



El

de los

DESARROLLOS  
**INMOBILIARIOS**

en la



**ZMVM**

**Herman Barrera Mejía / Iris Rauda Martínez**

Maestría en Ciencias y Artes para el Diseño

**Kathy Arce Cruz**

Planeación Territorial

A MEDIADOS DEL SIGLO PASADO, el área urbana de la Ciudad de México comenzó a extenderse sobre municipios del Estado de México, ello –en gran medida– debido al paulatino aumento de la población de la capital y sus actividades socioeconómicas diversificadas, la implantación industrial en el norte, en municipios como Tlalnepantla, Ecatepec y Naucalpan, y asimismo por el bajo valor del suelo y una mayor disponibilidad del mismo. Complementariamente, el gobierno estatal ofreció facilidades fiscales tanto para los adquirientes de vivienda como para para las industrias, garantizándoles exenciones fiscales (Unikel, 1976).

En la última década (del siglo XXI), la expansión urbana creciente de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) se ha traducido también en un incremento demográfico mayor en los municipios metropolitanos mexiquenses que en las 16 delegaciones del Distrito Federal. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, tan solo en 2010, de los 20 116 842 habitantes que

tenía la metrópoli, 8 851 080 (44%) vivían dentro del DF; mientras que el resto, 11 265 762 habitantes (56%), estaban distribuidos en los 60 municipios metropolitanos (59 del Estado de México y Tizayuca en el Estado de Hidalgo). Esto derivado de un encarecimiento del suelo habitacional y el alto “plusvalor” en zonas centrales, la existencia de ciertas infraestructuras y equipamientos (Delgado, 1988), así como de la disolución de núcleos agrarios (ejidos y comunidades), a partir de las reformas al artículo 27 constitucional que se dieron a inicios de los 90. Agreguemos que la creación del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y el Fondo de Apoyo para Núcleos Agrarios han significado la descomposición de los tradicionales tipos de régimen de la tierra y su inminente incorporación al mercado del suelo urbano.

De esta manera, desde inicios del año 2000 a la fecha, la periferia de la ZMVM y particularmente algunos de sus 60 municipios metropolitanos han experimentado una transformación territorial debido

<http://www.skyscrapercity.com/showthread>





En una buena parte  
de los **MUNICIPIOS**  
**MEXIQUENSES** se ha ido  
autorizando (por parte  
del gobierno del  
**ESTADO DE MÉXICO**)  
la construcción de  
más de **364**  
megaconjuntos urbanos.

a la construcción de megaproyectos inmobiliarios, mismos que han ido consolidando la expansión urbana sobre todo hacia su parte norte y oriente. A esto se sumó, sin tener una relación totalmente directa, que en 2001 se puso en marcha el Bando 2, política del Gobierno del DF (GDF) que prohibió nuevos desarrollo habitacionales en 12 de las 16 delegaciones (es decir, exceptuando las demarcaciones centrales: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza), disposición que en 2007 llegó a su fin.

De este modo, en una buena parte de los municipios mexiquenses se ha ido autorizando (por parte del gobierno del Estado de México) la construcción de más de 364 megaconjuntos urbanos, los cuales, desde 1999, han significado la construcción de más de 700 mil casas (*La Jornada*, 2011). Muchas de estas, como ya se dijo, sobre antiguos núcleos agrarios, milpas o áreas de valor ambiental de municipios como Ixtapaluca, Tultitlan, Nicolás Romero, Tecámac, Coacalco, Huehuetoca,



Zumpango, Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, Chimalhuacán, San Vicente, Chicoloapan, Nextlalpan y Chalco.

Entre los desarrollos más conocidos se encuentran: Los Agaves, Hacienda San José, Exhacienda Santa Inés, Las Américas, Sección Urbi Villa del Campo, Los Héroes Tecámac I y II, San Francisco Coacalco, Ciudad Citara, La Era, Urbi Villa del Rey, Las Fuentes, La Noria, Geo Villas de Santa Bárbara, San Buenaventura, Geovillas Jesús María y Ayotla, Lomas de Ixtapaluca y Real de Costitlán.

Cada proyecto puede ser capaz de albergar de 9 mil hasta 26 mil viviendas con un costo que va de los 200 mil a los 500 mil pesos, algunos desarrollos cuentan con plazas comerciales, supermercados, escuelas y gimnasios, y los créditos inmobiliarios de bancos, Infonavit y Fovissste, son los medios privilegiados para acceder a la compra, aunque no existe autoridad que responda por casas en malas condiciones o riesgosas (*La Jornada*, 2011).

En este sentido, varios de estos desarrollos presentan problemáticas asociadas con una mala calidad de materiales, falta de servicios como agua y electricidad, falta de escrituras, e inclusive llegan a tener fallas estructurales, o bien pueden estar ubicados en suelos no aptos por su alta salinidad, como sucede en los municipios de Nezahualcóyotl, Texcoco, Chimalhuacán y Ecatepec; asimismo en algunos conjuntos habitacionales construidos en Ixtapaluca o Chalco, las viviendas suelen anegarse en temporadas de lluvias. Se suma a ello la problemática de que, al fungir como ciudades dormitorio, el fenómeno delictivo ha sido una constante, y muchas viviendas son saqueadas y robadas.

Estas problemáticas son resultado de una "planeación" del territorio hecha por agentes sociales privados, y no por el gobierno en sí; al tiempo que este tipo de proyectos se adecuan sustancialmente a estrategias políticas por parte de los partidos en el gobierno en turno; esto último, particularmente en el Estado de México, en donde se ha promovido y facilitado la proliferación de más y más viviendas, debido a que ello representa beneficios económicos (aumento del número de contribuyentes para la entidad) y por supuesto electorales.

Por su parte, en el Distrito Federal también se han puesto en marcha proyectos habita-



<http://casas.mitula.mx/casas/bosco-residencial>



cionales de grandes magnitudes, y dirigidos, muchos de estos, a estratos socioeconómicos medios y altos que han significado la paulatina desaparición de zonas industriales y su consecuente cambio a uso de suelo habitacional. Para empezar, en los límites conurbados existen proyectos como el *Puerta Toreo* en el municipio de Naucalpan, desarrollo inmobiliario que engloba 40 tiendas departamentales, 15 salas de cine, un hotel y un súper mercado, y que estará ubicado sobre 46 mil metros cuadrados, de los cuales, una buena parte, pertenecieron al demolido Toreo de 4 Caminos en 2008 (*El Universal*, 2013), mientras que en la zona industrial de Vallejo se desarrolla el proyecto *Vía Vallejo*, el cual consiste en un megadesarrollo de mil 400 viviendas, distribuidas en seis torres de 12 niveles, un hotel, una tienda de autoservicio, 14 salas de cine y 5 mil 763 cajones de estacionamiento (*La Jornada*, 2013).

También destacables resultan los proyectos *Ciudad Progresiva Mitikah*, *Ciudad Carso*, *Ampliación Granada* y *Nuevo Polanco*, los cuales muestran una visión política y económica tremendamente anacrónica con la realidad social-urbana y ambiental que impera en la metrópoli, debido a que la construcción de más vivienda a toda costa, implica el agravamiento de problemáticas como dotación de agua potable, energía eléctrica o drenaje, así como más tránsito, basura, contaminación atmosférica, etc., todo lo cual pone en evidencia la despreocupación respecto de tales temas, tan importantes y tan poco atendidos, por parte de las autoridades. Por otra parte, la paulatina pérdida del sector secundario, podría representar una desnivelación o desequilibrio en cuanto a la capacidad productiva de la ciudad, al ir debilitando su sector secundario, mismo que es un elemento de gran importancia como generador de empleos para la ZMVM. 

#### Bibliografía

Delgado, Javier (1988). "El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al año 2000" en Terrazas, Oscar y Eduardo Preciat (coords.). *Estructura territorial de la Ciudad de México*, DDF/Plaza y Valdés, México.

*El Universal* (2013). "Inicia obra de 'Puerta Toreo' en la 'esquina de oro'". Rebeca Jiménez, reportera. México, 04-06-2013, Sección Estado de México. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2010). *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010*. Documento electrónico. Disponible en <http://www.inegi.org.mx/Sistemas/multiarchivos/doc/702825003884/DZM20101.pdf>

*La Jornada* (2011) "Boom inmobiliario en el Edomex dejó miles de viviendas con estructuras defectuosas". Silvia Chaves, reportera. México, 13-11-2011, Sección: Estados.

*La Jornada* (2013). "Cambian uso de suelo en Vallejo; construirán un megadesarrollo". Laura Gómez, reportera. 12-11-2013, Sección: Capital.

Unikel, Luis (1976). "El proceso de metropolización en México" en *El desarrollo urbano de México*. Diagnóstico e implicaciones futuras. COLMEX, México.