

## **EFFECTOS SOCIALES Y DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA POR EL MODELO DE PRODUCCIÓN HABITACIONAL EN EL VALLE DE MÉXICO. ESTUDIO DE CASO: MUNICIPIO DE TECÁMAC.**

Oscar Iván Godínez Guzmán<sup>1</sup>

### **Introducción**

En el Valle de México, se está implantando un modelo de urbanización periférica que se caracteriza por su novedosa forma de planificar y organizar el espacio habitable de este metrópoli; en específico, este trabajo se refiere a los grandes "Conjuntos Urbanos" que en los últimos años han venido a establecer nuevas formas de hacer ciudad, a la cual, autoridades estatales como municipales han apostado, como la alternativa, sino es que la única opción, en cuanto a la producción formal del marco construido de la entidad mexiquense.

En este sentido, nos enfrentamos a una propuesta de urbanización periférica que no sustituye viejas prácticas y formas de producción habitacional de la metrópoli, lo cierto es, que el desarrollo de conjuntos urbanos en determinados municipios del Valle de México, ha ocasionado una dinámica de crecimiento expansivo y diferenciado en la metrópoli, principalmente por el impacto cuantitativo y cualitativo que están generando en la configuración socio-espacial de la región. Tal es el caso del municipio de Tecámac que en los últimos años, no solo se ha configurado como un polo de atracción habitacional, todo ello, como resultado de la oferta habitacional que existe en este lugar; sino también, se configuran como un espacio estratégico para el crecimiento formal de la región norte de la metrópoli.

No obstante, parte de las contrariedades que genera el propio proceso de urbanización incentivado principalmente por el establecimiento de grandes conjuntos habitacionales en Tecámac, nos encontramos un proceso difuso dado que es un municipio con grandes carencias en cuanto a transporte, infraestructura vial, equipamientos, actividades económicas, productivas, laborales, de salud, educativas, culturales y de oportunidades. En este sentido, este trabajo consiste en identificar aquellos efectos sociales que se derivan de la adopción y el dominio de esta nueva modalidad de urbanización periférica que se ha priorizado tanto por autoridades estatales como municipales, todo ello como resultado de que se autorizan proyectos habitacionales que más allá de incentivar el desarrollo urbano de determinados municipios del Valle de México, ponen en riesgo la propia funcionalidad de la metrópoli dada las carencias existentes.

### **La participación de la producción habitacional privada en el Valle de México, 2000-2007.**

El Conjunto *Urbano* es una nueva figura legal que han adoptado y priorizado las autoridades del Estado de México, como una nueva modalidad de desarrollo de vivienda, cuyo objeto es estructurar, ordenar o reordenar, el espacio en forma integral, considerando el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, su zonificación y normas de usos y destinos, la ubicación de edificios, y la imagen urbana de un sector territorial central en una población o región. (CAEM, 2001)

---

<sup>1</sup> Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, generación 2007-2008, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Email: [ivangodinez78@hotmail.com](mailto:ivangodinez78@hotmail.com)

En términos conceptuales el conjunto urbano representa una nueva lógica para el crecimiento de la ciudad, que se caracteriza por la creación de grandes conjuntos habitacionales cuya función consiste en ser los nuevos centros de atracción poblacional al interior de la propia región del Valle de México; sobre todo porque las autoridades mexiquenses durante el periodo de 2000-2007, autorizaron alrededor de 229 de ellos, equivalentes a la edificación de 434,042 viviendas en sus distintas tipologías, que beneficiarían a una población aproximada de 1,964,714 habitantes (GEM, 2000-2007). Ante estas cifras se puede ir entendiendo la complejidad del escenario urbano que se está configurando en el Estado de México; pero, sobre todo, en la región del Valle, porque es ahí donde se han concentrado mayormente los conjuntos urbanos en más del 73% del total, como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 1**  
**Concentración de Conjuntos Urbanos por regiones en el Estado de México, 2000-2007.**

Región	No Conjuntos	%	Total / Vivienda	%	Total población beneficiada	%
EDO MEX	229	100	434,042	100	1,964,714	100
ZMVM	168	73.4	379,317	87.4	1,711,451	87.1
ZMT	61	26.6	54,725	12.6	253,263	12.9

**Elaboración propia con información de autorizaciones de conjuntos urbano en el Estado de México, 2000 al 2007.**

Lo importante a considerar, es que el desarrollo de los conjuntos habitacionales que se han autorizado durante el periodo analizado, están contribuyendo con el crecimiento desigual y diferenciado del Valle de México, porque en solo 26 municipios se ha priorizado una producción habitacional que suele ser contrastante con los contextos urbanos de cada municipio y bajo lógicas de urbanización muy distintas. (Ver figura I) Ejemplo de ello, es lo que acontece en Ecatepec, municipio consolidado y carente de reservas territoriales, por lo que se desarrollan conjuntos habitacionales que buscan densificar e inclusive reciclar al máximo aquellas zonas poco aptas para la urbanización, tal es el caso del terrenos donde se localizaba la desaparecida empresa “Sosa Texcoco”, lugar donde aún existen residuos de sosa cáustica lo que hace poco propicio la utilización del suelo para uso habitacional y por consiguiente, un riesgo latente tanto para al patrimonio adquirido y sobre todo, la salud de los propios habitantes. A pesar de esto, se autorizo la edificación del conjunto urbano “Las Américas”, bajo la sombra de prácticas corruptivas que favorecieron a Consorcio ARA, en el 2003.

En su contraparte, existe una gran diferencia cuando uno observa lo que pasa en municipios como Huehuetoca, Zumpango, Tecámac o Chicoloapan, áreas que han sido sometidas a un proceso acelerado de urbanización, posiblemente como resultado del establecimiento de grandes conjuntos habitacionales que se caracterizan no solo por la concentración de un número considerable de población y por estar localizados en zonas que rompen la continuidad urbana, sino también, porque están ubicados en municipios con una disponibilidad de suelo que potencialmente puede ser urbanizado. Sobre todo, aquel de origen ejidal o agrícola, que representa la principal reserva territorial a urbanizar en el Valle de México y sobre la cual no existe control, lo que ha propiciado que las grandes empresas inmobiliarias como ARA, GEO, SADASI, HOMEX, URBI, entre otras, negocien directamente con los ejidatarios con miras para seguir desarrollando sus proyectos habitacionales y contar con su propia reserva de suelo.

Hablar de un crecimiento desigual y diferenciado de la vivienda en el Valle de México puede ser válido si se considera que en sólo 11 municipios se concentra más del 81% de su producción, a través de algún conjunto urbano; cuyo crecimiento urbano está debidamente definido hacia las

zonas norte y oriente de la región en estudio, donde municipios como Tecámac, Chicoloapan, Huehuetoca, Zumpango y Ecatepec, se han convertido en los principales espacios donde se ha (re)direccionado el crecimiento formal del Valle de México. Habrá que consultar las últimas cifras del Censo 2005, en el que estos municipios presentaron un importante crecimiento poblacional e, inclusive, tasas de crecimiento superiores a la entidad y municipios circundantes; por lo que no es casualidad que se configuren como los nuevos espacios receptores de población que es atraída por los grandes conjuntos urbanos. (Ver tablas 2 y 3)

**Figura 1**  
**Ubicación de los principales municipios del Valle de México donde se ha favorecido la producción habitacional, 2000-2007.**



Otro dato relevante de esta información publicada por las autoridades del Estado de México, es que el tipo de conjunto urbano que más se ha priorizado hasta el momento es aquel cuya modalidad habitacional está vinculada a la producción de la vivienda de interés social. De él existen 103 registros de los 229 autorizados durante el periodo mencionado (GEM, 2000-2007).

Habrá que tener presente que detrás de este escenario, y en materia de política de vivienda, ha habido un cambio o redirección en las políticas de financiamiento, producción y promoción; ya que desde la década de los noventa el acceso a la vivienda de interés social se ha conseguido con la participación activa del sector inmobiliario privado. Esta intervención ha cristalizado en la construcción de enormes conjuntos habitacionales emplazados en municipios distantes a las grandes ciudades del país (Esquivel, Maya y Cervantes; 2005).

**Tabla 2**  
**Municipios donde se concentra la producción habitacional en el Valle de México, 2000-2007.**

Municipio	No. De Viviendas	Población Beneficiada	%	Acum
Acolman	12,982	58,419	3.4	-
Chalco	16,828	75,727	4.4	7.9
Coacalco	16,494	74,223	4.3	12.2
Ecatepec	<b>21,903</b>	<b>101,188</b>	<b>5.8</b>	<b>18.0</b>
Cuautitlán	17,048	76,718	4.5	22.5
C. Izcalli	17,281	77,766	4.6	27.0
Chicoloapan	<b>38,863</b>	<b>174,884</b>	<b>10.2</b>	<b>37.3</b>
Huehuetoca	<b>32,285</b>	<b>145,282</b>	<b>8.5</b>	<b>45.8</b>
N. Romero	16,399	73,797	4.3	50.1
Tecámac	<b>96,730</b>	<b>435,453</b>	<b>25.5</b>	<b>75.6</b>
Zumpango	<b>22,807</b>	<b>102,632</b>	<b>6.0</b>	<b>81.6</b>
Otros	69,697	315,362	18.4	100.0
<b>ZMVM</b>	<b>379,317</b>	<b>1,711,451</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

**Elaboración propia con información de autorizaciones de conjuntos urbano en el Estado de México, 2000 al 2007.**

Es así que la adopción de este modelo habitacional beneficia directamente a los nuevos agentes inmobiliarios privados, quienes proyectan y expanden su mercado de vivienda popular hacia zonas cada vez más alejadas de las ciudades; por ser los espacios en que es factible desarrollar conjuntos de grandes dimensiones físicas y sociales; pero, sobre todo, por estar destinados a la atención a un mercado en específico, que es de la población de bajos recursos que requiere de vivienda barata.

Lo cierto es que a partir de la década de los años noventa, las formas de financiamiento y de producción de vivienda genéricamente denominada “de interés social” han experimentado en México cambios decisivos. Estos cambios tienen que ver con la transformación simultánea y complementaria del papel de las instituciones públicas de vivienda y de las empresas productoras. La transición de las primeras de organismos promotores a mecanismos financieros está generando la demanda y la ejecución de las funciones de incorporación de suelos a usos urbanos, de producción y promoción, por un mismo tipo de agentes: los desarrolladores inmobiliarios, quienes están ofertando lo que se presenta ahora como una mercancía posible: la vivienda de bajo costo y producida en serie (Duhau; 2007)

Dado lo anterior, resulta innegable el papel que hoy día tienen los desarrolladores inmobiliarios en el constante crecimiento de la Entidad mexicana, por lo que nos enfrentamos a un escenario urbano determinado por la propia lógica del mercado inmobiliario tanto institucional como de agentes privados, que dictan hacia donde se produce vivienda y en qué medida se urbaniza el Valle de México, con el consentimiento de las autoridades estatales y municipales.

**Tabla 3**  
**Tasas de crecimiento poblacional en principales municipios donde se concentra la producción habitacional del Valle de México, 2000-2005.**

Entidad Federativa	Población Total 1980-2005					Tasas de crecimiento de 1980-2005			
	1980	1990	1995	2000	2005	1980-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005
15 México	5,346,260	6,991,056	8,409,309	13,096,686	14,007,495	2.72%	3.76%	9.26%	1.35%
Municipios conurbados	5,281,311	6,883,786	8,271,544	9,204,232	9,860,506	2.69%	1.85%	1.07%	0.69%
<b>ACOLMAN</b>	<b>32,316</b>	<b>43,276</b>	<b>54,468</b>	<b>61,250</b>	<b>77,035</b>	<b>2.96%</b>	<b>4.71%</b>	<b>2.37%</b>	<b>4.69%</b>
<b>ATENCO</b>	<b>16,418</b>	<b>21,219</b>	<b>27,988</b>	<b>34,435</b>	<b>42,739</b>	<b>2.60%</b>	<b>5.69%</b>	<b>4.23%</b>	<b>4.42%</b>
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	202,248	315,192	427,444	467,886	472,526	4.54%	6.28%	1.82%	0.20%
COACALCO	97,353	152,082	204,674	252,555	285,943	4.56%	6.12%	4.29%	2.51%
<b>CUAUTITLAN</b>	<b>39,527</b>	<b>48,858</b>	<b>57,373</b>	<b>75,836</b>	<b>110,345</b>	<b>2.14%</b>	<b>3.27%</b>	<b>5.74%</b>	<b>7.79%</b>
CHALCO	78,393	106,450	175,521	217,972	257,403	3.11%	10.52%	4.43%	3.38%
CHIAUTLA	10,618	14,764	16,602	19,620	22,664	3.35%	2.37%	3.40%	2.93%
<b>*CHICOLOAPAN</b>	<b>27,354</b>	<b>57,306</b>	<b>71,351</b>	<b>77,579</b>	<b>170,035</b>	<b>7.68%</b>	<b>4.48%</b>	<b>1.69%</b>	<b>16.99%</b>
CHICONCUAC	11,371	14,179	15,448	17,972	19,656	2.23%	1.73%	3.07%	1.81%
CHIMALHUACAN	61,816	242,317	412,014	490,772	525,389	14.64%	11.20%	3.56%	1.37%
ECATEPEC	784,507	1,218,135	1,457,124	1,622,697	1,688,258	4.50%	3.65%	2.18%	0.80%
HUIXQUILUCAN	78,149	131,926	168,221	193,468	224,042	5.38%	4.98%	2.84%	2.98%
<b>*IXTAPALUCA</b>	<b>77,862</b>	<b>117,927</b>	<b>186,690</b>	<b>297,570</b>	<b>429,033</b>	<b>4.24%</b>	<b>9.62%</b>	<b>9.77%</b>	<b>7.59%</b>
JALTENCO	7,847	22,803	26,238	31,629	26,359	11.26%	2.85%	3.81%	-3.58%
MELCHOR OCAMPO	17,990	26,154	33,455	37,716	37,706	3.81%	5.05%	2.43%	-0.01%
NAUCALPAN	730,170	786,551	839,723	858,711	821,442	0.75%	1.32%	0.45%	-0.88%
NEZAHUALCOYOTL	1,341,230	1,256,115	1,233,688	1,225,972	1,140,528	-0.65%	-0.36%	-0.13%	-1.43%
NEXTLALPAN	7,380	10,840	15,053	19,532	22,507	3.92%	6.79%	5.35%	2.88%
NICOLAS ROMERO	112,645	184,134	237,064	269,546	306,516	5.04%	5.18%	2.60%	2.60%
PAPALOTLA	-	-	-	3,469	3,766	-	-	-	1.66%
PAZ, LA	99,436	132,610	178,538	212,694	232,546	2.92%	6.13%	3.56%	1.80%
<b>*TECAMAC</b>	<b>84,129</b>	<b>123,218</b>	<b>148,432</b>	<b>172,813</b>	<b>270,574</b>	<b>3.89%</b>	<b>3.79%</b>	<b>3.09%</b>	<b>9.38%</b>
TEOLOYUCAN	28,836	41,964	54,454	66,556	73,696	3.82%	5.35%	4.10%	2.06%
TEOTIHUACAN	30,140	30,486	39,183	44,653	46,779	0.11%	5.15%	2.65%	0.93%
TEPETLAOXTO	-	-	-	22,729	25,507	-	-	-	2.33%
TEPOTZOTLAN	27,099	39,647	54,419	62,280	67,724	3.88%	6.54%	2.74%	1.69%
TEXCOCO	105,851	140,368	173,106	204,102	209,308	2.86%	4.28%	3.35%	0.51%
<b>TEZOYUCA</b>	<b>7,567</b>	<b>12,416</b>	<b>16,338</b>	<b>18,852</b>	<b>25,372</b>	<b>5.08%</b>	<b>5.64%</b>	<b>2.90%</b>	<b>6.12%</b>
TLALNEPANTLA	778,173	702,807	713,143	721,415	683,808	-1.01%	0.29%	0.23%	-1.07%
TULTEPEC	22,910	47,323	75,996	93,277	110,145	7.52%	9.94%	4.18%	3.38%
TULTITLAN	136,829	246,464	361,434	432,141	472,867	6.06%	7.96%	3.64%	1.82%
<b>*ZUMPANGO</b>	<b>51,393</b>	<b>71,413</b>	<b>91,642</b>	<b>99,774</b>	<b>127,988</b>	<b>3.34%</b>	<b>5.11%</b>	<b>1.71%</b>	<b>5.11%</b>
CUAUTITLAN									
IZCALLI	173,754	326,750	417,647	453,298	498,021	6.52%	5.03%	1.65%	1.90%
VALLE DE CHALCO									
SOLIDARIDAD	-	198,092	287,073	323,461	332,279	-	7.70%	2.42%	0.54%

Elaboración propia, a partir de la siguiente información:  
INEGI, XII Censo de Población y Vivienda, 2000.  
\_\_\_\_\_, II Censo de Población y Vivienda, 2005.  
CONAPO (1998).

### Características y Efectos del modelo de urbanización periférica en el Valle de México.

El conjunto urbano puede considerarse como un modelo de urbanización periférica que se caracteriza por su novedosa forma de organización y producción del espacio habitable de la entidad mexiquense; además de representar una figura legal que posiblemente no sustituye viejas prácticas de urbanización, pero sí establece una nueva modalidad que sigue sus propias lógicas de hacer ciudad. Una de ellas es la producción masiva de viviendas que se concentran en una unidad espacial cuya morfología urbana está determinada por la concentración de una gran cantidad de viviendas continuas, hasta configurar un espacio de grandes dimensiones tanto físicas como sociales.

Tan sólo tengamos presente que estos complejos habitacionales como así lo establece el Código Administrativo del Estado de México, el Libro Quinto y el Reglamento del mismo libro, indican que la autorización de mínima para un conjunto urbano es de mil viviendas porque a partir de ello se cuantifica de manera proporcional las áreas de donación, infraestructura y equipamiento que están obligados los inmobiliarios a desarrollar; sin embargo estos proyectos habitacionales que hoy día se desarrollan puede llegar a superar esta cifra señalada y alcanzar conglomerados de más de 30 mil en un solo espacio y, en casos extremos, son espacios que cuantitativamente pueden superar cualquier expectativa.

Posiblemente los casos más significativos de finales de la década de los noventas, que se desarrollaron bajo esta lógica, aparecieron en el municipio de Ixtapaluca con los conjuntos urbanos San Buenaventura y Ciudad Cuatro Vientos; ambos casos se han caracterizado por tener un impacto cuantitativo y cualitativo en el crecimiento urbano de la zona oriente del Estado México. Esta estafeta como hemos visto en párrafos anteriores, se ha trasladado a otros municipios del Valle de México; sin embargo, habrá que tener presente que la problemática que se puede generar por el establecimiento de conjuntos urbanos recae a nivel municipal porque en muchos de los casos, son espacios que no están preparados para recibir un considerable número de población que a su vez, demandará servicios urbanos, transporte, infraestructura, empleos, oportunidades económicas, educativas, culturales y de esparcimiento. Situación que en muchos de los casos no son previstas por quienes producen y planifican este tipo de espacios habitacionales o por lo menos no queda claro, quién o quienes debieran ser los responsables.

Lo que llama la atención de los conjuntos urbanos, es que desde el punto de vista urbanístico han sido planificados de tal manera que las viviendas cuentan con un mínimo de servicios e infraestructura (agua, drenaje, luz), un equipamiento inmediato al interior del conjunto (plazas, parques, jardines, escuelas, mercados y centros comerciales), una traza amplia en sus avenidas y calles que en algunos casos pueden favorecer la formación de espacios cerrados y vigilados. En este sentido, uno podría asociar a los conjuntos urbanos como aquellos espacios que le brindan a sus habitantes, dentro del imaginario urbano esa seguridad de tener todo resuelto en su interior y donde la oferta habitacional, resulta idónea para vivir en confort; aunque en sí misma, esa sea la gran crítica que hoy día se le hace a estos modelos de urbanización periférica porque en realidad no siempre se resuelve las necesidades de quienes acceden a estos espacios.

Otra característica que se ha identificado, es que este modelo de urbanización favorece la formación y acceso a viviendas particulares e independientes (casas solas) que, a diferencia de lo que fue la "Unidad Habitacional" (como forma semejante de hábitat), habrá de caracterizarse por ser un modelo de urbanización expansiva que no define sus prioridades en cuanto a las formas en que se va ganando suelo urbanizable en el Valle de México; por lo que se puede observar que la política por parte de las autoridades mexiquenses, consiste en no priorizar la densificación de aquellos municipios que dispongan de zonas para urbanizar. Con ello se evitaría ese crecimiento expansivo de la entidad a través de megaproyectos habitacionales que se ubican cada vez más alejados de lo que se considera la ciudad, y de la continuidad urbana.

Habrá que considerar que esta lógica de urbanización sólo podría tener cabida en las zonas periféricas, por las siguientes razones: a) es el lugar donde hay mayor disponibilidad de suelo para convertirlo en urbano; b) a mayor suelo disponible menor será el costo para quienes producen dichos conjuntos; c) para el agente inmobiliario la ubicación y la carencia de servicios también contribuyen al abaratamiento del suelo y los costos de producción de la

viviendas; y d) son los únicos espacios donde se podría atender una demanda de vivienda barata, y destinada a un mercado poblacional de bajos recursos.

Para algunos, los conjuntos urbanos como modelo de urbanización han ayudado a mitigar la incorporación de suelo urbano que de manera desordenada y en cierto modo anárquica, determinó esa la lógica de crecimiento expansivo característica del Valle de México en décadas pasadas; sin embargo, el escenario que hoy día se presenta nos indica que son los desarrolladores inmobiliarios quienes dictan hacia donde se produce vivienda, y qué zonas debieran urbanizarse de la entidad mexiquense. Inclusive las grandes empresas inmobiliarias han aprovechado las dádivas del propio mercado de vivienda actual, porque no solo es hacer vivienda sino también fortalecerse como grandes empresas que están integradas verticalmente, es decir, se incorporan en proyectos habitacionales 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 hacerlas accesibles a la población a la que están destinadas (Ibíd., 2005)

Hasta el momento, los estudios que se han realizado en relación con la oferta habitacional que representan los conjuntos urbanos han evidenciado que, por las características de la vivienda, está suele contrastar con las necesidades de sus habitantes, ya que la lógica es seguir ese modelo de producción masiva y de aprovechamiento del espacio para edificar viviendas baratas, tanto para quienes las producen como para aquellos que las compran; de ahí que una de las características principales de los conjuntos urbanos es la de concentrar viviendas sumamente pequeñas que van de los 30m<sup>2</sup> a los 70m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> (ver figura 2)

No obstante, la forma en que las diminutas casas están diseñadas, oculta sus reales dimensiones y funcionalidades; por ejemplo:

- Son viviendas que suelen romper con la convivencia y la privacidad al interior del propio núcleo familiar.
- Al no ser espacios adecuados a la necesidades de la población, se incentiva la informalidad en las viviendas; es decir son transformadas y adecuadas a la necesidades reales de los propios ciclos familiares. Incluso, fuera de toda regulación (jurídica, técnica y de permisos de construcción).
- Inclusive, parece que son modelos habitacionales que condicionan la formación de familias pequeñas, con el menor número de hijos o de ser posibles sin ellos, porque los espacios resultan tan reducidos, que una habitación resultaría insuficiente.

---

<sup>2</sup> Testimonio: "Están bien chiquitas las casas, de hecho si te das cuenta no más cabe una cama y un closet. Aquí no más la sala porque dónde meto el comedor, no hay espacio." (Rosa, residente del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac)

**Figura 2**



**De pie de casa a casa sola. Conjunto Urbano Los Héroes, Municipio de Tecámac, diciembre 2007.  
(Tomada por Iván Godínez)**

Otro de los problemas que también están evidenciando los conjuntos urbanos y que se relaciona con el factor distancia/ubicación, es que entre más alejados se encuentren de la Ciudad de México, mayores serán los ingresos familiares que se aporten para solventar los gastos que se derivan por la transportación hacia sus principales actividades cotidianas (trabajo, escuela, consumo, esparcimiento, etc.); lo que viene en detrimento de la calidad de vida si se considera, además, que los habitantes de los conjuntos urbanos en muchas ocasiones tienen que emplear mayores tiempos de traslados.<sup>3</sup>

Inclusive cuando uno entrevista a las personas de algunos conjunto urbanos, el primer tema que resulta conflictivo para ellos es el de la “adaptabilidad” no solo al espacio físico que representa la vivienda, sino también a la zona y al entorno al que se ha arribado, mismo que puede ser contrastante y ajeno, si se tiene presente el referente urbano inmediato de donde se proviene.

Este análisis que se deriva del factor distancia/ubicación da cabida a reflexionar sobre otros aspectos a considerar como parte de los efectos que estos proyectos habitacionales están generando, por ejemplo:

- Estamos ante la presencia de una lógica de mercado inmobiliario que incorpora de manera drástica a municipios con rasgos predominantemente rurales y con grandes carencias en cuanto a infraestructura, equipamiento, actividades productivas, laborales, educativas, culturales y de oportunidades para la población de los conjuntos urbanos.

---

<sup>3</sup> Testimonios: “Se gasta mucho de pasajes. Yo trabajo hasta Chapultepec, mi esposo en la Roma y diario gastamos como 80 o 100 pesos en puros pasajes. (Alejandra, residente del Conjunto Habitacional Villas del Real, Tecámac.)

- Son espacios urbanos enclavados en medio de la nada, ubicando en territorios "difusos" o en proceso de "transición" entre zonas eminentemente rurales y ambiguamente urbanas.
- El desarrollo de estos espacios habitacionales tiene un impacto ambiental inevitable y poco sustentable; porque no sabemos qué pasa con las políticas correspondientes que regulan su producción, mismas que debieran incluir alguna consideración al respecto; por ejemplo, habrá que preguntarse de dónde provienen el agua que abastece estos espacios, o bien, en qué lugares se descargan las aguas residuales que generan diariamente las familias residentes en los distintos conjuntos urbanos del Valle de México.
- Son espacios que se caracterizan por presentar severos problemas de movilidad y comunicación vial, si consideramos que estos proyectos habitacionales se ubican cada vez más alejados de la traza y continuidad urbana.
- Están inmersos en municipios que tiene poco que ofrece a la población en cuanto a actividades económicas, productivas, laborales, educativas, culturales y de oportunidades; e, inclusive, al interior de los propios conjuntos.

Con todas las ventajas o desventajas que representan los conjuntos urbanos, hoy día son considerados como los "nuevos polos" de atracción poblacional, producidos por nuevos agentes inmobiliarios que proyectan y expanden su mercado de vivienda en zonas periféricas del Valle de México; sin embargo, la caracterización cuantitativa y cualitativa de estos proyectos habitacionales, nos lleva a reflexionar sobre un fenómeno urbano complejo el cual, por la cantidad de población que se concentra en un mismo espacio, se asemejan a una ciudad media. No obstante, parte de la crítica que se hace a estos espacios habitacionales se debe a que no son ciudades aunque lo parezcan, de hecho, son espacios que se están especializando en pequeñas "ciudades dormitorios", porque es lo único que tienen que ofrecer hoy día a la población que accede a estos espacios.

Otra afirmación a establecer, es que los grandes conjuntos habitacionales que hoy día se desarrollan y/o establecen el Valle de México, pueden considerarse como una respuesta al ordenamiento del espacio urbano en la ciudades y municipios que crecen rápidamente, como es el caso de las zonas antes mencionadas; no obstante, la gran crítica que se le hará a estos espacios, es que no se están siendo integrados o articulados al tejido urbano como "barrios o vecindarios" en donde sea posible generar una vida social urbana de forma natural que tienen (y deben) establecer con sus nuevos vecinos (Maya y Cervantes, 2004; Pág. 283); por lo que dichos proyectos habitacionales deberán establecerse bajo una lógica de integración social y no como simples celular urbanas, aisladas, distantes de los centros urbanos y conformando únicamente espacios dormitorios.

### **Estudio de caso: Municipio de Tecámac.**

#### *Panorama general de Tecámac*

El municipio de Tecámac se localiza al nororiente de la Zona Metropolitana de la Valle de México. Colinda con los municipios de Ecatepec hacia el sur, Acolman, Teotihuacán y

Temascalapa al oriente, y con Zumpango, Nextlalpan, Jaltenco, Tultitlán y Coacalco al poniente. (ver figura 3)

Una de las características principales de Tecámac, es que forma parte de los límites metropolitanos del Valle de México, pero eso no garantiza que estemos hablando de un municipio que en su totalidad se encuentre totalmente urbanizado sino que una de las grandes contrariedades que genera está lógica de crecimiento expansivo que hoy día sufre la metrópoli, tiene que ver con esa incorporación de aquellos municipios como Tecámac, que se mantienen en ese proceso difuso de transición entre zonas eminentemente rurales y aquellas que presentan una acelerada urbanización.

No obstante, desde hace unos cuantos años a la fecha, el panorama está cambiando y presentando un proceso de urbanización muy acelerado, incentivado principalmente por el establecimiento de grandes proyectos habitacionales en el municipio. Tan solo consideremos en el periodo que se analiza, se han autorizado por parte de las autoridades Estatales y municipales el desarrollo de 96,730 viviendas, concentradas principalmente en 5 grandes conjuntos habitacionales (Héroes Tecámac, Real del Cid, Real de Sol, Sierra Hermosa y Villas del Real), todos ellos, especializados en vivienda de interés social.

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (PMDUT, 2007), en 1995, el municipio contaba con 31,213 viviendas, mientras que para el año 2005 se experimenta un crecimiento notable donde se alcanzan 60,097 viviendas, de las cuales solo 23,650 se incrementan en tan solo 5 años.

**Figura 3**  
**Ubicación de Tecámac en el contexto metropolitano**



Elaboración propia con cartografía OCIM-SIG, UAM-AZ.

En lo que respecta al tema demográfico, el municipio se ha convertido en una zona receptora de población en los últimos años debido al acelerado proceso de urbanización, resultado de los grandes conjuntos urbanos de uso habitacional que se han venido estableciendo en Tecámac; ya que de tener una población de 148,432 (CONAPO, 1998) habitantes en 1995, se ha incrementado a 270,574 (Censo, 2005) para el año 2005, lo que ha significado una tasa de crecimiento poblacional que ha pasado de 3.09% para el periodo de 1995-2000 y se incrementa a 9.38%<sup>4</sup> para el periodo 2000-2005. Inclusive muy por encima del comportamiento Estatal.

¿Pero cuáles son los posibles detonantes que generan este elevado crecimiento de población en Tecámac? No es resultado del crecimiento natural de la población en este municipio, sería imposible de alcanzar dicha cifra, por la sencilla razón de que en el Estado de México, esta tendencia es totalmente contraria y adversa; más bien esto puede ser interpretado, como resultado de esa migración intermetropolitana hacia nuevas zonas de atracción de población motivadas por el desarrollo y/o establecimiento de grandes conjuntos habitacional, y en la actualidad el municipio Tecámac ha jugado ese papel.

De ahí que Tecámac se esté convirtiendo en un municipio dormitorio, principalmente por su ubicación en el contexto de la metrópoli del Valle de México, no obstante, también coloca a este municipio alejado no por distancia, sino por la falta de alternativas viales y de transporte que articulen a Tecámac con el resto de la ciudad o bien, con los inmediatos centros urbanos. Incluso, no se puede negar los proyectos viales que hoy día se han desarrollado en beneficio de este municipio y otro más, por ejemplo, El Circuito Mexiquense y en lo futuro, el sistema de transporte público concesionado llamado Metrobús Cd. Azteca-Tecámac; sin embargo siguen siendo alternativas poco factibles dado que el primero de ellas, es una autopista con un alto costo de peaje, mientras el segundo, vendrá a solucionar la falta de transporte (eficiente y eficaz) en la zona pero colapsará las principales vialidades dado que no incorpora nuevas vialidad pero si saturará las ya existentes.

Habrá que considerar que en Tecámac esta situación antes señalada se agrava, si se considera que las únicas vialidades para acceder al municipio en su dirección DF-Tecámac, son las carreteras de cuota y federal México-Pachuca (PMDUT, 2003) la Av. Central y como se señaló, el circuito mexiquense; sin embargo la intensificación vehicular –tanto de público y privado–, es resultado no sólo porque el municipio de Tecámac empieza a poblarse rápidamente sino también porque estas vialidades denominadas primarias han sido los ejes articuladores para la población de municipios como Ecatepec, Acolman, Teotihuacán, Temascalapa, Zumpango, Nextlalpan, Jaltenco, Tultitlán, Coacalco y qué decir de Tizayuca y el Estado de Hidalgo. (Ver figura 4)

Del mismo modo los principales eje de intersección nodal de transporte público que comunican a la población de estos conjuntos habitacionales en Tecámac con el DF (o viceversa), se localizan en las terminales de las estaciones del Metro Indios Verdes y Martín Carrera, ubicadas en los límites de la delegación G.A.M, en el Distrito Federal; mientras que el municipio de Ecatepec a través de la Línea B del Metro y su terminal Cd. Azteca, articula de manera vial y con infraestructura metropolitana aquellos municipios que se ubican en la franja norte del Valle de México (ver figura 3).

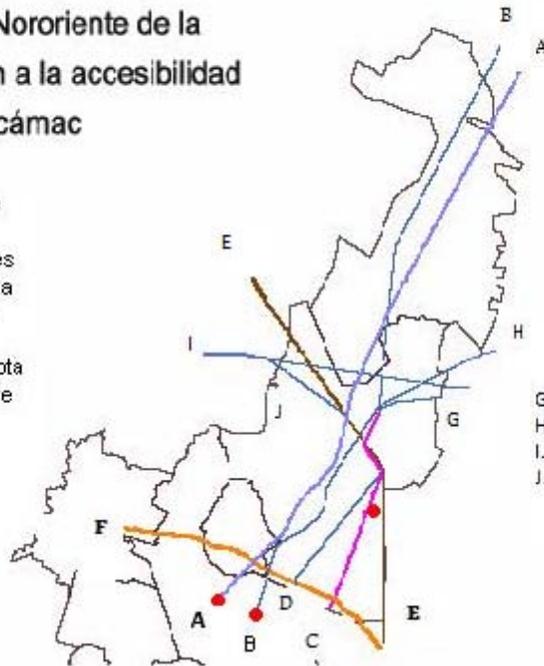
### Figura 3

---

<sup>4</sup> Ver Tabla 3.

## Principales vialidades en los Municipios de Nororiente de la ZMVM, en relación a la accesibilidad en Tecámac

- Principales paraderos de Autobuses:
    1. Indios Verdes
    2. Marin Carrera
    3. CD Azteca
- A. Carr. México-Pachuca Cuhta  
 B. Carr. México-Pachuca Libre  
 C. Av. Central  
 D. Av. R-1  
 E. Circuito Méxiqense.  
 F. Periférico Oriente



- G. Carr. Los Reyes-Texcoco  
 H. Lecheria-Vta de Carpio  
 I. Av. López Portillo.  
 J. Av. Revolución (30-30)

Elaboración propia con cartografía OCIM-SIG, UAM-AZ.

En cuanto a las actividades industriales en Tecámac, no existen porque este proceso no llegó hacia este lugar; porque si recordamos que la industrialización promovida desde la década de los 40's, solamente se concentró en municipios como Ecatepec, Naucalpan, Tlalnepantla, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán y por supuesto, el Distrito Federal; lo que si se identifica es la proliferación de tiendas de autoservicio como Wal-Mart, Suburbia, Aurrera y Chedraui y con ello, una tendencia a la realización de actividades relacionadas con el sector terciario.

### *Tecámac una ciudad Bicentenario.*

Tecámac al igual que los municipios de Huehuetoca y Zumpango, localizados al norte del Valle de México; conforman uno de los proyectos de ordenamiento territorial en el que las autoridades mexiquenses han apostado para "revertir" los efectos que han generado esa lógica de hacer únicamente vivienda y no de hacer ciudades integrales. Estos municipios se han configurado como una zona estratégica para el crecimiento formal de la región norte de la metrópoli; inclusive las autoridades estatales, han apostado hacia este corredor como una forma de planificar el crecimiento expansivo bajo una visión ordenada, sustentable y competitiva de las ciudades, esto último como un elemento crucial en el nuevo discurso político, ambiental y económico de las grandes ciudades.

Este proyecto se ha denominado las "Ciudades Bicentenario" del Estado de México que se desarrollará en municipios como Atlacomulco, Jilotepec, Almoloya de Juárez, Huehuetoca, Zumpango y Tecámac, con la intención de detonarlos como polos de desarrollo y espacios atractivos para la inversión. Los objetivos de la iniciativa son el ordenamiento territorial de la entidad; la reorientación del crecimiento poblacional; la canalización de la inversión pública y privada hacia dichas localidades, así como su desarrollo económico y social.

Todo ello bajo el conocimiento, por parte de las autoridades estatales y municipales, sobre todo de las primeras, de que no era posible y sostenible de que en estos espacios únicamente se esté desarrollando vivienda, por lo que la apuesta es establecer un desarrollo urbano integral que consolide el proyecto bicentenario a largo plazo y hasta cierto punto, contener los efectos que el propio mercado de vivienda está generando en la metrópoli, debido a las falta de oportunidades que no existe para la población que se está concentrando en estos espacios.

Aunque en el discurso oficial por parte de las autoridades Estatales, estos municipios (Huehuetoca-Zumpango-Tecámac) han sido elegidos para convertirlos en "ejemplos" de ordenamiento territorial, dadas sus condiciones de ubicación, conectividad, disponibilidad de energía eléctrica, agua potable y otros recursos naturales, y por ser capaces de soportar el crecimiento urbano para convertirse en polos de desarrollo industrial y de servicios. Hay que señalar que las Ciudades Bicentenario son una respuesta tardía a una problemática que estas mismas autoridades propiciaron al autorizar un número considerable de viviendas sin esa visión de integralidad y que por supuesto, que existe una necesidad de revertir los efectos sociales, urbanos, económicos y ambientales por la autorización de un número importante de conjuntos urbanos.

Asimismo, se pretende que estas localidades sean autosuficientes por lo que no sólo serán municipios con desarrollos habitacionales, sino también, se complementaran con actividades industriales, escuelas, hospitales, centros comerciales y de recreación, y se buscará mejorar los ingresos de las personas que ahí residan. No obstante como parte del proyecto Bicentenario, se prevé una especialización de acuerdo a las propias potencialidades de cada lugar, por lo que a Huehuetoca se prevé que pueda ser un polo de logística y distribución regional, dada su cercanía con la carretera México-Querétaro, Tepeji del Río y el propio Estado de Querétaro. Tecámac será una "tecnópolis" con parques industriales de alta tecnología, sin embargo no queda claro los criterio para orientar esta vocación en este municipio; mientras que Zumpango se busca potencializar como un centro comercial, de servicios ecoturísticos y acuíferos.

Lo único que podría rescatarse de este proyectos bicentenario es que se ha idealizado por parte de las autoridades estatales lo que se mejor se espera como ciudad o aquello que mejor convendría; ya que por el momento no es posible establecer los beneficios que traerá consigo el desarrollo de este proyecto bicentenario. Lo cierto es que existe la necesidad tanto de Tecámac como de los demás municipios que integran este proyecto de desarrollar alternativas de vivienda, empleo y acceso a equipamientos de educación, salud, comercio, recreación, sin tener que desplazarse grandes distancias para lograr satisfacer estas necesidades como hoy día ocurre.

No obstante, habrá que esperar los resultados de este proyecto para establecer evaluación alguna, porque los resultados deberán verse a largo plazo y no en lo inmediato o por lo menos, cercanas a las festividades bajo el cual se ha nombrado este proyecto.

### **Observaciones finales.**

Como se puedo observar durante los últimos años, en el valle de México, se ha favorecido y reproducido un modelo de producción habitacional muy particular por la propuesta habitacional que ofrece y sobre todo las implicaciones de carácter social, urbanas, económicas y

ambientales que se derivan de esta propuesta dominante en cuanto a la producción formal de la entidad.

Un modelo de urbanización deberá ser mejorado con la intención de generar condiciones propicias de habitación en los distintos municipios donde se desarrollan, por lo que se deberá pensar en proyectos donde no solo se ofrezca vivienda, sino también, actividades productivas, económicas, accesibilidad a centros educativos, de salud, recreativos, pero sobre todo, cierta conectividad con los centros urbanos inmediatos. Hoy día esto no existe todavía, solo encontramos grandes proyectos habitacionales que se están convirtiendo en focos de conflicto social, en municipios con grandes carencias. El caso de Tecámac, de manera muy general como se presento en este trabajo, es el ejemplo de las condiciones y contradicciones bajo las cuales se está urbanizando hoy día la metrópoli.

Lo observado hasta el momento es que son los inmobiliarios privados los que están dictando hacia donde y qué se urbaniza de manera formal, por medio de grandes proyectos habitacionales. Sin importar que estos proyectos se desarrollan y/o establezcan en municipios con grandes carencias de infraestructura vial, transporte, servicios urbanos, oportunidades de empleo, salud, educativas, culturales y de esparcimiento. Aspectos que reflejan el escenario urbano hacia donde se está creciendo en esta metrópoli de grandes contrastes urbanos, por lo que no queda claro si estos proyectos habitacionales responden únicamente en atención a resolver la problemática de déficit de vivienda de la región o, se planifican bajo una visión metropolitana.

Por último, en lo que respecta al proyecto bicentenario, habrá que establecerse si esta novedosa forma de hacer ciudad es la mejor forma de idealizar el espacio construido que mejor convendría o aquel que debiera ser para la entidad mexiquense. Para ello, habrá que tener claro que significa hacer ciudades, si esta lógica de conjuntos urbanos que se asemejan a pequeñas células urbanas, o bien, la forma que se propone de ciudades bicentenario desde un ámbito más integral y donde al parecer, participaran más sectores de la sociedad y no solo los desarrolladores privados.

## Bibliografía

1. Código Administrativo del Estado de México, (2001), Gobierno del Estado de México.
2. Coulomb, Rene y Schteingart, Martha (2006), **Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy**, Camara de Diputados, LIX Legislatura / UAM-A / Miguel Ángel Porrúa, México.
3. Duhau, Emilio (2007), "Los nuevos productores del espacio habitable. Breve historia de una mercancía posible", ponencia presentada en *XXX Encuentro de la Red Nacional de Investigación Urbana. Pensar la ciudad: miradas y desafíos a la realidad Latinoamericana*, celebrado los días 17, 18 y 19 de octubre, Toluca, México.
4. Esquivel, M. Teresa; Maya P., Esther; Cervantes B., Jorge (2005), "La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda" en **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (21). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm>> [ISSN: 1138-9788]
5. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2005, "Declaratoria de la Zona Metropolitana del Valle de México", publicada el 23 enero.
6. Gobierno del Estado de México, relacion de autorizaciones de conjuntos urbanos 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007, publicada en internet: <http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos>
7. INEGI. XII Censo de Poblacion y Vivienda, 2000.
8. \_\_\_\_\_. II Cconteo de Población y Vivienda, 2005.
9. Maya Pérez, Esther y Cervantes Borja, Jorge F. (2004), La producción de conjuntos habitacionales en el Estado de México. El caso del Municipio de Ixtapaluca, en **Población, servicios y marco construido. 3er Congreso Internacional RNIU, RNIU/UAP**, Puebla México.

10. \_\_\_\_\_(2005), **La Producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca**, UNAM / Facultad de Arquitectura / Investigación y Posgrado / Plaza y Valdés, México.
11. Periodico *La Jornada* (2007), "El gobierno mexiquense decreta veda a inmobiliarias en trece municipios", México, 30 de octubre.
12. \_\_\_\_\_ (2005), "Ciudad sin Limites" México, 5 de diciembre.
13. \_\_\_\_\_ (2004), "Ecatepec y Tecamac, paraiso de inmobiliarias", México, sábado 27 de marzo.
14. Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2003. (Gobierno del Estado de México.)
15. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecamac, 2003.
16. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecamac, 2007.
17. Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 1998.