

El conjunto urbano San Buenaventura.

*Un caso de poblamiento
en la periferia metropolitana**

María Teresa Esquivel Hernández

Universidad Autónoma Metropolitana/Azcapotzalco



Introducción

Lo que hoy se conoce como Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y que abarca las 16 delegaciones del Distrito Federal y 52 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo, ha sido el resultado de la convergencia de múltiples y variados procesos en los que incidieron factores como el comportamiento de la economía, el acceso al financiamiento habitacional, el carácter que en cada momento han revestido las políticas públicas instauradas por el Estado, así como la intervención de los diversos agentes sociales que participan en la creación de espacio urbano.

Se identifica la década de los años cincuenta como el inicio del crecimiento metropolitano, cuando la mancha urbana rebasa los límites político-administrativos del Distrito Federal e incursiona en los municipios mexiquenses.¹ Este desarrollo periférico se ha dado básicamente² a través de la conurba-

Estos son los primeros resultados de Proyecto de Investigación Laboratorio de Habitabilidad de la vivienda urbana, que cuenta con recursos de un Proyecto de Investigación y Desarrollo Tecnológico (PAPIT-UNAM) en el cual participa el Posgrado de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, bajo la coordinación de la Dra. Esther Maya y un grupo de investigadores del Área de Sociología Urbana y de la División de Ciencias y Artes para el Diseño de la UAM-Azcapotzalco. La autora es profesora investigadora del Departamento de Sociología, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. Correo electrónico: mtehe@correo.azc.uam.mx

1. Los primeros municipios que se integran a la ZMCM son Tlalhepantla (en 1950), Naucalpan, Ecatepec y Chimalhuacán (en 1960). Estos municipios registran un crecimiento demográfico acelerado al localizarse en su territorio gran parte de las empresas industriales.

2. En el proceso de expansión periférica han estado presentes diversas modalidades de producción del espacio, entre las que se encuentran el surgimiento de fraccionamientos para sectores medios a través del sistema de promoción inmobiliaria, mientras que para los sectores de mayor ingreso, si bien su dinámica deriva, se siguen construyendo a través

ción de pueblos que hasta entonces estaban aislados de la gran ciudad, y del surgimiento de colonias populares sobre tierras ejidales y comunales.

La expansión de la periferia no ha sido homogénea en cuanto a ritmo y magnitud. Por momentos tuvo un fuerte crecimiento como consecuencia de la escasez de crédito para la construcción, del desplome del mercado inmobiliario y de la oferta de suelo a bajo costo que facilitó la autoconstrucción de vivienda en asentamientos irregulares.³ En otros momentos, se han restringido estos factores y entonces el proceso de densificación se hace presente.

Por lo anterior, no es suficiente pensar la expansión metropolitana como resultado único del crecimiento demográfico. El ejemplo más claro es el comportamiento observado a partir de la década de los ochenta cuando la población metropolitana empieza a registrar tasas de crecimiento menores a las de décadas anteriores (pasa de 3.65% promedio anual entre 1970 y 1980 a 1.92% entre 1980 y 1990) y, sin embargo, la periferia continuó su proceso expansivo a un ritmo no correspondiente al registrado por la población (pasa de 111 mil a 140 mil hectáreas de 1980 a 1990). La explicación de esto radica en la dinámica metropolitana donde intervienen diversos procesos que reflejan la manera como la población "se mueve" en el territorio y que son: el despoblamiento del área central, la expansión periférica y el proceso de densificación de áreas intermedias. La forma como éstos se combinan, condiciona el ritmo de crecimiento que registra la periferia metropolitana en un determinado momento (Esquivel, 1993).

de la producción por encargo. En mucho menor medida, se llevan a cabo también fraccionamientos populares con participación de organismos de Estado (1989:111)

3. Véase Connolly, 1988.

A principios de los años noventa, en un intento por caracterizar el proceso de urbanización periférica de las décadas anteriores, Hiernaux y Lindón (1991a), identifican dos grandes paradigmas:

- El de *Ciudad Nezahualcóyotl* característico de los años sesenta y setenta, surgido en el marco del modelo de crecimiento por sustitución de importaciones y fundado en la fuerte industrialización del Valle de México. Bajo este paradigma de urbanización periférica, una proporción importante de la población ocupada estaba formalmente en la industria o en los servicios como asalariados.
- El paradigma del *Valle de Chalco*, propio de los años ochenta, se caracteriza por estar protagonizado por los sectores más pobres de la sociedad capitalina, antiguos habitantes de zonas centrales o de espacios periféricos consolidados, que migran hacia una periferia aún más distante de sus fuentes de trabajo y más inserta en los procesos de extrema pobreza. Esta periferia, señalan, ya no corresponde al proceso de expansión de la planta industrial, sino a su progresiva desaparición y a la dominación de actividades sumamente informales.

Ambos paradigmas tienen algo en común: el crecimiento periférico se presenta básicamente a través de colonias populares, cuyas características fundamentales son la irregularidad, la precariedad de las viviendas, la carencia de servicios y equipamiento urbano y los muchos años que sus pobladores han tenido que invertir para regularizar el suelo y lograr cierta consolidación habitacional.

Una década más tarde, Hiernaux y Lindón (2002) aportan nuevos elementos para comprender la dinámica de la periferia metropolitana; identifican que el desarrollo acelerado de estos espacios no es sólo

resultado de fuerzas económicas, ni efecto único de los procesos especulativos. Este crecimiento periférico tiene gran peso los motivos personales y las utopías individuales de los individuos y las familias que se asientan en estas zonas.

En la década de los noventa presenciamos una nueva modalidad en el proceso de expansión de la ZMCM y de otras ciudades del país: la construcción de grandes conjuntos habitacionales con una fuerte participación del sector inmobiliario privado, interesado en la producción de vivienda media y popular.⁴ Esta es una manera diferente de manifestarse a planeación urbana que busca ejercer el control sobre la forma anárquica que por décadas ha caracterizado el crecimiento de las ciudades.

El contexto de esta nueva periferia puede ubicarse en el retiro paulatino como rector de la economía que el Estado mexicano había tenido durante décadas, y en la instauración de un sistema predominantemente privatizado y mercantilizado. De esta forma, el Estado ha ido perdiendo el control y la administración de buena parte de la producción habitacional, permitiendo una mayor injerencia de nuevos actores. Entre éstos sobresale la importancia otorgada al capital financiero sobre el capital social e inclusive sobre los agentes inmobiliarios. Esta apertura al sector privado dentro del sistema financiero, en relación con la producción de vivienda de interés social, ha dejado al Estado el papel de interocutor entre los agentes privados y los demandantes de vivienda (Maya, 1999).

4. Esto no quiere decir, en modo alguno, que los asentamientos irregulares no sigan siendo la forma de producción habitacional más importante en la periferia metropolitana.

5. Entre ellas están las empresas SADASI, GEO y el Consorcio ARA, las cuales en la década de los noventa aumentaron su participación en la producción de vivienda popular o de interés social.

Así, en el crecimiento de la nueva periferia de los años noventa, la participación de grandes empresas inmobiliarias privadas,⁵ ha sido de gran importancia. Estas empresas consiguen a precios económicos vastas extensiones de terreno en los municipios periféricos de la ZMCM, e invierten en la construcción de conjuntos habitacionales de grandes dimensiones, destinados a sectores de población media y popular. El nuevo papel de las empresas inmobiliarias se va a caracterizar en que, a diferencia de las décadas anteriores,⁶ concentra y combina varias formas o tipos de capital, es decir, el actual promotor de vivienda fusiona un conjunto de prácticas vinculadas a la producción de vivienda. De esta forma, las empresas promotoras se incorporan en proyectos completos que van desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción e incluso, a través de los llamados "créditos puente", el financiamiento para facilitar su acceso a la población objetivo.⁷

Con estos antecedentes, el objetivo del presente trabajo consiste en conocer el "rostro" de esta nueva periferia metropolitana, la vida cotidiana que llevan a cabo sus habitantes, la manera como se vinculan con la metrópoli y lo que ha significado para las familias habitadoras. Para ello, hemos seleccionado como caso de estudio el Conjunto Urbano de San Buenaventura, localizado en el municipio de Ixtapaluca, al sur-oriente de la ZMCM y a partir de él, intentar caracterizar lo que podría constituir una nueva modalidad de urbanización periférica metropolitana.

6. Según Schteingart hasta 1982 los promotores privados que participaban en la producción habitacional (preparar los de suelo, capital industrial o) estaban disociados en diferentes empresas.

7. El crédito financiero como "crédito puente" es lo que al capital inmobiliario le ha permitido un mayor involucramiento en la producción de vivienda media y de interés social (Maya, 1999:103).

El rostro de esta nueva periferia

Espacialmente, esta periferia metropolitana de los años noventa está constituida por nuevos modelos planificados de habitación urbana, que se construyen sobre grandes extensiones de terreno, que surgen con una velocidad impresionante y que se localizan en los municipios metropolitanos más alejados de la gran ciudad. A través de la combinación de prototipos, conforman enormes conjuntos habitacionales, que a diferencia de los tradicionales que se construían con base en edificios de departamentos, los “nuevos conjuntos” se integran por casas unifamiliares básicamente, aunque también hay dúplex, triplex o cuádruplex.

En el financiamiento de estos conjuntos urbanos interviene la banca, las distintas instituciones de vivienda tales como FOVI, INFONAVIT, FOVISSSTE y las sociedades hipotecarias conocidas como SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado).⁸

Por su diseño, ubicación y tipo de operación financiera en que se llevan a cabo, sin duda alguna, estos conjuntos habitacionales o conjuntos urbanos como se les ha denominado, implican una for-

ma diferente de habitar, de conformar territorialidades, de establecer lazos de vecindad y posiblemente de construir identidades, así como formas novedosas de insertarse y relacionarse con la metrópoli.

Un estudio de caso: San Buenaventura, Ixtapaluca

El crecimiento metropolitano a partir de la última década se escenifica principalmente en aquellos municipios del Estado de México en donde existen grandes reservas territoriales y que, por lo tanto, son atractivos al capital inmobiliario.⁹ Este es el caso del municipio de Ixtapaluca ubicado al sur-oriente de la ZMCM.

En este municipio se encuentra el megaproyecto de vivienda de interés social más ambicioso de América Latina: el *Conjunto Urbano San Buenaventura*.¹⁰ Iniciado en 1996, San Buenaventura,¹¹ es el desarrollo habitacional más importante del Consorcio ARA ya que comprende la construcción de poco menos de 20,000 viviendas, distribuidas en seis secciones, lo que una vez que sea habitado completamente, se calcula que albergará a cerca de 80 mil personas.

No hay duda de que esta nueva periferia de los años noventa, es diferente a las periferias metropolitanas de las décadas anteriores (las que caracterizaron Hiernaux y Lindón), no sólo por la velocidad de su crecimiento, sino porque el espacio urbano que están generando es distinto al de las periferias que le han precedido: se trata de zonas ya urbanizadas que no pasan por un proceso de consolidación urbana, en el cual las viviendas están terminadas y cuentan con todos los servicios antes de ser entregadas a los futuros habitantes. Sin embargo, algo común con las periferias que la preceden, es que en ésta también se pueden identificar las utopías individuales y el sueño de vida suburbano del que hablaban Hiernaux y Lindón. Incluso, podríamos afirmar, que en el diseño de las viviendas, en los materiales empleados, en el sembrado de las casas y en general en la misma concepción del conjunto urbano, es posible identificar estos valores y “leer” el modo de vida que se les ofrece a las familias como promesa de una existencia mejor.

De esta forma, las viviendas de San Buenaventura, por la manera como están diseñadas brindan la sensación de que son casas independientes aunque en realidad se trate de dos o cuatro casas en un mismo terreno. A pesar de su imagen de amplitud, se trata de viviendas sumamente pequeñas que van de los 45 a los 65 metros cuadrados. Todas tienen jardín individual que hace las veces de estacionamiento, algunas viviendas están agrupadas conformando privadas en donde sólo hay acceso para la gente que ahí vive (al estilo de los condominios horizontales propios de sectores medios y altos de la ciudad). Y finalmente, se ofrecen en venta y de esta forma las familias, aunque se comprometan con un crédito de 25 a 30 años, realizan el sueño tan acariciado de convertirse en propietarios.

Ante esta nueva realidad nos preguntamos: ¿quiénes viven en San Buenaventura? ¿De dónde vienen? ¿Por qué viven ahí? ¿Qué tipo de familias conforman? ¿Cómo llevan a cabo su vida cotidiana en un espacio tan alejado de la gran ciudad? ¿En dónde trabaja? ¿Cómo se vinculan con sus vecinos? ¿Cuál es el costo de vivir ahí? y ¿cómo experimentan su nuevo espacio habitacional?

En otras palabras, nos interesa conocer las características socioeconómicas y demográficas de la población que habita San Buenaventura; la manera cómo se han apropiado y transformado el territorio; cómo se relacionan con sus vecinos; cómo evalúan, valoran y experimentan el conjunto urbano; y finalmente, el costo que esta opción habitacional les representa. Todo ello bajo la idea de aportar elementos que permitan caracterizar, a partir de este estudio de caso, la nueva modalidad que está adquiriendo el crecimiento de la periferia metropolitana.

Para ello, levantamos una encuesta sobre una muestra aleatoria en las diferentes secciones que conforman el conjunto urbano.¹² Los tópicos que conformaron la encuesta fueron los siguientes: datos sociodemográficos de la familia, características de la vivienda anterior, datos generales de la vivienda actual; tiempo y gasto en transporte, evaluación de la vivienda y del conjunto habitacional. Una vez que realizamos un primer análisis de los datos de la encuesta,

8. El nuevo marco de relaciones establecido desde finales de los años ochenta entre el Estado mexicano, el sector financiero y las empresas privadas dedicadas a la producción de vivienda de interés social, dio origen a la creación de nuevos mecanismos financieros en apoyo a las empresas dedicadas a la producción de vivienda de interés social y medio, las SOFOLES es una de estas modalidades que recientemente ha impactado la forma de financiamiento habitacional (Maya, 1999:135).

9. Por el tamaño de los conjuntos y el número de viviendas construidas, las empresas que han tenido mayor participación en el Estado de México son Consorcio ARA, SARE Grupo Inmobiliario, Grupo SADASI y Corporación GEO. Su actuación en los años noventa básicamente en los municipios de Ixtapaluca, Cuautitlán, Ecatepec, Coacaco, Atizapán de Zaragoza, entre otros Maya, E. y J. Cervantes (2002b).

10. Antes de 1995, Ixtapaluca registraba tasas de crecimiento menores a 5%, sin embargo entre 1995 y 2000, el municipio registra un boom poblacional cuando creció, según los datos censales a una tasa porcentual del 10%. No obstante que Ixtapaluca registró a tasa más alta de crecimiento de todos los municipios metropolitanos, varios de los desarrollos habitacionales privados de este municipio, para el año 2000 aún no estaban terminados y empezaban a habitarse. Es el caso de San Buenaventura que para esa fecha apenas estaba poblada a 14 de 6 secciones.

11. Este conjunto urbano se localiza entre dos importantes vías de comunicación regional que corren de oriente a poniente: la Carretera Federal México-Puebla a norte y la autopista de cuota México-Puebla, al sur.

12. Se aplicó en 350 viviendas reparadas bajo el método de cuotas, quedando de la siguiente manera: Sección 1: 126; Sección 2: 84; Sección 3: 45; Sección 4: 63; y Sección 5: 32. En el momento en que se aplicó la encuesta la Sección 6 aún no se encontraba habitada. La encuesta fue levantada en el mes de abril del 2002 por el equipo de alumnos del Posgrado de Arquitectura de la UNAM, bajo la supervisión de Esther Maya.

procedimos al levantamiento de 12 entrevistas a profundidad distribuidas también en las diferentes secciones del conjunto.¹³ Con ellas se buscó conocer la experiencia de las familias de San Buenaventura, los motivos por los que llegaron ahí, las características de su residencia anterior, su vida cotidiana en los nuevos espacios, la identificación con el lugar y sus expectativas habitacionales. Una técnica también fundamental fue la observación y el registro fotográfico que permitieron un acercamiento más profundo.

Finalmente, y a pesar de ser un emplazamiento joven ya que las primeras familias llegaron en 1998, incluimos la variable temporalidad en el análisis socioeconómico y demográfico de los hogares, con el fin de conocer si este perfil está cambiando con el tiempo. De esta forma, conformamos dos grupos, pobladores que llegaron antes del año 2000 y los que ocuparon su vivienda después de ese año.

La población de San Buenaventura

Como se aprecia en el Cuadro 1, en San Buenaventura (SB) habitan básicamente familias jóvenes, más de la mitad se encuentran en el ciclo inicial y muy pocas en el avanzado. La edad promedio del jefe es de 36 años, y se aprecia un rejuvenecimiento entre los que llegaron después del año 2000. La mayor juventud de la población se relaciona con la búsqueda de una vivienda en propiedad, la formación de hogares y seguramente con los patrones de migración intrametropolitana que es más común cuando las personas son jóvenes.¹⁴

La mayoría de los hogares (8 de cada 10) son nucleares y de ellos el 7% son parejas que aún no han tenido hijos. Entre los pobladores que llegaron después, el peso de las parejas sin hijos es mayor, es decir, son núcleos de reciente formación. También hay una presencia más significativa de hogares extensos y unipersonales, es decir, los conformados por una persona sola.

Llama la atención que el 21.3% de las familias está encabezada por una mujer, promedio superior al que registra este tipo de hogares en el ámbito municipal.¹⁵ Y no sólo eso, sino que con el tiempo, el peso de estos hogares con jefatura femenina se ha duplicado.

A diferencia de las periferias de décadas anteriores, los jefes de familia de SB registran niveles de escolaridad más altos. Sin embargo, entre los primeros que llegaron al conjunto urbano, proporcionalmente, el peso de los jefes con estudios superiores es más alto, esto es, los de más reciente arribo tienen niveles de escolaridad menores.

Hay también diferencias entre esta nueva periferia y las de décadas anteriores, en función de la inserción laboral de los jefes de familia. De esta forma, identificamos que más de la mitad de los jefes son empleados, seguido por obreros y comerciantes. Esta última categoría ocupacional registra un mayor peso entre los que tienen menos tiempo de habitar el conjunto. Así, no cabe duda que esta situación se relaciona con la fuerte promoción que han realizado las empresas inmobiliarias, así como

mediana de la población encontramos que los municipios tienen edades menores que las delegaciones del Distrito Federal. Véase Esquivel, Flores y Medina, 1993

15 Los hogares con jefatura femenina representan el 13% del total municipal, según datos del XII Censo General de Población y Vivienda, año 2000

Cuadro 1. San Buenaventura: características sociodemográficas de las familias, por antigüedad de poblamiento

Características	Antigüedad de poblamiento		Total
	Antes de 2000	2000 y después	
Ciclo de vida (%)			
Inicial (jefes menores de 35 años)	41.8	56.5	51.8
Intermedio (jefes entre 36 y 55 años)	54.5	40.1	44.7
Avanzado (jefe de 56 años y más)	3.6	3.4	3.5
Tipo de hogar (%)			
Nuclear amplio (padre e hijos)	89.1	74.0	78.9
Nuclear restringido (pareja sin hijos)	4.5	7.4	6.5
Unipersonal	0.9	3.0	2.3
Extenso	5.5	15.6	12.3
Sexo del jefe			
Masculino	90.0	73.3	78.7
Femenino	10.0	26.7	21.3
Nivel de escolaridad del jefe (%)			
Primaria completa	9.2	9.6	9.4
Secundaria	20.2	20.4	20.4
Medio superior	41.3	50.9	47.8
Licenciatura	29.4	19.1	22.4
Actividad laboral (%)			
Labores primarias	0.0	1.7	1.2
Comerciante	8.2	11.4	10.3
Empleado	61.8	49.3	53.4
Profesional independiente	9.1	9.2	9.1
Obrero o artesano	15.5	19.2	18.0
Estudiante	5.5	9.2	8.0
Promedios			
Personas por vivienda	3.97	3.61	3.72
Edad del jefe	38.21	35.54	36.36
Ingresos del jefe	5,269.41	4,165.85	4,487.92
Ingresos familiares	5,648.08	5,291.24	5,437.99
Hijos cohabitando	2.18	1.98	2.05
Niños (as) de 0 a 5 años	1.20	1.24	1.23
Niños (as) de 6 a 12 años	1.40	1.41	1.41
Jóvenes de 13 a 21 años	1.50	1.53	1.51

Fuente: Encuesta propia, abril, 2002.

13. Se trata de entrevistas de corte cualitativo y en ellas participaron un equipo de alumnos de la Licenciatura en Sociología, del Área de Urbana de la UAM Azcapotzalco, bajo la coordinación de las profesoras Ana María Durán y María Tefesa Esquivel.

14. Es importante señalar que un rasgo característico de las periferias metropolitanas es su "juventud". Así, tomando como indicador la edad

con las facilidades que los centros de trabajo han dado a sus trabajadores para adquirir una vivienda.¹⁶ Encontramos que hay zonas completas en el conjunto en las cuales viven empleados de diferentes Secretarías de Estado, las que en algunos casos proporcionan a los trabajadores incluso el transporte directo de San Buenaventura a sus oficinas:

Mi papá entra a trabajar a las 8 y mi mamá a las 9. Van en la misma Secretaría, la de Desarrollo Social que está en Constituyentes está muy lejos pero viene un autobús por ellos el de la oficina. Todavía pasa a la escuela, porque mis hermanas van a la escuela por parte de la Secretaría, y se los lleva en el camión a la escuela y luego pasa al trabajo. Hay muchos de la Secretaría que viven en esta unidad. En la tarde regresan como a las 4 y media, salen a las 2 y media (Niño de 12 años, sección 5).

El ingreso promedio de los jefes es de \$4,488 (pesos del 2002). Todo parece indicar que los jefes que llegaron a San Buenaventura antes del 2000, tenían un nivel económico más elevado, quizá se deba a su mayor edad, a su nivel educativo superior o al tipo de actividad laboral (mayor presencia de empleados).

Los hogares de más reciente asentamiento, además de ser más jóvenes y de ganar menos, conforman familias más pequeñas, aunque más complejas por la fuerte presencia de hogares extendidos. Un promedio menor de hijos cohabitando y un tamaño más reducido de miembros en la familia, sin duda se relaciona con el peso superior que tiene en estos hogares la jefatura femenina.

¹⁶ Recuérdese que el INFONAVT en los últimos años ha otorgado una gran cantidad de créditos para vivienda y sus derechohabientes se caracterizan por ser asalariados.

En general podemos decir que las condiciones habitacionales que la mayoría de las familias tenían en su vivienda de procedencia, no eran deficientes (véase Cuadro 2), ya que 4 de cada 10 familias provienen de un departamento o casa sola, muchos rentaban su vivienda o algún familiar se las prestaba. No obstante, sí se observan diferencias cuando se analiza por antigüedad de poblamiento. Así, los primeros pobladores de San Buenaventura registran niveles un poco mejores que los que llegaron después. Esto también se aprecia si consideramos el promedio de cuartos que tenía la vivienda anterior y el número de personas que ahí habitaban, así como el promedio de personas por cuarto. Las familias de menor tiempo en la unidad, tenían condiciones habitacionales más deficientes consecuencia de un menor número de cuartos más personas por vivienda y más personas por cuarto. Conocer las características de la vivienda en donde antes vivían estas familias, es importante porque permite comprender el uso y el sentido que las personas le otorgan a su nuevo hábitat.

La vivienda actual

El 90% de las familias de San Buenaventura son propietarias de su vivienda, de ellas el 80% la está aún pagando, lo que implica un gasto promedio de \$1,705.21. Como es de esperarse, las viviendas totalmente pagadas tienen mayor peso entre las más antiguas. Sólo el 8% renta la vivienda y en su totalidad se trata de familias que llegaron en el año 2000 y después. Esto es importante porque se asume que la gente compra estas viviendas en las periferias, con el fin de realizar una inversión y no como una forma de solucionar su problema habitacional y vemos, sin embargo, que en San Buenaventura son relativamente pocos los casos de renta.

Cuadro 2. San Buenaventura: indicadores de la vivienda por antigüedad de poblamiento

Características	Antigüedad de poblamiento		Total
	Antes de 2000	2000 y después	
Vivienda anterior			
% de familias que provienen de vecindad	6.4	9.3	8.5
% de viviendas propias	27.3	17.4	20.6
% de viviendas rentadas	40.9	45.7	44.1
% de viviendas sin espacio de sala-comedor	7.4	12.8	11.0
% de viviendas sin WC de uso exclusivo	11.2	16.7	14.9
Promedio del número de recámaras	2.39	2.11	2.21
Promedio de personas en la vivienda	5.33	5.51	5.44
Promedio de personas por cuarto	2.75	3.07	2.96
Vivienda actual			
Personas por vivienda	3.97	3.61	3.72
Vivienda propia (totalmente pagada)	16.7	6.9	10.0
Vivienda propia (la está pagando)	81.5	80.1	80.5
Vivienda rentada		11.7	8.0
Usan la sala para dormir	11.8	9.5	10.2
Realiza un trabajo remunerado en casa	18.2	12.1	14.1
Promedio de plazo del crédito en años	25.5	24.92	24.93
Pago promedio de hipoteca (pesos)	1,771.28	1,672.47	1,705.21
Pago promedio de predial (pesos)	67.84	85.77	78.21
Pago promedio de enganche (pesos)	19,180.95	18,927.92	18,904.91

Fuente: encuesta propla, abril, 2002.

Podemos también observar (Cuadro 2) que si bien el promedio de personas por vivienda es menor que el registrado en la vivienda anterior, no obstante, hay un 10% de familias que utilizan la sala para dormir, esto, sin duda, es consecuencia no sólo del número de cuartos sino de las dimensiones de éstos. En general, los testimonios confirman la sensación que tienen las familias de vivir apretados en esas pequeñas viviendas:

Aquí son casas cuádruplex, más bien departamentos, tienen 2 recámaras y son muy chiquitas. Antes yo vivía con mi abue

lita y tenía mi propio cuarto y mis hermanas también, aquí los tres estamos en el mismo cuarto. Ya no me acomodo (Niño de 11 años, sección 5).

Transformación del entorno

Cuando uno recorre las calles de San Buenaventura puede observar que su diseño orgánico, lleno de colorido y movimiento, se ha modificado sustancialmente en apenas unos cuantos años de haberse iniciado la ocupación de este conjunto urbano. Aunque existen reglamentos que el Consorcio Ara

estableció para evitar que se modifiquen las fachadas y las alturas de las viviendas, la vida cotidiana, las necesidades que ésta tiene, la situación económica, y principalmente la forma en que la gente usa y se apropia de los espacios, han incidido en una transformación radical de éstos, fundamentalmente las viviendas que se encuentran en las zonas más antiguas y las que se ubican en vialidades principales, aunque no exclusivamente.

Así, a pesar de tratarse de un desarrollo habitacional planificado, en las primeras secciones no se dotó de equipamiento comercial de barrio,¹⁷ lo que ha traído como consecuencia a búsqueda de alternativas para garantizar el abasto cotidiano por parte de las mismas familias, entre las que destaca la modificación de las viviendas para crear espacios comerciales. Como es de esperarse, en las primeras secciones, que son las que se poblaron primero, existen más viviendas que han instalado comercios, mientras que en las zonas de reciente ocupación no hay prácticamente en donde realizar las compras. Por ello, para abastecerse de lo cotidiano las mujeres tienen que realizar grandes desplazamientos hacia las zonas mejor abastecidas.¹⁸

Aquí no hay mercado, hay uno pero en la segunda sección y aún está cerrado, los demás servicios están muy lejos, es un poco incómodo porque tengo que caminar todo de aquel lado para llegar a donde están las tiendas camino como 20 minutos para comprar un jitomate (Señora de la sección 4)

17. Es importante resaltar que con la ocupación de las primeras secciones, las transformaciones de los espacios de las viviendas en comercios obligó a los planificadores a realizar un estudio en donde se propuso destinar espacios para construir centros de barrio. De esta forma en las secciones que fueron ocupándose posteriormente se ofrecieron a venta locales comerciales. Como es de esperarse, para la mayoría de los habitantes resulta difícil comprar o reniciar un local, y más fácil adaptarlo a

Es importante señalar que la presencia de estos *comercios de oportunidad* se da en un contexto no sólo de falta de opciones para comprar los requerimientos de la vida cotidiana, también las familias encuentran la coyuntura para hacerse de ingresos y enfrentar la alza del costo de la vida, hay incluso quienes aprovechan esa escasez de comercios para renunciar a su trabajo y dedicarse a atender la tienda:

... Yo más bien quiero abrir hacia la avenida mi tienda y poner una cortina, pero no he podido, el municipio no está dando permisos. Para poner esta tienda no pedí permiso, nadie pide permisos aquí. Hay mucha gente que va a tener buenas multas pues abrieron aquí a la calle hicieron modificaciones y esta es una zona habitacional que no es para negocio. Supuestamente la compañía está dejando unos espacios no sé si son de ellos o al construirlos los venden... (Señor de la sección 5, tiene una tienda en su casa y un taller en el patio trasero).

De esta forma, el 14% de las familias declaró que realiza algún trabajo remunerado en casa, el cual generalmente se trata de un comercio (66%) y el peso mayor se da en las viviendas más antiguas. Esta situación agrava las ya de por sí pequeñas dimensiones de la casa, debido a que esta actividad la realizan básicamente en el espacio destinado a la sala comedor (71.4%) restando al espacio habitacional este ámbito de convivencia fundamental y rompiendo la inti-

vidua como comercio. Por ello, aunque el fenómeno se frenó en alguna medida, continúan las viviendas transformándose en comercios y servicios.

18. De acuerdo con datos de la encuesta el 43% de las familias tienen que desplazarse hacia las colonias vecinas para realizar la compra de su mandado.

midad de la familia. Hay quienes (7% de las familias) utilizan el espacio del estacionamiento para construir un improvisado negocio, a pesar de la normatividad que prohíbe este tipo de transformaciones o de invasiones de áreas comunes.¹⁹

En relación con el equipamiento educativo y de salud se observó que si bien en San Buenaventura hay suficiente oferta de escuelas primarias,²⁰ el equipamiento en salud es prácticamente inexistente, lo cual genera entre la población gran preocupación:

Lo que a veces no me gusta es el hecho de que aunque hay todos los servicios, pues a veces uno ya está acostumbrado a que tiene cosas más cerca ¿no? Bueno me disgusta la distancia de algunas cosas... por ejemplo el hospital. Afortunadamente no lo hemos requerido... pero si yo tengo un niño mal a las 12 de la noche, pues la clínica más cercana está en Chalco,²¹ hasta Santa Mana Acatitla (Señor, sección 1).

Relaciones vecinales

Uno de los componentes fundamentales de satisfacción que las familias experimentan con su vivienda y entorno, es la relación que establecen con los vecinos. Esta variable, incluso, tiene incidencia importante en el apego y arraigo que las personas experimentan a su lugar de residencia. El 50.4% de los encuestados señaló que el ambiente entre

los vecinos es bueno y el 38% dijo que era regular. Sin embargo, cuando se les preguntó sobre el tipo de vínculo que establecen con ellos, sólo el 18.4% manifestó que sí los frecuenta, mientras que el 70.4% dijo que sólo los saluda. Al respecto, es importante señalar que no existe un consenso claro en la definición de ser "buen vecino" o en lo que significa un ambiente vecinal aceptable. Se sabe que la vecindad no implica forzosamente el ser amigos y frecuentarse, sino que ésta se teje a partir de la sensación de residir juntos y se manifiesta en diversos rituales como los saludos, las miradas, los gestos. Para algunas personas, más que ser amigos, es más importante mantener cierta distancia, guardar y respetar la vida privada de los demás y con ello, la propia. A esto contribuye indudablemente el diseño del espacio habitacional, así como el tipo de actividad que la persona lleva a cabo dentro del barrio:

Las relaciones con los vecinos son buenas, aunque ni siquiera tenemos representante de cuadro... cada quien está en su casa, como son individuales... es más privado. Yo tengo contacto con ellas (mis vecinas) por la tienda, tengo que cobrar no tengo problemas (Señora, sección 4, tiene una tienda).

Buscamos también identificar si el tiempo de habitar en un conjunto influye en la apreciación que

escuelas. Sin embargo, no sucede lo mismo con los niveles educativos medio y superior, aunque hasta el momento la demanda no es muy importante por el ciclo vital de las familias, con el tiempo, de no contar de estos centros educativos los problemas serían verdaderamente graves.

21. Chalco es un municipio que conda con Ixtapalapa. Sin embargo, para llegar a él hay que tomar carretera y las vialidades no siempre están en buenas condiciones. De tal forma que se podría pensar en un tiempo aproximado de traslado de entre media y una hora.

se tiene sobre el ambiente vecinal. Encontramos que el 9.2% de los más antiguos considera las relaciones entre vecinos como malas o muy malas, frente al 4% que opina igual pero que tiene menos tiempo en la unidad. El 40.4% consideró el ambiente como bueno o muy bueno entre los que tienen más tiempo mientras que 63.1% tiene esa apreciación entre los que tienen poco tiempo. Es decir, conforme pasa el tiempo, la apreciación de un ambiente bueno se debilita en forma considerable, el tiempo, de esta forma, es un elemento que lejos de fortalecer los lazos vecinales parece ser que los debilita. Sin embargo, entre los más antiguos hay proporcionalmente más personas que frecuentan a sus vecinos (20.2%) que los más nuevos (17.8%):

Casi no convivimos nadie con nadie porque todavía no está bien habitada y las pocas veces que nos vemos nada más son para las juntas "buenos días", "buenas tardes", o sea, no tenemos mucho contacto con ninguno, nadie se mete con nadie (Señora, sección 4).

Si bien algunas personas reconocen la existencia de una asociación de vecinos, pocos saben su nombre. La verdadera organización se da a nivel micro, esto es, al nivel del vecino inmediato, el de a lado, el de la cerrada, quienes se ponen de acuerdo para cambiar la reja de la privada o para reglamentar el uso de los espacios. De esta forma, aunque aún no se ha construido un "nosotros" como sentido de pertenencia e identidad, se vislumbra los tímidos intentos por normativizar y defender el espacio que les es propio:

Lo que más me gusta de San Buenaventura son las chavas. Lo que no me gusta es que no hay mucho espacio donde jugar. En las juntas que hacen los vecinos dicen que no podemos jugar fútbol aquí dentro de la cerrada, luego aquí

cerca no hay canchas, trenes que ir hasta alla abajo. Ahorita estamos jugando aquí porque estamos de vacaciones y los vecinos están trabajando (Niño de 8 años, sección 5).

De esta forma, en San Buenaventura sucede como en otros conjuntos habitacionales,²² cuando los vecinos se organizan y establecen normas y reglamentos para el uso de los espacios comunes, no toman en cuenta las necesidades de todos los grupos de edad, particularmente de los niños, quienes no siempre comprenden el sentido de ciertas prohibiciones y cuando se les presenta la oportunidad, violan los acuerdos que los adultos establecen.

Vinculación con la ciudad

Los grandes conjuntos periféricos se caracterizan porque agudizan la separación entre la vivienda y el lugar del trabajo, situación que afecta la forma de vivir y utilizar los espacios de la ciudad. Es importante señalar que la nueva modalidad de asignar los créditos para comprar vivienda por parte de INFONAVIT, garantiza a los acreditados la libertad para "seleccionar", entre las diferentes opciones que las empresas privadas les ofrecen, la que más se adecua a sus necesidades, no sólo de diseño sino también de ubicación. Aunque para la mayoría de las familias el cambio de casa implicó el alejamiento respecto de la metrópoli, podemos identificar verdaderas "micro-regiones" en las que la población metropolitana se mueve. Así, el 56.4% de las familias proviene de alguna de las delegaciones del Distrito Federal (principalmente de Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza, ubicadas en el noreste del Distrito Federal), y otras en cam-

22. Véase Villavicencio, et al., 2000.

bio tenían como residencia anterior a algunos de los municipios cercanos a Ixtapaluca como son Nezahualcóyotl, Chalco y del mismo Ixtapaluca (también al noreste del Distrito Federal)

El miembro de la familia que se vincula más estrechamente con la ciudad, en el 76.4% de los casos, es el jefe de familia y el motivo fundamental del viaje es el trabajo. Para hacerlo, el 43.3% combina varios medios de transporte, el 32% lo hace en microbús y el 21.8% en auto particular. Los principales sitios a los que se dirigen los jefes de familia son a las delegaciones del Distrito Federal: Cuauhtémoc e Iztapalapa y en el Estado de México al municipio de Nezahualcóyotl. Por lo mismo, el gasto promedio de traslado diario es alto: \$41.28 diarios lo que, considerando la semana inglesa da un promedio de \$825.60 mensuales. Situación que sin duda afecta considerablemente el ingreso familiar

Mi esposo trabaja en Balderas, hace hora y media, se va en pesero... no se lleva la camioneta porque gasta mucho más en gasolina que en un pesero (¿sí?) no? Me aquí para allá donde está la base son \$3.50, luego toma un pesero que va al metro Aeropuerto y son \$10, luego se mete al metro, \$2, y ya sale al metro Balderas \$15.50 de ida y \$15.50 de regreso... y a esto le sumamos el tiempo perdido (Señora, sección 4).

El o la cónyuge, seguida por los hijos son los miembros del hogar que se trasladan en segundo término, éstos lo hacen en un 34% para trabajar y en 18.6% para estudiar, aunque también manifestaron hacerlo por otros motivos. Los traslados del cónyuge son más cercanos: básicamente a Iztapalapa y en el Estado de México al municipio de Chalco y al interior de Ixtapaluca. Ellos también combinan varios medios de transporte, y sólo el 18% lo hace en auto particular. En promedio el gasto diario es de \$32.54 lo que al mes equivale a \$650.

El tiempo promedio *per cápita* de traslado para ir y regresar de su actividad principal es de 2 horas y cuarto: el 36% hace menos de 1 hora y media, el 45% invierte de 1 hora y media a tres horas, pero hay aún un 19% que requiere más de 3 horas para ir y regresar. Esto tiene ciertamente repercusiones importantes no sólo en el desgaste físico del individuo, sino también en la convivencia familiar

El promedio de gasto diario en transporte por familia es de \$60, lo que hace un total mensual de \$1,200 considerando sólo los traslados entre semana. Luego entonces, las familias tienen que invertir el 22% del ingreso familiar en transporte. Esto genera dos situaciones: por un lado, la familia condiciona los viajes a la ciudad, es decir, se sale sólo para lo imprescindible como es trabajar y estudiar, en este sentido, es la mujer principalmente la que permanece en casa durante el día mientras el marido se ausenta prácticamente la jornada completa. Por otro lado, también tiene un fuerte impacto en la economía doméstica. Podríamos pensar que agregar a la necesidad diaria de traslado, la que podría darse los fines de semana para visitar a familiares y amigos también afecta la posibilidad de que la familia completa viaje los sábados y domingos para visitar amigos y parientes ya que aumenta el gasto considerablemente. Esto podría, sin duda alguna, contribuir al aislamiento de las familias.

La situación se agrava debido a las malas condiciones en que se encuentran los transportes colectivos como los microbuses. De ahí que las personas que manifestaron que el cambio de casa no los favoreció, señalan como razón principal el que el conjunto esté muy lejos de la ciudad (33.3%):

En cuanto a transporte ahí está el reloj. Para llegar al Aeropuerto, para irse por la Zaragoza tienes que caminar un buen

como unas 8 cuádras, porque si los esperas aquí en la esquina, ya vienen todos llenos. Pasan puras combis. De aquí al Aeropuerto te cobran \$10 por persona. Nosotros contamos con auto particular, esto nos ayuda un poquito, porque hay que pagar casetas, si se quiere uno ir rápido. Si se quiere uno ir dando vueltas, pues no paga casetas pero pierde más tiempo (Señora, sección 4)

Costo económico de vivir en San Buenaventura

Como ejercicio complementario, intentamos acercarnos al costo económico de vivir en San Buenaventura. Denominamos *gasto total en vivienda* a la suma del pago por hipoteca o renta, más el pago de predial, más el del agua y el de mantenimiento. En promedio, ese gasto total en vivienda asciende a \$1,641.57. A este monto hay que agregar el promedio mensual de traslado (ida y vuelta) al trabajo de los miembros que salen de la unidad, éste asciende a \$1,195.4 (obviamente sin contar los traslados de fin de semana). Esto nos da un total de \$2,836.97 el cual representa el 52% de los ingresos familiares (que en promedio son \$5,438). De esta forma, a los habitantes de San Buenaventura, en promedio, les queda sólo \$2,601 para los gastos de alimentación, vestido, medicinas, escuelas, etcétera. Lo anterior nos hace reflexionar sobre el costo que estos hogares tienen que pagar por adquirir una vivienda en propiedad, en una zona tan alejada de la gran ciudad y nos lleva a cuestionarnos sobre la posible mejoría en la calidad de vida de las familias que han optado por esta alternativa habitacional.

Hasta aquí hemos buscado acercarnos a la forma de vida del conjunto urbano San Buenaventura, y aunque por el momento hemos dejado de lado el impacto que en el entorno tiene este asentamiento,

no queremos dejar de mencionar que en las colonias a este coloso habitacional ya se ha dado el surgimiento de colonias populares, así como de toda clase de comercios vinculados a las necesidades de los habitantes de San Buenaventura. Tenemos que, el acceso principal del conjunto se ha transformado y proliferan las tiendas de cocinas, las de herrerías para las ventanas y los carpinteros que fabrican los dósets cuyos diseños son adecuados para el tipo de vivienda del conjunto habitacional.

Evaluación de vivir en San Buenaventura

La evaluación que la gente hace de su vivienda y del conjunto depende de qué tanto estos elementos se aproximan a los anhelos y aspiraciones de las familias y al modo de vida que cifran en ellos. Así, al solicitárseles que manifestaran qué es lo que más les gusta de su vivienda, el 29.4% de las personas señaló al entorno habitacional como el factor de mayor satisfacción, particularmente por tratarse de una zona muy tranquila y segura:

Lo que más me gusta de aquí es la tranquilidad, yo soy una persona que siempre me he acostumbrado a estar sola... padezco de los nervios, como que el ruido me distorsiona. Ahorita está tranquilo porque no está todo lleno, espérate al rato, a lo mejor cambian las cosas (Señora, sección 4).

Proporcionar a los hijos un lugar seguro y digno, constituye un valor central para el 81% de las familias de San Buenaventura. Esta valoración se fundamenta en dos razones: los niños tienen más espacio para jugar (27% opina así) y se trata de una zona donde no hay problemas de drogadicción o delincuencia (así opina el 19.8%). De esta manera, salir de la ciudad, en donde hay delincuencia, en donde hay tráfico, en donde roban y no se

puede circular de noche, son anhelos que están detrás de esta selección habitacional:

Mejoramos en el aspecto social, donde vivíamos hay muchos problemas de adicciones, drogadicción, más que nada lo hicimos por los niños... Aquí, afortunadamente podemos andar con seguridad en la noche, hemos visto que, bueno, como la unidad va empezando, es más tranquilo en cuanto al aspecto social... En el aspecto familiar hay más tranquilidad, los niños están seguros en el caso de que yo esté trabajando, están con su mamá. En la otra colonia donde vivíamos, los chiquitos por lo menos le entraban a la manhuana. Salimos de la colonia Pradera buscando el bienestar de ellos, bueno pues aquí, salimos a jugar a las canchas, hemos andado a las 10, 11 de la noche y todavía se respira cierto aire de tranquilidad, entonces previmos ¿no? Si hubiéramos seguido allá, tal vez mis hijos ya tendrían algún problema (Señor, sección 1)

Como era de esperarse, otra de las razones fundamentales por las que se buscó esta nueva vivienda es la propiedad,²³ ya que se reconoce la importancia de no continuar tirando el dinero en pagar renta. Es tan importante este factor que las personas están dispuestas a soportar la ubicación o el reducido tamaño de la vivienda por el hecho de convertirse en propietarias, esto, sin duda, facilita el surgimiento de sentimientos de apego y arraigo por el lugar:

Donde vivía era una casa más amplia, era una casa completa de 3 recámaras, todos los servicios, estacionamiento, zaguán y todo. Decidí venirme aquí por la necesidad de no estar rentando. Usted sabe que no es fácil estar rentando toda la

²³ Recuérdese que la búsqueda de una vivienda en propiedad constituye uno de los motivos principales por los que las personas se desplazan hacia las periferias metropolitanas y esto es aplicable tanto para los que se asientan en colonias de autoconstrucción como para los que acceden a través de créditos a una vivienda terminada como es nuestro caso de estudio.

vida. Entonces veo esta oportunidad y pues salimos beneficiados en ese sentido. Estamos pagando la casa, más bien, empezamos a pagar con la ventaja de que piensa uno, con el tiempo, ¿verdad? se deja de pagar y ya es de uno. Allá estaba pagando \$1,100 mensuales hasta que deje la casa porque supuestamente ya iba a subir a \$1,500. Entonces, como ve, no tenemos opción, esto es permanente no nos suben año con año. Aquí estoy pagando \$1,150 porque nada más me descuentan \$628 a la quincena. Desde luego se siente una ventaja, en el sentido de que ese dinero no le ve uno (Señor, sección 5).

Al 12% de las personas les parece que la razón principal del gusto por su vivienda es su diseño, reconocen que una casa no es lo mismo que un departamento y valoran la independencia y la privacidad que proporciona la vivienda y su espacio, principalmente porque los aísla de los vecinos:

Nosotros vivíamos en Villa Coapa, tenía un departamento que era propio, nos venimos para acá porque mi esposo se sacó la casa por el INFONAVIT... ¿que si mejoré?... Pues de vivir en un departamento, o sea aunque la zona está super bien, también estaba super bien allá, pero pues no es lo mismo vivir en departamento que en casa ¿no?... Aquí tienes más espacio, no tienes mucho que convivir con los vecinos (Señora, sección 3).

Finalmente, es importante señalar que al 91% le gusta la imagen urbana de San Buenaventura y esto sin duda alguna se vincula, como ya apuntamos, con los valores que hay detrás de ese diseño: casas solas, jardín, espacios abiertos.

A manera de conclusión

Los conjuntos urbanos, como una nueva modalidad de habitar la metrópoli, caracterizada de la dé-

cada de los noventa, conforman un fenómeno cada vez más presente en nuestra realidad mexicana. Grandes poblaciones del tamaño de ciudades medias, que se asientan en estos espacios sin identidad aparente, sin historia, que nacen de la noche a la mañana y en donde se manifiesta aún una débil experiencia de sociedad urbana, constituyen un discurso a descifrar por parte de los sociólogos y planificadores urbanos. Comprender la forma de vida que ahí se está gestando y generar propuestas que permitan una intervención oportuna, constituye un gran reto para los estudios urbanos.

La promesa de una vida mejor para la familia y que se materializa en un diseño urbano amplio, con espacios abiertos y viviendas independientes constituye el ideal y el sueño habitacional de esta población. Sin embargo, queda latente el futuro que tendrán estos inmensos conjuntos cuando se encuentren totalmente habitados y cuando, al correr de los años, esos niños pequeños se conviertan en jóvenes en busca de identidad y de espacios para llevar a cabo sus actividades cotidianas.

El perfil de los habitantes del Conjunto Urbano San Buenaventura se ha transformado en muy pocos años, están llegando familias más jóvenes, con un nivel educativo menor, con ingresos más bajos, lo que sin duda afectará la forma de vida tranquila y segura que actualmente se registra.

Además, la carencia de equipamiento, de comercios y servicios está transformando de una manera vertiginosa el paisaje urbano y la forma de vida, afectando el patrimonio de miles de familias que están invirtiendo en un espacio cada vez menos valorizado.

Si bien la población manifiesta una gran satisfacción por la vivienda y por la vida que ofrece este Conjunto Urbano, los elementos en que se cifra esa satisfacción —que es la seguridad y la tranquilidad—

son precisamente los más sensibles al cambio demográfico que está experimentando San Buenaventura.

En el ámbito de la vivienda todo parece indicar que sucederá lo mismo, su reducido tamaño causará problemas de independencia y privacidad entre sus ocupantes, cuando la familia se transforme al cambiar la edad de sus miembros o se modifiquen las relaciones de parentesco. Y este es un punto a resaltar, si lo comparamos con las periferias de las décadas de los setenta y ochenta, en ellas, se trataba de un espacio urbano constituido por viviendas de autoconstrucción y una características de este tipo de opción habitacional es su capacidad de "amoldarse" al ritmo de crecimiento de la familia y a los vaivenes del ingreso familiar. Esto no sucede en los nuevos conjuntos habitacionales caracterizados por un espacio rígido, sin capacidad de crecimiento,²⁴ el cual se convertirá en un problema que las anteriores periferias no enfrentaban.

El costo de vivir en San Buenaventura es alto, no sólo desde el punto de vista económico sino fundamentalmente social. Las grandes distancias que se deben recorrer para integrarse a otras zonas de la metrópoli, los tiempos de desplazamiento y el desgaste físico, sin duda alguna constituyen factores que afectan la calidad de vida de la población.

Es muy probable, como ha sucedido en otros ámbitos urbanos, que estas familias, conforme el espacio se siga deteriorando, salgan de San Buenaventura y nuevos pobladores lleguen a comprar o rentar un territorio que se ha transformado y del que sólo quedará la vaga imagen de la idea original.

24. En el caso de las viviendas unifamiliares, este crecimiento, aunque con algunas restricciones, sí es posible.

Sin embargo, también podemos pensar que los habitantes, paulatinamente, podrán ir construyendo una identidad con su espacio, conformando territorialidades dotando de sentido a estos ámbitos. El tiempo es un factor fundamental en este proceso. No debemos condenar a los grandes conjuntos habitacionales a una vida anómica, poco articulada y carente de memoria colectiva. Creemos que los valores y las promesas de una vida mejor que las familias ponen en juego al adquirir su casa, son replanteados en la vida cotidiana y desde ellos orientan sus prácticas y le dan sentido a su vivienda y al barrio en donde habitan.

Al igual que Nezahualcóyotl en los años sesenta y setenta y el Valle de Chalco en los ochenta, San Buenaventura ilustra una nueva modalidad de periferia metropolitana, caracterizada por un cambio en el papel que por décadas tuvo el Estado mexicano en la política habitacional y la entrada de un sector inmobiliario privado con particularidades diferentes a la de décadas anteriores, es decir, conformado por grandes empresas que concentran y combina varias formas o tipos de capital.

Bibliografía

- CONNOLLY, P. (1988) "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario". En *Revista A. México*. Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- CONSORCIO ARA. *Memoria Descriptiva del Conjunto Habitacional "San Buenaventura" Municipio de Ixtapalapa Estado de México s.f.*
- ESQUIVEL, M. (1993) "Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana". En R. Coulomb y E. Duhau (coords), *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*. México. Observatorio de la Ciudad de México y Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

- R. Flores y M. Medina. (1993) "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México: dinámica demográfica y estructura poblacional. 1970-1990". En *Revista El Cotidiano. Revista de la realidad mexicana actual* No. 54 México. Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- HIERNAL X, D. y A. Lindón. (1991a) *Chalco, su proceso de poblamiento. Una aproximación sociodemográfica y económica*. Gobierno del Estado de México. Consejo Estatal de Población. Toluca, Estado de México.
- (1991b) "Ocupación de suelo y producción del espacio construido en el Valle de Chalco. 1978-1991". En Schteingart (comp.) *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*. México. El Colegio de México y el Asamble de Representantes del Distrito Federal.
- (2002) "Modos de vida y utopías urbanas". En *Revista Ciudades. Procesos de metropolización* No. 53. Enero-marzo 2002. Red Nacional de Investigación Urbana.
- MAYA, E. (1999). *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Hipotecar a Su Casa. México.
- y J. Cervantes. (2002a) "Evolución de la vivienda de interés social producida por el sector privado: el caso de Ixtapalapa". Ponencia presentada en el *Seminario sobre Vivienda*. Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad Nacional Autónoma de México. Junio.
- (2002b). "Proyectos urbanos metropolitanos. Los desarrollos habitacionales y su impacto en la planeación metropolitana del Valle de México". Ponencia presentada en la *Semana de Urbanismo y Vivienda*. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. Julio.
- SCHTEINGART, M. (1989) *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad*. México. El Colegio de México.
- VILLAVENCIO, J., A. Durán, M. Esquivel y A. G. G. (2000). *Pobreza, vivienda y política habitacional. Las condiciones de vida en la vivienda de interés social en la Ciudad de México*. México. Miguel Ángel Porrúa y UAM-Azcapotzalco.