



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL



**Analisis de la Segregación Socioespacial en el
Municipio de Huixquilucan
Caso: Localidad de San Cristóbal Texcalucan**

TESINA

que para obtener el grado de
Licenciado en Planeación Territorial

PRESENTA

Diana Salazar Nava

DIRECTORES:

Mtro. Octavio Castillo Pavón
Dr. José Juan Méndez Ramírez

Toluca, Mayo 2013

Índice

En las últimas cuatro décadas, diversas ciudades de México, se han visto inmersas en procesos de transformación urbana, social, económica y cultural, convirtiendo significativamente su forma, su estructura y funcionamiento; como es el caso de Huixquilucan, Estado de México; donde han cambiado los usos del suelo, su forma y su estructura urbana, así como la composición y estratificación social de su población.

Como consecuencia de estos procesos las ciudades se han reconfigurado y expandido urbanísticamente hacia áreas, alguna vez periféricas, que hoy en día se han convertido en zonas “exclusivas”, por el desarrollo y construcción de nueva infraestructura, equipamiento y complejos inmobiliarios dentro de su territorio, dirigidos principalmente a las clases sociales de ingresos altos.

El municipio de Huixquilucan localizado en la porción poniente del Distrito Federal, presentan los niveles de ingreso más altos en el Estado de México¹, a pesar de ello, existen grandes disparidades internamente. Se halla población, que no disfruta de los elementos que permiten el status de una buena calidad de vida. En contraparte se presenta una desigualdad en los ingresos, diferentes tipos de empleo, educación, salud, vivienda, servicios, transporte entre otros elementos que acentúan la desigualdad dentro del dinamismo del municipio.

Huixquilucan es uno de los municipios conurbados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que juega un papel importante de receptor de proyectos inmobiliarios. Incorporando el suelo rural, anteriormente ocupado para actividades del sector primario, para dar paso a los nuevos requerimientos de vivienda.

Las clases medias y altas, derivado de su capacidad de compra, en un contexto de expansión del mercado de vivienda, han tendido a construir espacios aislados

¹ Empresa HR Ratings, Calificación Municipal. (2010)

de la ciudad; mientras que, por otro lado, existe una importante cantidad de pobres que se asientan en estos lugares gracias a su bajo precio. El resultado es una gran segregación en términos de calidad de vida, expresada en procesos de movilidad (Rodríguez, 2008) o de dotación de infraestructura y servicios urbanos (Sabatinni, 2003).

La localidad de San Cristóbal Texcalucan ubicada en el municipio de Huixquilucan ha experimentado transformaciones espaciales, sociales, y económicas a nivel intraurbano, lo que se traduce en cambios para su población oriunda. Es un lugar fuertemente polarizado en lo que a condiciones económicas respecta.

Coexisten al interior de una misma zona, estratos socioeconómicos opuestos, vivienda popular y residencial, zonas bien dotas de servicios e infraestructura y zonas marginadas y excluidas, dispares plusvalías y precios del suelo, disponibilidad de servicios educativos, comercio, bienes de consumo y transporte fuertemente diferenciado.

La entrada del mercado inmobiliario a ésta localidad y por consiguiente la llegada de nuevos estratos de población que han encontrado acomodo en su interior, ha generado diversos cambios en la vida cotidiana oriunda, estos cambios pueden tener diferentes lecturas, uno de ellos nos dice que San Cristóbal Texcalucan se ha visto beneficiado por la llegada de inversión, vialidades, centros comerciales.

Todo esto en su conjunto se traduce como: acceso a una mejor calidad de vida de su población, sin embargo, la realidad nos dice que no toda la población puede acceder a esa clase de bienes y servicios, por lo que estos son exclusivamente para los estratos de ingresos altos y que representan a los que han adquirido

mayoritariamente la oferta inmobiliaria a través del desarrollo habitacional residencial como lo es el Conjunto Urbano Bosque Real.

A través de la acción del Estado y del mercado inmobiliario, se han configurado espacialmente, dos espacios en una misma zona, claramente diferenciables, con diferentes jerarquías sociales y grados de conectividad, equipamiento y servicios,

La vivienda que se ha ofertado en los últimos años en el municipio de Huixquilucan, contrasta con la presencia de colonias populares, y hacen del desarrollo urbano una mezcla de funciones, en las cuales sobresalen las desigualdades sociales y económicas.

Explicar el proceso de segregación socioespacial que se lleva a cabo en la localidad de San Cristóbal Texcalucan, Municipio de Huixquilucan, a partir de la construcción del conjunto urbano Bosque Real en el año 1999.

Para alcanzar este objetivo el presente trabajo consta de 3 fases, la fase I se analizan los elementos teóricos y empíricos de la segregación, por medio de la realización de diversos textos y artículos relacionados con el tema, como base para la construcción del marco de referencia, consultados en libros, internet y que explicaran el fenómeno de estudio. En la fase II se realizó un diagnostico que describe las condiciones sociales, territoriales de la localidad de San Cristóbal Texcalucan municipio de Huixquilucan y en la fase III se realizan las conclusiones,

Se analizaron variables e indicadores como población, vivienda, infraestructura, así como la observación en campo sobre los componentes del entorno territorial.

Se realiza un análisis del desarrollo del mercado inmobiliario en el municipio, un análisis de los principales elementos que han influido en la acentuación de la segregación. Y en la fase III se realizó un análisis y síntesis final de la información recabada, para la elaboración de las conclusiones que aprueban el objetivo inicial del trabajo.

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación es analítico descriptivo, ya que la finalidad principal es derivar un diagnóstico integrado a partir de la información disponible y la obtenida en campo. Se utilizó el método hipotético-deductivo:

Se analizaron elementos teóricos y empíricos de la segregación, por medio de la revisión de textos y artículos relacionados con el tema, así como la recopilación e interpretación de estadística censal y cartográfica.

En la actualidad la segregación social es un tema muy presente en las agendas de planificadores urbanos y otros tantos especialistas encargados del ordenamiento de los asentamientos humanos. Se trata de un fenómeno que se ha agudizado en las últimas décadas, trayendo consigo cambios en la estructura socioespacial de las ciudades. La causa inmediata se atribuye al ajuste y a la modificación de los modelos de desarrollo, dando como resultado el aumento en las desigualdades socioeconómicas de la población. (Rodríguez y Arriagada, 2004).

En el proceso secuencial de conformación de las ciudades se van generando cualidades diferenciadas en sus componentes territoriales que están en relación con las áreas sociales que las conforman, y que derivan en una segregación y una desigual calidad del espacio público y del paisaje urbano. En términos sociológicos, segregación significa ausencia de interacción entre grupos sociales y la segregación geográfica significa desigualdad en la distribución de los grupos sociales en el espacio físico. (White, 1983).

Sabatini, (1999) ha sido uno de los investigadores más versados en el tema y ha efectuado un verdadero estudio del concepto de segregación sosteniendo que: “En términos simples, segregación espacial o residencial es la aglomeración geográfica de familias de una misma condición o categoría social, como sea que se defina esta última, social o racialmente o de otra forma”. (Sabatini, 1999, p. 3).

Por su parte, Schteingart (2001) en sus trabajos sobre América Latina plantea el concepto de segregación como el establecimiento de una distancia espacial y social entre una parte y el resto, que puede presentarse como segregación activa, la surgida a partir del rechazo de las clases privilegiadas hacia sectores pobres y grupos étnicos, o como auto segregación, que es el encierro de los estratos

acomodados frente a la violencia urbana.

El sociólogo Castells, (1996: 204) en el libro La Cuestión Urbana incorpora el concepto de segregación residencial, y, considera que este fenómeno debe ser entendido en sus dos dimensiones, como condición y como proceso, definiendo la segregación residencial urbana, como: la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no solo en términos de diferencia, sino de jerarquía, estas disparidades tienden a perpetuarse debido a que condiciona en forma duradera la vida de los individuos porque implican una distribución desigual de oportunidades y beneficios

Dentro de éste fenómeno de desigualdades sociales se encuentra el concepto de exclusión: significa que hay grupos que tienen limitado el disfrute de las oportunidades económicas, sociales, culturales y políticas existentes en la sociedad afecta a grupos culturalmente definidos y se encuentra inmersa en las interacciones sociales (ONU, 1998)

A pesar de las diferencias entre los autores analizados, el concepto de segregación aplicado al estudio de ciudades, remite a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo y a la separación de los sujetos en categorías que tienen cierto grado de jerarquía.

Finalmente la segregación se puede percibir tanto en lo social, como en lo espacial, para efectos de la investigación se consideran los dos, donde la segregación puede ser medida desde lo económico (ingresos), social (clase alta, media y popular).

Para el objeto de estudio de ésta investigación el concepto de segregación que más se adecua es la de Castells, (1996: 204) debido a que dentro del área de estudio se encuentran zonas de fuerte disparidad social entre ellas y en la cual no toda la población con las mismas oportunidades y beneficios.

La segregación permite ver el grado de desigualdad social que se ejerce en un determinado territorio, diferenciando a la población por su nivel de ingresos, por la cobertura de servicios, por la homogeneidad interna que se efectúa entre los diferentes grupos sociales.

Con base en lo descrito anteriormente, se tiene un panorama general de los diferentes conceptos de segregación, según lo expuesto, no podemos decir que existe una definición única que caracterice la segregación, visto que ésta es un fenómeno resultante de la combinación de otros tantos procesos.

Existen algunos elementos que inciden en la conformación del territorio. A continuación, se analizan la segregación como producción capitalista, en el marco de la globalización.

Las transferencias de personas, recursos, atributos, dinamismo del centro a los contornos y a las periferias en las ciudades, son de distinta naturaleza, dando lugar al estudio de la fragmentación y la segregación socioespacial, abordados por autores como Manuel Castells (1996) y David Harvey. (1979)

Castells (citado en Soja, 2008:154) “vincula el espacio a la sociedad en un proceso histórico de producción social que expresa y lleva a cabo los intereses de la clase dominante y que es implementado por el poder del Estado que incluye específicamente la dominación de género y la configuración de la vida familiar”. La sociedad transforma el espacio de acuerdo a determinado proceso histórico u económico, dando pauta a una jerarquía de las clases en donde la segregación se manifiesta a partir de la desigualdad que se genera entre la diversidad social al buscar un propio interés a través de la acumulación de bienes y acaparamiento de servicios.

Por su parte Harvey (citado en Soja, 2008:155) “señala que un paisaje particular, una geografía urbana específica, es creada por el capitalismo a su propia imagen y semejanza diseñada fundamentalmente para facilitar el proceso de acumulación”. Para Harvey, “los modos de funcionamiento normales del sistema urbano, las prácticas cotidianas y las particularidades del urbanismo como modo de vida tienden, cada una en sí mismo, a producir y a reproducir una redistribución regresiva del ingreso real que beneficia de forma persistente a los ricos a expensa de los pobres”, por lo que “describió a la ciudad capitalista como una maquina generadora de desigualdades por su propia naturaleza”

Por su parte Soja (2008:174) menciona que “la descentralización consecutiva y selectiva de fábricas, residencias, oficinas, almacenes, tiendas, servicios públicos

y otras actividades urbanas desplegó las zonas concéntricas hacia afuera, no solo en un proceso descontrolado y crecientemente fortuito de suburbanización sino que también hizo que cada zona existente se volviera menos homogénea de lo que antes había sido” provocando una segregación notoria en términos “de uso residencial y de patrones de gobierno local, clase social, raza e identidad étnica. La segregación es una expresión del proceso suburbano en la ciudad capitalista, que reproduce las desigualdades.

A decir de Sassen (2003:31-32), la ciudad es uno de los flancos de la política global. Concentra, por un lado, espacios de negocios y zonas de glamour urbano. Por el otro, es también un espacio que concentra una parte desproporcionada de pobreza en sitios desvalorados. Esta realidad ha ocasionado que las ciudades se dejen de planificar en su conjunto para abocarse al diseño puntual de zonas estratégicas para el capital.

En cuanto al espacio, Iracheta (2005:217) afirma que el suelo es mucho más que la base material, física y geográfica en la que se asientan los individuos. El suelo es una mercancía cuyo valor está condicionado por: a) una localización que en ningún caso es reproducible, b) una disponibilidad finita y c) un control del mercado inmobiliario ante la insuficiente acción del Estado. De tal suerte que la segregación socioespacial se convierte en un efecto del mercado, producto de las negociaciones que se proyectan territorialmente.

Bajo esta perspectiva, el punto central es la articulación de capital dentro del territorio. La ciudad se convierte en contenedora y concentradora de relaciones económicas, esto es, un espacio para la negociación (Mangin, 2004). Mientras que los grupos sociales se organizan con base en una dualidad clasista. Por un lado, se encuentran

las clases más privilegiadas que participan de la producción y reproducción del capital y, por el otro, las minorías y los excluidos del sistema (personas sin trabajo, sin hogar, etcétera) (Castells, 1999).

En el plano estrictamente reproductor de la ciudad, la vivienda como mercancía, juega un papel trascendental, sus manifestaciones le son inherentes desde su origen mismo hasta su fin último en la valorización o capitalización del capital; este proceso es implícito a su reproducción cuando interactúa con el capital, la ciudad, la fuerza de trabajo y las relaciones sociales capitalistas.

En ese sentido, la ciudad con sus contradicciones tiende hacia la segregación del espacio físico apropiado por el capital inmobiliario en su primera fase, lo que antes no entraba en la esfera del intercambio. Sin embargo, con la producción de la vivienda en condiciones para la compra-venta, se convierte en capital monetario por los diferentes capitales que intervienen en la producción: capital inmobiliario, industrial, bancario, comercial, constructor, etc. En definitiva, rompe con la unidad territorial de la misma para generar nuevas expresiones territoriales sea para la expansión y/o crecimiento formal e informal. (Carrasco y Calderón, 2003)

La ciudad capitalista convertida en el espacio de concentración y centralización de las condiciones generales de la producción, marca las pautas para la construcción, expansión y difusión de la ciudad; en definitiva es la que incluye o excluye a las diferentes clases sociales que se reproducen en las grandes urbes.

La ciudad tiene áreas especializadas y hay una repetición en la disposición geográfica de esas áreas, de acuerdo a una serie de factores, por ejemplo, el valor del suelo, la accesibilidad y el proceso histórico de crecimiento urbano, por lo que se han

formulado teorías generales sobre la disposición, en el interior de la ciudad, de las regiones homogéneas en cuanto a la utilización del suelo, por lo que en el siguiente apartado se describe sobre el tema.

Las teorías de la estructura urbana se han interesado en el análisis de la utilización del suelo, la interrelación de los diversos mercados urbanos, la ordenación de usos del suelo en zonas específicas de la ciudad y la expansión física. La regularidad empírica encontrada en estos patrones dio pauta para el establecimiento de postulados teóricos. Uno de ellos es la teoría concéntrica formulada por Burgess (1925) en la década de los veinte.

Esto formó parte de la Escuela de Chicago, la cual establecía que el crecimiento de una ciudad ocurría por los procesos ecológicos de concentración, centralización, descentralización, segregación, invasión y sucesión. (SOBRINO, 2003)

Se propuso que la ciudad se estructuraba con cinco zonas concéntricas: un anillo central en donde se concentraban los comercios, oficinas, los nodos de comunicación; una zona de transición que corresponde a un área de deterioro residencial con invasión de actividades urbanas más rentables; un tercer anillo por usos habitacional en donde viven familias de trabajadores que prefieren permanecer cerca de sus lugares de trabajo; un cuarto círculo concéntrico ocupado por clase media; y una quinta zona periférica de espacios dormitorios. Burgess considero que estos anillos no eran estáticos, si no que se iban transformando por los procesos ecológicos y la expansión misma de la ciudad. (Burgess, 1925a)

Teniendo como punto de partida la teoría concéntrica se han elaborado varias propuestas empíricas para dividir la ZMCM en anillos o contornos. Algunos utilizaron como variable de análisis la contigüidad de las unidades político- administrativas (Negrete y Salazar, 1986; Unikel, Ruiz y Garza, 1978) mientras que otra se apoyó en las fechas de conurbación (Delgado, 1966), y otra más introdujo variables asociadas con la distribución del empleo, niveles de ingreso de la población y

dinámica demográfica como lo cita Sobrino (2003) quien hace un análisis a través de diferentes autores, el cual refiere el modelo de la franja rural-urbana situado entre las áreas suburbanas del lugar central y su área de influencia rural, se presenta como una zona de transición de uso del suelo, de las características sociales y demográficas con una orientación social mixta, rural y urbana, una escases de servicios urbanos; unos límites que van más allá de las políticas del lugar central, y una densidad de población creciente.

Frente a los enfoques clásicos, surgen las posturas alternativas como son la segregación social y espacial de las ciudades. Los sitios más atractivos del espacio urbano son ocupados por la clase superior y la clase baja es desplazada a la marginalidad espacial. (Castells, M., 2001 en Sobrino 2003)

Así la expulsión de población de bajos recursos hacia las periferias no consolidadas dentro y fuera de la zona urbana, es paralelo al desarrollo de áreas con buen equipamiento urbano donde se localiza la población de ingresos medios y medios altos (De Mattos, 1998). En la dinámica de ocupación territorial, destaca el surgimiento de los centros comerciales, en los cuales los espacios de consumo se construyen para ofrecer los servicios de lujo y comodidad, tal es el caso de Interlomas, Santa Fe, lugares que son llamados espacios-isla, en otras palabras el lugar de ubicación es amplio y pareciera una pequeña ciudad donde convergen servicios y entretenimiento.

En estas condiciones la ciudad está sujeta a una visible “segregación”, en la medida en que las estructuras urbanas tradicionales son cubiertas por un mosaico de nuevas partes de la ciudad. Especialmente la invasión de la clase alta y media de zonas con estatus social bajo lleva a una agudización de los contrastes en espacios pequeños

y a romper la hasta entonces clara separación entre la “ciudad pobre” y la “ciudad rica” (Borsdorf, 2002).

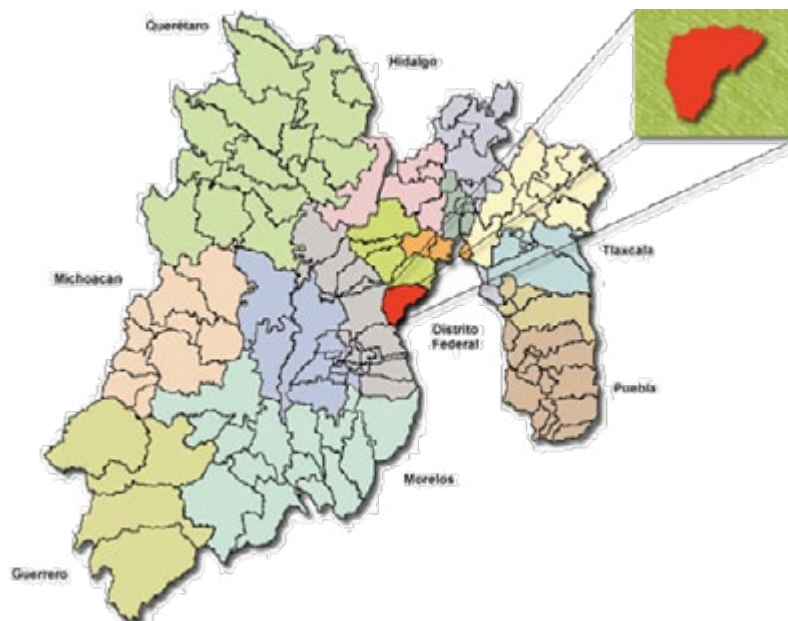
De acuerdo a la teoría analizada se sustentan varios procesos en cuanto al crecimiento urbano, que tienen un impacto en la manera de vivir de la población, provocado por diferentes factores como lo son: la centralidad, la ubicación de actividades económicas, movilidad residencial, cambio del uso del suelo, segregación social, división de clases, consolidación de nuevas áreas en la periferia como es el caso del municipio de Huixquilucan, ya que los elementos teóricos explican la realidad del municipio, puesto que su conurbación y continuidad física es por el crecimiento de la Ciudad de México. Un ejemplo de teoría que explica el crecimiento de Huixquilucan es la propuesta por Burgess (1925) que nos habla de procesos ecológicos de concentración, centralización, descentralización, segregación, invasión.

En este apartado se analiza la dinámica demográfica, las características de la vivienda, el comportamiento económico del municipio de Huixquilucan, de la misma forma de la localidad de San Cristóbal Texcalucan haciendo un comparativo entre éstos para observar la relación que tiene con el caso de estudio.

El Municipio de Huixquilucan se localiza en la porción oriente del Estado de México. Sus límites geográficos son los siguientes; al norte, con el municipio de Naucalpan; al oriente, con la Delegación Cuajimalpa del Distrito Federal; al poniente, con el municipio de Lerma; y al sur, con el municipio de Ocoyoacac y las Delegaciones Cuajimalpa y Miguel Hidalgo pertenecientes al Distrito Federal. (PMDU-2009-2012)

El municipio cuenta con una extensión territorial de 14,352 hectáreas y se encuentra a una altitud promedio de 2,720 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).

Mapa 1: Localización del municipio de Huixquilucan



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2009-2012

DINÁMICA DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN

En cuanto al crecimiento urbano de Huixquilucan se identifican dos procesos de crecimiento de los asentamientos humanos en el municipio:

El primero: histórico; del tipo “hábitat disperso” que se caracteriza por la expansión de las localidades de forma individual siguiendo los patrones inherentes a sus propias dinámicas de crecimiento espacial a partir de la demanda de uso del suelo para la vivienda. Esta expansión se ha desarrollado sobre suelo que tuvo uso agrícola o rural originalmente.

El segundo que se desarrolla a partir de la expansión urbana de las áreas habitacionales y comerciales hacia el municipio, formándose las áreas de fraccionamientos y colonias populares (PMDU 2009-2012) A continuación se presenta una tabla que muestra dicho crecimiento:

Tabla No. 1: Incremento poblacional 1950-2010

INCREMENTO POBLACIONAL						
ESTADO DE MEXICO				HUIXQUILUCAN		
AÑO	POBLACIÓN	%	INCREMENTO POBLACIONAL POR DECADA	POBLACION	%	INCREMENTO POBLACIONAL POR DECADA
1950	1,392,623	-	-	13,491	-	-
1960	1,897,851	36.3	505,228	16,229	20.3	2,738
1970	3,833,185	102	1,935,334	33,527	106.6	17,298
1980	7,564,335	97.3	3,731,150	78,149	133.1	44,622
1990	9,815,795	29.8	2,251,460	131,926	68.8	53,777
1995	11,707,964	19.27	1,892,169	168,221	27.51	36,295
2000	13,096,686	33.4	3,280,891	193,468	46.6	61,542
2005	14,007,495	6.95	910,809	224,042	15.8	30,574
2010	15,175,862	5.92	1,168,367	242,167	9.64	18,125

Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010.

En los últimos 60 años Huixquilucan ha tenido un proceso de crecimiento de población, el incremento en el número de habitantes es casi dieciocho veces más con respecto a 1950. Comportamiento distinto al que muestra el Estado de México en donde su crecimiento es más estable, sin embargo en la última década su ritmo y volumen de crecimiento comenzó a decrecer. (PMDU 2009-2012)

Se puede observar que en 10 años (1950-1960) el crecimiento fue del 20% con respecto a la población inicial, la distribución de los asentamientos era en pequeños caseríos y totalmente dispersos. Para los años de 2000 a 2009 se mantiene la tasa de crecimiento, lo que implica que la población crece a un ritmo constante.

Una necesidad fundamental para el ser humano es el de la vivienda, por lo que a continuación se analizan datos de cobertura de servicios y materiales de construcción de la misma a nivel municipal y de la localidad de San Cristóbal Texcalucan

VIVIENDA

Dentro de los principales aspectos que diferencian las zonas del Municipio son las características de la vivienda, así, al Este de la Autopista Chamapa–La Venta se localiza la zona de fraccionamientos y conjuntos urbanos residenciales, en los cuales los tipos y materiales de las viviendas son diferentes a los que existen en las zonas populares de esta parte del territorio y de las localidades ubicadas al Oeste de dicha autopista, aquí se aprecian en su mayoría viviendas unifamiliares en grandes lotes con una densidad de vivienda media de 47.18 viviendas por hectárea. (PMDU 2009-2012)

Existe una clara diferencia entre el tipo de materiales de vivienda en las zonas del municipio, por ejemplo, en el área de fraccionamientos y conjuntos residenciales, las viviendas se construyen bajo un proyecto arquitectónico en donde es notable, además de la naturaleza del proyecto, la calidad de los materiales de construcción, así como de sus acabados, por otra parte, en el área de las colonias populares, la mayor parte de las viviendas son edificadas por autoconstrucción al no contar en su mayoría con un proyecto arquitectónico definido, lo que genera repercusiones en la imagen urbana de la zona.

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan 2009-2012 en la localidad de San Cristóbal Texcalucan coexisten dos tipos de vivienda: Vivienda alta plurifamiliar con servicios, donde se localiza el Conjunto Urbano Bosque Real. Éste ofrece una vivienda de diseño sofisticado, construida con los mejores materiales concretos hidráulicos, vidrios templados, maderas finas, losetas, azulejos y mármoles importados, instalaciones ocultas y tendidos subterráneos de agua potable, luz, teléfono, redes de cómputo y gas.

La distribución de la vivienda va de una a cinco recámaras amplias, con vestidor y baño completo; cocina equipada con lavavajillas, cocina integral y electrodomésticos, estancia separada del comedor, área de servicio, de tres a seis cajones de estacionamiento y bodegas. Incluye áreas de uso común como áreas verdes, alberca, salón de fiestas, gimnasio, canchas deportivas, golf, pistas para correr y de ciclismo; acceso controlado y vigilancia, circuito cerrado de televisión, y hasta guarderías.

Y el otro tipo de vivienda es de tipo popular unifamiliar con déficit de servicios, este tipo de vivienda no cuenta distribución arquitectónica, e introducción de servicios. La configuración espacial de estas viviendas se caracteriza por ser lotes de 120m² y carentes de servicios. (Véase Mapa 1. Características de la Vivienda Por Zonas Homogéneas PMDU-2009-2012)

A continuación se muestra un mapa de ubicación de los dos tipos de vivienda que específicamente existen en la localidad de San Cristóbal Texcalucan de acuerdo al nivel de ingresos, los cuales son:

•**Vivienda Popular Unifamiliar con déficit de servicios:** existe en las colonias populares de la zona urbana y en los poblados rurales.

•**Vivienda Alta Plurifamiliar:** Se localiza en los siguientes fraccionamientos y conjuntos urbanos: Villa Florence, Toledo, Frondoso, Real de Country, Residencial Club de Golf, Valle de las Palmas y La Enramada y Bosque Real.

El nivel socioeconómico, las características culturales y las costumbres de los habitantes en las diferentes zonas del territorio municipal, se proyectan directamente en la vivienda, tanto en las características físicas de su construcción como en las

PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN

Huixquilucan presenta dos tipos de procesos de ocupación del suelo. El primero corresponde al que se ha tenido en la porción este de su territorio el cual se ha debido a la expansión de las áreas urbanas que en las últimas décadas han tenido las Delegaciones Miguel Hidalgo en el Distrito Federal y el Municipio de Naucalpan el otro proceso que se ha presentado en la Delegación Cuajimalpa; crecimientos que se dieron más acelerados en el periodo 1970 - 1990 a partir de los desarrollos habitacionales como los fraccionamientos de La Herradura, Tecamachalco, y Bosque de las Lomas, entre otros, los que por la topografía accidentada se han desarrollado con una ocupación discontinua y con grandes desequilibrios en el crecimiento de las zonas ocupadas.

El segundo proceso se origina con la expansión de las áreas de asentamientos humanos propias de las comunidades de colonias populares ubicadas en la zona Este, y de las localidades rurales, así como de la Cabecera Municipal que se encuentran en la parte Oeste.

En el primer caso, el crecimiento de las zonas urbanas en Huixquilucan se ha favorecido por su cercanía con Naucalpan y las Delegaciones citadas, que bajo el fenómeno de expansión continúa de la mancha urbana de la Ciudad de México ha llegado a ocupar áreas del Municipio en donde la existencia de suelo disponible, así como las políticas del Estado de México sobre la aprobación de nuevos fraccionamientos, han propiciado dicha ocupación, que si bien la accidentada topografía ha representado problemas diversos, también ha constituido un atractivo paisajístico para los fraccionamientos creados mayoritariamente de nivel alto.

En ambos casos se ha dado un proceso de intercambio de usos que ha traído

como consecuencia la pérdida del potencial de competitividad de Huixquilucan en el sector primario, en principio por el abandono de esta actividad, debido al escaso margen de ganancias que genera y en segundo lugar por la presión demográfica y física ejercida por la Ciudad de México.

De sus 242,167 mil habitantes que tiene Huixquilucan sólo la décima parte concentra la riqueza y habita en zonas de lujo. Su antítesis es el 60 por ciento de la población que percibe menos de dos salarios mínimos, muchos de los cuales habitan en casas con piso de tierra, sin drenaje ni agua. (PMDU 2009-2012)

Huixquilucan es un punto de la geografía metropolitana donde coexisten dos mundos contradictorios, resultado de un modelo de desarrollo que crea sus propias antípodas: la extrema pobreza y la extrema riqueza, aunque con necesidades diferentes. Los más prósperos exigen seguridad pública y los menos favorecidos empleo y justicia social.

Justo enfrente de este selecto lugar, separada por la autopista Lechería-La Venta una de las más caras del mundo, crece sin control la mancha urbana: barrios pobres, pueblos urbanizados y villas de miseria levantadas en las montañas.

Bosque Real Country Club, “uno de los mejores del mundo”, según reza la publicidad. Es una ciudad residencial, amurallada con restaurantes, cines, universidades, centro comercial y hasta lago artificial. Los terrenos donde el metro cuadrado tiene un precio desde 600 dólares, “son de las tierras más caras del país”. Ramírez Cuevas (2003)

Las autoridades municipales han defendido la edificación de desarrollos de primer nivel pese a la falta de vialidades y de agua porque ello genera ingresos extraordinarios para la hacienda municipal y es preferible tener comunidades

ordenadas a invasiones con casas de lámina. El municipio sobrevive haciendo un reparto de la riqueza. Con lo que pagan las zonas residenciales de agua y predial, sale obra pública, servicios, para las zonas populares.

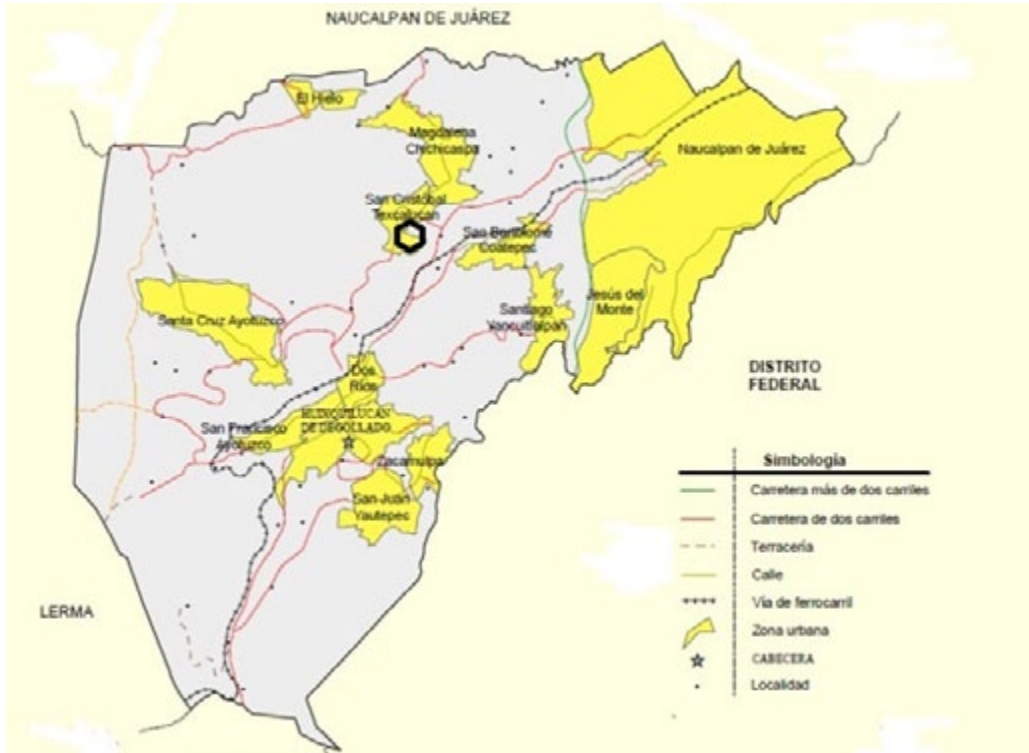
Las nuevas tendencias residenciales de urbanizaciones “cerradas” son la nueva versión de las urbanizaciones privadas y tradicionales de la élite que en su expansión reciente agudizan la fractura y la desestructuración creciente dentro de la sociedad.

En este contexto, la disputa por la tierra ha provocado tensiones sociales. El asunto es complejo, pues involucra a indígenas urbanizados, colonos, poderosos inversionistas, pequeños propietarios, fraccionadores, paracaidistas, talamontes y funcionarios municipales, estatales y federales.

Las líneas de separación se han materializado en piedra, metal, electricidad, vigilancia, tomando otras formas materiales que las que imponía el límite del uso y el precio del suelo. Sólo expresan física y contundentemente la interrupción que de hecho existía en el libre fluir de las relaciones sociales en el territorio.

El pueblo de San Cristóbal Texcalucan se localiza en el municipio de Huixquilucan, el cual colinda con los municipios de Xonacatlán, Naucalpan de Juárez, Ocoyoacac, Lerma.

Mapa 2: Mapa de ubicación de la localidad de San Cristobal Texcalucan



Fuente: INEGI. Prontuario de información geográfica

A continuación se analiza el indicador de rezago en la localidad, el cual refleja las carencias sociales como un indicador de pobreza.

Tabla 2.- Indicadores de rezago en viviendas de la localidad de San Cristóbal Texcalucan

San Cristóbal Texcalucan	2005 ^[1]		2010 ^[3]	
	Indicadores	Valor	%	Valor
Viviendas particulares habitadas	709		783	
Viviendas sin drenaje	35	5.15	10	1.28
Viviendas sin sanitario ^[2]	43	6.06	11	1.40
Viviendas con piso de tierra	39	5.61	17	2.18
Viviendas sin energía eléctrica	21	2.96		
Viviendas sin agua	73	10.55	31	3.97

^[1] Sedesol. Cálculos propios a partir del II Conteo de Población y Vivienda 2005, INEGI.

Fuente: ^[2] Sedesol. Cálculos propios a partir del Censo de Población y Vivienda 2010: Principales Resultados por Localidad, INEGI.

^[3] Sedesol. Censo de Población y Vivienda 2010. Tabulados del Cuestionario básico

En la tabla anterior podemos observar que el porcentaje de viviendas para la localidad de San Cristóbal Texcalucan que cuenta con los servicios básicos como energía eléctrica, agua, drenaje disminuyó considerablemente del año 2005 al año 2010, esto debido a las obligaciones derivadas de la autorización del Conjunto Urbano Bosque Real como son el equipamiento e infraestructura, así como por el retribución monetaria que recibieron por los terrenos vendidos para la construcción de dicho conjunto.

DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL TEXCALUCAN MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN

En los 60's, con el crecimiento y la expansión de la Ciudad de México, Huixquilucan empieza a experimentar un proceso de conurbación a través de la llegada de colonias populares y fraccionamientos residenciales para sectores medios y altos, cuestión por la cual el municipio se incorpora a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el municipio pasa de ser un bosque productor de carbón a una zona de minas de arena, grava y tierra. (González, 2002)

La incorporación del municipio a la Zona Metropolitana se deriva de los desplazamientos internos del país, sobre todo los que vienen del Distrito Federal, y a Huixquilucan se convertirá en un receptor de inmigración , de tal manera que éste se convierte en el extremo poniente de la metrópoli, incorporando a los pueblos de tradición otomí a éste proceso.

Desde 1980, Huixquilucan ya forma parte de la metrópoli puesto que se trata de un continuo urbano como la ciudad central, por lo que “se considera parte de la zona metropolitana por la extensa red de carreteras, transportes, comunicaciones, energía y abasto, así como por la interdependencia entre los territorios, manifestado en el elevado intercambio directo y cotidiano de flujos de personas, bienes y servicios” (Sánchez Almanza, 1993: 106-107).

En Huixquilucan el proceso de urbanización no se dio de forma diferenciada, los procesos económicos y políticos se involucran y determinan la forma de ocupación en el espacio urbano, en este proceso el mercado inmobiliario y la ineficiencia en la gestión urbana del Estado juegan un papel fundamental.

La tenencia de la tierra, la agricultura y las prácticas rituales festivas se convierten, además de elementos de identidad propia, en manifestaciones políticas con base cultural, pues ha surgido un conflicto entre migrantes y nativos. “Por eso la fiesta se ha vuelto cada vez más necesaria como el mecanismo para establecer una pertenencia” (Nivón, 1998:218).

Ante la llegada de inmigrantes a Huixquilucan la tierra se ha revalorizado y ha tomado la forma de uso residencial, si bien los colonos populares la valorizan en una cantidad de tiempo mucho mayor que los fraccionamientos residenciales para sectores medio y altos, es un hecho que la tierra cede su uso agrícola por el de vivienda en ambos casos.

Con el paso del tiempo, muchas de las tierras que se destinaban al uso agrícola han pasado a formar parte del uso habitacional, lo que en buena medida han mermado a los antiguos agricultores y los ha obligado a incorporarse al mercado de trabajo del sector terciario.

El proceso de crecimiento urbano metropolitano de ciudad de México ha incorporado lo heterogéneo en su dinámica expansiva. Esta heterogeneidad se proyecta en la diversidad de grupos y sus respectivas culturas y clases sociales, que le asignan sentido al espacio urbano, se muestra fundamentalmente en las formas de habitar y construir en el territorio del municipio de Huixquilucan.

En 1994 el empresario Pablo Funtanet visualizó los ejidos de San Cristóbal Texcalucan como oportunidad para el desarrollo inmobiliario, ya que advirtió que Huixquilucan estaba a 5 minutos de Santa Fe, un basurero a cielo abierto en donde empezaban a instalarse los corporativos más importantes del país. Se convenció de que ese lugar era el ideal para el Proyecto de Bosque Real.

Su primer contacto fue con un campesino del municipio, quien convenció a los ejidatarios aceptar la oferta que superaba el millón de pesos para cada uno de los 100 compañeros. El precio de la primera venta fue de \$75 el metro cuadrado (Revista Expansión 2006).

Después de una negociación de 4 años y un plan de inversiones de infraestructura básica de varios millones de pesos, Bosque Real comenzó la venta de terrenos a en 400 dólares el metro cuadrado. Un grupo de campesinos que estaba por venderles 160 hectáreas supo de éstas cifras, exigieron el avalúo de un especialista, y con el resultado pidieron un precio cinco veces mayor al original, dejando pendiente este negocio. (Revista Expansión 2006).

Se puede decir que la localización fue el principal factor que permitió la construcción de desarrollos inmobiliarios, esto asociado a las características paisajísticas de la zona, así como el costo del terreno que en un principio era ejidal y que con el paso del tiempo la especulación del valor del suelo juega un papel importante, ya que es muy importante para los desarrolladores la promoción de proyectos inmobiliarios en la zona.

A la fecha se han construido en el municipio de Huixquilucan 38 conjuntos urbanos, la mayoría de tipo residencial y residencial alto, (Estadística de Conjuntos Urbanos 1956-2011, Secretaría de Desarrollo Urbano, GEM).

En la siguiente foto se muestra vivienda de la localidad de San Cristóbal, que se encuentra en las inmediaciones de los terrenos de Bosque Real, la cual muestra el tipo de vivienda de autoconstrucción y carente de diseño.



Terreno de la Localidad de San Cristóbal Texcalucan, antes de la Construcción de Bosque Real (Vista a la Autopista Chamapa- Lechería) (Expediente de Autorización del Conjunto Urbano)



Terreno de la Localidad de San Cristóbal Texcalucan, antes de la Construcción de Bosque Real (Expediente de autorización del Conjunto Urbano).

En la foto anterior podemos observar que la autopista Chamapa- Lechería es una opción rápida de conexión de Huixquilucan con el Distrito Federal y los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan, además de que contribuyó a la sobrevaluación de los terrenos que hoy ocupa el Conjunto Urbano Bosque Real.

El auge de la construcción y venta de vivienda de los últimos años se sustentó en el desarrollo de conjuntos residenciales. Con un mercado inmobiliario con tasas elevadas de crecimiento de más del doble de la economía por lo que los empresarios del sector tienen en la mira la población de mayores ingresos. “Las nuevas casas que se construyen van desde los 2 millones de dólares hasta los 6 millones de dólares” (González, 2002)



Bosque Real, Huixquilucan. Google Maps 2013

La fotografía aérea muestra el conjunto urbano Bosque Real, con miles de hectáreas de áreas verdes, campo de golf, casa club y a sus alrededores se observa las miles de viviendas hacinadas, que en su mayoría no cuentan con fuentes de abastecimiento de servicios.

La vivienda en fraccionamientos cerrados es la expresión más genérica de la calidad del espacio residencial ya que el estrato de la población cuenta con los recursos económicos necesarios para materialmente contornear sus límites (Méndez, 2002), y en términos generales los límites físicos de estos fraccionamientos son una

respuesta a procesos convergentes entre ellos:

1º El cambio en las condiciones urbanas que ahora presentan gran facilidad de movimiento para todos.

2º La aparición de nuevos envoltorios para seguir ofreciendo por parte del sector inmobiliario, los mismos productos en condiciones diferentes.

3º Las condiciones actuales que determinan un “excelente momento de mercado” con numerosas potencialidades para el sector promotor, el cual es favorecido por una política urbana desregularizadora.

Las urbanizaciones “cerradas” son el contraste del medio ambiente urbano dominante de las parcelaciones marginales al estar bien dotadas en todos los servicios e infraestructuras y crear microambientes de alta calidad. Las urbanizaciones “cerradas”, constituyen “islas de urbanización” intercaladas en la trama urbana y periurbana pero su existencia desarticula el territorio periférico y acusa la segregación socio-espacial. (Rodríguez, I. y Nollá, 2003)

Las urbanizaciones privadas son la expresión extrema de una forma de segregación social voluntaria que se da en países subdesarrollados y sociedades muy polarizadas que carecen de un Estado social fuerte (Janoschka, 2002). Los nuevos desarrollos ofrecen conjuntos de residencias y edificios de departamentos en Bosque Real van de los 100 a los 600 metros cuadrados, con una media de 200. El costo promedio es de 4 millones 150 mil pesos, aunque los precios generalmente se cotizan en dólares y hay departamentos con valor superior a 6 millones de dólares.

En algunas residencias con una ventaja de densidad de sólo 18 viviendas por hectárea. (metroscubicos.com)

Por ese precio el cliente, que debe tener ingresos superiores a 120 mil pesos mensuales, recibe una vivienda de diseño sofisticado, construida con los mejores materiales concretos hidráulicos, vidrios templados, maderas finas, losetas, azulejos y mármoles importados, instalaciones ocultas y tendidos subterráneos de agua potable, luz, teléfono, redes de cómputo y gas. (Valenzuela, 2007:59)

La forma de adquisición de este tipo de vivienda es, generalmente, el pago de contado, y, en menor medida, el crédito de los propios desarrolladores, con enganches que van de 30 a 50 por ciento del valor del inmueble y plazos de tres a 5 años. (Ibíd.)

En contraste con esta zona residencial, la zona popular de la localidad de San Cristóbal Texcalucan, se caracteriza por pobladores que tienen un ingreso de menos de tres salarios mínimos, estas familias de escasos recursos al no tener acceso a una vivienda, toman el suelo por la vía ilegal, ya que no cuentan con el apoyo de programas de vivienda. (PMDU 2009-2012).

Éste fenómeno es tomado por otras familias en cadena, y no toman en cuenta distribución arquitectónica, e introducción de servicios. La configuración espacial de estas viviendas se caracteriza por ser unifamiliares y en lotes de 120m², carentes de servicios.

Incorporar posteriormente estos asentamientos a la estructura territorial implica grandes costos en infraestructura y servicios, la proliferación de áreas segregadas del resto de la ciudad sin acceso a servicios de salud y educación, la agudización

de los conflictos viales y de transporte y condiciones de alta debilidad para gran número de pobladores de bajos ingresos y finalmente la necesidad de forzar la adecuación de la estructura territorial para dar cabida a desarrollos inadecuados para el crecimiento equilibrado del municipio.

En esta demarcación también persiste la división clasista del territorio. De un lado están asentado el Conjunto Urbano Bosque Real donde destacan enormes edificios con lagos artificiales, vivienda exclusiva, calles enrejadas, y restaurantes para las elites mexicanas una opulencia amurallada que deslumbra y en el otro, asentamientos populares donde subsisten hacinadas más de 70 mil personas.

Las cuantiosas inversiones han vuelto muy codiciada la zona rural de Huixquilucan, pero los comuneros iniciaron una lucha que detuvo la expansión de proyectos urbanos. Y aunque los problemas de tierras son centenarios, se agudizaron recientemente y amenazan con desbordarse. (Ramirez, 2003)

En este contexto, la disputa por la tierra ha provocado tensiones sociales. El asunto es complejo, pues involucra a indígenas, colonos, poderosos inversionistas, pequeños propietarios, fraccionadores, paracaidistas, talamontes y funcionarios municipales, estatales y federales.

En el desarrollo inmobiliario es posible ubicar elementos que determinan el ritmo y la forma de incorporación y ocupación de nuevas zonas urbana: como el nivel de monopolización de la propiedad territorial en las ciudades; las características de la propiedad y la tenencia del suelo en la periferia; la influencia de los agentes promotores en la expansión urbana; la relación de los posibles ocupantes y compradores del suelo y de los productores de inmuebles; el nivel de participación

del gobierno en sus tres niveles, tanto en la definición y control de la ocupación del suelo urbano y de las actividades específicas. (Terrazas Revilla 1996: 34)

En el proceso suburbano del municipio de Huixquilucan, se observa un proceso físico compuesto de elementos estructuradores del crecimiento físico con la participación de agentes que han contribuido a la segregación socioespacial. Donde el Estado se ha convertido en el principal actor que permite y contribuye el crecimiento hacia una determinada zona. Por ello aquí se presentan algunos elementos que segregan al municipio de Huixquilucan.

La ciudad capitalista actual, permite a los grupos dominantes ser ellos los que se aíslen del resto de la sociedad, creando un cambio en la estructura urbana y nuevos conceptos, tipologías de viviendas que habrán de influir en la organización de los espacios urbanos.

Algunos autores como Roca Josep (1988) le otorgan singular relevancia a la segregación social “se propone una conceptualización de la estructura urbana del mercado urbano como manifestación del sistema de valores de la Jerarquización social del espacio”. En consecuencia estamos ante la posibilidad de segregación voluntaria mediante el poder adquisitivo en deterioro de los espacios públicos de la ciudad.

Es decir, la gente pobre debido a su limitada capacidad de inversión en una vivienda, se ve en la necesidad de habitar en zonas de alta densidad y alrededor de los centros urbanos, y en contraste con las personas de altos ingresos que pueden comprar mejores viviendas, habitando en zonas menos densas y en las periferias.

La urbanización de las ciudades se da por la interacción de diversos actores que influyen de manera directa, todo este proceso este proceso se encuentra regulado por el Estado son sus instrumentos de control y permisos; debido a que el crecimiento urbano es responsabilidad del sector de la Administración Urbana, el cual permite acciones a los particulares y a los inversionistas mediante la definición de usos del suelo, tipología de vivienda, equipamientos e infraestructura.

Las relaciones entre el Gobierno del Estado de México y las inmobiliarias se efectúan a través del aspecto jurídico que norma y regula la autorización de los conjuntos urbanos, estableciendo las características para acceder a una vivienda residencial

o de interés social por medio de la estratificación de los ingresos. La construcción de vivienda en conjuntos urbanos se ha convertido en la forma más fácil para que el gobierno dote y oferte vivienda a la población, interactuando con las inmobiliarias y dando pauta a fragmentos de desarrollo urbano.

El Libro Quinto del Código Administrativo y su reglamento son las leyes que regulan la autorización de conjuntos urbanos y fraccionamientos en el Estado de México. En este libro se establecen las bases para planear ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. Así como mejorar el nivel de la calidad de vida de la población urbana y rural de la entidad mediante la racionalización y orientación de los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a través de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las viviendas y equipamiento (Secretaría de Desarrollo Urbano, GEM 2012).

CONCLUSIONES

El municipio de Huixquilucan ha tenido patrones de crecimiento y transformaciones sociales, económicas y territoriales, sin una correspondiente planeación, en los usos del suelo, el paso agrícola a urbanos ha implicado una problemática del crecimiento descontrolado.

Las condiciones de desarrollo social y económico de su población son altamente inequitativas, pues se observan grandes zonas con un marcado desarrollo urbano, infraestructura y equipamiento, concentradoras de bienes y servicios, pero también existe otra realidad, una zona excluida y concentradora de marginación: con viviendas precarias y con equipamiento y servicios deficientes.

El nuevo orden territorial de Huixquilucan, queda expuesto ante el surgimiento de emprendimientos urbanos destinados a sectores de población de elevados ingresos y al papel protagónico que juegan los agentes inmobiliarios, cuyo poder se ha incrementado a costa del deterioro social y ambiental. Es decir la producción de vivienda queda en manos del sector privado dejando de lado al sector público.

La urbanización del municipio de Huixquilucan se identifica con la mayor injerencia del sector inmobiliario como un rector de modelo de desarrollo urbano formal y cerrado que profundiza la distancia social y económica de los habitantes del municipio.

La ocupación del territorio rural principalmente por vivienda, fue la función importante para el crecimiento del municipio de Huixquilucan, se convirtió en una zona propicia para la inversión privada así como receptor del fenómeno de segregación socioespacial.

Lo anterior ha generado que la población oriunda haya tenido que limitarse o

replegarse a vivir en sus antiguos pueblos, teniendo que vender sus tierras a los desarrolladores inmobiliarios, originando el encarecimiento del suelo, generando una oferta de establecimientos comerciales, así como de vivienda de tipo residencial.

La segregación socioespacial en el municipio de Huixquilucan también se destaca en cuanto al nivel de ingresos de la población, ya que la mayoría de la población no cuenta con el poder adquisitivo para adquirir las viviendas que se ofertan.

De acuerdo a los datos analizados de la localidad de San Cristóbal Texcalucan, se muestra que a partir de la construcción del Conjunto Urbano Bosque Real, la localidad incremento sus porcentajes de acceso a los servicios básicos de la vivienda. Esto se debe principalmente a que la empresa desarrolladora se ve obligada a la construcción de equipamiento e infraestructura fuera del conjunto urbano, en los cuales se vieron beneficiados los oriundos de la localidad.

No obstante después de un análisis, y tras contrastarlo con la realidad urbana y económica y social que se vive actualmente en la comunidad de San Cristóbal Texcalucan, a partir de la construcción de Bosque Real se observa que coexisten dos mundos en un solo espacio, por un lado se ofertan bienes y servicios “exclusivos” enfocados hacia segmentos de la población bien definidos, y que no cualquier persona puede acceder a ellos, mientras que la población oriunda solo representan espacios ajenos a su cultura y hábitos de vida que han venido a modificar sus costumbres. La segregación socioespacial se observa principalmente en la calidad y materiales de la vivienda, así como de la cobertura de servicios.

La participación del Gobierno del Estado de México como ente jurídico y regulador propicia la segregación socio-espacial entre los diferentes sectores de la población,

ya que se ha desligado de sus atribuciones y obligaciones como dotador de servicios, ya que solo ha jugado un papel de regulador y vigilante de algunas disposiciones legales que impone a las inmobiliarias.

Ha sido el propio Gobierno quien viola la normatividad al lanzar sus desarrollos más allá de los límites que los instrumentos legales estipulan, impulsando con ello la práctica de legalizar lo ilegal

La relación Gobierno del Estado de México- sector privado no ha resultado en un crecimiento urbano equitativo, ya que el territorio poco a poco se ha segregado, dado que se dota de obras de urbanización y equipamiento hacia el interior de los conjuntos urbanos.

Evidentemente, existe una separación física de los grupos sociales, expresada en desigualdades, configuraciones diferentes del espacio y vulnerabilidades.

La cada vez más notoria y obsoleta planificación urbana, da frente a estos cambios territoriales y sociales que han hecho que pierda la capacidad de conducción del desarrollo urbano, esto derivado de agentes privados, así como del sector público. La planificación urbana es superada por la mala organización de los gobiernos con el sector inmobiliario, los cuales determinan el crecimiento y desarrollo de las ciudades.

De acuerdo a las actuales políticas de vivienda, es necesario que exista una modificación, para que responda a las necesidades de la población, ofreciendo la oportunidad de acceder a una vivienda, sin excluir a un determinado grupo o clase social. Esto implica que el crecimiento urbano no se vea con fines políticos, sino que

sea de un ordenamiento territorial.

El Gobierno del Estado de México, debe crear políticas públicas que estén orientadas a reducir los efectos excluyentes y discriminatorios de la segregación, de modo que la brecha entre pobres y ricos en términos socioeconómicos y urbanos se reduzca cada vez más.

Borsdorf A. (2002). Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socioespacial en capitales andinas en Cabañas Barajas Países abiertos, ciudades cerradas

Burgess. E. W. (1925) El Crecimiento de la Ciudad: Introducción a un proyecto de investigación en R. E. Park (ed.): The City. Chicago. University of Chicago Press. P.p. 47-62

Carrasco, R. J. y Calderón, H. A. (2003) La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(126).

Castells, Manuel. (1996) La Cuestión Urbana. Ed. Siglo XXI. Decimoquinta Edición. Pp. 139-286.

Castells, Manuel (1999), La era de la información: economía, sociedad y cultura, México, Siglo XXI.

Delgado, Javier (1996), "Territorio, ciudad y región en México central", México, Universidad Autónoma de México, Tesis para optar por el grado de Doctor en Urbanismo.

De Mattos, Carlos, A. (1998), "La restructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas". Economía, Sociedad y Territorio, vol, 1, núm. 4, julio-diciembre, El Colegio Mexiquense, A. C., México, p.p. 723-755

Estadística de Cuadro de Control de Conjuntos Urbanos 1956-2011, Secretaría de Desarrollo Urbano, GEM

González, M. D. (2002). El discreto encanto: Las nuevas casas. MEXICO: La Jornada.

Harvey David (1979). Urbanismo y Desigualdad Social. Ed. Siglo XXI, México.

Iracheta, Alfonso (2005), "Hacia una política nacional de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda", en Carlos Téllez y Patricia E. Olivera (coords.), Debates en la geografía contemporánea. Homenaje a Milton Santos, México, Colmich/Embajada de Brasil/ff yl-unam/Universidad de Guadalajara, pp. 215-231.

Janoschka, Michael (2002), "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad Latinoamericana?", en Cabrales, Barajas, Luis Felipe, Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, Guadalajara, Jalisco, México, Ed. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO). pp. 287-315

Mangin, David (2004), La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine, París, Éditions de la Villette.

Méndez, Eloy. (2002) Espacios de la Simulación. En Cabrales, L. (coord.) Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad Guadalajara-UNESCO, p.65-92.

Negrete María Eugenia y Héctor Salazar (1986) "Zonas metropolitanas en México, 1980", Estudios demográficos y urbanos, núm. 1 (1) p.p. 97-124

Nivón, E. (1998) “De periferias y suburbios. Territorio y relaciones culturales en los márgenes de la Ciudad”, Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa y Grijalbo, México.

ONU (1998). Informe Sobre Desarrollo Humano. Madrid: Mundi Prensa.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2009-2012, H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

Ramírez, Cuevas, J. (2003) “Los enredos de Huixquilucan” en La Jornada. México, Suplemento Masiosare 277 del Periódico, p. 8. Domingo 13 de abril 2003.

Revista EXPANSION No. 946, páginas 62 a 70. Artículo “Bosque Irreal” Fecha: 09 de agosto de 2006.

Roca Josep (1988). La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico. Madrid, España. Instituto de Estudios de Administración Local.

Rodríguez, Jorge y Camilo Arriagada (2004), “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana”, en Eure, núm. 89, Santiago de Chile, pp. 5-24, en <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004008900001&lng=es&nr=iso>, consultado el 11 de enero de 2013.

Rodríguez, J. (2008), “Movilidad cotidiana, desigualdad social y segregación residencial en cuatro metrópolis de América Latina”, EURE, XXXIV(103), pp. 49-71.

Rodríguez, I y Nollá, M. (2003) La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(119).

Sabatini, Francisco, 1999. Segregación Residencial en las principales Ciudades Chilenas: Tendencias del últimas tres décadas y posibles cursos d. Eure XXVII (82).

Sabatini, F. (2003), “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, Serie Azul (35).

Sánchez, A. (1993). “Crecimiento y distribución territorial de la población en la zona metropolitana de la ciudad de México”, Bassols A. y G. González (editores). Instituto de Investigaciones Económicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Sassen Saskia (1991), The Global City. New York, London, Tokyo, Princeton, Princeton University Press. (2003), “Localizando ciudades en circuitos globales”, en Eure, núm. 88, Santiago de Chile, pp. 5-27.

Schteingart, Martha. 2001. La División Social del Espacio en las Ciudades. Perfiles Latinoamericanos XIX: 13-31.

Secretaria de Desarrollo Urbano, Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Sobrino, Jaime (2003) Competitividad de las Ciudades en México, El Colmex, México, D. F. (p.p 183-210, La dimensión metropolitana del desarrollo urbano).

Soja, Edward (2008) Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones, Madrid, Ed. Traficantes de sueños, Traducción Verónica Hender y Mónica Cifuentes.

Terrazas Revilla, Oscar. Las Mercancías Inmobiliarias. (México. Universidad Autónoma Metropolitana, UAM-A. 1996).

Unikel Luis, Crescencio Ruiz y Gustavo Garza (1978), El Desarrollo urbano de México, México, El Colegio de México.

Valenzuela, Alfonso (2007) Santa Fe (México) Megaproyectos para una ciudad dividida, Cuadernos Geográficos.

White, M., 1983, The Measurement Of Spatial Segregation, American Journal Of Sociology, Chicago, Volumen 88, No 5, Páginas 1008-1018.

CONSULTAS EN LINEA

<http://www.hrratings.com/pdf/15037%20Huixquilucan%20Comunicado%20de%20Prensa%203a%20Recalificaci%C3%B3n%2030032012.pdf>

<http://p5geo.files.wordpress.com/2011/05/zmcm.pdf>

www.microrregiones.gob.mx/catloc/

www.googlemaps.com

II Censo de Población y Vivienda 2005. Consulta interactiva de datos 2005. Versión en línea:<<http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/consulta.asp?p=10215&c=16851&s=est>> [última consulta enero 2013].

Censos Generales de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2005 y 2010. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Versión en línea:<<http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/consulta.asp?p=10215&c=16851&s=est>> [última consulta diciembre 2012].

Metrocubicos.com.Consultaenero20013.ArticuloPreciosinmobiliariosporsegmento.
<http://imap.m3profesional.com/m3/Contenido.m3?titulo=Evoluci%F3n%20de%20precios%20>