

# **IMPACTOS DE LA EXPANSIÓN INMOBILIARIA EN LA ZONA NORTE DEL ESTADO DE MÉXICO**

*Francisco Javier Rosas Ferrusca<sup>1</sup>*

*Viridiana Rodríguez Sánchez<sup>2</sup>*

## **RESUMEN**

Con base en la evolución del fenómeno metropolitano en el ámbito mundial, se analiza el comportamiento de la urbanización en México, destacando su importante crecimiento demográfico que se manifiesta en 59 zonas metropolitanas, de las cuales sobresalen las que se ubican en el Estado de México por su relación física y funcional con la Ciudad de México. En estas concentraciones urbano demográficas, las políticas urbanas, la disponibilidad de recursos financieros y la forma de administrar el territorio no parecen responder a los desafíos que las ciudades presentan, ni los marcos explicativos ofrecen aún elementos para definir las ni comprenderlas con precisión, situación que las convierte en áreas de oportunidad para el desarrollo de investigaciones desde diversas ópticas y perspectivas, y por supuesto, en retos de singular importancia para las administraciones locales que enfrentan y comparten problemáticas comunes derivadas de su expansión inmobiliaria en el norte de la entidad, particularmente en los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, los cuales han detonado su crecimiento a partir del Programa de Desarrollo Urbano Ciudades del Bicentenario, cuyo modelo original contrasta con los impactos en los cambios de uso de suelo, en la construcción de grandes desarrollos habitacionales y en los impactos en las zonas agrícolas, pecuarias y forestales que han sido sacrificados en pro de la urbanización.

---

<sup>1</sup> Maestro en Proyectos de Desarrollo Urbano. Profesor investigador de tiempo completo adscrito a la Facultad de Planeación Urbana y Regional. Universidad Autónoma del Estado de México. Doctorante en Administración Pública por el INAP, A.C. Correo electrónico: ferrusca2001@yahoo.com.mx

<sup>2</sup> Licenciada en Planeación Territorial. Estudiante de la Maestría en Estudios de la Ciudad. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Universidad Autónoma del Estado de México. Correo electrónico: viris\_rodсан@live.com.mx

Ante este panorama, el Estado de México requiere en forma urgente, la exploración de enfoques innovadores que visualicen el fenómeno metropolitano, las políticas territoriales y la construcción de herramientas para ordenar eficientemente el crecimiento y desarrollo de las grandes zonas metropolitanas de la región norte, a través de instrumentos de planeación, administración, gestión del territorio, y de mecanismos adecuados de coordinación intergubernamental e intersectorial.

PALABRAS CLAVE: Metropolización, Urbanización, Expansión Inmobiliaria.

## **CONTEXTO METROPOLITANO ACTUAL**

En el mundo globalizado característico de finales del siglo XX y en pleno desarrollo en los inicios del siglo XXI, los procesos de metropolización se distinguen por ser más que la simple concentración de población en el territorio, se trata de procesos cualitativos distintos al de la urbanización tradicional que se refiere preponderantemente, al aumento del número de habitantes en puntos específicos del espacio; tiene que ver con la concentración del poder económico y político que se ubica en complejas redes de relaciones inmersas en aglomeraciones urbanas, que comprenden la presencia de distintos ámbitos de gobierno, cuyas autoridades provienen de diversas corrientes políticas e ideológicas y donde se materializan un conjunto de intereses que rebasan las fronteras político-administrativas.

Los estudios realizados por la Organización de las Naciones Unidas (2009), señalan que en los próximos 20 años la población de los países de economías emergentes alcanzará los casi 4 mil millones de habitantes, crecimiento que se concentrará en ciudades medianas y pequeñas, incrementando significativamente el número de aglomeraciones urbanas. El número de ciudades con más de 1 millón de habitantes pasará de 388 a 554, de las cuales más de tres

cuartas partes estarán en países en desarrollo, mientras que las que superan los 10 millones de personas (mega-ciudades) pasarán de 17 a 21 en los primeros 15 años del siglo XXI.

## CONTEXTO URBANO METROPOLITANO EN MÉXICO

En el contexto nacional, el Censo de Población y Vivienda (2010) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), ubica a México en la posición número 11 en el ámbito mundial con una población de 112'336,538 habitantes, reflejando un acelerado y continuo incremento demográfico que a su vez, se concentra en cinco entidades federativas con el mayor crecimiento absoluto, Estado de México (2.1 millones), Jalisco (1.0 millones), Chiapas (0.876 millones), Guanajuato (0.823 millones), y Nuevo León (0.819 millones).

Con base en esta información es posible identificar en el país 59 zonas metropolitanas, cuya población en el año 2010 ascendió a 63.8 millones de personas, mismas que representaban 56.8% de la población total. De todas ellas, destaca el Valle de México que concentra a 20'116,842 habitantes, cifra que significa el 31.5% del total demográfico de las 59 zonas metropolitanas, consolidando así su hegemonía urbana en el contexto nacional.

**Tabla 1. Distribución Demográfica por Zona Metropolitana, 2010.**

No. de Zonas Metropolitanas	Rango de Población	Población, 2010
1	Más de 5 millones	20'116,842
10	Más de 1 millón	21'252,198
19	De 500 mil a 999 mil	14'553,379
29	De 100 mil a 499 mil 999	7'914,360
<b>59</b>	<b>Total</b>	<b>63'836,779</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010). *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México.*

En segundo lugar, sobresalen diez zonas metropolitanas con más de un millón de habitantes: Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla-Tlaxcala, Toluca, Tijuana, León, Juárez, La

Laguna, Querétaro y San Luis Potosí. En tercera posición, figuran 19 zonas metropolitanas cuyo rango de población fluctúa entre los 500 mil y los 999 mil habitantes, y finalmente, en cuarto lugar se ubican 29 zonas metropolitanas que concentran entre los 100 mil y los 499 mil 999 habitantes.

**Tabla 2. Clasificación por Zona Metropolitana, 2010.**

MÁS DE 5 MILLONES DE HABITANTES		MÁS DE 1 MILLÓN DE HABITANTES		DE 500 MIL A 999 MIL HABITANTES		DE 100 MIL A 499 MIL 999 HABITANTES	
Valle de México	20,116,842	Guadalajara	4,434,878	Mérida	973,046	Tlaxcala-Apizaco	499,567
<b>TOTAL</b>	<b>20,116,842</b>	Monterrey	4,106,054	Mexicali	936,826	Matamoros	489,193
		Puebla-Tlaxcala	2,728,790	Aguascalientes	932,369	Cuautla	434,147
		Toluca	1,936,126	Cuernavaca	924,964	Tepic	429,351
		Tijuana	1,751,430	Acapulco	863,431	Orizaba	427,406
		León	1,609,504	Tampico	859,419	Nuevo Laredo	384,033
		Juárez	1,332,131	Chihuahua	852,533	Puerto Vallarta	379,886
		La Laguna	1,215,817	Morelia	829,625	Minatitlán	356,137
		Querétaro	1,097,025	Saltillo	823,128	Coatzacoalcos	347,257
		San Luis Potosí	1,040,443	Veracruz	811,671	Colima-Villa de Álvarez	334,240
		<b>TOTAL</b>	<b>21,252,198</b>	Villahermosa	755,425	Monclova-Frontera	317,313
				Reynosa-Río Bravo	727,150	Córdoba	316,032
				Tuxtla Gutiérrez	684,156	Zacatecas-Guadalupe	309,660
				Cancún	677,379	Tehuacán	296,899
				Xalapa	666,535	Zamora-Jacona	250,113
				Oaxaca	607,963	La Piedad-Pénjamo	249,512
				Celaya	602,045	Tulancingo	239,579
				Poza Rica	513,518	Tula	205,812
				Pachuca	512,196	Guaymas	203,430
				<b>TOTAL</b>	<b>14,553,379</b>	San Francisco del Rincón	182,365
						Piedras Negras	180,734
						Tehuantepec	161,337
						Tianguistenco	157,944
						Tecomán	141,421
						Ocotlán	141,375
						Río Verde-Ciudad Fernández	135,452
						Teziutlán	122,500
						Acayucan	112,996
						Moroleón-Uriangato	108,669
						<b>TOTAL</b>	<b>7,914,360</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010).  
*Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México.*

Este comportamiento demográfico, aunado al incremento en el grado de urbanización, el crecimiento en el tamaño de las áreas urbanas y el desarrollo de los sistemas nacionales y regionales de ciudades, han propiciado en conjunto nuevas formas de ocupación del territorio y de interrelaciones que ocurren entre los asentamientos humanos, situación que obliga a enfrentar el crecimiento actual y futuro con acciones tendientes a consolidar los conceptos de gobernanza territorial, competitividad, cohesión social y sustentabilidad urbana, que a su vez contribuyan a contar con un marco normativo y de planeación acorde a la nueva realidad del país que permita el ejercicio eficiente y eficaz de los distintos gobiernos municipales en el ámbito de la concentración metropolitana. Así, el papel de las metrópolis será fundamental, por lo que deberá existir una conjunción de políticas federales con locales, o de ámbitos metropolitanos, identificando responsabilidades intersectoriales y atribuyendo tareas a los distintos agentes que intervienen en el desarrollo urbano metropolitano (gobiernos, iniciativa privada, instituciones y sociedad civil).

Ahora bien, en el territorio nacional y particularmente en estas concentraciones urbano demográficas, las políticas urbanas, la disponibilidad de recursos financieros y la forma de administrar el territorio no parecen responder a los desafíos que las ciudades presentan, ni los marcos explicativos ofrecen aún elementos para definir las ni comprenderlas con precisión, situación que las convierte en áreas de oportunidad para el desarrollo de investigaciones desde diversas ópticas y perspectivas, y por supuesto, en retos de singular importancia para las administraciones locales que enfrentan y comparten problemáticas derivadas de la conurbación física y funcional.

## **EVOLUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MEXIQUENSE**

El proceso de urbanización en el Estado de México comenzó a partir del 1950 como consecuencia de la expansión industrial y habitacional del Distrito Federal hacia la periferia; de

acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2008) el crecimiento metropolitano fue dándose paulatinamente detonado por el surgimiento de parques industriales como el corredor Toluca – Lerma en la década de 1960 a 1970.

El crecimiento de la población se dio de manera polarizada favoreciendo a los municipios que se encontraban en la zona norte de la entidad, conformando la región Cuautitlán- Texcoco, comenzando la conurbación con el Distrito Federal para constituir la Zona Metropolitana del Valle de México; concentrando cerca del 70% de la población atraída por las actividades industriales. Es en 1990 cuando la Zona Metropolitana del Valle de Toluca comienza a estructurarse asentando al 9% de la población estatal (GEM, 2008).

No obstante, la concentración poblacional se polariza en las dos zonas metropolitanas originando desequilibrios regionales, derivado de las políticas y programas federales y estatales que incentivaban la concentración de infraestructura productiva y urbana en apoyo a la realización de actividades industriales en ambas zonas, dejando de lado a los municipios del sur que se especializaban en actividades primarias.

Derivado del proceso de industrialización y posterior desindustrialización del Distrito Federal, aunado a la política que se estableció a finales de 1950 para limitar el crecimiento industrial y de conjuntos urbanos, el incremento poblacional de la región Cuautitlán- Texcoco generó una importante demanda de vivienda y servicios para la clase trabajadora con la finalidad de disminuir el tiempo en los desplazamientos y mejorar su nivel de habitabilidad. Según el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán- Texcoco (2005), la conurbación del Distrito Federal con la región se convierte en un factor estratégico para la comercialización del mercado de suelo en la periferia urbana, generando grandes transformaciones en los patrones de ocupación territorial.

La región del Valle Cuautitlán Texcoco, ha experimentado una dinámica acelerada, desde mediados del siglo XX ha venido incrementando su población, siendo actualmente la región más poblada del Estado. Entre los múltiples factores que explican su crecimiento destacan su localización que rodea a la Ciudad de México, así como la aplicación de diversas políticas económicas que favorecieron la concentración. Como resultado, varios municipios del Valle Cuautitlán Texcoco se han venido incorporando a la Zona Metropolitana del Valle de México, misma que se comparte con el Distrito Federal y constituye la mayor concentración urbana y de actividades económicas del país<sup>3</sup>.

**Tabla 3. Población de los Municipios Conurbados al Valle Cuautitlán Texcoco, 1970-2010**

Municipios	Población					
	1970	1980	1990	2000	2005	2010
1 Tlalnepantla	366,935	778,173	702,807	721,415	683,808	664,225
2 Chimalhuacán	19,946	61,816	242,317	490,772	525,389	614,453
3 Ecatepec	216,408	784,507	1,218,135	1,662,697	1,668,258	1,656,107
4 Naucalpan	382,184	730,170	786,551	858,711	821,442	833,779
5 La Paz	32,258	99,436	134,784	212,694	232,546	253,845
6 Nezahualcóyotl	580,436	1,341,230	1,256,115	1,225,972	1,140,528	1,110,565
7 Tultitlán	52,317	136,829	246,464	432,141	472,867	524,074
8 Atizapán de Zaragoza	44,322	202,248	315,192	467,886	472,526	489,937
9 Cuautitlán	41,156	39,527	48,858	75,836	110,345	140,059
10 Coacalco	13,197	97,353	152,082	252,555	285,943	278,064
11 Huixquilucan	33,527	78,149	131,926	193,468	224,042	242,167
12 Chalco	41,450	78,393	282,940	217,972	257,403	310,130
13 Chicoloapan	8,750	27,354	57,306	77,579	170,035	175,053
14 Ixtapaluca	36,722	77,862	137,357	297,570	429,033	467,361
15 Nicolás Romero	47,504	112,645	184,134	269,546	306,516	366,602
16 Tecámac	20,882	84,129	123,218	172,813	270,574	364,579
17 Cuautitlán Izcalli	0	173,754	326,750	453,298	498,021	511,675
18 Acolman	20,964	32,316	43,276	61,250	77,035	136,558
19 Atenco	10,616	16,418	21,219	34,435	42,739	56,243
20 Jaltenco	4,738	7,847	22,803	31,629	26,359	26,328
21 Melchor Ocampo	10,834	17,990	26,154	37,716	37,706	50,240
22 Nextlalpan	4,360	7,380	10,840	19,532	22,507	34,374
23 Teoloyucan	15,477	28,836	41,964	66,556	73,696	63,115
24 Tepotzotlán	21,902	27,099	39,647	62,280	67,724	88,559
25 Texcoco	65,628	105,851	140,368	204,102	209,308	235,151
26 Tultepec	11,480	22,910	47,323	93,277	110,145	91,808

<sup>3</sup> La Declaratoria de Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán-Texcoco (2009), publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México. Gaceta del Gobierno. No. 99. Decreto 14, de fecha 19 de noviembre de 2009, señala que entre 1950 y 1960 inició la expansión del Distrito Federal hacia Naucalpan, Ecatepec y Tlalnepantla. Para 1970, ya se encontraban conurbados 11 municipios, cuya población era de 1.78 millones de habitantes, ocupando una superficie urbana de 682.60 km<sup>2</sup>, con una densidad de 128 hab/ha. En la década de 1970 a 1980, el crecimiento poblacional en algunos municipios alcanzó tasas superiores al 10%, incorporándose al crecimiento metropolitano 6 municipios más: Chalco, Chicoloapan, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecámac y Cuautitlán Izcalli.

27	Zumpango	36,105	51,393	71,413	99,774	127,988	159,647
28	Valle de Chalco Solidaridad*	0	0	0	323,461	332,279	357,645
29	Chiconcuac	8,399	11,371	14,179	17,972	19,656	22,819
30	Chiautla	7,266	10,618	14,764	19,620	22,664	26,191
31	Teotihuacan	16,283	30,140	30,486	44,653	46,779	53,010
32	Tezoyuca	4,770	7,567	12,416	18,852	25,372	35,199
33	Tepetlaoxtoc	7,068	10,019	16,120	22,729	25,507	27,944
34	Papalotla	1,088	1,769	2,387	3,469	3,766	4,147
35	Tonanitla*	0	0	0	0	8,081	10,216
<b>Total</b>		<b>1,782,686</b>	<b>4,903,575</b>	<b>6,811,941</b>	<b>9,204,232</b>	<b>9,868,587</b>	<b>10,481,869</b>

Fuente: INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 1970 a 2010; II Conteo de Población y Vivienda 2005.

Nota: El sombreado refleja las etapas de incorporación de los municipios al área conurbada. \* Municipios de reciente creación.

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2008), la región Cuautitlán-Texcoco conforma un Sistema Urbano Regional, integrado por 59 municipios, dividido en seis subsistemas, cada uno con una función estratégica para la economía del país. Para fines del presente ensayo se contextualiza el continuo urbano funcional ubicado al norte de la ZMVM, integrado por 13 municipios conurbados: Cuautitlán Izcalli, Coyotepec, Teoloyucan, Tepotztlán, Cuautitlán, Huehuetoca, Zumpango, Tecámac, Tonanitla, Ecatepec, Coacalco, Tultitlán y Tultepec; ubicados a partir de cuatro ejes estructuradores que son: México-Querétaro, vialidad Huehuetoca Acozac, México-Pachuca y la vía López Portillo.

Este continuo urbano destaca por la disponibilidad del mercado de suelo y las ventajas de conectividad con el resto del país que ofrecen sus municipios, factores propicios para incentivar la intervención del sector inmobiliario, controlado por el Estado en un primer momento, generando la construcción de grandes conjuntos urbanos de interés social y popular que garantizan la oferta de vivienda para la población actual y futura de la zona.

Cabe señalar que, la participación privada en la construcción de vivienda en el país, tuvo sustento en la implementación del modelo neoliberal; Aguilar (2011) describe que el modelo permitió la liberación de los mercados y la eliminación de la participación pública en éstos, el encogimiento del aparato gubernamental y la desregulación de la economía; con lo que la



participación privada tuvo mayor relevancia, como muestra de ello figura la intervención privada en el mercado de suelo.

Por su parte, el sector inmobiliario se ha encargado de reconfigurar la ocupación territorial causando segregación y pérdida de vegetación endógena; además de desequilibrios regionales puesto que las políticas de vivienda apoyan el acceso a infraestructura como ejes estructuradores en zonas donde se ubican los grandes desarrollos urbanos, dejando de lado a los municipios que carecen de oferta de suelo urbanizable.

## **EXPANSIÓN INMOBILIARIA EN LA REGIÓN NORTE**

En México, el marco normativo ha tendido a limitar las acciones de los gobiernos estatales y municipales propiciado en parte, por los intereses partidistas y los periodos administrativos, obstaculizando la puesta en marcha de proyectos de alto impacto en el largo plazo; aunado a que el procedimiento establecido por los instrumentos normativos para gobernar no distingue entre municipios rurales, urbanos y metropolitanos, situación que dificulta en gran parte el desarrollo del territorio en cuestión.

El papel del sector privado en el desarrollo territorial de México, y en específico de las inmobiliarias se ha caracterizado por la expansión del crecimiento urbano en municipios cuyas características socioeconómicas no son aptas para soportar la presión de la llegada de más población a la zona, sobre todo porque la construcción de viviendas se realiza en localidades semiurbanas o rurales, o bien en zonas de aprovechamiento agropecuario, de uso forestal o no protegidas.

Según García (1988), la participación del Estado en el sector inmobiliario implica acciones que van desde la legislación sobre tierra rural y urbana, la planificación, la administración y el

financiamiento; no obstante, para el caso de la zona norte del Estado de México la planificación por parte del gobierno se ha dado de forma tardía, permitiendo a los grupos inmobiliarios expandirse guiados por el suelo barato sin tomar en cuenta las implicaciones para la población tanto externa como la que pretende habitar en sus conjuntos habitacionales.

Ante la creciente expansión inmobiliaria que se ha dado en el Estado de México, es de gran relevancia que las políticas públicas retomen el conocimiento del territorio para el mejoramiento de la estrategia de desarrollo económico comunitario, por ello, para fines de este trabajo se analiza como caso de estudio a los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, los cuales adquieren significativa importancia en el ordenamiento territorial como sede de una gran expansión inmobiliaria justificada mediante el Programa de Desarrollo Urbano Ciudades del Bicentenario, propuesto por la Secretaría de Desarrollo Urbano en el 2008.

## **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO CIUDADES DEL BICENTENARIO**

El programa es una estrategia propuesta por el Gobierno del Estado de México a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual pretende:

*“El ordenamiento territorial con la finalidad de orientar y redistribuir el crecimiento urbano del Estado de México, hacia municipios que presentan condiciones apropiadas para recibir impulso con una visión a largo plazo incluyente, consensuada y socialmente participativa” (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2008).*

Las Ciudades del Bicentenario, se planean como ciudades modelo, autosuficientes, bien estructuradas, sustentables y altamente competitivas. El diseño de éstas incluye superficies para espacios públicos, áreas verdes y recreativas, zonas urbanas actuales vinculadas con las de nuevo ordenamiento, mezcla de usos y diversidad en los tipos de vivienda, conectividad y transporte; además de la importante creación de cadenas productivas.

Los municipios que se seleccionaron para formar parte de este programa se eligieron primordialmente por su conectividad con otros estados de la región centro, tales como: Hidalgo, Michoacán, Tlaxcala, Puebla, Querétaro y por supuesto, el Distrito Federal; así mismo se tiene una conexión estratégica con cuatro puertos: en el oeste Lázaro Cárdenas y Manzanillo, en la zona este Tuxpan y Veracruz.

Con base en lo anterior, se proyecta la urbanización de 31 mil 453 hectáreas en las seis ciudades bicentenario; para el municipio de Tecámac se proyectan 6 mil 95 hectáreas, para Zumpango 7 mil 832, Huehuetoca con 4 mil 203, Jilotepec con 6 mil 16, Atlacomulco con 2 mil 787 y Almoloya de Juárez con 4 mil 518. (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2008).

Si bien, el Programa Ciudades del Bicentenario justifica la construcción de grandes desarrollos inmobiliarios a partir del 2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano registra un mayor número de autorizaciones para conjuntos urbanos para Tecámac en el 2004, 2005 para Huehuetoca y en el 2008 en Zumpango. A continuación se contextualiza la situación de los tres municipios con respecto al desarrollo inmobiliario.

## **HUEHUETOCA**

El Municipio de Huehuetoca, Estado de México, cuenta con una superficie de 161.71 km<sup>2</sup> y colinda al norte con Apaxco y Tequixquiac; Tepejí del Río de Ocampo y Atotonilco de Tula pertenecientes al Estado de Hidalgo; al sur con Tepetzotlán y Coyotepec; al oriente con los municipios de Zumpango y Coyotepec, y al poniente con Tepetzotlán, y Tepejí del Río de Ocampo, Estado de Hidalgo (Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno de Huehuetoca, 2013).

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Huehuetoca (2012), establece que a partir de 1980 el municipio se convierte en un importante centro para el sector inmobiliario generando un crecimiento más dinámico en la zona urbana, aunado a esto, la cercanía con el municipio de Tepetzotlán permite detonar la actividad industrial.

El mercado inmobiliario ha sido un fuerte detonante en la transformación del municipio de Huehuetoca, 15 conjuntos urbanos han modificado su estructura territorial y administrativa, pasando de localidades rurales a grandes fraccionamientos habitacionales destinados a población con distinto nivel de ingresos, que no necesariamente pertenecen al municipio. Entre los que destacan: Ex-Hacienda de Xalpa, Casa Nueva, Jardines de Huehuetoca, Portal del Sol, Real de Huehuetoca, Arboledas de Huehuetoca, Unidad Militar 37-C, Ciudad Santa Teresa I, II, III bis, IV, IV Bis, V, V bis, VI, VI A, VI B, VII, VIII, IX; Villas de la Cañada, Urbi Villa del Rey, El Dorado, La Guadalupana, Hacienda las Misiones y Citara (H. Ayuntamiento Constitucional de Huehuetoca, 2013).

Tomando en cuenta el periodo 2003-2012, el mayor número de viviendas en conjuntos urbanos se autorizó en el año 2005 con 18,540 de tipo interés social, comercial y de servicios, así como social progresivo (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2013); posteriormente desde la formulación y puesta en marcha del Programa Ciudades del Bicentenario, del 2008 al 2012 se han autorizado un total de 21,532 viviendas, cifra que implica 8,671 viviendas más de las que establecen la previsiones del programa antes citado. Cabe señalar que de acuerdo con el INEGI (2010), en el municipio se tienen registradas 52,842 viviendas, de las cuales sólo están habitadas 25,188, cantidad que equivale al 47.66% del total.

En cuanto al uso de suelo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huehuetoca (2007), establece que el área urbana se conforma por 1,850 hectáreas, de las cuales 380.45 son

destinadas al uso industrial. Por su parte, el Programa Ciudades del Bicentenario contempla 2,130 hectáreas para uso urbano, de las cuales 861 serán destinadas a industria. Para esta nueva provisión de uso de suelo será necesario recurrir a la reserva territorial o bien, cambiar el uso de las zonas agrícolas cercanas al perímetro urbano.

El crecimiento urbano en Huehuetoca sólo se da en 4,203 hectáreas, que equivalen al 25% del territorio, dejando la parte sur del municipio fuera del proceso de urbanización. La mayor transformación de las localidades rurales hacia conjuntos urbanos se observa en el periodo 2000-2005, con el surgimiento de Santa Teresa con sus nueve etapas, sumando un total de 23,207 viviendas y Urbi Villa del Rey con 13,189 viviendas. Asimismo, durante el 2008 se expidió el permiso para la construcción de Ciudad Citara Huehuetoca, la cual contó con un subsidio federal promoviendo la urbanización cerrada y sustentable, con 26 mil viviendas en una superficie de 4.3 millones de m<sup>2</sup>; la estrategia de venta se basó en la supuesta conectividad que ofrecería el tren suburbano con dirección a la Ciudad de México; no obstante, este proyecto aún no se concluye.

## **TECÁMAC**

Cuenta con una superficie de 154.26 km<sup>2</sup> y colinda al norte con Zumpango y el Estado de Hidalgo; al sur Ecatepec de Morelos y Acolmán; al este Temascalapa y Teotihuacán y al oeste Zumpango, Nextlalpan y Tultitlán (IGEDEM, 2012). El municipio es una zona de transición hacia los municipios de Ecatepec, Coacalco y Tlalnepantla, además del Distrito Federal y la ciudad de Pachuca Hidalgo, por lo que se le ha considerado un municipio dormitorio; situación que permite un mercado de suelo apropiado para la atracción inmobiliaria con costos bajos para la población que desea acercarse al mercado laboral de la ciudad central y sus periferias consolidadas.

Según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (2007), para 1995 la demanda de suelo para conjuntos urbanos de tipo popular se incrementó notablemente, de las 31,213 viviendas totales se tenía un déficit de 368; por el contrario para el año 2002 con la consolidación del conjunto urbano Héroes de Tecámac, de 18,000 viviendas se registró un superávit de 1,088 unidades. En el periodo 2003-2012 se autorizaron 18 conjuntos urbanos sumando un total de 100,529 viviendas, destacando el conjunto urbano Héroes de Tecámac con once ampliaciones sumando un total de 49,255 viviendas que disponen de guarderías, primarias, secundarias, centros comerciales, entre otras instalaciones.

La mayor expedición de permisos para construcción en el municipio se aprecia en el 2004, autorizando 34,831 viviendas a cinco conjuntos urbanos; no obstante, retomando el Programa Ciudades del Bicentenario, desde el 2008 al 2011 el número de viviendas permitidas fue de 30,127, cifra que implica un superávit de 12,839 si se toma en cuenta que el escenario establecido por la Secretaría de Desarrollo Urbano fue de 17,228 viviendas al 2011.

De conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (2007), 5,067.34 hectáreas se destinaron al uso habitacional y 211 al industrial. El Programa Bicentenario propuso 2,155 hectáreas adicionales de área habitacional y 1,150 de industria, permitiendo la consolidación de Tecámac como Tecnópolis con parques industriales de alta tecnología, lo que supone el cambio de uso de suelo agrícola para subsanar los requerimientos de uso urbano.

La expansión inmobiliaria en Tecámac ha generado un superávit en la oferta de viviendas, según datos del Censo General de Población y Vivienda, para el 2010 se registran 152,718 viviendas, de las cuales sólo 97,150 se encuentran habitadas. El hecho de que el 36.39% de las viviendas se encuentren deshabitadas puede explicarse por diversas razones, entre las que destacan los materiales de fabricación de la vivienda que son de bajo costo y baja calidad,

propiciando un rápido deterioro del inmueble con altos costos para su reparación; además de los elevados costos de transporte que afectan la economía de los hogares de escasos recursos para su desplazamiento.

## **ZUMPANGO**

Su extensión territorial es de 244.75 km<sup>2</sup>, limita al norte con Tequixquiac y Hueypoxtla; al sur Nextlalpan, Jaltenco, Teoloyucan, Tecámac y Cuatitlán; al este con el Estado de Hidalgo y Tecámac; y al oeste Huehuetoca, Coyotepec y Teoloyucan (IGECM, 2012). Derivado de su articulación funcional con los municipios conurbados al Distrito Federal y Tizayuca Hidalgo, registra las mayores tasas de crecimiento del Estado de México.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango (2007), la localización estratégica del municipio respecto al puente terrestre del pacífico al golfo, la cercanía con aeropuertos y las líneas del ferrocarril de Pachuca y Querétaro, lo convierten en un punto ideal para el impulso al desarrollo inmobiliario. La expansión inmobiliaria en Zumpango comenzó en 1995 en una tendencia de incremento constante hasta el año 2012 con 26 conjuntos habitacionales; el mayor número de viviendas autorizadas se presentó en el año 2008, sumando un total de 16,778 en siete conjuntos urbanos de tipo social, habitacional y de comercio y servicios. Del 2008 al 2012, se han autorizado 56,433 viviendas, lo que significa 25,631 unidades más que en el periodo 1995-2007.

El conjunto urbano Paseos de San Juan, es el de mayor número de viviendas autorizadas, en su primera etapa registró 9,500 viviendas para el año 2005; seis años después se autorizó la segunda etapa con 8,304 unidades, sumando un total de 17,804. Según el Censo General de Población y Vivienda (INEGI, 2010), Zumpango cuenta con un total de 73,920 viviendas, de las cuales solo 37,647 que representan el 50.92%, se encuentran habitadas.

Al igual que los municipios de Huehuetoca y Tecámac, Zumpango forma parte del Programa Ciudades del Bicentenario, por lo que la previsión de vivienda plateada por la Secretaría de Desarrollo Urbano fue de 11,317 para el periodo 2008-2011. No obstante, las autorizaciones otorgadas por la misma Secretaría en el periodo 2008-2012 suman un total de 56,433 viviendas; situación que implica modificar el escenario establecido para el 2020 que asciende a un total de 88,497 viviendas.

Con respecto al uso de suelo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango (2007) contempla 2,706.27 hectáreas que representan el 11.09% del territorio municipal, conformando el área urbana. En la previsión del Programa Ciudades del Bicentenario el área urbana debe incrementarse a 2,790 hectáreas, por lo que será necesario cambiar un porcentaje del área destinada a uso agrícola para poder cumplir con lo previsto.

Conviene mencionar, que el municipio es sede de un Santuario del Agua, protegido por decreto federal, y la Secretaría de Desarrollo Urbano planea un proyecto estratégico para detonar el crecimiento económico a través de la actividad eco turística de Zumpango como uno de los ejes del Programa Ciudades del Bicentenario; para lo cual la conectividad será garantizada por medio del arco norte y el tren suburbano, mismos factores que fungen como estrategia de venta para los distintos conjuntos urbanos que se ubican en el municipio.

La situación de los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango con respecto al desarrollo inmobiliario, muestra la importancia de la región norte como eje de expansión urbana; no obstante, si bien se subsana la demanda de la población con respecto a la adquisición de vivienda, el sector inmobiliario está tomando las riendas para la reestructuración territorial convirtiendo zonas rurales y agrícolas en fragmentos de ciudad, como es el caso de Ciudad



Citara (Huehuetoca) y los Héroes Tecámac, cuyas instalaciones cuentan con equipamiento que permite a sus habitantes llevar una vida casi normal sin salir de sus instalaciones.

Sin embargo, el cambio de uso de suelo para satisfacer la demanda del mercado y lograr construir estos grandes desarrollos inmobiliarios, impacta directamente en las zonas agrícolas, pecuarias y forestales, afectando a la población que aún se mantiene de las actividades primarias, además de impactar en el medio ambiente derivado de la pérdida de vegetación endógena como resultado de la urbanización. Por ello, resulta fundamental la formulación de políticas que se enfoquen más que en la construcción, en la densificación del área urbana, además del diseño de mecanismos de crédito por el cual las viviendas que se encuentran en situación de abandono puedan ser ocupadas, para lo cual es de suma importancia obras que permitan la conectividad tanto al interior como al exterior de los municipios antes citados.

## **CONCLUSIONES PARCIALES**

El panorama del fenómeno metropolitano en México indica que la planeación urbana en curso más que emplearse como proceso administrativo que fortalece la acción pública de los actores políticos en un sistema democrático, funge como un componente estructural cambiante en el tiempo que implica analizar las alternativas y estrategias de desarrollo y crecimiento urbano de manera racional y sostenible en el presente, haciendo alusión a las transformaciones y cambios que presencien las jurisdicciones en el futuro; la elaboración de los planes en algunos casos resulta inoperable para el ejercicio administrativo, porque es empleado como un documento de captación económica más que elemento de aplicación continua que muestre los alcances y logros de las políticas públicas en los tres ámbitos de gobierno, particularmente en lo que respecta a la expansión inmobiliaria.

Actualmente, es posible identificar la ausencia de congruencia entre los niveles y ámbitos de gobierno al momento de diseñar políticas públicas y planes de desarrollo, la estructura jurídica y normativa evidencia vacíos y debilidades legislativas ante el trabajo que se viene forjando para disminuir los efectos negativos generados por el crecimiento demográfico y el aprovechamiento irracional de los recursos en el medio ambiente.

Para ordenar el crecimiento y desarrollo de las grandes zonas metropolitanas que existen en el Estado de México, y en particular en la zona norte, se demanda en forma urgente la exploración de enfoques innovadores que visualicen el fenómeno metropolitano, las políticas territoriales y la construcción de herramientas para realizar en forma eficiente actividades de planeación, administración y gestión del territorio, a través de mecanismos adecuados de coordinación intergubernamental e intersectorial, sobre todo si consideramos que el fenómeno metropolitano se ha intensificado y diversificado en las últimas décadas, y que las zonas metropolitanas están llamadas a desempeñar un papel estratégico en el corto, mediano y largo plazo como ciudades centrales del mundo globalizado, cuya importancia dentro de los procesos de acumulación de capital es innegable, y por tanto la necesidad de contar con instancias de decisión y coordinación en esta escala resulta prioritaria.

En materia inmobiliaria se identifica que la dinámica de expansión de la región norte se basa en la construcción de grandes conjuntos urbanos que sobrepasan las 8,000 viviendas y pretenden formar mini ciudades dentro de una ciudad. Con la desindustrialización del Distrito Federal y las políticas de restricción para la construcción de conjuntos urbanos, en la región norte del Estado de México se han formulado instrumentos normativos que incentivan la política de vivienda impactando en el territorio por medio de cambios de uso de suelo convirtiendo localidades rurales en grandes fraccionamientos que no siempre logran habitarse en su totalidad.

Por su parte, el Programa de Desarrollo Urbano Ciudades del Bicentenario justificó la urbanización de los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango como una estrategia de ordenamiento urbano; sin embargo, el umbral de viviendas establecido para el periodo 2008-2011 se ha sobrepasado en un 40.27%, 42.61% y 20.06%, respectivamente. El incremento en la previsión de usos de suelo urbano contemplada por el Programa Ciudades del Bicentenario, implica un cambio de uso de suelo que afecta las zonas agrícolas y forestales, causando el retroceso de las actividades primarias de un sector de la población y pérdidas de vegetación endógena con impactos en la fauna del lugar.

Finalmente, el superávit de viviendas demuestra que el ritmo de crecimiento de los conjuntos urbanos trae como consecuencia la construcción de viviendas de mala calidad, con altos costos para reparación y/o mantenimiento, además la ubicación de estas viviendas es cada vez más lejana a la ciudad de México, incluso a las cabeceras municipales lo que implica un aumento en los gastos de transporte y en ocasiones el abandono de las viviendas, todo ello sin contar que los grandes proyectos de transporte no han sido concluidos y dificultan la movilidad de la población de sus lugares de residencia a los de trabajo.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

**Aguilar, Luis F.** (2011) *Gobernanza y gestión pública*, Fondo de Cultura Económica, México DF

**Álvarez Vázquez, Joaquín** (2009) “Propuesta para una política legislativa para el gobierno y administración de zonas metropolitanas”, en: *El Legislativo ante la gestión metropolitana*, Roberto Eibenschutz Hartman y Ligia González García de Alba (Coordinadores), H. Cámara de Diputados, LX Legislatura, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Editorial Porrúa, México.

**Banco Mundial.** (1997) *Informe sobre el Desarrollo Mundial*.

**CONAPO**, Consejo Nacional de Población (2005) *Índice de Desarrollo Humano por Municipio, Estado de México*. México, CONAPO.

**CONAPO**, Consejo Nacional de Población (2009) *Proyecciones de la Población de México 2005-2050*.

**Eibenschutz Hartman, Roberto y González García de Alba, Ligia** (Coordinadores). (2009). *El Legislativo ante la Gestión Metropolitana*. H. Cámara de Diputados, LX Legislatura, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Editorial Porrúa, México.

**García, Beatriz** (1988) *La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982*, Instituto de Investigaciones Sociales Universidad Autónoma de México, México DF

**García, Roberto** (2001). “Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano Metropolitano en el Noreste Fronterizo de México. El Caso del Área Metropolitana de Monterrey, 1995-2000”, en: *Planeación y Gestión Metropolitana en México, una Revisión a la Luz de la Globalización*, Zinacantepec, Estado de México: El Colegio de la Frontera Norte, A. C. y El Colegio Mexiquense, A. C., México.

**Garza Gustavo y Schteingart Martha** (Coordinadores). (2010) *Los Grandes Problemas de México Vol. II “Desarrollo Urbano y Regional*, 1ª. Ed. México, D.F., El Colegio de México, A.C.

### PLANES

**GEM**, (2005) "Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuatitlán-Texcoco, (Junio, 2005).

**GEM**, (2008) "Plan Estatal de Desarrollo Urbano" (Mayo del 2008).

**GEM**, (2011) "Modelo de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Huehuetoca", Huehuetoca México, 24 de febrero del 2012.

**H. Ayuntamiento de Huehuetoca** (2007) Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Huehuetoca México.

**H. Ayuntamiento de Tecámac** (2007) Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Huehuetoca México.

**H. Ayuntamiento de Zumpango** (2007) Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Huehuetoca México.

**H. Ayuntamiento de Huehuetoca** (2013) Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno, Huehuetoca México, Año 1, Número1.

#### ESTADÍSTICAS

**INEGI** (2010) Censo General de Población y Vivienda: Resultados por Localidad, Aguascalientes, Ags.

**IGECEM** (2012) Estadística Básica Municipal del Estado de México: Tecámac

**IGECEM** (2012) Estadística Básica Municipal del Estado de México: Zumpango

#### FUENTES OFICIALES

**Secretaría de Desarrollo Urbano** (2008) Ciudades del Bicentenario: Una propuesta de ordenamiento del territorio para tener mejores ciudades" en: *9º Reunión Nacional de Comisiones Consultivas Regionales del INFONAVIT*; Metepec, México: Gobierno del Estado de México.

**Secretaría de Desarrollo Urbano** (2013) Lotificaciones para conjuntos urbanos en el Estado de México 2003-2013.

**Secretaría del Medio Ambiente** (2011) *Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca*, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno No. 107, diciembre 06, 2011.

#### REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

**Consejo Nacional de Población** (CONAPO), *Proyecciones de la Población de México 2005-2050*. [en línea]. [07/05/2012]. Disponible en:

<[http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones\\_de\\_la\\_poblacion\\_de\\_Mexico\\_2005-2050](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones_de_la_poblacion_de_Mexico_2005-2050)>.

**Organización de las Naciones Unidas** (ONU). (2012). *Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNDU)*. [en línea]. México. [20/04/2012]. Disponible en:

<<http://www.undp.org.mx/index.php>>.

**Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo** (PNDU). [en línea]. [09/09/2012]. México (2012). Disponible en <<http://www.undp.org.mx/index.php>>.

**UN-Habitat United Nations Human Settlements Programme** (2009). *Planning Sustainable Cities: Global Report on Human Settlements*, Earthscan [en línea]. London. [03/02/2012]. Disponible en <<http://www.unhabitat.org/grhs/2009>>.

**UN-HABITAT** (2009). *Estado de las Ciudades del Mundo 2008/2009. Ciudades armoniosas*. [en línea]. [25/10/2012]. Disponible en <<http://www.unhabitat.org>>.