. El Estado, cuando interviene, lo hace como promotor de las obras habitacionales: define las características del producto, apoya el prefinanciamiento de las obras, aporta los terrenos y fija las normas específicas relativas al diseño y aspectos constructivos de los conjuntos y unidades de vivienda.⁸

⁷Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006. Última reforma publicada DOF 24-03-2014. Dirección URL: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf> [consulta: 18 de octubre de 2014].

⁸Garza Gustavo y Schteingart Martha. La acción habitacional del Estado en México, El Colegio de México, 1978. Colección “Centro de Estudios económicos y demográficos. p.79

La acción habitacional desarrollada por el Estado mexicano, antes del año 2000, fue principalmente a través de instituciones de mayor importancia, en cuanto a acciones financieras, crediticias y de construcción de vivienda. Instituciones como:

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. (BNOSPSA), El Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI); La Dirección General de la Habitación Popular del Departamento del D.F. (DDF-DGHP); El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO); El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y el Fondo de Vivienda para los Trabajadores Del Estado (FOVISSSTE).⁹

Las instituciones mencionadas en el párrafo anterior, eran las encargadas de producir, financiar e incluso garantizaban que la vivienda fuera de buena calidad. A partir de esas instituciones se plantearon programas como alternativas para cubrir la demanda de vivienda, cada uno con características diferentes pero en todos se veía con claridad el papel de productor sobresaliente del Estado.

De acuerdo con la primera alternativa, se establecían programas “de financiamiento y construcción de vivienda nueva” o “programas de créditos individuales”, en el que el Estado participo directa o indirectamente en la producción de la vivienda (prefinanciamiento, promoción y organización urbanística y arquitectónica de los conjuntos) o bien sólo en la etapa de la distribución mediante el otorgamiento de créditos, para que, individualmente, los postulantes resolvieran su problema de vivienda. De acuerdo con la segunda alternativa se establecieron programas de “vivienda nueva” para diferentes sectores de la población (vivienda de interés social o popular; vivienda urbana o campesina) o bien programas de “mejoramiento

⁹ Idem

de vivienda” o de “promoción social”, que no implican la producción de nuevas unidades.¹⁰ Mientras en el primer caso el Estado interviene de manera mucho más activa en el proceso de la vivienda y actúa sobre la oferta y la demanda, en el segundo caso sólo actúa sobre la demanda.

Por otra parte, estos programas fueron analizados teniendo en cuenta las distintas etapas involucradas en la realización del bien: *producción, distribución o circulación y consumo o uso*. Garza y Schtengart señalan que para la década de los setentas:

Es interesante destacar que en el programa de “financiamiento y construcción de vivienda nueva” el Estado actúa generalmente en todas esas etapas; en cambio en el “programa de créditos individuales” sólo lo hace en la fase de distribución de la vivienda. Las otras dos quedan a cargo de los beneficiarios del crédito.¹¹

Actualmente se puede decir que la forma de producción de vivienda, predominante es la “Producción Inmobiliaria Capitalista” facilitada por el Estado. Otorgada a partir de facilidades crediticias que no se relacionan necesariamente con el ingreso o el número de salarios mínimos, que el usuario gane. Y por supuesto en esta forma de producción el Estado “[...] no define las características del producto, no aporta los terrenos ni fija las normas relativas al diseño y aspectos constructivos de los conjuntos y unidades de vivienda [...]”¹². Se puede decir que actualmente el Estado sólo apoya el prefinanciamiento de las obras.

Hasta antes del 2003 el 62.9 por ciento de la producción de vivienda era por auto-construcción donde los actores principales eran los usuarios. Ya en el año 2003 tienen menos peso los programas gubernamentales y los vendedores de terrenos por diversas razones entre ellas es

¹⁰ Idem

¹¹ Idem

¹² Ibid. p.79

que ya no hay espacio para construir vivienda. El poco espacio que queda ya lo poseen inmobiliarias, la gente que tiene el capital. Y entonces se llevan a cabo proyectos inmobiliarios donde los actores fundamentales en la actualidad son el Estado, las inmobiliarias, las nuevas entidades financieras como las SOFOLES. Los actores tradicionales se ausentan y vienen nuevos actores porque las formas de obtención de vivienda han cambiado.

Lo que antes era la producción de vivienda de autoconstrucción disminuye e incrementa la forma de producción de la vivienda donde se combina la participación del Estado y la participación del sector privado. Estos dos actores son principales y llevan a cabo la producción de la vivienda. Lo que hacen es ser los nuevos oferentes del capital para el financiamiento de la vivienda. De ahí que la producción inmobiliaria es promovida principalmente por instituciones públicas como el INFONAVIT y el FOVISSSTE.

La forma de vender el espacio para la vivienda es incluso diferente a años anteriores. Antes se ofrecía suelo barato a inmigrantes, gente pobre que quisiera ir a habitar suelo barato e inhóspito, y transformarlo, y con su sola presencia generaba valor al suelo, porque llegaban a un lugar y lo habilitaban con pequeños negocios que generaban movimiento en la economía y así se generaba valor en la zona. La estrategia en esta producción fue vender suelo del lago de Texcoco y de la periferia de la ciudad a gente pobre para que fueran a urbanizar y a capitalizar la periferia de la ciudad.

En cambio, la estrategia para vender vivienda en este momento, tiene que ver, ya no con la venta de un espacio para vivir, de una habitación o un terreno. Es la venta de una aspiración, en donde ya no venden los metros cuadrados de terreno o construcción, se vende un estatus, un nivel de vida, una aspiración, un ideal.

La producción del espacio antes de 1990, era la venta de un terreno, de un espacio donde se pudiera habitar, modificarlo y a su vez ser modificado. En cambio en la actualidad se vende una aspiración, donde no se puede decidir donde se pone el cajón de estacionamiento, ni el tendedero, ni el tanque de gas; porque ya está hecho. Las empresas inmobiliarias venden una idea de vivienda y de vida estructurada donde las zonas cumplen la función de delimitar el actuar de los vecinos.

El concepto de vivienda como mercancía está perfectamente diseñado en esta nueva forma de venta de vivienda. Y por si fuera poco en este tipo de vivienda existe una estructura arquitectónica que define, incluso, las formas de reproducción de una vida cotidiana uniforme.

Se puede concluir que en esta producción del espacio para la vivienda, en la actualidad no la lleva a cabo un solo actor, ni la hace en el lugar que quiere, ni la hace bajo las circunstancias que quiere, o a las condicionantes que él desea. En esta nueva forma de producción del espacio, el capital y el estado, deciden aprovechar esas zonas estratégicas que tiene la ciudad para generar grandes negocios. La verdadera producción del espacio tiene que ver con este nuevo concepto de la producción capitalista. Donde el capital privado tiene una participación fundamental, y deja de lado las necesidades de cada sujeto, justificando bajo la premisa de ofrecer un mejor estatus social, el hecho de producir en masa, vivienda de baja calidad y que no cumple los requerimientos necesarios para el desarrollo de una vida plena.

Se concluye que el papel del Estado respecto a la producción del espacio para la vivienda ha cambiado. Ha pasado de productor, promotor y garante de la vivienda a facilitador de información para los que buscan vivienda y facilitador de recursos financieros para quienes la producen, que en su mayoría son empresas inmobiliarias. Olvidándose de las obligaciones de ser vigilante y garante de una vivienda digna para los mexicanos.

2. URBI productor inmobiliario y las características de Villa del Real

A continuación se expondrá el desarrollo inmobiliario en el municipio de Tecámac, así como la aparición de Villa del Real y las características del conjunto urbano.

El crecimiento de Tecámac se ha llevado a cabo en diferentes periodos que han dado al municipio la característica de haber dejado de ser rural, para insertarse al crecimiento urbano generalizado en la Zona Metropolitana del Valle de México.

Se observan tres periodos en el crecimiento de Tecámac. El primero tiene que ver fundamentalmente con la aparición del primer fraccionamiento a finales de la década de los sesentas; para ser precisos en el año de 1969 cuando se consolida como la comunidad con mayor número de habitantes el Fraccionamiento Ojo de Agua. La Monografía Municipal de Tecámac destaca que: “Por el año de 1960, se registra un total de 11,971 habitantes y para el año de 1970, casi se duplica al registrarse un total de 20,882 habitantes, lo anterior es reflejo de la creación del fraccionamiento “Ojo de Agua”.”¹³ El segundo periodo se registra a partir de la creación de los Conjuntos Urbanos, a mediados y finales de la década de 1990. Es en este momento en el que se encamina la construcción del Conjunto Urbano Villa del Real en el año de 1997.

El tercer periodo de crecimiento en Tecámac, se da a partir de la visión de la administración estatal de los años 2005-2011, quien se propuso fortalecer las estrategias de ordenamiento territorial de toda la entidad. Estrategias que pretendían la modificación de la estructura urbana teniendo como objetivo “concentrar infraestructura y equipamientos en centros de población estratégicos para el ordenamiento territorial a los que se les denominó como las Ciudades del

¹³Néstor, Granillo, *Tecámac. Monografía Municipal*. México, Estado de México, Instituto Mexiquense de Cultura, 1997. p.20

Bicentenario”.¹⁴ Ciudades que debían ser modelo, autosuficientes y altamente competitivas, pues estaban “debidamente planeadas”. Es a partir de este periodo en que el llamado boom del crecimiento habitacional en el municipio aparece abruptamente modificando su estructura y plan urbano, hasta la actualidad.

Del año 1999 al 2014, el Estado de México ha autorizado la creación de 401 conjuntos urbanos, distribuidos en diferentes municipios de la entidad. De esos 401 conjuntos urbanos, 58 se han desarrollado en el Municipio de Tecámac.¹⁵ El Estado de México se caracteriza por llevar a cabo la oferta de vivienda a partir de la creación de la figura de “conjunto urbano”.

Debe agregarse que este municipio es destacado por estar dentro del proyecto denominado “Ciudades Bicentenarias”, el cual sobresale por dar un mayor impulso en cuanto a la creación de vivienda se refiere. Es así que el crecimiento habitacional de Tecámac ha sido impulsado principalmente por las empresas inmobiliarias quienes han llevado a cabo:

[...] la producción de vivienda de interés social y cuya expresión en el territorio, es la conformación de conglomerados urbanos de grandes dimensiones físicas y amplia repercusión social; sobre todo, porque esta oferta habitacional se localiza cada vez más alejada de los principales centros urbanos y en espacios de grandes contrastes y carencias en cuanto a ofertas de empleo, acceso a servicios, equipamientos, infraestructura y oportunidades de desarrollo para la población que hoy día es atraída a estos espacios por la oferta habitacional que en ellos existe.¹⁶

Desafortunadamente la forma de desarrollar grandes conglomerados urbanos, muchas de las veces omite a los responsables de dotar a la población de acceso a los servicios,

¹⁴ Ibid. p.3

¹⁵ Los datos presentados fueron tomados del sitio de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano. [En línea] Dirección URL: http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/autorizaciones/2015/index.htm, [Consulta: 25 enero 2015]

¹⁶ Ibid.p.9

equipamientos, infraestructura y oportunidades de desarrollo o empleo. Las empresas inmobiliarias quedan en un estado de completa libertad, ellas eligen desde la manera en que construyen sus viviendas, hasta la forma en que se desarrollara la vida en la misma.

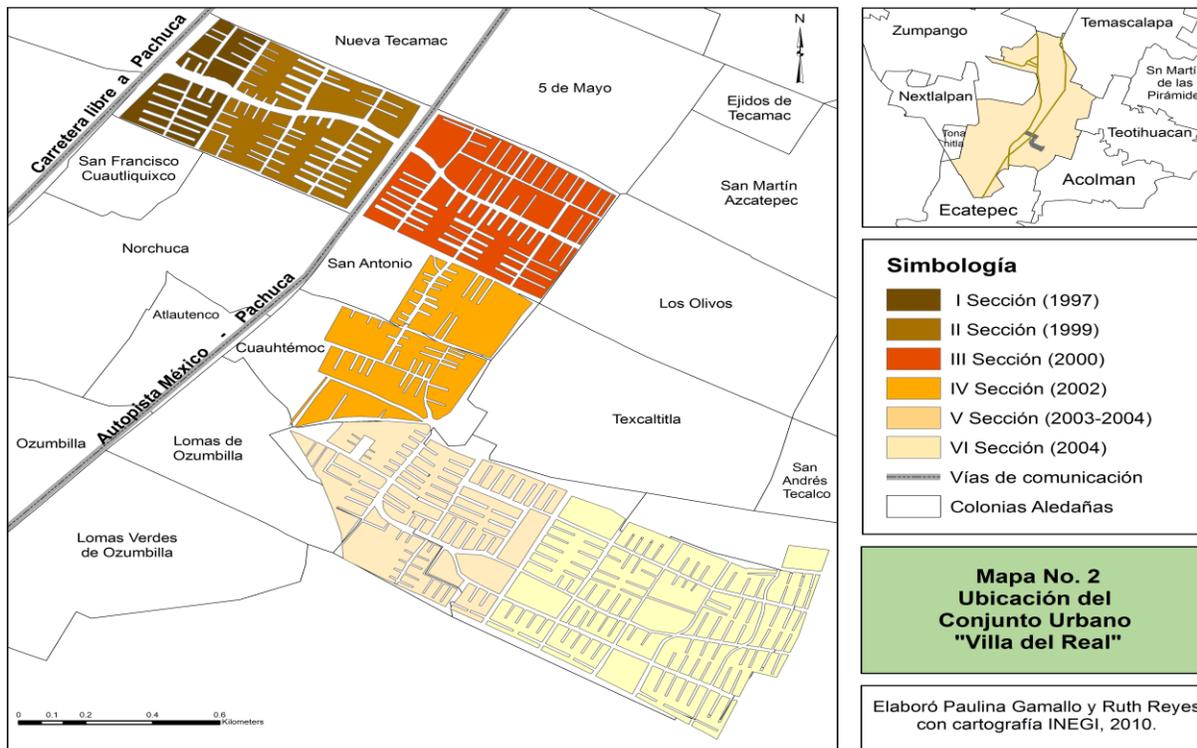
El planteamiento del proyecto de las Ciudades Bicentenario, tenía dentro de sus objetivos el desarrollo de ciudades “autosuficientes debidamente planeadas y altamente competitivas”¹⁷, que ofrecerían a sus habitantes, no sólo vivienda, sino además tener cercanía con centros de empleo y tener cubiertas las necesidades en cuanto a servicios e infraestructura se refiere. Estos grandes aglomerados urbanos, no brindan ningún proyecto de ciudades autosuficientes y producen insuficiencias que van desde los servicios e infraestructura, hasta la carencia de oferta laboral y de esparcimiento.¹⁸ En el año de 1997 el gobierno del Estado de México otorgó los primeros permisos a empresas inmobiliarias para la creación de conjuntos urbanos, uno de ellos fue Villa del Real que destaca por ser de los primeros autorizados en el municipio.

Actualmente el Conjunto Urbano Villa del Real se divide en seis secciones, concentra aproximadamente a 30 mil viviendas.¹⁹ Para efectos de tener clara la localización de Villa del Real. El Mapa No. 2, muestra la ubicación geográfica y las secciones en las que está dividido. Dentro de las secciones Cuarta y Quinta se destaca una zona llamada Esmeralda, la cual se distingue por ser de las zonas de mayor costo. Cabe señalar que otras secciones, como la sección sexta, buscan tener sus zonas “Esmeralda”, emulando el estatus más “alto” de aquellas.

¹⁷Ciudades del Bicentenario, Comisión Coordinadora para el impulso a la competitividad del Estado de México, IV sesión Ordinaria de la Comisión Ejecutiva. Julio, 2007. , [en línea], Dirección URL: <http://www.edomexico.gob.mx/sedeco/competitividad/ppt/CiudadesBicentenario.pdf> , , [Consulta: 25 enero 2014]

¹⁸Oscar Iván Godínez Guzmán, “Los impactos y costos sociales por la producción habitacional de conjuntos urbanos. Estudio de caso: Tecámac, una Ciudad Bicentenario”, *Tesis*, México, UAM/Azcapotzalco, 17 de febrero de 2009, pp.8

¹⁹Sánchez Mayela, *Miles de familias, defraudadas por inmobiliarias en Valle de México*. Contralinea. Periodismo de Investigación.2012. Sección Sociedad. En línea: <http://contralinea.info/archivo-revista/?s=tecamac> . Consultado el 23 de mayo de 2013.



Los desarrolladores inmobiliarios en el Estado de México son principalmente cinco: Geo, Homex, Sadasi, Sare y Urbi. Éste último, es el desarrollador inmobiliario del conjunto urbano Villa del Real.

En cuanto a las obras de equipamiento, dentro de cada una de las secciones se proyectaba un número muy grande de equipamientos, sin embargo, en todo el conjunto urbano no se encuentran ni la mitad de servicios y equipamientos que se habían manifestado en las diferentes Gacetas de Gobierno.

Las obras de equipamiento que se proyectaban en un inicio para cada una de las secciones se presentan en el Cuadro Numero 1.

Pero la realidad es que el conjunto Villa del Real cuenta con un equipamiento urbano muy limitado. Por ejemplo en el caso de las escuelas, se presentaba en la Gaceta de Gobierno, la

creación de 6 jardines de niños, una por sección, así como una escuela primaria en cada una de las secciones, es decir un total de seis jardines de niño y seis escuelas primarias de las cuales sólo se construyeron cuatro jardines y tres escuelas primarias.

En las cuatro primeras secciones se planteo la construcción de una unidad médica por sección y en el recorrido de campo se encontró con que no existe ni una sola. Tampoco se construyó la escuela preparatoria, la estación de bomberos, la casa hogar para ancianos, la casa hogar para menores, casa de cultura, la biblioteca pública, ni el centro de capacitación juvenil y los centros de abasto o zonas comerciales se reducen a tres plazas llamadas Bulevares, que son un conjunto de locales comerciales donde se encuentra lo mínimo en víveres y servicios como peluquería o papelería, además de dos tiendas de conveniencia de las llamadas OXXO, una de ellas ubicada en la entrada de la primera sección y la otra en la sexta sección.

Cuadro No. 1. Villa del Real características generales y obras de equipamiento.

Sección	Fecha de publicación	Tipo de vivienda	Número de viviendas	Mz.	Lotes	Obras de Equipamiento	Superficie	Ubicación
Primera sección	4 de julio de 1997	interés social	573	8	47	Jardín de niños de 3 aulas, escuela primaria de 6 aulas, local comercial, unidad médica, jardín vecinal, zona deportiva y juegos infantiles.	80,000 m ²	Camino a San Pablo S/N, Carretera Federal México Pachuca, San Francisco Cuautlixiuca.
Segunda Sección	4 de junio de 1999	interés social	2242	9	71	Jardín de niños de 7 aulas, escuela primaria de 18 aulas, escuela primaria de 9 aulas, local comercial, unidad médica, jardín vecinal, zona deportiva y juegos infantiles.	244,557.619 m ²	Camino a San Pablo S/N, Carretera Federal México Pachuca, San Francisco Cuautlixiuca.
Tercera Sección	21 de septiembre de 2000	interés social	2866	11	68	Jardín de niños con 9 aulas, escuela primaria de 18 aulas y otra de 16 aulas, local comercial, unidad médica, jardín vecinal, zona deportiva y juegos infantiles.	289,156.323 m ²	Camino a San Pablo S/N, Carretera Federal México Pachuca, San Francisco Cuautlixiuca.
Cuarta Sección	19 de junio de 2002	no especifica	1760	10	68	Jardín de niños con 9 aulas, escuela primaria de 19 aulas, unidad médica, jardín vecinal, local de usos múltiples, zona deportiva y juegos infantiles.	192,951.055 m ²	Municipio de Tecámac.
Quinta Sección Fase I	25 de julio de 2003	tipo mixto (habitacional ,interés social, popular, medio, comercial y de servicios)	1896 (1,585 de tipo interés social, 173 de tipo popular y 138 de tipo medio)	15	139	Sin especificar las obras de equipamiento.	251,576.620 m ²	Bulevar de los Olivos s/n, San Francisco Cuautlixiuca

Sección	Fecha de publicación	Tipo de vivienda	Número de viviendas	Mz.	Lotes	Obras de Equipamiento	Superficie	Ubicación
Quinta Sección Fase II	7 de abril de 2004	tipo mixto (habitacional, interés social, popular, medio, comercial y de servicios)	1182	7	75	Jardín de Niños de 6 aulas, escuela primaria de 12 aulas, centro de servicios administrativos en el conjunto urbano villa del real tercera sección, casa hogar para ancianos, casa hogar para menores, centro de capacitación juvenil, guardería, mercado, biblioteca pública, casa de cultura, estación o casetas de policía, estación de bomberos, cruz roja, protección civil y lechería, jardín vecinal y área deportiva.	131,889.10 5 m ²	Bulevar de los Olivos s/n, San Francisco Cuautliquitca
Sexta Sección	10 de diciembre de 2004	tipo mixto (habitacional, interés social, popular, medio, comercial y de servicios)	3207 (2,469 de interés social, 459 popular, 279 tipo medio)	25	231	Jardín de niños de 9 aulas, escuela primaria de 20 aulas, escuela preparatoria de 21 aulas, guardería infantil, centro administrativo, biblioteca pública, casetas de policía, bomberos, jardín vecinal, zona deportiva y juegos infantiles.	418,954.15 9 m ²	Bulevar de los Olivos s/n, San Francisco Cuautliquitca
Total			13726	85	699			

Fuente: elaboración propia con datos de las Gacetas del Gobierno.²⁰

²⁰GOBIERNO del Estado de México, *Gaceta del Gobierno*, México, Toluca de Lerdo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, Varios Números.

Por tal motivo muchos vecinos se han visto en la necesidad de adecuar sus viviendas y poner negocios pequeños como son, papelerías, tiendas, boneterías, principalmente; aún a sabiendas de que está prohibido ejercer el comercio de ésta manera, pues el contrato de compra venta, excluye el uso de la vivienda para fines comerciales.²¹

El equipamiento urbano en todo Villa del Real es el mínimo, con esto queda evidente que las expectativas que tenían los compradores de casas Urbi, no fueron alcanzadas, pues la empresa ofrecía en sus contratos, garantizar dentro de este conjunto, espacios necesarios destinados a la educación, al comercio y el esparcimiento, que sirvieran para mejorar el nivel de vida de sus residentes, y con ello justificaban el precio de sus inmuebles.

Dentro de las políticas y estrategias de Responsabilidad Corporativa y Desarrollo Sustentable que URBI propone, se ven manifiestos sus principios filosóficos fundamentales, los cuales están en pos de: “la Búsqueda de la Verdad, la Búsqueda de la Belleza y la Búsqueda de la Bondad”, lo cual se ofrece en apariencia ya que se vende un entorno residencial con equipamiento urbano insuficiente para que los propietarios tengan garantizada una prosperidad social²². URBI hace mención sobre la responsabilidad social y compromiso comunitario que adquiere el comprador, pues a partir de ese momento el residente será parte fundamental en el buen desarrollo de la vida dentro del conjunto urbano y además será garante de la solución de los conflictos dentro de Villa del Real.²³ Dejando fuera la responsabilidad que la empresa debería tener para la solución de conflictos, ya sean relacionados con la dotación de servicios o la seguridad del conjunto urbano.

²¹Esta información fue obtenida mediante entrevista a la señora Guillermina Maldonado Hernández, Miembro del Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. Desde hace 4 años. Y residente de Villa del Real desde hace nueve años.

²²Urbi. *Vida Residencial. Informe de responsabilidad corporativa 2009*. Sitio en línea: <http://www.urbi.com/> . Consultado 9 de agosto de 2013.

²³ Idem.

En Villa del Real existen 13,726 viviendas construidas, según datos de las Gacetas Oficiales, donde se presentaba el desarrollo de cada una de las secciones. La mayoría de las viviendas se encuentran construidas a ras del suelo, es decir sólo aquellas que han sido modificadas en su totalidad por los propios compradores cuentan con cimientos. Son viviendas que comparten la misma fachada aunque no el tamaño del terreno y la construcción, para ampliar este dato se revisaron 170 anuncios de ventas de casas en Villa del Real; esto mostró que las viviendas en cuanto a metros de terreno se refiere, varían según la zona en donde se encuentran y el tamaño oscila de entre 36 metros cuadrados, el más pequeño, y 150 metros cuadrados el más grande.²⁴

Las viviendas de terrenos más pequeños se encuentran en las cuatro primeras secciones, mientras las de terrenos más grandes se encuentran ubicadas en las secciones quinta y sexta, siendo en esta última donde se concentra la zona *Esmeralda* que no sólo se caracteriza por ser la zona *plus* (más cara) si no además tiene la particularidad de tener las viviendas con mayor extensión de terreno, el costo de los servicios (luz, agua, predial) es más caro; y es en esa sección donde se encuentra la casa del ex -presidente municipal Aarón Urbina Bedolla. Quien fuera uno de los principales impulsores del proyecto residencial en 1997. Y fue quien:

[...] simuló la acta de entrega recepción de las obras de urbanización de fecha 6 de mayo de 2005, cuando en la realidad estas obras hasta la fecha no han sido entregadas, con esta entrega simuló que como presidente municipal recibía la Póliza de Fianza por la cantidad de \$16'207,455.82 (DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO

²⁴Trovit Casas, [en línea], México, Dirección URL:
http://casas.trovit.com.mx/index.php/cod.search_homes/what_d.fraccionamiento%20villas%20real%20tecamac/type.1/fgeo.0/alert_section.9/section.1005/orderby.source_date/from.alert/alert_date.2014-07-10/origin.15/tracking.q1YqTs1LycxLj89MUbJSMrSwMDNNSk3MKy5JzMnWTcrXNTA0NU5KTTVNMBJIsTBJUaoFAA/?utm_source=alert&utm_medium=email&utm_term=fraccionamiento%20villas%20real%20tecamac&utm_campaign=search, [consulta: 13 de agosto de 2013 a 6 de mayo de 2014]

PESOS 82/100 M.N.), que garantizaban que las obras de urbanización durante dos años no presentaran vicios ocultos y daños en su funcionamiento [...]²⁵

Las viviendas generalmente sólo cuentan con dos recamaras, excepción de lo anterior son las casas ubicadas en la zona “esmeralda” o “plus” de todo el conjunto, pues esas casas tienen hasta 3 recamaras. La mayoría de ellas tienen cuartos y espacios pequeños, cuentan con un cajón de estacionamiento, sala-comedor, 1 baño, una zote huela, escaleras de concreto; todas ellas comparten la misma arquitectura y las más de las veces también comparten los muros que colindan con casas vecinas de los lados y del patio trasero. Si en determinado momento a alguno de los vecinos se le ocurre perforar la pared que colinda con alguno de sus vecinos, estará perforando también la pared del otro, pues es una sola pared la que está construida. Lo mismo pasa con la tubería del agua y el drenaje, pues si a alguno de los vecinos se le llega a tapar la cañería del baño o del fregadero, estará perjudicando al vecino de al lado; o sí el tubo del agua sufre algún desperfecto con seguridad estará afectando al vecino, ya que ambas tuberías se comparten así como las paredes.

Todo lo anterior es por supuesto ajeno a lo que la empresa URBI prometió a sus compradores, pues la empresa decía que: “Los desarrollos y viviendas están pensados para facilitar a toda la familia espacios e infraestructura adecuados, que hacen tangible el concepto de Vida Residencial®”.²⁶ Y por supuesto cabe preguntar qué entiende URBI por vida residencial.

Las diferencias entre una casa ubicada dentro de las cuatro primeras secciones y una ubicada en zona plus es que: “la Casa Habitable Plus es un servicio único que permite incluir en el

²⁵ Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna A.C. [en línea], México, Dirección URL: <http://www.frentemex.org.mx/component/content/article/7-comunicados/82-la-justicia-del-edo-de-mexico-protege-a-aaron-urbina>, [consulta: 10 de agosto de 2014].

²⁶ Urbi. *Vida Residencial. Nuestra filosofía*. 2012. [en línea], México, Dirección URL: <http://www.urbi.com/>. [consulta: 9 y 10 de agosto de 2013].

precio de la vivienda, todo lo necesario para incrementar la habitabilidad del inmueble y aprovechar al máximo los espacios, como cocina integral instalada, línea blanca, pisos, clósets, aire acondicionado [...]”²⁷

El costo de las viviendas está determinado principalmente por la sección a la que pertenecen, de esto depende el valor del suelo. Por ejemplo, una vivienda ubicada en la segunda sección de 94 m² de superficie de terreno tiene un precio de 385,000 pesos y una de 90 m² de superficie de terreno ubicada en la sexta sección tenga un precio de 1’003,000. Y aunque tengan los mismos metros cuadrados de terreno o de construcción son diferentes en precio, esto según, porque la construcción de las últimas secciones (zonas plus y por ende más caras), fueron destinadas a las viviendas de tipo residencial y residencial medio, es el caso de la quinta y la sexta sección.

3. Problemáticas de la vivienda en Villas del Real

Para conocer más sobre la vida y las problemáticas se aplicaron en este conjunto urbano 120 cuestionarios distribuidos en las seis secciones. Aunque la muestra se pensó que fuera equitativa, en la realidad no se pudo llevar a cabo dicha distribución por la falta de participación de la población de las primeras secciones. Las encuestas arrojaron evidencia de un deterioro en la estructura de las viviendas, lo cual genera una mayor inversión en el gasto de mantenimiento y reparación de la misma; llevando a los residentes a gastar más en la vivienda que en su nivel de vida.

Las viviendas de Villa del Real son espacios que se ofrecen como la gran oportunidad jamás antes vista, que en el supuesto, brindan amplias vías de acceso y comunicación, privacidad,

²⁷ Idem

comodidad, confort, seguridad y por supuesto la apariencia de vivir en un espacio autosustentable. Aunque habría que cuestionar ¿qué es lo que se entiende por sustentable?

Pues para la inmobiliaria, el concepto de sustentabilidad es que, en una Comunidad Urbi:

El mantenimiento de la Comunidad, depende en gran medida del interés y cuidado que pongan tú y tu familia en preservar los espacios comunes, los íntimos y la buena apariencia de su nueva casa.

Tu casa ha sido diseñada para formar parte integral de una Comunidad armónica, para que disfrutes de la Vida Residencial® Urbi.

Este nuevo ambiente significa protección, seguridad y tranquilidad para toda la familia. El buen estado y conservación de tu propia casa y de los espacios de convivencia, dependerán en gran medida del cuidado que pongas en aprovecharlos de manera adecuada, de disfrutarlos como debe ser y de darles el mantenimiento adecuado.²⁸

Esto último, refleja el sentido que la empresa le da al concepto de *sustentabilidad*. Entiéndase entonces la sustentabilidad como el compromiso que asume cada uno de los residentes al comprar en Villa del Real, compromiso que va desde solventar gastos de mantenimiento hasta la solución de conflictos referentes a la falta o dotación de servicios, como podía ser el servicio de limpia y recolección de basura.

La empresa inmobiliaria Urbi se enaltece al señalar que hace alianzas con los proveedores más importantes del mercado de la construcción en México (como manifiestan en su página de internet), ofreciendo con ello la garantía de que cada una de sus viviendas está elaborada con materiales de la más alta calidad y asegurando el mejor aprovechamiento de sus productos. Señala además que otorga el soporte más competitivo y completo en un paquete de garantías del mercado y pone a disposición de sus clientes un equipo de expertos para resolver con

²⁸ Idem

calidad y oportunidad, cualquier imponderable que pueda surgir en su vivienda o en el desarrollo.²⁹

Cuando alguno de los propietarios intenta hacer valer el derecho de garantía que se presenta en el contrato de compra, se encuentra que la garantía sólo se puede hacer efectiva en el periodo de 1 año, después de haber realizado la compra de la vivienda. Pero existen casos en donde los residentes asistieron a las oficinas centrales de la inmobiliaria para hacer valer su garantía y fueron rechazados. En el mejor de los casos, Urbi envió a sus domicilios personal que no contaba con material ni herramientas necesarias para la reparación de los daños causados principalmente por el deterioro de los materiales.

Sin embargo algunos habitantes del conjunto urbano se manifiestan descontentos a partir de la caducidad y el deterioro de los materiales con los que está construida su vivienda. Al hacer una revisión de lo que los vecinos dicen sobre sus viviendas se encontró que los problemas más señalados son: daños en infraestructura eléctrica, muros fracturados, daños en infraestructura hidráulica, y desprendimiento de plafones en muchas de las viviendas.

Las problemáticas más presentadas en las 6 secciones del Conjunto Urbano Villa del Real son: daños en infraestructura eléctrica, muros fracturados, la herrería de la casa, daños en infraestructura hidráulica, desprendimiento de plafones y daños estructurales causados principalmente por el aumento y acumulación de humedad en techos, paredes y pisos, donde el azulejo está siendo dañado.

²⁹Urbi. *Vida Residencial. Nuestra filosofía*. 2012. [en línea], Op cit.

CONCLUSIONES

El desarrollo del espacio urbano en nuestro país se ha producido masivamente por empresas inmobiliarias a partir del año 2000. El papel del Estado se ha limitado a ser observador y facilitador de aéreas territoriales que anteriormente eran rurales, dándoselas a las empresas inmobiliarias y otorgándoles todas las facilidades para disponer del capital territorial y ambiental sin restricciones. Con la justificación de que el Estado por medio de políticas destinadas a garantizar vivienda a la población, se ha limitado a facilitar créditos para que la población se endeude con las diferentes figuras crediticias, él no es obligado a garantizar que la vivienda adquirida por la población sea de buena calidad y de costos accesibles a sus posibilidades.

Esta nueva forma de producir vivienda residencial toma como superficie de construcción, las habitaciones, el cajón de estacionamiento, la zotehuela, las bardas perimetrales y con esto justifica el precio tan elevado de la vivienda; que además es de “tipo residencial”, aunque ésta se construya en un terreno de menos de 60 m² y se tenga que compartir con el vecino las tuberías de agua y drenaje, así como las bardas perimetrales que dividen sus viviendas.

La producción de vivienda residencial también va acompañada de un particular método de venta, pues dentro de lo que se ofrece en estos casos no tienen que ver exclusivamente con la calidad de la vivienda en términos de servicios o materiales, sino más bien con el ofrecimiento de un estatus social “más alto” en comparación con la de la vida en las colonias populares. Este es el caso del conjunto urbano Villa del Real, que siempre fue destinado a ser una zona de tipo residencial, aun cuando dentro de sus seis secciones se manejan zonas de mayor costo, llamadas “zonas plus” o “esmeralda”.

Mientras Urbi declara tener como objetivo “contribuir a la creación de una nueva clase media propietaria en México, que a través de comunidades sustentables sea capaz de cumplir con sus

obligaciones y de ejercer sus derechos ciudadanos y tener acceso a mejores niveles de prosperidad social, ambiental y económica,³⁰ los vecinos exhiben la ausencia de responsabilidad que la empresa tiene, al mostrar los deterioros de sus viviendas.

Las expectativas que la empresa URBI generó a sus compradores fueron sin duda de las más altas, pues por un lado les prometió darles una vivienda que se encontraría en un lugar seguro, tranquilo, con vecinos respetuosos, pues esto tenía que ver con la selección que URBI hacía de sus compradores; además de ofrecer un lugar con los servicios completos. Por otro lado, en cuanto a los materiales de su vivienda, serían de la mejor calidad y con la garantía de que en caso de que la vivienda presentara algún imperfecto se contaría con la garantía correspondiente y el servicio técnico apropiado por parte de la empresa.

³⁰Urbi. *Vida Residencial*. Informe de responsabilidad corporativa 2009. [en línea. Op. Cit.

BIBLIOGRAFÍA

Ciudades del Bicentenario, Comisión Coordinadora para el impulso a la competitividad del Estado de México, IV sesión Ordinaria de la Comisión Ejecutiva. Julio, 2007., [en línea], Dirección

URL: <http://www.edomexico.gob.mx/sedeco/competitividad/ppt/CiudadesBicentenario.pdf> ,
[Consulta: 25 enero 2014]

Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010. SEDESOL, CONAPO, INEGI, [en línea], México, Dirección URL:

http://www.conapo.gob.mx/en/CONAPO/Zonas_metropolitanas_2010. [consulta: 18 de noviembre de 2013].

Espinosa, Maribel Bitácora urbano territorial, Vol. 2, Núm. 24 (2014). [en línea]. Dirección

URL: <file:///C:/Users/Fuego/Downloads/40391-238771-1-PB.pdf>, . [consulta: 8 marzo 2014].

Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna A.C. [en línea], México, Dirección

URL: <http://www.frentemex.org.mx/component/content/article/7-comunicados/82-la-justicia-del-edo-de-mexico-protege-a-aaron-urbina>, [consulta: 10 de agosto de 2014].

Garza Gustavo y Schteingart Martha. La acción habitacional del Estado en México, El Colegio de México, 1978. Colección “Centro de Estudios económicos y demográficos. p.79

Gobierno del Estado de México, *Gaceta del Gobierno*, México, Toluca de Lerdo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, 1997, Numero 4, 4 de julio de 1997, Sección segunda. , Numero 106, 4 de junio de 1999, Sección segunda. Y Numero 59, 21 de septiembre de 2000, Sección primera.

Godínez Guzmán, Oscar Iván, “Los impactos y costos sociales por la producción habitacional de conjuntos urbanos. Estudio de caso: Tecámac, una Ciudad Bicentenario”, *Tesis*, México, UAM/Azcapotzalco, 17 de febrero de 2009.

Granillo, Néstor *Tecámac. Monografía Municipal*. México, Estado de México, Instituto Mexiquense de Cultura, 1997.

H. Ayuntamiento Constitucional de Tecámac, Estado de México, *Bando Municipal 2013-2015. Título Tercero. Del Territorio y Organización Territorial del Municipio*. [en línea], México, 5 de febrero 2013. Dirección URL: <http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/bdo/bdo083.pdf> , [consulta: 6 de agosto de 2013].

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006. Última reforma publicada DOF 24-03-2014. Dirección URL:

<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf> [consulta: 18 de octubre de 2014].

Sánchez Mayela, *Miles de familias, defraudadas por inmobiliarias en Valle de México*. Contralínea. Periodismo de Investigación. 2012. Sección Sociedad. En línea: <http://contralinea.info/archivo-revista/?s=tecamac> . Consultado el 23 de mayo de 2013.

Secretaría de Desarrollo Social, Delimitación de las zonas metropolitanas de México. [en línea], México, noviembre de 2004. Dirección URL: http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/metodologias/otras/zonas_met.pdf, [consulta: 4 de agosto de 2013].

Secretaría de Desarrollo Urbano Y Metropolitano. [En línea] Dirección URL: http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/autoriaciones/2015/index.htm, [Consulta: 25 enero 2015]

TROVIT Casas, [en línea], México, Dirección URL: http://casas.trovit.com.mx/index.php/cod.search_homes/what_d.fraccionamiento%20villas%20real%20tecamac/type.1/fgeo.0/alert_section.9/section.1005/orderby.source_date/from.alert/alert_date.2014-07-10/origin.15/tracking.q1YqTs1LycxLj89MUbjSMrSwMDNNSk3MKy5JzMnWTcrXNTA0NU5KTTVNMBjIsTBJUaoFAA/?utm_source=alert&utm_medium=email&utm_term=fraccionamiento%20villas%20real%20tecamac&utm_campaign=search, [consulta: 13 de agosto de 2013 a 6 de mayo de 2014]

URBI. *Vida Residencial. Informe de responsabilidad corporativa 2009.* Sitio en línea:
<http://www.urbi.com/> . Consultado 9 de agosto de 2013.

URBI. *Vida Residencial. Nuestra filosofía.* 2012. [en línea], México, Dirección URL:
<http://www.urbi.com/>. [consulta: 9 y 10 de agosto de 2013].