



Detalles sobre la publicación, incluyendo instrucciones para autores e información para los usuarios en: <http://espacialidades.cua.uam.mx>

Enrique Moreno Sánchez, Universidad Autónoma del Estado de México Texcoco, México
Melesio Rivero Hernández, Universidad Autónoma del Estado de México Texcoco, México
Mayra Patricia Pérez Román, Instituto Politécnico Nacional, México

La vivienda y lo urbano en Texcoco, Estado de México. El caso del fraccionamiento Hacienda San Javier pp. 52-67

Fecha de publicación en línea: octubre 2024
DOI: <http://doi.org/10.24275/esp/2023/02/04>

© Enrique Moreno Sánchez, Melesio Rivero Hernández y Mayra Patricia Pérez Román, 2024. Publicado en Espacialidades. Todos los derechos reservados. Permisos y comentarios, por favor escribir al correo electrónico: revista.espacialidades@cua.uam.mx

ESPACIALIDADES. Volumen 13, núm. 02, julio-diciembre de 2023, es una publicación semestral de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Unidad Cuajimalpa, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Ciencias Sociales. [Prolongación Canal de Miramontes No. 3855, Col. Ex Hacienda de San Juan de Dios, Tlalpan, C.P. 14387](#) y [Av. Vasco de Quiroga No. 4871, Col. Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05300,](#)

[Ciudad de México, México](#) teléfono 525558146500 ext. 3754. Página electrónica de la revista: <http://espacialidades.cua.uam.mx>. Dirección electrónica: revista.espacialidades@cua.uam.mx. Editora Responsable: Dra. María Moreno Carranco. Certificado de Reserva de Derechos al Uso Exclusivo del Título número 04-2023-021013134600-102, ISSN: 2007-560X; ambos otorgados por el Instituto Nacional del Derecho de Autor. Responsable de la última actualización de este número: María Fernanda Flores Torres (Dendrita Publicidad S. A. de C. V.), [Temístocles, núm. 79, int. 3, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México](#); fecha de última modificación: octubre del 2024. Tamaño de archivo 847 KB.

Las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de la Universidad Autónoma Metropolitana.

Universidad Autónoma Metropolitana

RECTOR GENERAL: Dr. José Antonio De Los Reyes Heredia

SECRETARIA GENERAL: Dra. Norma Rondero López

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Cuajimalpa

RECTOR: Mtro. Octavio Mercado González

SECRETARIO DE UNIDAD: Dr. Gerardo Francisco Kloss Fernández del Castillo

División de Ciencias Sociales y Humanidades

DIRECTOR: Dr. Gabriel Pérez Pérez

JEFE DE DEPARTAMENTO: Dr. Rafael Calderón Contreras

Revista Espacialidades

DIRECTORA DE LA REVISTA: Dra. María Moreno Carranco

ENCARGADO DE LA EDICIÓN: Dr. Manuel Alejandro Jordán Espino

COMITÉ EDITORIAL: Dra. Tiana Bakic Hayden (El Colegio de México, México), Dr. Claudio Alberto Dávila Cervantes (Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, México), Dr. José Álvaro Hernández Flores (El Colegio de México, México), Dr. Vicente Moctezuma Mendoza (Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM, México), Dra. Analiese Marie Richard (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dra. Paula Soto Villagrán (Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, México), Dr. Alejandro Vega Godínez (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México) y Dr. Humberto Cavallin (Universidad de Puerto Rico, Puerto Rico).

COMITÉ CIENTÍFICO: Dr. Tito Alegría (Colegio de la Frontera Norte, México), Dra. Miriam Alfie (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dr. Mario Casanueva (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dra. Flavia Freidenberg (Universidad de Salamanca, España), Dra. Clara Irazábal (Columbia University, Estados Unidos), Dr. Jorge Lanzaro (Universidad de la República, Uruguay), Dr. Jacques Lévy (École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Francia), Dr. Scott Mainwaring (University of Notre Dame, Estados Unidos), Dr. Miguel Marinas Herrera (Universidad Complutense, España), Dr. Edward Soja † (University of California, Estados Unidos), Dr. Michael Storper (London School of Economics, Reino Unido) y Dra. Maite zubiaurre, (UCLA, EE. UU).

Espacialidades Espacialidades tiene como propósito constituirse en un foro de discusión académica que aborda la compleja, contradictoria y multicausal relación entre el espacio y la vida social. Espacialidades se inscribe en el debate académico internacional sobre el giro espacial en las ciencias sociales e invita al análisis de diversas prácticas sociales y formas de organización y acción política desde una perspectiva multidisciplinaria que ponga énfasis en las diferentes escalas territoriales. Los textos publicados incorporan métodos y problemas tratados desde la sociología, la ciencia política, la economía, los estudios urbanos, la geografía, los estudios culturales, la antropología, la literatura, el psicoanálisis y el feminismo, entre otros.

La vivienda y lo urbano en Texcoco, Estado de México. El caso del fraccionamiento Hacienda San Javier

Housing and Urban in Texcoco, State of Mexico. The Case of the Hacienda San Javier Subdivision

ENRIQUE MORENO SÁNCHEZ*
MELESIO RIVERO HERNÁNDEZ**
MAYRA PATRICIA PÉREZ ROMÁN***

Resumen

El problema de los asentamientos en el Estado de México es que su aprobación es resultado de decisiones de orden local y estatal. Aquí se analizan estos temas, en el contexto de las zonas metropolitanas. El objetivo de este artículo es conocer mejor la autorización del conjunto urbano Hacienda San Javier, ubicado en Texcoco de Mora, en el Estado de México, donde las dimensiones de vivienda y lo urbano impactan el territorio municipal y la región, pues si bien ofrecen alternativas para la clase media en vivienda planificada —con permisos y autorizaciones previas a la construcción de ésta; obras que generan empleo, mayor inversión en lo local y mejoran el consumo, y que ayudan a las cadenas productivas de la economía—, también modifican los ecosistemas, cambian el uso de suelo y generan un nuevo ordenamiento urbano-ambiental-territorial. La metodología empleada expresa conocimiento deductivo, apoyado en documentos oficiales y en estudios de caso que analizan una localidad; asimismo se recurre a lo cuantitativo para generar investigación que relaciona la información y los hechos. De igual manera se complementa el estudio con entrevistas directas en la alameda municipal, la cual enriquece la investigación cualitativa. Los resultados señalan qué dependencias autorizan estos proyectos; y con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) se conoce en qué condición se encuentra la vivienda en Texcoco y el efecto de este tipo de desarrollos (contrastantes con la vivienda no planificada o irregular); se destaca, además, la importancia de la gestión de los servicios públicos y su relación social, económica y ambiental que conllevan los fraccionamientos de alto impacto en el orden municipal.

Palabras clave: vivienda, Texcoco, fraccionamiento, desarrollo urbano.

Abstract

Housing and the urban are two dimensions of contemporary life that are linked to the type of development desired at the municipal level. The problem with settlements in the State of Mexico is that their approval is the result of local and state decisions. In this work these issues are analyzed in the context of metropolitan areas. The objective of the work is to understand in a better way the authorization of the urban complex “Hacienda San Javier”, located in Texcoco de Mora, in the State of Mexico, where the dimensions of housing and the urban impact the municipal territory and the region; Well, although they offer alternatives for the middle class in planned housing - with permits and authorizations prior to

* Profesor de tiempo completo definitivo del Centro Universitario, UAEM Texcoco. C.e.: <enriquetex132@gmail.com>.

** Profesor de tiempo completo del Centro Universitario, UAEM Texcoco. C.e.: <melesior@yahoo.com>.

*** Doctorante en Gestión y Políticas de Innovación del IPN. C.e.: <mayra_0219@yahoo.com>.

their construction; works that generate employment, greater investment locally and improve consumption, and that help the productive chains of the economy—; They also modify ecosystems, change land use and generate a new urban-environmental-territorial ordering. The methodology used expresses deductive knowledge supported by official documents and case studies that analyze a locality; and at the same time they resort to quantitative methods to generate research that relates information and facts. The study is also complemented by conducting interviews in the “Alameda Municipal”, which enriches the qualitative research. The results indicate which agencies authorize these projects; and with data from the National Institute of Statistics and Geography (INEGI), we know the condition of housing in Texcoco and the effect of this type of development (which contrasts with unplanned or irregular housing); Furthermore, the importance of the management of public services and their social, economic and environmental relationship that high-impact subdivisions entail in the municipal order is highlighted.

Keywords: Housing, Texcoco, urban development

Fecha de recepción: 1 de julio del 2022

Fecha de aceptación: 1 de agosto del 2024

Introducción

La vivienda y lo urbano son dimensiones de la vida contemporánea ligadas al tipo de desarrollo de los municipios en México y en Latinoamérica; expresan las condiciones de vida, su calidad y los contextos de habitualidad, lo cual se expresa en el impacto social y ambiental de los territorios donde éstas ocurren. “La vivienda, además, expresa la situación tecnológica, cultural y socioeconómica del momento histórico en la que se produce; sintetiza las aspiraciones y valores culturales en las formas de habitar, las cuales se reflejan en los espacios y en la visión de futuro con la que se evaluará al paso del tiempo” (Cortez, 2017: 8). En la periferia de la Ciudad de México, la vivienda presenta características particulares y resulta un componente fundamental para el desarrollo urbano de las localidades donde sus habitantes buscan un lugar dónde vivir y seguridad para sus familias.

Frecuentemente se analizan, discuten y aprueban conjuntos urbanos que expresan necesidades y contradicciones sociales, económicas y ambientales; por ello se deben construir nuevas reglas que hagan compatible un tipo de desarrollo con una manera armónica de habitar un territorio: “Se reconoce que se ha propiciado en mayor medida la creación de regulaciones, no sólo para la generación de vivienda social, sino también con el fin de estandarizar procesos para entregar productos de calidad. Por esa razón, en varios países surgen iniciativas de ley, normas o certificaciones sobre el tema como una medida para evitar el hacinamiento en las grandes urbes” (Higuera y Rivera, 2020: 44).

El tema de vivienda y de desarrollo urbano en Texcoco se relaciona con la parte social y con indicadores económicos; asimismo tiene relación con el tipo de desarrollo de una localidad, con el contexto territorial de los pobladores, con su infraestructura y con la capacidad de un gobierno local para ofrecer bienes y servicios básicos para sus actividades. Lo que sucede en un territorio impacta sus formas de vida, actividades, cultura, recursos naturales (agua) y, en el caso del municipio citado, incide en la región, en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) de donde es parte integrante.

Rene Coulomb (2012: 533) reflexiona acerca de la importancia de la vivienda y la transición demográfica que experimenta el país y señala: “Las necesidades habitacionales están determinadas por las transformaciones que sufren los componentes de la dinámica demográfica del país (fecundidad, mortalidad, migración) y las consecuencias que estos tienen sobre la estructura de edad de la población”. Ahora las políticas neoliberales y el capital inmobiliario-financiero dejan al libre mercado las decisiones en el territorio, sin importar los efectos sociales y el tipo de desarrollo en lo local y lo regional que, como sabemos, nunca se comprometen con las problemáticas derivadas en los centros urbanos (Pradilla, 2012).

¹ Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE, 2015), la ZMVM está integrada con más de veinte millones de habitantes y comprende 59 municipios del Estado de México, 16 alcaldías de la CDMX y el municipio de Tizayuca, Hidalgo.

La vivienda y el desarrollo urbano tienen relación con la infraestructura de las ciudades y con la reactivación económica de una localidad, de una región o de una zona metropolitana; también con las decisiones sobre políticas públicas y gubernamentales. En el orden local y regional, tienen vínculo con los planes de desarrollo urbano —los cuales en la mayoría de los casos son superados por la realidad social, por los asentamientos informales que modifican los territorios y por los cambios de uso de suelo no autorizados que modifican la estructura social, económica y ambiental de un territorio—. La situación urbana y la vivienda en el Estado de México ha cambiado; y la autorización, subdivisión y proceso de fraccionar se relacionan con lo que se establece en las normas de asentamientos y la normatividad para construir vivienda, reconocido en el Libro V del *Código Administrativo del Estado de México*, complementado con el *Código Financiero del Estado de México y municipios* (García-González *et al.*, 2017).

La vivienda en el Estado de México es una de las necesidades más apremiantes en esta entidad, la más poblada del país y destino. Además, es la entidad que se ubica en el noveno lugar con mayor porcentaje de hogares que necesitaban vivienda en 2020 y se estima que el municipio de Texcoco y la región tienen rezago del 1.8 por ciento de su población; también es la entidad 1er lugar de la población que se tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo y es el 2 lugar con personas menores de edad que tardan al menos una hora en llegar a la escuela. Asimismo, en el Estado de México en las viviendas donde habita las personas y que son dueñas el 73.1 por ciento de los casos usaron recursos propios para su construcción, sin apoyo de ninguna institución (Conavi, 2022). El objetivo del presente trabajo fue conocer de mejor manera la creación de vivienda y el desarrollo urbano en el fraccionamiento Hacienda San Javier, ubicado en Texcoco de Mora, Estado de México.

Metodología

Para una mejor explicación, este artículo se desarrolló desde el método deductivo: “El método se inicia con el análisis de los postulados, teoremas, leyes, principios y parte de lo general a lo particular [...]” (Bernal, 2014: 59). También, para realizar un mejor análisis, se utilizó el caso de estudio, pues abarca aspectos cuantitativos y cualitativos que contribuyen a una mejor explicación de una realidad local; este tipo de investigación permite una mejor comprensión de una comunidad, donde existen dos dimensiones a estudiar: la vivienda y lo urbano, para el caso específico de Texcoco; además, se enriquece con las veintiocho entrevistas directas realizadas en la Alameda de Texcoco a pobladores del fraccionamiento referido y a los datos cuantitativos tomados del INEGI, de las publicaciones oficiales del H. Ayuntamiento de Texcoco, específicamente del Plan de Desarrollo Municipal, de la *Gaceta del Gobierno del Estado de México* (GEM) alusiva al tema y de la acta de cabildo del Coplademun, referida a la creación del fraccionamiento Hacienda San Javier, con lo cual permite dar seguimiento al objetivo planteado.

El trabajo integra información específica de documentos oficiales para analizar y deducir el efecto de los asentamientos urbanos en el municipio de Texcoco, a partir de la llegada de los consorcios constructores o de los llamados “desarrolladores”, tal es el caso del Grupo Ara, al que durante más de dos décadas se le negó autorización para construir vivienda masiva en dicho municipio.

El trabajo está integrado en tres partes: primero, se presenta una reflexión de lo urbano y la vivienda; luego se presentan resultados, con énfasis en el decenio 2010-2020, y se explica el caso particular del fraccionamiento Hacienda San Javier; por último, se presenta la conclusión. El mapa 1 muestra la ubicación del municipio de Texcoco.

Lo urbano y la vivienda

En los estudios urbanos relacionados con la vivienda deben considerarse los siguientes aspectos: económicos, ambientales, sociales, administrativos y su gobernanza territorial. Existen también transformaciones no valoradas desde la vida académica: la administración pública de orden local, el papel que cumplen los grupos o empresas desarrolladoras en el impacto territorial,

urbano y el del uso de suelo; aspectos todos necesarios de revisar en el Estado de México. Garza analiza las tendencias de la urbanización y señala lo subsiguiente:

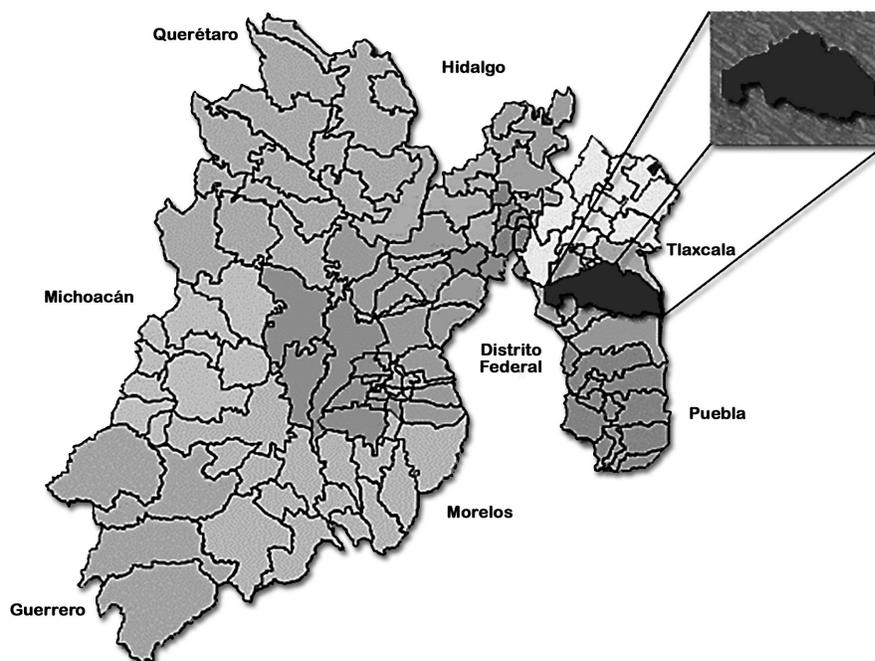
La expansión demográfica de una ciudad depende del crecimiento biológico de su población (natural), esto es, del balance entre mortalidad y natalidad, y del saldo neto migratorio (crecimiento social). El primer componente es relativamente fácil de conocer, pues las variables demográficas urbanas que tienen diferencias entre ciudades son de poca significación (Garza, 2012: 67).

Pírez, por su parte, reflexiona acerca del proceso de mercantilización que existe en la urbanización de la vivienda:

Si bien la legislación del Estado de México no menciona su conexión con las redes primarias, según las mismas normas, los conjuntos son el resultado de una negociación con las autoridades locales y se hacen cargo también de esas conexiones; y regularmente avanzan hacia afuera de la tierra que han adquirido. Esa expansión puede apreciarse también en la articulación de las acciones municipales, una vez entregados los conjuntos construidos deben hacerse cargo de una serie de actividades y gastos necesarios para su ocupación y funcionamiento: y van desde la prestación de servicios (como la recolección de residuos) hasta el mantenimiento de los espacios públicos, y aun los privados, de esos conjuntos (Pírez, 2014: 497).

Entonces vemos cómo la vivienda y el desarrollo urbano impactan la expansión de la mancha urbana de la CDMX y de su zona metropolitana. La adecuada localización de vivienda implica considerar los desplazamientos de las personas, sus servicios, los equipamientos, el acceso cercano al empleo, la densificación horizontal o vertical, los costos de crecer ordenada o desordenadamente y de invertir en nuevos servicios, además de los efectos de cambio climático, entre otros (Camacho, 2021).

Mapa 1. Ubicación geográfica de Texcoco



FUENTE: GEM (2019).

También existe un proceso de gentrificación en el oriente del Estado de México, y para muestra es el caso de estudio que aquí se presenta, el cual expresa la salida de población de núcleos urbanos de la ciudad a la periferia, aprovechando el menor costo, lo que conlleva efectos en la vivienda, derivado del desplazamiento de personas, además de generar recursos y crear nuevas demandas por servicios antes inexistentes (ONU-Hábitat, 2022). Se considera que los pobladores originarios no necesariamente tendrán acceso a este tipo de viviendas, debido, en gran parte, al costo económico, lo cual supone que será accesible para otro tipo de personas y con ingresos más elevados; luego, entonces, el tema de la vivienda tiende a afectar los precios, lo cual también empieza a generar posibles desplazamientos de los pobladores oriundos a otra comunidad. Estaremos en presencia de un lento, pero constante proceso de gentrificación.²

La problemática

La pregunta de investigación se asocia al objetivo de ésta: ¿la construcción de vivienda en Texcoco, como el caso del fraccionamiento Hacienda San Javier, impacta el desarrollo urbano en lo local y regional? También permite pensar: ¿qué es mejor, un fraccionamiento planificado y autorizado por los gobiernos local y estatal, o bien uno instalado irregularmente? El fraccionamiento Hacienda San Javier ha dado lugar a nuevas formas de integración sociocultural, mayor número de vialidades y a una mayor densidad de población. Ante ello se requiere una nueva gestión de servicios públicos: agua, drenaje, recolección de basura, alumbrado público, seguridad pública, entre otros.

Con la autorización de dicho fraccionamiento se perdieron aproximadamente veinte hectáreas antaño dedicadas a la agricultura y ganadería. Se estima que existían más de doscientos árboles de más de medio siglo de existencia, y los productos que se generaban hasta los años ochenta dejaron de existir. El agua que utiliza el fraccionamiento proviene de uno de los pozos que ya existían en ese predio, cuya vocación, como ya se dijo, fue ganadero y agrícola.

Los efectos ambientales por el cambio de uso de suelo son evidentes: los ecosistemas preexistentes en esa veinte hectáreas cambiaron; la deforestación y la erosión son una realidad que contribuye al cambio territorial-ambiental de una parte de la ciudad de Texcoco.

Las afectaciones ambientales más evidentes son las que se refieren a un cambio de uso de suelo. Donde antes se cultivaba alfalfa, se sembraba maíz, sorgo, y pastos, ahora existen avenidas, diversas calles de asfalto, concreto y casas. En dicho espacio habitan, en promedio, más de tres personas por vivienda y existen más tomas de agua potable. En términos poblacionales hay aproximadamente 2,910 personas y más de 900 vehículos automotores, todo ello contribuye a generar más emisiones de CO₂, así como al calentamiento local y regional. Se precisa que cuando funcionaba el “rancho”, el consumo de agua estaba destinado para el ganado vacuno y animales de engorda, cuyo promedio de consumo supera los 80 litros diarios de agua y el del ser humano, para sus necesidades cotidianas, tanto de consumo como de higiene oscila entre 100 y 110 litros por persona (Gobierno de México/Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, 2019).

Martínez y Roca (2000: 195) consideran importante valorar los “bienes ambientales”, lo cual comprende proyectos diversos (carreteras, avenidas, nuevas calles, aire puro o limpio, el ruido, la conservación de especies que existían, el paisaje del campo, entre otras): “Las decisiones de política ambiental se caracterizan frecuentemente porque, tomándose en el presente, tienen impacto en el futuro (en algunos casos, incluso suponen efectos irreversibles) y también elevado grado de incertidumbre respecto de las consecuencias”.

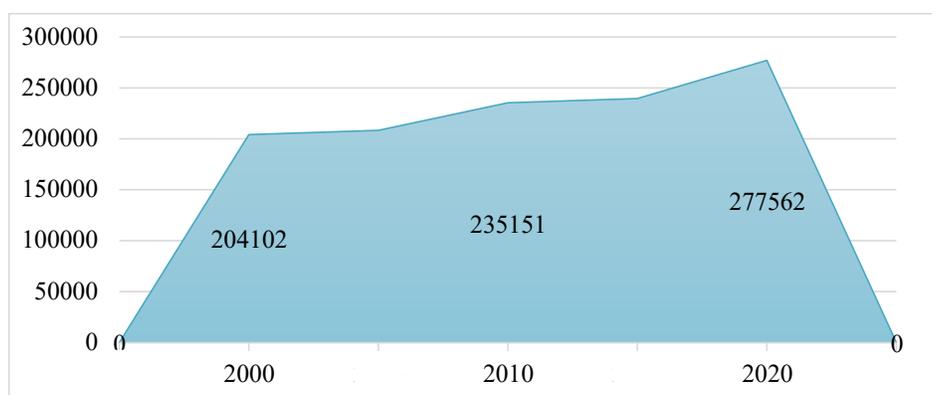
² La gentrificación es un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo, áreas verdes, buena ubicación, equipamiento, infraestructura y zonas culturales que son muy buscadas por el capital inmobiliario” (Salinas, 2024).

Resultados

La estructura demográfica se relaciona con las condiciones económicas y sociales que existen en la región oriente de la CDMX. El mayor flujo de actividades, de movilidad de personas y mercancías se relaciona con dicha urbe de la siguiente manera: por la carretera federal Texcoco-México, la carretera de cuota Peñón- Texcoco, así como la carretera federal Texcoco-Lechería. Texcoco se ubica a casi 40 km del centro histórico de la CDMX, con la cual comparte una condición geográfica, urbana, social, cultural y administrativa por su cercanía; pero no así con la capital mexiquense, que se ubica en Toluca, distante a más de 80 km y con elevados costos para arribar a aquélla.

Texcoco de Mora tiene un territorio de 422.53 km², la cabecera municipal de la ciudad homónima supera los 110,000 pobladores, según datos del INEGI de 2020. Su densidad poblacional es de 648.3 habitantes por km². En 2010, tuvo una población de 235,151 personas y en 2020 se registraron 277,562; es decir, aumentó 42,411 nuevos habitantes en el último decenio y casi 150 personas por kilómetro cuadrado. Ello equivale a sumar la población de dos municipios vecinos, como Chiconcuac y Papalotla. Las condiciones de vivienda y desarrollo urbano en Texcoco presentan una relación directa con el aumento de población y esto es notorio en las sesenta comunidades, así como en la cabecera municipal. La gráfica 1 expresa la población de Texcoco del 2000 al 2020.

Gráfica 1. Población de Texcoco (2000-2020)



FUENTE: Elaboración propia, con datos del INEGI (2000; 2010; 2020).

El patrón de asentamiento en el municipio presenta características particulares: por un lado, tiene un crecimiento ordenado en sus colonias y barrios tradicionales, mientras que el mayor número de nuevas viviendas se ubican en la periferia de la ciudad y zona conurbada. En la ciudad, la mayor problemática se da en la colindancia con los ejidos de Chiconcuac (Xala), que geográficamente están dentro del territorio de Texcoco. En estos ex ejidos existe un conflicto por el uso irregular del suelo. Tal problemática lleva más de tres décadas sin resolverse e involucra a dos municipios, además del gobierno estatal; la relación intergubernamental no ha generado acuerdos o soluciones que impacten a sus pobladores. Dicha problemática se localiza al norte de la ciudad texcocana, cercana al fraccionamiento Hacienda San Javier.

La vivienda y lo urbano en Texcoco se ha modificado a través de la historia; pues la ciudad presenta una traza antigua y el centro histórico es punto de conflicto en las calles cercanas al jardín municipal, al mercado “Belisario Domínguez” y al edificio donde se aloja el ayuntamiento; esto tiene antecedentes de más de tres decenios, es decir, desde 1990. Y la vivienda posee características particulares que se presentan a partir de dos condiciones relevantes: lo económico y lo sociourbano.

Las distintas etapas de urbanización han estado asociadas, en gran medida, a una lógica económica en la región, así, poco a poco se ha transformado la tenencia de las tierras, sus usos y vocación. De lo anterior existe evidencia empírica y documental (Plan de Desarrollo Municipal o Plan de Desarrollo Urbano). Por ejemplo, en Cuautlalpan, pueblo ubicado al sur

del municipio, vecino de Chicoloapan y Chimalhuacán, lo que era “rancho ganadero”, se convirtió en viviendas, comercios y asentamientos diversos, sin adecuada regulación.

Otros casos se ubican en el norte del municipio, rumbo al pueblo de San Simón; también los hay al oriente, camino al Parque Nacional Molino de Flores, donde poco a poco se crearon “fraccionamientos” para otra clase social, con mejores ingresos que el promedio local y regional, los cuales presentan viviendas de mayores dimensiones que las casas Ara, con más extensión de terreno y más metros de construcción, así como con una densidad menor, dado el número de habitaciones y el espacio físico generado en las viviendas.

También los procesos de urbanización han sido diferentes en la región oriente del Estado de México, pero algo considerado común en la periferia metropolitana de la CDMX, en su parte oriente es que se privilegia el capital inmobiliario y sus intereses financieros y comerciales con la gestión del suelo (Cruz, 2012: 21): “En este proceso de metropolización de la periferia, los pueblos tienen cada vez más presencia en los conflictos derivados de los patrones de urbanización de los últimos treinta años”. Lo anterior ha sido en gran medida por la expansión de la CDMX en los últimos tres decenios, y Texcoco y la región no están ajenas al cambio que existía en municipios donde las tradiciones rurales siguen existiendo, aunque éstos tengan cada día una vocación más urbana por las actividades que realizan y las tendencias demográficas que existen.

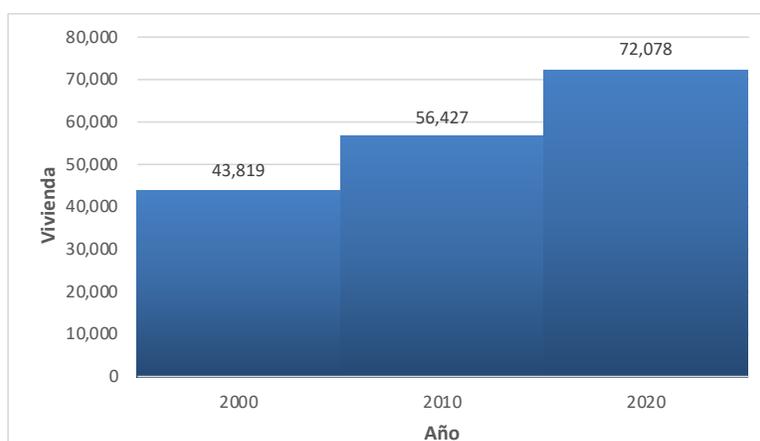
Los datos del INEGI (2020) muestran el crecimiento de vivienda, sobre todo en las que conectan con los ejes carreteros federales, de cuota y la carretera local de conexión con otros municipios (como Papalotla, Chiautla y Chiconcuac). Es decir, la mayor población ya no se ubica en la cabecera de Texcoco, sino en comunidades o pueblos (H. Ayuntamiento de Texcoco, 2019; INEGI, 2020). Esto se dio a partir de los años ochenta, toda vez que el suelo en la ciudad se encareció y es más costoso construir en la cabecera que en las comunidades. Además, en éstas existe escasa supervisión o control del desarrollo urbano por parte del ayuntamiento.

El patrón de crecimiento de vivienda ha sido constante en los últimos dos decenios. La ciudad de Texcoco mantiene su población con avance lento, no así en las comunidades. La vivienda en Texcoco está asociada a la expansión natural del crecimiento de la población y a la migración que se estima en más del 30 por ciento en los últimos dos decenios. Existe un número significativo de habitantes que llegaron a Texcoco ante el anuncio de la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM).

En el 2000 se registraron en Texcoco 43,819 casas habitadas; en 2010 56,427 y en 2020 llegó a un total de 72,078, es decir, un aumento de 15,651 nuevas viviendas habitadas en dicho periodo (INEGI, 2020), lo cual coincide con la construcción de las casas Ara y del fraccionamiento Hacienda San Javier.

La gráfica 2 expresa el aumento de vivienda de 2000 al 2020, que coincide con el crecimiento de la población en Texcoco.

Gráfica 2. Vivienda en Texcoco (2000-2020)



FUENTE: Elaboración propia, con datos del INEGI (2000; 2010; 2020).

De los datos del INEGI se deduce que la vivienda tiende a ser menos densa; es decir, a vivir menos personas en cada casa. En 2000, el promedio de habitantes era de 4.5; en 2020 cambió a 3.8; es decir, existe una disminución promedio de una persona en cada vivienda en los últimos dos decenios.

Respecto de las tecnologías para la comunicación, las viviendas con internet van en aumento: en 2015 se registró 37.4 por ciento; en el 2020, aumentó a 54.1 por ciento, es decir en un lustro creció el 16.7 por ciento. Las viviendas con computadora registraron el 38.1 por ciento en 2015 y en 2020, el 40.7 por ciento, un modesto incremento en dicho periodo. En cuanto a las viviendas con teléfono móvil, en 2015 se tuvo un porcentaje del 80.7 por ciento, y en 2020 registró 90.0 por ciento, es decir, en un lustro aumentó el 10 por ciento (INEGI, 2020). Así, de diez viviendas, nueve tienen una forma de comunicarse y de acceder a redes sociales; ello explica la importancia que adquieren las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) en Texcoco.

Otros datos obtenidos del INEGI permiten explicar cómo la vivienda en el municipio consolida los servicios, tal es el caso del agua entubada dentro de la vivienda, que 2010 era de 66.4 por ciento; en tanto que en el 2020 llegó a 69.7 por ciento. Evidentemente, el agua es un elemento indispensable para la vida cotidiana; pero cabe señalar que no significa que sea agua potable o adecuada para ingerir; pues ante la escasez del vital líquido, las viviendas tienen que almacenar el agua en cisternas o aljibes; el dato oficial revela que el 46.2 por ciento tiene esta modalidad de guardar el agua en sus viviendas (INEGI, 2020). Los anteriores son datos explicativos y descriptivos de la vivienda en Texcoco que contribuyen a la investigación de este tipo de casos.

Hacienda San Javier

Éste es un conjunto urbano autorizado por los gobiernos municipal y estatal, con los permisos correspondientes. El mapa 2 identifica el lugar donde se ubica; al norte del municipio, colindando con la alameda municipal de Texcoco, terreno que también pertenece al Grupo Ara y es parte de sus áreas verdes y de juegos integrados a dicho conjunto urbano. Construir fraccionamientos cercanos o en una ciudad contribuye a incrementar las ganancias de sus dueños y de las empresas constructoras. Salinas y Soto lo explican así:

En cuanto a su ubicación, se considera que tiene más plusvalía construir este tipo de viviendas cuando están dentro de la ciudad y no tan alejadas de las infraestructuras y de los servicios que ofrecen los centros urbanos ya integrados, como es el presente caso. La mirada se torna cada vez más hacia las áreas centrales de la ciudad y se postula una política de redensificación por medio de una reestructuración en la planeación, que considera valorizar y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la ciudad y aumentar el número de habitantes por superficie de suelo (Salinas y Soto, 2019: 12).

Se identifica la tendencia a la urbanización de la zona urbana, que a su vez está ligada al crecimiento económico de las últimas dos décadas; donde se ubica el fraccionamiento Hacienda San Javier no existe una visión de ciudad que, a largo plazo, otorgue mejores condiciones sociales, económicas o ambientales, permitiendo una adecuada planificación de lo urbano con el apoyo de la ciudadanía y del gobierno local, pues se actúa sin límites en el mercado del uso de suelo en la ciudad, generando especulación y desorden en el crecimiento de este centro urbano.

Pero, ¿cómo se creó el fraccionamiento Hacienda San Javier? En síntesis, enseguida se cita la forma como se llevó a cabo esa propuesta: la *Gaceta del Gobierno del Estado de México* (GEM) del 15 de noviembre, número 117 del año 2015, publicó el acuerdo en el que se autoriza a la Empresa Constructora y Urbanizadora Ara, S.A. de C.V., el conjunto urbano de tipo habitacional medio denominado Hacienda San Javier, que le permite “desarrollar 970 viviendas, en terrenos con superficie 189,485.47 m² (ciento ochenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco punto cuarenta y siete metros cuadrados), de un total de 193,292.71 m² (ciento noventa y tres mil doscientos noventa y dos punto setenta y un metros cuadrados), ubicados en Carretera México-Veracruz sin número, Santiaguillo, Texcoco, Estado de México [...]” (GEM, 2015: 1).

Mapa 2.- Ubicación de las casas Ara en el fraccionamiento Hacienda San Javier

También hay que señalar la importancia de los conjuntos urbanos y el impacto espacial, territorial y en los usos de suelo. Así surge una pregunta obligada: ¿cuáles fueron las dependencias del gobierno mexiquense que autorizaron dicha obra? El caso del fraccionamiento Hacienda San Javier involucró a las siguientes dependencias del Ejecutivo estatal: secretarías del Medio Ambiente, de Desarrollo Urbano y Metropolitano, de Comunicaciones (Dirección General de Vialidad) y Protección Civil del Gobierno del Estado de México.

En el orden municipal fueron responsabilidad de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la Presidencia Municipal, a través de su máxima autoridad, el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (Coplademun), integrado por funcionarios del gobierno local (Secretaría del Ayuntamiento, Dirección de Planeación, representantes del sector social, privado, comercial y educativo).

Posteriormente, a nivel local municipal, se obtuvo la autorización de las siguientes dependencias: el municipio de Texcoco, a través de la presidenta municipal,³ mediante oficio núm. PM/0335/2014, con fecha del 30 de octubre de 2014, emitió opinión favorable respecto del incremento de densidad del proyecto del conjunto urbano motivo de este estudio.

También el Coplademun de Texcoco y los representantes del sector público y privado llevaron a cabo la tercera sesión ordinaria el 14 de octubre del 2014, donde se tomó el acuerdo único de:

[El] Coplademun otorga la opinión favorable para que los particulares continúen ante las dependencias estatales con el trámite de incremento de densidad, incremento de altura y coeficiente de ocupación y utilización de suelo; según corresponda; debiendo cumplir con lo establecido en el Libro Quinto del *Código Administrativo del Estado de México*, su Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables [...]. Resolución: se emite la opinión favorable para el incremento de densidad para desarrollar 970 viviendas, para los predios identificados con las letras “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I”, Barrio de Santiaguito, Texcoco, Estado de México. Superficie de terreno de 199,255.22 m² (H. Ayuntamiento de Texcoco, 2014: 3).

² La presidenta municipal, en 2014, era la maestra Delfina Gómez, luego diputada federal por el distrito electoral 38 de Texcoco y posterior senadora por el Estado de México, por el Movimiento de Regeneración Nacional (Morena); en 2018 fue coordinadora estatal de Programas de Desarrollo del Estado de México; a principios de 2021 fue designada por el presidente de México para ser secretaria de Educación Pública del gobierno federal; y en marzo de 2023 fue candidata a gobernadora del Estado de México por la coalición Morena-Partido del Trabajo (PT)-Partido Verde Ecologista de México (PVEM), y en junio del mismo año gobernadora electa por el Estado de México.

Existe un proceso de involucramiento del sector inmobiliario, relacionado con los gobiernos local y estatal, en la decisión de su autorización y con las distintas etapas para realizar los conjuntos urbanos: autorización, construcción, fiscalización, término de obras y, por último, la municipalización (Salinas y Soto, 2019). Todas esas etapas se ejecutaron en el proceso de construcción del fraccionamiento citado. Lo anterior genera preguntas clave: ¿con qué criterios se autorizan? Primero, el suelo urbano es motivo de especulación, y como mercancía presenta un carácter específico, lo que le otorga otro valor a las acciones del Estado. El gobierno local tiene, a su vez, un papel de control y supervisión del proceso urbano en el territorio municipal. También existen otras consideraciones no expresadas en la aprobación de estas autorizaciones, como el proceso de urbanización y la cuestión ambiental; al respecto, García-González y colegas opinan:

Se puede señalar que aun cuando se trata de temas relevantes, para emitir una opinión fundada de apertura y crecimiento urbano, asuntos como la consolidación de la mancha urbana, congruencia del proyecto con las tendencias de crecimiento físico y demográfico, la ubicación respecto de vialidades conectoras de forma ordenada en relación a la urbanización existente y condiciones ambientales, no quedan claros (García-González *et al.*, 2017: 221).

En el Estado de México no existen criterios únicos para autorizar cada unidad habitacional o fraccionamiento, pues, en gran medida, existe una política gubernamental que considera como premisa jurídica-legal la subdivisión y normatividad de la vivienda, y que basta apearse al código administrativo de la entidad para dar el visto bueno o su autorización. La justificación más común es la de fomentar un tipo de desarrollo e impulsar a un sector económico de la región oriente del Estado de México y del municipio (en este caso Texcoco, motivo de este artículo).

Por otra parte, se autorizan más viviendas para dar oportunidad a quienes no la tienen o desean obtener otro bien inmueble; incluso, recurriendo a los créditos que se ofrece a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE), de esa manera adquiere el inmueble que, además, es visto como la oportunidad de un crédito a largo plazo (20 a 30 años). Otro dato es que la idea de crear vivienda de gran número (casi mil), como es el caso del fraccionamiento Hacienda San Javier, que genera o favorece la migración de pobladores que antes no residían en el municipio; parte de una visión limitada para un adecuado ordenamiento urbano-ambiental, a raíz de la injerencia de las empresas constructoras que intervienen en los usos de suelo y en el proceso de urbanización local, con efecto en lo regional (Moreno, 2014).

Estas obras fueron planificadas —en los últimos treinta años, en Texcoco no se construía un conjunto urbano de esta naturaleza—, no son viviendas para un sector pobre,⁴ pues se consideraron precios con valor promedio de 1,400,000 (un millón cuatrocientos mil pesos, m.n.), con lotes que no superan los 85 m² y construcción menor a los 80 m², con tres habitaciones, en el caso de viviendas particulares, es decir, para una clase social con ingresos mensuales superiores a los doce mil pesos promedio en 2015. Los departamentos se ofrecieron en un promedio superior al medio millón de pesos, con 64 m² de construcción (Casas Ara, 2018) y todas las casas y departamentos están vendidos; ambos tipos de vivienda tuvieron demanda desde el inicio de su construcción y fue un éxito en comercialización; pero, desde luego, no se consideró el impacto urbano, territorial y ambiental.

Las condiciones de vida de sus pobladores en estos fraccionamientos no son iguales para quienes buscan una vivienda popular; pues sus precios de reventa superaron en 2023 el 1,600,000 pesos y el 1,900,000 pesos para departamentos con construcción de 64 m² en promedio; luego, las casas que superaron el valor de más 2,900,000 pesos promedio, con 85 m² de construcción. Si se comparan los departamentos y casas que construyó la misma compañía constructora en el municipio de Chicoloapan —vecino de Texcoco—, sus precios se reducen en más del 60 por ciento, es decir, es para otro sector o clase social que puede adquirir este tipo de viviendas. En el caso del fraccionamiento Hacienda San Javier, es indudable que influye el valor de la tierra, su ubicación, la accesibilidad y los servicios, entre otros factores.

⁴ El adjetivo pobre no tiene un sentido despectivo, sino precisar que la pobreza es una de las adversidades más serias de Texcoco, la región y el país. Los economistas consideran que la pobreza tiene relación directa con carencias de necesidades elementales, como la alimentación, vivienda, salud y educación, entre las más importantes.

Así, surge otra pregunta: ¿qué hay detrás de estas autorizaciones? Se conoce que los desarrollos inmobiliarios son parte de la urbanización y de una política de desarrollo, donde no se excluyen las decisiones del gobierno local y estatal, como en este caso son los políticos y los gobiernos asociados a obras públicas de gran impacto que modifican acciones urbanas, y donde la ganancia inmobiliaria no regresa a las comunidades. En todo caso, son autorizaciones que tienden a reducir ocupaciones de suelo antes agrícola-ganadero; y ahora son terrenos urbanos, que generan dificultades para otorgar servicios públicos (agua, recolección de basura, alumbrado público, seguridad vial, movilidad de personas y mercancías), no considerados en la planificación urbana en el orden local.

Las políticas públicas de vivienda en México, impulsadas desde el gobierno federal y siguiendo la tendencias económicas neoliberales, han estado dirigidas, desde la última década del siglo xx, a soluciones habitacionales por medio de la oferta de vivienda nueva y, en mucho menor proporción —tanto en programas como en recursos o subsidios—, al mejoramiento y ampliación de vivienda existente, dejando el cumplimiento y garantía de un derecho casi exclusivamente en manos del mercado (Estrada y Obregón, 2017: 86).

Dentro del análisis y la investigación realizados, se conoció que el conjunto urbano, en particular en el Estado de México, las empresas desarrolladoras urbanizaron primero y después construyeron, con lo cual se impactó el ordenamiento urbano-territorial-ambiental; sin embargo, dicho impacto no ha sido evaluado de manera congruente con los planes y programas de desarrollo y de desarrollo urbano en lo local y en lo regional. Además, los ciudadanos que pudieran ser afectados por la toma de decisiones de cada orden de gobierno involucrado en este tipo de decisiones no fueron considerados o consultados al respecto.

Coulomb (2012) considera la importancia que adquieren los planes y programas de desarrollo urbano, lo cual se incluye toda la parte legal y sus instrumentos, con lo cual se crea factor estratégico para crear suelo urbano con características de precio y cierta calidad que se encuentran en las periferias de las ciudades a menor costo. Ahora bien, ¿qué significado tiene para los compradores? En las veintiocho entrevistas directas (entre 2019 y 2022) a informantes en los recorridos de caminata con mascotas (en la tarde y en la mañana), en la Alameda de Texcoco, lugar que es parte del área verde del fraccionamiento y que es accesible a todo el público, se reitera que no es propiedad municipal, sino el área verde del fraccionamiento Hacienda San Javier. Derivado de dichas entrevistas, se tiene la percepción de que existe mayor tranquilidad y seguridad que donde habitaban. Además, manifestaron que vivir en el fraccionamiento les da tranquilidad por la certeza del inmueble adquirido; asimismo, los servicios de educación y salud son alternativas más accesibles que donde vivían; y eso convierte a este desarrollo en una opción de mejor calidad de vida.

Otro dato relevante es que se considera que el empleo es una limitante de vivir en Texcoco, pues en el municipio y en la región no existen empleos suficientes con buenos salarios; de ahí que la población trabajadora debe trasladarse a la CDMX o a su zona conurbada: ésa es la principal dificultad de vivir con una mejor calidad de viviendas en fraccionamientos como el aquí estudiado. Se sabe también que más del 35 por ciento de sus habitantes en el fraccionamiento no son oriundos de Texcoco, sino que llegaron de municipios como Ecatepec, Los Reyes la Paz, Nezahualcóyotl, Ixtapaluca, Chalco —ubicados en la periferia de la CDMX—; pero hay quienes vienen de las alcaldías de Iztapalapa, Venustiano Carranza, Iztacalco, Cuauhtémoc, entre las más mencionadas; incluso hay personas de Colombia, y de Centroamérica, que son el menor de los casos.⁵ Lo anterior no tiene significado de exclusión, invasión o xenofobia, toda vez que son ciudadanos que, por diversas necesidades, principalmente económicas y de acceso a una vivienda, migraron a la cabecera municipal de Texcoco y poco a poco se integraron a nuevas formas de vida, que se nutre de procesos culturales, económicos, sociales y administrativos, de los cuales los nuevos habitantes son ajenos a problemáticas como la regulación de usos de suelo, impacto ambiental, entre otros.

Pero ¿qué faltó en este conjunto urbano? La investigación realizada permite comprobar que no se logró cumplir con los compromisos señalados en la evidencia documental para su creación; por ejemplo, se señalaba que existirían: a) cuatro aulas de jardín de niños y b) dieciséis aulas de escuela primaria o secundaria con anexos. La ubicación sería determinada por

⁵ Lo anterior se conoció a partir de la información proporcionada por los habitantes del fraccionamiento durante los años 2019-2022, en entrevistas directas hechas en la alameda.

la autoridad municipal competente (GEM, 2015: 7); estos son dos de los compromisos incumplidos, lo cual expresa un posible acto de omisión o corrupción (si fuera el caso); tampoco se conoce si lo anterior se intercambió o se modificó por alguna otra acción para beneficio de sus pobladores y de la localidad.

Se debe considerar que la vivienda tiene un significado asociado a la tenencia y al precio de la tierra, a la reglamentación y a los servicios públicos adecuados (energía eléctrica, agua, drenaje, recolección de basura y a zonas no expuestas a riesgos). Estos indicadores son una forma adecuada de habitar, según estudios realizados (Mendo, 2017). Para el caso del fraccionamiento Hacienda San Javier, hay que estudiar y conocer los impactos en lo urbano, en lo ambiental, lo social y en lo económico; se rebasa el espacio físico-territorial de dicho fraccionamiento, pues tiene vínculos directos con los barrios y colonias cercanas, así como con su impacto total, que aún se desconoce.

Dado que este tipo de desarrollos para la vivienda son cuestionados desde lo urbano, sus efectos ambiental son algunas de las dimensiones del estudio (las otras son la económica y la social).

El científico Larqué —de origen texcocano— reflexionó acerca del municipio y lo que fue su cuenca lechera y modelo de sustentabilidad de sus otrora terrenos de cultivo, ganadería, autoproducción y comercialización; y que ahora son construcciones, lo cual modificó los agrosistemas alimentarios del municipio y “ese tejido fue desmembrado por la presión para vender los mejores terrenos y transformados en unidades habitacionales y otras construcciones” (Cruz, 2021).

Existen también impactos no evaluados desde la dimensión social, económica y ambiental en las grandes construcciones de vivienda; ya que, por un lado, se comprende la necesidad, utilidad y beneficio; y, por el otro, los efectos son cuestionados con el paso del tiempo. Es inexcusable estudiar los costos-beneficios de estas obras, que si bien generan empleo, inversión, aumentan la productividad y el consumo; también modifican y alteran los ecosistemas, cambian el uso o vocación del suelo. Lo que fue un rancho ganadero-agrícola, ahora son viviendas, como este fraccionamiento, con el efecto de externalidades ambientales no valoradas y con la migración de personas no integradas a los barrios o colonias donde se ubican esos conjuntos habitacionales; lo anterior se da en secciones o manzanas cerradas, que modifican el paisaje, antes rural, hoy urbano. Se crean así nuevas formas de vida, de interacción e integración social con efectos no valorados en el orden local y regional.

Conclusión

Existen nuevos procesos de urbanización muy notorios en los últimos treinta años en Texcoco y la región, donde los cambios de usos de suelo son una constante en las formas de gestionar nuevo suelo urbano, los intereses financieros para construcción de vivienda tienen efectos aún no valorados adecuadamente en lo ambiental, lo social y lo económico; y de esta manera, las comunidades van perdiendo la capacidad de administrar de manera adecuada sus recursos y se perfila una nueva propuesta urbano-territorial-ambiental en cada comunidad que integra el municipio, con lo que se generan nuevos patrones de urbanización y de vivienda, como ocurrió con el fraccionamiento Hacienda San Javier.

La vivienda y el desarrollo urbano en Texcoco no son dimensiones ajenas a las decisiones de política pública del gobierno local, y se relacionan con el ordenamiento urbano-territorial-ambiental del municipio. Dicho fraccionamiento se considera parte integrante del barrio de Santiaguito, sin embargo, no existe integración social de este fraccionamiento con dicho barrio; lo habitan más tres mil ciudadanos con más de 900 vehículos para su movilidad, lo cual genera tráfico, integración a las redes de calles y avenidas a la ciudad de Texcoco, contribuyendo a la conglomeración y contaminación de la cabecera municipal.

También se observa que tal fraccionamiento no se limitó al barrio de Santiaguito, pues se amplió hacia los ejidos de Chiconcuac, ubicados entre la colonia Zaragoza y el fraccionamiento Hacienda San Javier, construido en su primera etapa y dividido ahora por las vías del tren, donde se construyeron más viviendas. Las reformas al artículo 27º constitucional contribuyen a liberar suelo urbano en terrenos ejidales cercanos o dentro de la ciudad, es el caso del fraccionamiento aquí estudiado.

Los proyectos urbanos de esta magnitud siempre tendrán efectos en lo económico, lo social y lo ambiental, porque se vinculan a variables determinantes para el tipo de desarrollo que se desea en el ámbito municipal: más casas, menos campo. En Texcoco, el sector agrícola va en decremento y se estima que no más de 5 por ciento de la población económicamente activa (PEA) participa en dicho sector económico; la agricultura y la ganadería presentan una disminución en el municipio y en la región.

El municipio presenta características socioeconómicas, culturales, urbanas y ambientales que perfilan un tipo de territorio, que a su vez contribuye a un modelo de sociedad con una oferta diversa y heterogénea para las necesidades de sus pobladores, como la vivienda y el entorno de las urbanizaciones cerradas o abiertas que ofrecen los esquemas de los llamados conjuntos urbanos del tipo citado, que no existían en Texcoco hasta antes de 2015.

Fuentes

Bernal, César A (2014). *Metodología de la investigación*. México: Pearson.

Camacho, S. (2021). “Principales ciudades mexicanas, en grave riesgo por crecimiento desordenado”, *La Jornada*, 21 de julio, en <https://www.jornada.com.mx/notas/2021/07/21/sociedad/principales-ciudades-mexicanas-en-grave-riesgo-por-crecimiento-desordenado/?fbclid=IwAR1qk-uS6jpYGCs-o7NNFbP_Prxlrdd8vtb7dMlVI9BnChQ3cv0loKpx9cc>, consultada el 22 de julio de 2021.

Casas Ara (2021). Ubicación de casas Ara “Fraccionamiento Hacienda San Javier”, en <<https://www.google.com/maps/place/Santiaguito,+Texcoco,+M%C3%A9xico/@19.5241386,-98.8761984,16z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x85d1e7cf269a6ea9:0x18d2156ebd306699!8m2!3d19.5238347!4d-98.8714292>>, consultada el 14 de agosto de 2021.

Casas Ara (2018). “La oportunidad que esperabas para cambiar de vida”, en <<https://ara.com.mx/articulos-y-noticias/la-oportunidad-que-esperabas-para-cambiar-de-vida>>, consultada el 12 de septiembre de 2021.

Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) (2020). “Cuadernillo informativo Estado De México”, en <<https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/Cuadernillos/Cuadernillos%20-%20Estado%20de%20M%C3%A9xico.pdf>>, consultada el 8 de mayo de 2024.

Cortez, Mara. A. (2017). “Introducción”, en María A. Cortés-Lara (coord.), *Planeación y desarrollo de tecnología. Visiones sustentables de la vivienda y la transformación urbana*, Tlaquepaque: ITESO, en <<http://hdl.handle.net/11117/5554>>, consultada el 17 de junio de 2021.

Coulomb, Rene (2012). “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”, en Gustavo Garza y Martha Scheingart (coords.), *Los grandes problemas de México. Desarrollo urbano y regional*. México: El Colegio de México, 531-583.

Cruz, A. (2021). “Muchos agrosistemas sustentables fueron rotos por el desarrollo inmobiliario: Alfonso Larqué”, en <https://www.cronica.com.mx/notas-muchos_agrosistemas_sustentables_fueron_rotos_por_desarrollos_inmobiliarios_alfonso_larque-1195732-2021?fbclid=Iw>, consultada el 14 de julio de 2021.

Cruz, María Soledad (2012). *Periferias metropolitanas. Políticas públicas y medio ambiente*. México: UAM-A/RNIU.

- Estrada, Carlos E. y Sara A. Obregón (2017). “El rezago habitacional: alternativas desde lo local”, en M.A. Cortés-Lara (coord.), *Planeación y desarrollo de tecnología. Visiones sustentables de la vivienda y la transformación urbana*, Tlaquepaque: ITESO, en <<http://hdl.handle.net/11117/5554>>, consultada el 11 de junio de 2021.
- García-González, M. de L., F. Carreño-Meléndez y A. Mejía-Modesto (2017). “Evolución de los conjuntos urbanos y su influencia en el crecimiento poblacional y el desarrollo de los espacios periurbanos en Calimaya, Estado de México, de 1990 a 2015”, *Revista Papeles de Población*, en <<https://doi.org/10.22185/24487147.2017.92.018>>, consultada el 8 de julio de 2021.
- Garza, Gustavo (2012). “Transformación urbana en México”, en Gustavo Garza y Martha Schteingart (coords.), *Los grandes problemas de México. Desarrollo urbano y regional*. México: El Colegio de México, 28-35.
- Gobierno de México/Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (2019).
- Gobierno del Estado de México (GEM) (2015). *Gaceta del Gobierno. Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México*. Toluca: GEM, 15 de diciembre, núm. 117: 1-24.
- Gobierno de México (2024). “¿Sabes cuánta agua consumes?”, en <<https://www.gob.mx/conanp/articulos/sabes-cuanta-agua-consumes>>, consultada el 21 de mayo de 2024.
- Gobierno del Estado de México. (2019). “Mapa de localización de Texcoco”, en <<http://www.edomexico.gob.mx/medioambiente/mapa/img/mapas/Textcoco.gif&imgrefurl>>, consultada el 17 de junio de 2021.
- H. Ayuntamiento de Texcoco (2019). “Plan de Desarrollo Municipal 2019-2021”, en <<https://www.texcocoedomex.gob.mx/documentos/PDM.pdf>>, consultada el 7 de julio de 2021.
- H. Ayuntamiento de Texcoco (2014). “Acta de sesión tercera ordinaria 2014”. Texcoco: Coplademun 2013-2015.
- Higuera, A. y E. Rivera (2000). “Marco referencial de la vivienda social: certificaciones internacionales y sostenibilidad en México”, *Quivera*, año 22 (2020-2): 43-61.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2020). “Texcoco de Mora”, en <<https://www.inegi.org.mx/app/buscador/default.html?q=texcoco#tabMCcollapse-Indicadores>>, consultada el 3 de mayo de 2021.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2010). *XI Censo de población y vivienda*. Aguascalientes: INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2000). *X Censo de población y vivienda*. Aguascalientes: INEGI.
- Martínez, J.A. y J.J. Roca (2000). *Economía ecológica y política ambiental*. México: FCE/Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUD).
- Mendo, A. (2017). “Marcos conceptuales para evaluar la sustentabilidad en proyectos de vivienda”, en María A. Cortés-Lara (coord.), *Planeación y desarrollo de tecnología. Visiones sustentables de la vivienda y la transformación urbana*. Tlaquepaque: ITESO, en <<http://hdl.handle.net/11117/5554>>, consultada el 6 de junio de 2021.

- Moreno, Enrique (2014). "Vivienda de interés social y desarrollo urbano en el municipio de Chicoloapan", en Armando Cisneros (coord.), *Ciudad de México: problemáticas y perspectivas*. México: UAM-A, 88-128.
- ONU-Hábitat (2022). "El fenómeno de la gentrificación", en <<https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>>, consultada el 3 de mayo de 2024.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (ocde) (2015). "Valle de México Síntesis de estudio", en <<https://www.oecd.org/regional/regional.../valle-de-mexico-highlights-spanish.pdf>>, consultada el 9 de julio de 2021.
- Pérez, Pedro (2014). "La mercantilización de la urbanización. A propósito de los conjuntos urbanos en México", *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 29, núm. 3 (87) (septiembre-diciembre): 481-512.
- Pradilla, Emilio (2012). "Una política territorial, alternativa: ciudades y regiones equitativas, democráticas, integradas y sustentables", en José Luis Calva (coord.), *Desarrollo regional y urbano*. México: Juan Pablos, 322-328.
- Salinas, Luis A. (2024). "Qué es la gentrificación y a quiénes afecta?", UNAM Global Revista. Boletín UNAM-DGCS-1080, en <https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/>, consultada el 3 de mayo de 2024.
- Salinas, Luis A. y Lisette Soto (2019). "Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro", *Investigaciones Geográficas*, núm. 99 (agosto de 2019): 1-17, en <<https://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/59751>>, consultada el 11 de julio de 2021.