PatryTer Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades

vol. 1 | n. 2 | setembro 2018 | pp. 41-57 | **Artigo**

Crecimiento urbano y desarrollo inmobiliario en Texcoco: dinámica metropolitana en México

Alejandra Toscana Aparicio[1]
Mayra Nieves Guevara[2]

Resumen: En México y América Latina el crecimiento urbano no planificado ha sido una tendencia que responde a la dinámica de las ciudades centrales y a la dinámica de la acumulación de capital, sin tener en cuenta los impactos ambientales y sociales en los espacios locales. Se analiza el caso del municipio de Texcoco, estado de México, que forma parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en torno a la problemática social y ambiental que ha implicado la instalación de grandes desarrollos inmobiliarios, destacando el papel del gobierno local.
Palabras clave: crecimiento urbano; desarrollo inmobiliario; ciudades; vivienda; gobierno local.

Crescimento urbano e desenvolvimento imobiliário em Texcoco: dinâmica metropolitana no México

Resumo: No México e na America Latina, o crescimento urbano que não foi planejado é produto das dinâmicas das cidades centrais e do processo de acumulação de capital, o que se afasta dos impactos ambientais e socioculturais nos espaços locais. O documento analiza o caso do município de Texcoco, no Estado do México o qual faz parte da Região Metropolitana da Cidade do México, em relação à problemática ambiental e social que foi atingida pela instalação de grandes desenvolvimentos imobiliários, destacando o papel do governo local.
Palavras-chave: crescimento urbano; desenvolvimento imobiliário; cidades; moradia; governo local.

Urban growth and real estate development in Texcoco: metropolitan dynamics in Mexico

Abstract: In Mexico and Latin America, unplanned urban growth has been a tendency that reflects the dynamics of the central cities and the dynamics of capital accumulation, without taking into account the environmental and sociocultural impacts in local spaces. The document analyzes the case of the municipality of Texcoco, state of Mexico, which is part of the Metropolitan Area of Mexico City, around the social and environmental issues that have involved the installation of large real estate developments, highlighting the role of local government.
Keywords: urban growth; real estate development; cities; housing; local government.

CC BY NC ND

DOI: https://doi.org/10.26512/patryter.v1i2.9311

Como citar este artigo: Aparicio, A. T.; Guevara, M. N. (2018). Crecimiento urbano y desarollo inmobiliario en Texcoco: dinámica metropolitana en México. *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades, 1* (2), 41-57. DOI: https://doi.org/10.26512/patryter.v1i2.9311

Recebido: 24 de abril, 2018. **Aceite:** 7 de junho, 2018. **Publicado:** 27 de setembro, 2018.

[1] Profesora Investigadora en la Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco: Coyoacan, Distrito Federal, México. Doctora en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. E-mail: aletoscana@gmail.com

[2] Profesora Investigadora en la Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco: Coyoacan, Distrito Federal, México. Doctora en Desarrollo Rural por la Universidad Autónoma Metropolitana. E-mail: mayranie2000@yahoo.com.mx

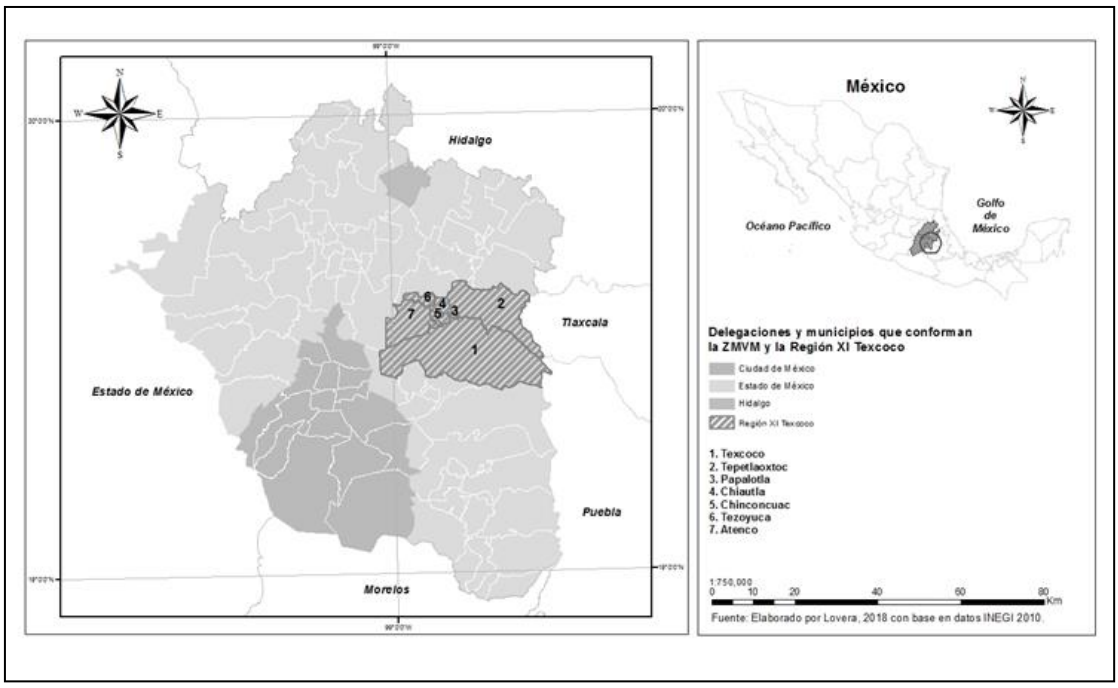
1. Introducción

Debido a su ubicación y trayectoria histórica el municipio de Texcoco, al igual que el resto de los municipios que conforman la región IX del estado de México[i] y que forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), ha mantenido una estrecha relación con la principal urbe y capital del país: la Ciudad de México (figura 1).

El proceso de expansión urbana que se originó desde la década de los años cincuenta del siglo XX, pero que a partir de la década de los años ochenta se ha acelerado, ha repercutido de manera diferenciada en la estructura económico-productiva, en la dinámica poblacional y, particularmente, en la dimensión ambiental de la región debido a la intensificación en el uso y explotación del patrimonio natural (agua, bosques, suelo, minas de arena, tepetate y grava), lo que ha provocado la erosión del suelo, el agotamiento de los mantos acuíferos y bosques y el aumento en la generación de desechos sólidos. Dicha problemática se ha agravado en los últimos 15 años, especialmente, a partir de que el gobierno federal anunció, en 2014, que se iniciaría la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM), uno de los más ambiciosos megaproyectos promovidos por el Estado mexicano.

alto impacto como desarrollos inmobiliarios y centros comerciales, lo que ha generado diversos cambios entre los que destacan el deterioro ambiental, el cambio de uso de suelo, las transformaciones en la composición de la población que, de ser principalmente rural hasta la década de los setenta del siglo pasado, se ha transformado en urbana en este inicio de siglo, lo que también se refleja en la participación del sector agropecuario que ha disminuido notablemente y en el fortalecimiento e incremento del sector terciario[ii]. De acuerdo con los datos censales de INEGI 2005 y 2010, el crecimiento urbano desmesurado ha sido particularmente visible en municipios como Tepetlixpa y Valle de Chalco (región I Amecameca), Chicoloapan e Ixtapaluca (región III Chimalhuacán), Tecámac y Temascalapa (región V Ecatepec), con tasas de crecimiento poblacional de 1.3% anual, superiores a la estatal (INEGI, 2015), y donde la construcción de unidades habitacionales por parte de empresas privadas inmobiliarias como HOMEX, HOGAR, ARA, GEO, BETA, HIR, entre otras (Ramírez, 2013), ha atraído una gran cantidad de población principalmente de la Ciudad de México, lo que ha implicado la desaparición de terrenos agrícolas, la demanda de mayores servicios relacionados al suministro de agua potable y de vías de comunicación, así como la generación de desechos sólidos y, en general, un acelerado deterioro ambiental.

Figura 1 – Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2010

El acelerado y desordenado crecimiento urbano en el municipio de Texcoco, también ha sido producto del establecimiento de proyectos de

En este contexto, el presente trabajo tiene como objetivo analizar la problemática ambiental y social que ha implicado la instalación de grandes

desarrollos inmobiliarios que buscan atender la demanda de vivienda en Texcoco y en la ZMCM, destacando el papel que han tenido los diferentes niveles de gobierno, particularmente los gobiernos locales. Para ello, se realizó un estudio deductivo y cualitativo a partir de la revisión de documentos oficiales, con especial atención en los planes de desarrollo municipal, regional y estatal, de programas y políticas sectoriales sobre vivienda y sobre la construcción del NAICM. También se consultaron datos oficiales estadísticos de población y vivienda, y se realizaron entrevistas informales a funcionarios municipales y a empleados de las empresas inmobiliarias. En visitas a campo se observaron y caracterizaron las formas de urbanización que se han presentado en las diversas zonas del municipio: *la zona serrana* (que concentra los humedales de mayor reserva natural de la región, constituida por bosques, manantiales, ríos, arroyos y parques naturales), *la zona rural-urbana* (en donde se ha presentado la acelerada urbanización del municipio mediante asentamientos irregulares y la construcción de centros comerciales y desarrollo inmobiliarios sobre terrenos ejidales) *y la zona lacustre* (donde se localiza el antiguo Lago de Texcoco, de propiedad federal y en donde actualmente se está construyendo el NAICM en sus límites con el municipio de Atenco, pero donde también se ubican espacios -tanto de propiedad ejidal como privada- en los que predomina la combinación de actividades agrícolas con actividades de comercio y servicios).

Consideramos que los estudios de caso como éste permiten explorar una realidad concreta y vincular la teoría y la empiria. El estudio del municipio de Texcoco es relevante porque será el recinto del megaproyecto del NAICM, un espacio que aún cuenta con grandes extensiones de terrenos, antes agrícolas, codiciados por las empresas inmobiliarias, que cuenta con un patrimonio natural que posee una biodiversidad endémica y con lo que queda del Lago de Texcoco, que hasta ahora ha sido importante para la regulación de inundaciones en la zona metropolitana, así como para la recarga de los mantos acuíferos de la Cuenca del Valle de México.

2. El Estado y la evolución de la política de vivienda en México

Durante la década de los años noventa del siglo XX, el Estado mexicano realizó importantes reformas a la Constitución que condujeron a la dinámica de expansión territorial de las áreas periurbanas y a la liberación del mercado de suelo social de las periferias urbanas, esto mediante la privatización de las tierras ejidales y comunales, que derivó de la reforma al Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en 1992; [iii] esta reforma, entre sus consecuencias, provocó el auge del mercado inmobiliario en municipios periurbanos (Olivera, 2005). De manera coincidente, las reformas al Artículo 115, primero en 1983 y luego en 1999, posibilitaron la descentralización de funciones a los gobiernos locales encargados de la gestión urbana de sus ciudades. Si bien en México, bajo el esquema de federalismo los municipios son autónomos, en realidad presentan dificultades para cumplir con las facultades y competencias que les otorga la Constitución.

En la dinámica de incorporación de suelo ejidal al mercado inmobiliario, los gobiernos municipales tienen un papel relevante por las facultades y competencias que le confiere el Artículo 115 de la Constitución, que señala que los gobiernos municipales son reconocidos con autoridad para realizar la planificación y administración del desarrollo urbano, aunque suelen enfrentar la presión del capital inmobiliario y del poder económico (Olivera, 2015); también son reconocidos como tercer nivel de gobierno con competencias exclusivas, aunque en la realidad están subordinados al gobierno federal y estatal. Igualmente, dentro de la política ambiental, el municipio tiene un papel importante porque le corresponde la planeación y el ordenamiento territorial en donde se definen los usos del suelo y sus cambios. Todo esto se proyecta en retos para los gobiernos municipales porque, por una parte, la construcción de desarrollos inmobiliarios les permite el cobro de impuestos y licencias, lo que se traduce en recursos económicos y, por otra parte, la expansión urbana y la dotación de la infraestructura y equipamiento requeridos, se contraponen a los intentos de cuidado y rescate ambiental.

Los cambios en la organización y funciones del Estado de las últimas décadas han tenido impacto en diversos aspectos, entre ellos el de la vivienda, que es uno de los temas más sensibles de la población, puesto que es una necesidad básica y un derecho, y en las ciudades de México, desde principios del siglo XX, ha sido escasa para las clases medias y bajas (Ramírez, 1993). El tema de la vivienda se mantuvo presente como parte de la política social y como un compromiso del gobierno posrevolucionario (desde 1920), fundamentado en el Artículo 124 de la Constitución en el que se establece como obligación de los patrones proporcionar habitación a sus trabajadores. La evolución de la acción habitacional y de sus políticas, desde principios del

siglo XX hasta el siglo XXI, ha sido la siguiente:

En 1925 el Estado inició su intervención directa con la creación de organismos públicos como la Dirección de Pensiones Civiles, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (1933) y el Banco de Fomento a la Vivienda (1943), con la atribución de otorgar créditos a los trabajadores para la construcción o adquisición de vivienda (Sánchez, 2010). El Departamento del Distrito Federal (DDF) quedó facultado para construir vivienda en 1934 y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) ya operaba programas de vivienda en arrendamiento (modelo de asistencia directa gobierno-trabajador), aunque se limitó a las fuerzas armadas, empleados federales y trabajadores del IMSS y del DDF. Entre 1950 y 1960, debido al crecimiento demográfico, se crearon instituciones públicas como el Instituto Nacional de Vivienda (1954), con funciones de planificación y coordinación de los diferentes niveles de gobierno. En este periodo comenzó el crecimiento vertical de las ciudades. Este instituto facilitaba la asistencia a muy diversos sectores sociales. En 1963 se crearon el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), que incentivó el apoyo a la vivienda social a partir del crédito privado, y el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la vivienda (FOGA) para fijar los criterios crediticios a los bancos que la financiaban, así como para establecer las especificaciones que deberían cumplir los programas de construcción habitacional accesibles a la población asalariada (Maycotte & Sánchez, 2010).

Durante 1970 y 1980 aparecieron instituciones especializadas en el financiamiento de vivienda para los trabajadores. Debido al crecimiento demográfico y a la migración campo-ciudad se crearon el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en 1972, para beneficiar a los trabajadores de menores salarios haciéndolos sujetos a crédito para facilitar su acceso a vivienda. Con el INFONAVIT se obligó a los patrones a realizar aportaciones para la vivienda de los trabajadores. En la década de los setenta se creó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO) para cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda por entidad federativa. Bajo la lógica de que el Estado era el responsable de impulsar la actividad habitacional (Sánchez, 2010). En 1981 surgió el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), como alternativa para atender a la población de menores recursos y con trabajos en el sector informal y sin acceso a otros organismos de vivienda (Maycotte & Sánchez, 2010); sin embargo, no contaba con la capacidad requerida para atender las necesidades de los sectores no consolidados (Moreno & Espejel, 2013). En 1983 se reformó el Artículo 4 de la Constitución para poner como derecho de toda familia una vivienda digna y decorosa. En la década de 1990 el Estado dejó de construir y se concentró en la coordinación sectorial y en la promoción habitacional, el INFONAVIT y el FOVISSSTE se transformaron en instituciones financieras (Ramírez, 2013). Esta etapa plantea un cambio estructural en los organismos de vivienda y una forma diferente de financiar el acceso habitacional. Se promovió la integración del mercado habitacional y el Estado impulsó a los sectores social y privado en materia de construcción. Además con el proceso de descentralización desapareció el INDECO en 1992 y cada entidad federativa formó sus organismos de vivienda. En 2001 surgió la Sociedad Hipotecaria Federal con la atribución de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda. En 2001 se constituyeron el Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI) y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) para el subsidio a la vivienda, que en 2006 se convirtió en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y cuya finalidad es la de formular, ejecutar, conducir y evaluar la política nacional de vivienda (Sánchez, 2010).

En síntesis, los organismos e instituciones públicas nacionales se transformaron en instituciones privadas; así los institutos públicos de vivienda perdieron importancia frente al auge de grandes empresas inmobiliarias y de financiamiento, como los bancos y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)[iv]. Con la implementación del modelo de crecimiento económico neoliberal, el Estado pasa de constructor de vivienda a facilitador de créditos y subsidios (Sánchez, 2010), la vivienda ya no es una necesidad a satisfacer ni es considerada como un derecho de los trabajadores, sino una mercancía sujeta a las leyes de la oferta y la demanda. Algunos datos dan cuenta del drástico aumento de la construcción de vivienda por parte de las importantes empresas inmobiliarias, en pocos años, por ejemplo, HOMEX aumentó la construcción de 13 mil en 2003 a 51,700 en 2007; UEBI pasó de construir 20 mil en 2003 a 37 mil en 2007 y SARE de 5,500 en 2002 a 11,500 en 2007 (Sánchez, 2010). La sustitución del Estado por parte de las empresas privadas en la construcción de vivienda, sobre todo para sectores populares, ha implicado que la vivienda con frecuencia se construya en zonas alejadas de las áreas urbanas consolidadas y sin los

servicios que garanticen condiciones de habitabilidad, en donde el suelo es barato y la producción de vivienda garantiza ganancias extraordinarias. Esta producción masiva de vivienda se ha justificado con el argumento del rezago que existe en materia de vivienda (Ramírez, 2013); sin embargo, las viviendas construidas bajo este esquema no siempre logran ser un satisfactor para sus habitantes y llegan a ser abandonadas por sus propietarios quienes optan por irse a áreas urbanas consolidadas.

3. La problemática de expansión urbana y de vivienda en las metrópolis

En el actual contexto de crisis económica y financiera, de devaluación de la moneda, de inflación e incluso de incertidumbre comercial, tanto los proyectos de infraestructura como de construcción de vivienda se convierten en una de las inversiones económicas más seguras (Harvey, 2013). Estos factores han incentivado el desarrollo inmobiliario de grandes conjuntos habitacionales, aunado a que la vivienda es una de las necesidades más sentidas de la población, especialmente de la de bajos recursos económicos. Por otro lado, es necesario recordar que el terreno es un activo que no se deprecia con el paso del tiempo y tiende a aumentar su valor, es por esto que la tendencia de las nuevas viviendas es ser más reducida y, de igual manera, las empresas y las casas crediticias intervienen para sacar de ello el mayor provecho económico y financiero, a pesar de los cuestionamientos éticos que implica. Por otra parte, el hecho de que muchos de estos desarrollos inmobiliarios se ubican en terrenos periurbanos sin suficientes servicios ni infraestructura urbana, contribuye a que las ganancias de las empresas inmobiliarias sean muy elevadas. Estos terrenos periurbanos, antes agrícolas, con la desarticulación del campo de la economía nacional y el envejecimiento de la población rural, encuentran una nueva forma de vitalizarse económicamente mediante su incorporación a la dinámica inmobiliaria.

Si bien actualmente los flujos migratorios han disminuido en las grandes metrópolis, las ciudades de rango intermedio del Sistema Urbano Nacional están captando más flujos[v], no obstante, eso no se releja aún en una disminución del crecimiento de la demanda de vivienda debido a que hay formación de nuevos hogares, derivado de las altas tasas de crecimiento de las décadas anteriores y al gran número de derecho habientes de las instituciones nacionales de crédito de vivienda. En particular, los municipios conurbados de la ZMCM son especialmente atractivos para las inmobiliarias porque se ubican en la región centro del país que es la más densamente poblada y, a la vez, aún existen grandes extensiones de tierra que aunque tienen vocación agrícola o forestal y son de propiedad social, están siendo urbanizadas. Estas empresas encuentran grandes márgenes de ganancia en estas zonas debido a que el uso del suelo agrícola se asocia a precios menores que el urbano, y se genera la expectativa de que las obras de infraestructura (drenaje, electricidad, vías de comunicación, sistema de transporte público, entre otros) puedan ser trasladadas a los gobiernos locales y no las asuman las empresas inmobiliarias (Eibenschutz & Goya, 2009).

Al mismo tiempo, los gobiernos locales se benefician de la construcción de los conjuntos habitacionales por diversos motivos, como el cobro de permisos y licencias de cambios de uso de suelo, de construcción, etcétera; aunque posteriormente se ven en la encrucijada de dotar de servicios a estas urbanizaciones, que crecen más rápido que sus capacidades para cumplir con las responsabilidades que les otorga la Constitución. Dado que las gestiones duran 3 años, fácilmente le transfieren el problema al siguiente gobierno; o negocian con las constructoras que ellas se hagan cargo de la dotación de los servicios urbanos a condición de otorgar los permisos; por ello las constructoras, en su lógica de obtener amplios márgenes de ganancia, escatiman en su calidad y no siempre cumplen con los reglamentos, especialmente en materia ambiental[vi].

En el caso del municipio de Texcoco, por ejemplo, el Ayuntamiento otorgó el cambio de uso de suelo y los permisos de construcción a la empresa inmobiliaria ARA y esta última apoyó al municipio con la construcción de la Alameda de Texcoco (figura 2). De igual manera, el Grupo Aeroportuario que está realizando la construcción del NAICM, contribuyó con los gobiernos de la República y del Estado de México en la creación de un Parque que se encuentra en el municipio de Texcoco, en el entronque con la carretera Peñón-Texcoco (figura 3). Si bien no se puede afirmar que estas obras se realizaron a cambio del otorgamiento de permisos, lo cierto es que la autorización y desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, como la del NAICM, posibilitan al gobierno local llegar a ciertos acuerdos con los grupos empresariales para coadyuvar en la realización de obras en beneficio de la población.

Figura 2 – Alameda de Texcoco

Fuente: Archivo propio, abril de 2017

Figura 3 – Parque Entronque Peñón-Texcoco

Fuente: Archivo propio, agosto de 2018

En resumen, como señala Borja (2010), en este modelo de urbanización, que se presenta también en otras ciudades de América Latina, convergen los intereses de:

> *Un capital financiero volátil y perseguidor de un lucro cortoplacista articulado con el sistema financiero local (nacional), legislación favorable a la urbanización difusa y al boom inmobiliario y propiedad privada del suelo con apropiación por parte de los agentes privados de las plusvalías resultantes del proceso especulativo. Los gobiernos locales y estatales suelen facilitar estas dinámicas, pues compensan la insuficiencia de recursos en relación con las demandas mediante la venta del suelo público, la permisividad urbanística y el cobro de las licencias de construcción.* (Borja, 2010, p. 541).

A esto hay que añadir que es frecuente que la clase política forme parte de la clase empresarial, así suele haber funcionarios públicos entre los accionistas de las empresas inmobiliarias (Hernández, 2016). Por otro lado, es relevante señalar que la adquisición de un bien inmueble es de los de mayor costo en México en comparación con otros países, y esto pese a tener a algunas de las empresas más importantes que participan en la venta de materias primas de dicha industria (Cantera, 2017). Durante los años 2008 y 2009 se pasó por una etapa de crisis financiera, también llamada crisis hipotecaria, que golpeó con fuerza a nivel mundial a la industria de la construcción y en México afectó a las empresas de construcción de viviendas, de las cuales muchas tuvieron bajas importantes en sus niveles de ingresos y pérdidas de concesiones con instituciones nacionales al no poder hacer frente a sus altos niveles de endeudamiento.

La promoción a la vivienda y la concentración urbana es dada en gran manera por dos instancias principales: la privada y la pública, y se caracteriza por tener ocurrencia en los sectores con un mayor grado de movimiento demográfico y de oportunidades laborales. Sin embargo, las condiciones de los consumidores, las facilidades para adquirir una vivienda y las localidades en las que se encuentran, son temas primordiales para analizar el fenómeno demográfico y la capacidad del Estado para conllevar el crecimiento y desarrollo en las zonas rurales y en las localidades situadas en la periferia de las ciudades del país donde la calidad de los servicios es sumamente deficiente. Desde el inicio del siglo XXI, a partir de los cambios en materia de la política de vivienda y el contexto del nuevo orden económico, en muchas ciudades de México:

> *Se comenzó a generar masivamente oferta de vivienda periférica, particularmente en gigantescos conjuntos habitacionales, orientada principalmente a los sectores populares, pero ahora a través de mecanismos formales. Paralelamente también se ha constatado la expansión urbana a través de la producción de conjuntos habitacionales periféricos para sectores sociales medios y medios-altos. A estos procesos, Emilio Duhau. (2011) los ha denominado producción fordista de la vivienda*[vii] (Lindón & Mendoza, 2015, p. 35).

El nuevo modelo de producción de viviendas contempla planes de optimización, que consiste en la utilización de materiales e insumos de menor calidad o de mayor fragilidad. Es común que se empleen placas de unicel o polímeros para reducir costos en la construcción, así mismo la producción fordista, consta de la construcción masiva de casas con los mismos diseños y en un tiempo mucho menor al que se emplea en la construcción tradicional, utilizando piezas prefabricadas, en este caso hasta las paredes se

encuentran listas sólo para ser ensambladas, utilizando menos recursos, menos tiempo y menos personal para la construcción.

Las densidades poblacionales en este tipo de asentamientos son altas, pese a la baja altura de las edificaciones. En la Ciudad de México, como han señalado Lindón y Mendoza (2015), este modelo ha originado en los últimos veinte años nuevas periferias, muy diferentes a lo que identificamos en su tiempo como la urbanización popular de los años setenta y ochenta[viii]. Si bien en Texcoco este modelo de producción de vivienda es reciente, se puede afirmar que se instalará con fuerza en el municipio debido la construcción del NAICM[ix], que ocupará la zona federal del ex Lago de Texcoco. Se puede decir que, de hecho, en diversas regiones del estado de México que forman parte de la ZMCM, ya se aprecia un importante incremento en la producción de vivienda, lo cual se observa a partir del creciente número de licitaciones que entre 2001 y 2015 han sido autorizadas para la construcción de vivienda (tabla 1), por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (2018) del Gobierno del Estado de México, particularmente, en el caso de los municipios de Chicoloapan, Atenco y Texcoco.

Se puede decir que estos nuevos desarrollos inmobiliarios en las periferias surgen de la combinación de las siguientes circunstancias:

> *a) un tipo de hábitat denominado conjuntos urbanos que son grandes desarrollos de vivienda a bajo costo, b) una demanda creada/impulsada mediante la reforma de instituciones federales de vivienda, c) la innovación tecnológica y la aplicación del modo de producción fordista a la producción masiva de vivienda, d) la inducción de un ritmo muy rápido de poblamiento, d) la implementación complementaria de nodos de comercio y servicios orientados al consumidor en estas nuevas periferias.* (Lindón & Mendoza, 2015, p. 36 y 37).

Eibenschutz & Goya (2009), a partir del estudio de estos desarrollos inmobiliarios en diferentes áreas metropolitanas del país, afirman que la expansión territorial constante y acelerada que estos desarrollos implican para las ciudades, rebasan la capacidad de los gobiernos locales para abastecer de servicios urbanos a la población de manera oportuna y satisfactoria, así como su capacidad de controlar el proceso de poblamiento,

Tabla 1 – Autorización de Conjuntos Urbanos

AÑO	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA / PROMOTOR	NO. DE VIV.
2001	CHICOLOAPAN	III	"GEOVILLAS SAN ISIDRO II"	GEO EDIFICACIONES, S.A DE C.V.	208
	CHICOLOAPAN	III	" HACIENDA LOS REYES", (EX-HDA TLALMIMILOLPAN", FRACCIÓN 6)	CASAS BETA DEL CENTRO S.A DE C.V.	3,278
	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE SAN VICENTE" (EX - HACIENDA TLALMIMILOLPAN FRACCION III)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	3,283
2002	CHICOLOAPAN	III	"CIUDAD GALAXIA LOS REYES"	FISARE, S.A. DE C.V.	4,840
2003	ATENCO	XI	"TEXCALLI"	C. LUIS RODRÍGUEZ MUNGUIA.	850
	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA COSTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,000 SOCIAL PROGRESIVO)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	4,100
	CHICOLOAPAN	III	"BONITO SAN VICENTE" (PRIMERA ETAPA: 849 INTERES SOCIAL)	LOS REYES IMPULSORES DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	3,304
	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE SAN VICENTE II"	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	2,844
	CHICOLOAPAN	III	"LOMAS CHICOLOAPAN"	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V. (FISARE, S.A. DE C.V.)	3,080
	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA DE COSTITLAN" (SEGUNDA ETAPA 3,000: 1,064 INTERÉS SOCIAL Y 1,936 SOCIAL PROGRESIVO) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (4,100: 1,064 INTERÉS SOCIAL Y 3,036 SOCIAL PROGRESIVO) SE AUTORIZO EL 14/03/03	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	------
	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN I" (PRIMERA ETAPA: 3,970)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	4,748

2004	CHICOLOAPAN	III	"GEOVILLAS DE COSTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,000)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	1,756
	CHICOLOAPAN	III	"BONITO SAN VICENTE" (SEGUNDA ETAPA: 2,455 INTERES SOCIAL)	LOS REYES IMPULSORES DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	-----
	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN II" (PRIMERA ETAPA: 2,313 INTERES SOCIAL)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	2,400
2005	CHICOLOAPAN	III	"GEOVILLAS DE COSTITLAN" (SEGUNDA ETAPA: 756)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	-----
	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN I" (SEGUNDA ETAPA: 551)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	-----
	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA DE COSTITLAN" (TERCERA ETAPA: 100 SOCIAL PROGRESIVO SE AUTORIZO EL 14/03/03	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	-----
	CHICOLOAPAN	XIII	"REAL DE COSTITLAN II" (SEGUNDA ETAPA: 87 INTERES SOCIAL)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	-----
	CHICOLOAPAN	IV	"BONITO EL MANZANO"	ENRIQUE BUSTAMANTE SANTAMARIA	656
	CHICOLOAPAN	IV	"REAL DE COSTITLAN I" (TERCERA ETAPA: 227)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	-----
2006	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA PIEDRAS NEGRAS" (PRIMERA ETAPA 1,012: INTERES SOCIAL 688, SOCIAL PROGRESIVO 324)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	1,820
	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA PIEDRAS NEGRAS" (SEGUNDA ETAPA 808: INTERES SOCIAL 806, SOCIAL PROGRESIVO 2)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	-----
	TEXCOCO	XI	"EL DESEO"	EITOR, S.A. DE C.V.	254
2007	CHICOLOAPAN		"HACIENDA VISTA REAL"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	438
2009	TEXCOCO	XI	"VALLE DEL MOLINO"	DESARROLLOS KSA FÁCIL, S.A. DE C.V.	424
2010	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA DE COSTITLÁN" (CUARTA ETAPA)	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	--
2015	TEXCOCO	XI	HACIENDA SAN JAVIER	CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.	970

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano. Conjuntos Urbanos Autorizados 2001-2015. Gobierno del Estado de México (Consultado en http://seduym.edomex.gob.mx/autorizaciones)

mismo que tampoco logran controlar los gobiernos estatales y el gobierno federal. En consecuencia han surgido problemas ambientales y de déficit de servicios que incide en la mala calidad de vida de la población, llevando a familias a abandonar sus viviendas y reubicarse en las áreas urbanas consolidadas Ramírez (2013), para 2012 había 5 millones de viviendas en el país. Esta problemática pone de manifiesto la urgencia de planes enfocados a la protección del ambiente y al beneficio de la población.

La construcción de viviendas y los planes de desarrollo urbano deben de estar dotados de una visión que busque satisfacer las necesidades de los diversos actores y el Estado debería de ser el principal promotor de ello, pues se requiere que los servicios (de suministro de agua potable, electricidad, depósito de desechos sólidos y vías de comunicación) estén al alcance de las nuevas viviendas con toda la infraestructura necesaria y adecuada. En este sentido, se requiere hacer una planeación estratégica para no dañar la flora y fauna local y perjudicar el ecosistema, sin embargo, hay un gran número de casos en el que el gobierno mexicano ha dado permisos de construcción a proyectos altamente dañinos para la riqueza natural de ciertos territorios. Texcoco no escapa a lo anteriormente señalado y muy probablemente su urbanización se dinamizará como consecuencia de la instalación del NAICM.

4. Crecimiento urbano irregular y desarrollo inmobiliario en la ZMCM: el caso del municipio de Texcoco

Actualmente, la ZMCM está integrada por las 16 delegaciones y 58 municipios, todos ellos del estado de México, excepto uno del estado de Hidalgo, algunos de ellos con altas tasas de

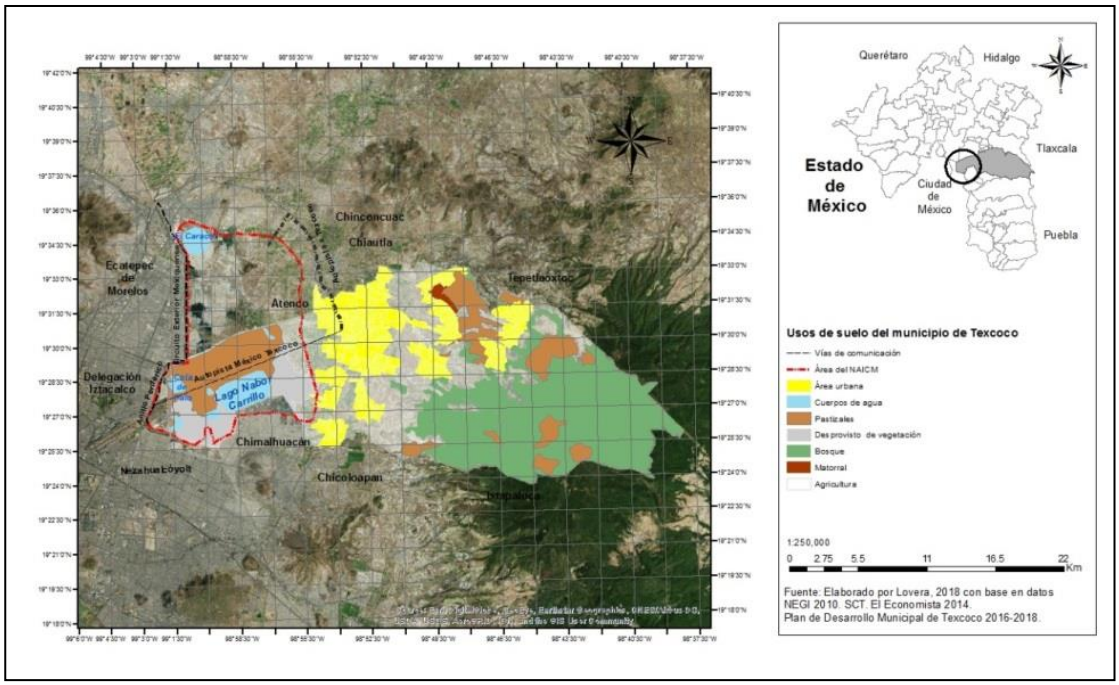
crecimiento demográfico y también con expansión urbana. En el caso de la ZMCM, la ciudad empieza a desbordarse en los municipios aledaños del estado de México desde la década de los años 50 del siglo pasado, primero hacia el lado norte. Las zonas tanto occidental como sur de la cuenca, donde se asienta la ZMCM, tienen grandes cordilleras que funcionan como obstáculos naturales para la expansión urbana, sin embargo, el lado oriental, donde se encuentra el municipio de Texcoco, es plano y desde que se desecaron porciones del Lago de Texcoco, la ciudad creció en esa dirección.

Con base en el periodo histórico en los que se ha formado y crecido la ZMCM, las entidades que la conforman se pueden agrupar en una ciudad central y cuatro contornos metropolitanos (Toscana & Pimienta, 2018). La ciudad central corresponde al centro tradicional y es lo más antiguo de la ciudad, comprende cuatro delegaciones (hoy alcaldías). El contorno uno se formó con seis delegaciones de la ciudad ya urbanizadas, entre 1930 y 1950. El contorno dos se formó con tres delegaciones y cuatro municipios del estado de México durante la etapa de industrialización del país, entre 1950 y 1970. El contorno tres se compone de tres delegaciones de la ciudad y 15 municipios, algunos de los cuales eran rurales, entre 1970 y 1990. Finalmente, el contorno cuatro está conformado por 39 municipios del estado de México y uno del estado de Hidalgo, ha crecido desde la década de los años noventa y es reflejo del retiro del estado en materia de vivienda.

Los contornos tres y cuatro se caracterizan, a diferencia de los demás, en que se han conurbado a partir de la construcción de viviendas (bajo el modelo fordista) sin generación de fuentes de empleo. Debido a la falta de empleo en estos contornos, los desarrollos inmobiliarios llegan a convertirse en "ciudades dormitorio". Texcoco se ubica en el cuarto contorno de la ZMCM, lo que se interpreta como un municipio de reciente conurbación, pero que en los siguientes años tendrá un crecimiento poblacional importante generado por la inmigración atraída por el megaproyecto aeroportuario, lo que se traducirá en importantes retos para el gobierno municipal.

La cabecera municipal del municipio de Texcoco se encuentra a 25 km del centro de la Ciudad de México. Texcoco colinda al norte con los municipios de Atenco, Chiconcuac, Chiautla, Papalotla y Tepetlaoxtoc; al sur con Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, Chicoloapan, Ixtapaluca; al oriente con el estado de Puebla y al poniente con los municipios de Nezahualcóyotl y Ecatepec, dos de los más poblados de la metrópoli. En el ámbito regional, el municipio se ubica en el lado oriente de la ZMCM y se conecta con Puebla, Hidalgo y Querétaro, teniendo así una posición estratégica en el contexto regional y nacional. El territorio municipal se constituye por 422.49 kilómetros cuadrados en donde se asientan un total de 240,749 habitantes, con una densidad de población de 570 habitantes por kilómetro cuadrado. El uso de suelo corresponde a lo siguiente (figura 4): agrícola 26.0%; zona urbana

Figura 4 – Usos de suelo del municipio de Texcoco



Fuente: Elaboración propia con base en datos del INEGI, 2010

17,99%; bosques 33.13%; pastizal 13.9%; suelo desprovisto de vegetación 5.47% y suelo de matorral 0.33%. La zona urbana en el municipio de Texcoco es de 58.83 Km² e incluye el uso de suelo habitacional, reserva para crecimiento urbano, suelo para uso industrial, área comercial y de servicios. En cuanto a la tenencia de la tierra, el 34.38% de la superficie territorial es pequeña propiedad, el 5.75% es propiedad comunal y el 59.87 es propiedad ejidal (Ayuntamiento de Texcoco, 2016).

Según datos del INEGI en el año 2000 la población municipal era de 204,102; aumentando a 240,749 en 2015, equivalente al 1.5% de la población estatal. En cuanto a la densidad poblacional, en 2000 era de 483 hab/km2, para aumentar a 570 hab/km2 en 2015 (INEGI, 2015). Actualmente en Texcoco hay un total de 61,948 viviendas. El Informe Anual Sobre la Situación de Pobreza y Rezago Social emitido por la Comisión Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), refiere que en 2010 el 22.4% de personas, reportó habitar en viviendas sin disponibilidad de servicios básicos[x] y que del total de viviendas el 14.5% son de mala calidad de materiales y espacio insuficiente, pues del total de viviendas, 4,010 cuentan con un solo cuarto.

Las actividades económicas más importantes en la región son: la agricultura, la ganadería y el turismo, pero también cuenta con empresas textiles, empresas vidrieras y de aluminio. El Producto Interno Bruto (PIB) del municipio fue de 1.35% en 2014, siendo la localidad con el índice más alto de la región VI del estado de México. Para proyectar un aumento poblacional y crecimiento urbano de Texcoco, se podrían contemplar ciertas características: cuenta con terrenos planos en su mayoría y en una parte montañoso, particularmente hacia el oriente, además cuenta con un importante lago de aguas salinas que lleva el mismo nombre del municipio y que pertenece a la región hidrológica del río Pánuco. Originalmente el lago tenía una extensión de casi 700 km2, por las desecaciones desde tiempos coloniales y la extracción de agua, actualmente solo mide 15 km2. Parte del suelo del ex Lago producto de la desecación, realizado como parte del Plan Lago Texcoco [xi], se incorporó a la urbanización de municipios aledaños de Nezahualcóyotl y Ecatepec, en las décadas de los años cincuenta y sesenta del siglo XX respectivamente, y hoy en día, de los más poblados de la zona metropolitana (Espinosa, 2008). La parte del lago que no se desecó, hasta principios del siglo XXI, fue un obstáculo para la urbanización en la porción oriental de la zona metropolitana. El reconocimiento de los problemas ambientales a partir de la Cumbre de Estocolmo (1972), conllevó a algunos intentos para conservarlo como patrimonio natural (Gutiérrez, San Román y López, 2017); sin embargo, la voracidad empresarial por hacerse del suelo metropolitano, especialmente para la construcción del proyecto aeroportuario pone en riesgo la conservación del lago y sus ecosistemas. La urbanización del municipio también ha tenido un efecto importante en las características de la población, provocando diversos cambios económicos, ambientales y sociales al modificarse la vocación agrícola y las actividades productivas de sus habitantes y orientarlas hacia el sector industrial y de servicios ya que:

> *Por un lado, se disminuye el espacio destinado al uso agrícola, forestal y boscoso y, por otro, se incrementan los asentamientos humanos, las zonas de erosión, las zonas de explotación de bancos de material pétreo y de productos forestales que repercuten de manera directa en el medio ambiente. (*Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 22).

La tendencia regional apunta hacia la expansión acelerada del crecimiento urbano y poblacional en detrimento del ámbito rural, lo que puede observarse tanto en el cambio de uso de suelo, la disminución de las actividades agropecuarias, el deterioro y agotamiento de los recursos naturales, así como en la transformación del paisaje, la movilidad social, la intensificación de las relaciones sociales, económicas y de comercialización, la multifuncionalidad de los espacios y la pluriactividad de los actores sociales, cuestión que se agudiza ante la necesidad de ejercer una mayor presión sobre el patrimonio natural del municipio para satisfacer la demanda de servicios de la población que habita en la región y en la ZMCM. Con base en observaciones en campo, actualmente se distinguen dos tipos de urbanización en el municipio: de mercado y popular, tanto de carácter regular como irregular (figuras 5 y 6). La urbanización de mercado, está basada en la ocupación regular del suelo y se caracteriza por la construcción de grandes y medianos conjuntos habitacionales para población proveniente de otros municipios y delegaciones de la Ciudad de México, se oferta de manera institucional y su financiamiento es mediante las instituciones financieros y organismos de vivienda; este tipo de urbanización, no garantiza el suficiente equipamiento e infraestructura urbana. Al mismo tiempo, se da una urbanización popular, basada en la ocupación irregular del suelo, caracterizada por la creación de colonias populares, producto del desdoblamiento familiar, con financiamiento individual y/o familiar, sin equipamiento e infraestructura urbana.

Figura 5 – Tipo de vivienda irregular

Fuente: Archivo propio. Localidad de Coatlinchán, Texcoco, agosto 2017

Figura 6 – Tipo de vivienda regular

Fuente: Archivo propio. Conjunto habitacional Hacienda San Javier, Texcoco, agosto de 2017

Los asentamientos humanos que tiene el municipio de Texcoco están distribuidos en áreas urbanas y no urbanas, en las cuales se dan ambos tipos de urbanización; dentro de las no urbanas existe población mixta y población rural, ésta se va clasificando de acuerdo a las dimensiones que presentan estas poblaciones y van adquiriendo las categorías respectivas de Caserío, Rancherías, Pueblos, Villas y Ciudad.

Además de los grandes desarrollos inmobiliarios, en los últimos años se han presentado asentamientos irregulares en núcleos ejidales, debido al bajo costo que se ofertan las tierras, porque los propietarios no cuentan con la documentación oficial para venderlas en el mercado formal. En estos asentamientos humanos irregulares (urbanización social), dan "solución" a las necesidades de vivienda de los sectores populares locales del municipio, por su tamaño poblacional carecen de servicios públicos e infraestructura. Existen 46 unidades poblacionales con habitantes que van desde 3 hasta 602 habitantes (tabla 2).

Los asentamientos humanos irregulares normalmente están establecidos en zonas ejidales y presentan polos de crecimiento alto, como los casos de los asentamientos ejidales de la denominada Costa Chica. Uno de los últimos asentamientos irregulares que se han producido en el municipio es el impulsado por la organización denominada Antorcha Campesina[xii].

Sin embargo, dicho asentamiento irregular no cuenta con servicios públicos básicos, trayendo como consecuencia conflictos sociales con los habitantes de la comunidad y el resto del municipio de Texcoco. Se puede decir que Texcoco, al igual que algunos otros municipios de la región, enfrenta la situación de asentamientos humanos de manera irregular, normalmente en zonas de patrimonio natural, con construcciones de viviendas de mala calidad y carencia de servicios.

Si bien el actual gobierno municipal ha propuesto establecer medidas restrictivas[xiii], que limiten la construcción de viviendas en sitios de vulnerabilidad y que no cuenten con la factibilidad de servicios, lo cierto es que continúa enfrentando

Tabla 2 – Núcleos poblacionales irregulares en Texcoco

Santa Cruz de la Constancia (41)	El Chilar (7)	San Isidro (120)	El Batan (36)
Xalapango (457)	San Andrés (La Alcanforera) (43)	Rancho el Jardín (64)	La Presa (79)
Rancho San Antonio (3)	San José (El Paraíso) (206)	Santa Irene (121)	Santa Lucia (42)
Rancho Santa Mónica (16)	Rancho Santa Rosa (146)	Ex hacienda de Tepatitlán (156)	Apatzingo (4)
Rancho Junípero (4)	La Nopalera (9)	San José Tepatitlán (9)	Rancho Gama (El Lago) (3)
Candelapa (159)	Rancho Arboleda (6)	San Felipe de Jesús (192)	Pozo Milagro (55).
Rancho el Barco (29)	Ejido San Juan Tezontla (272)	San Agustín (173)	Ejido de San Pedro y Santa Úrsula (129)
Rancho Buenavista (6)	Tecaxhe La Escondida (10)	Pozo Guadalupe (10)	Ejido Santa Úrsula (115)
Rancho Castilla (46)	San Borja (55)	La Nopalera (La Siberia) (167)	Praderas de Tecuac (274)
San Judas Tadeo Riva Palacio (117)	Ejidos Purificación (192)	Ejido de Beltrán Cuautlalpan (602)	Ejido San Felipe (427)
Puente Quebrado (pozo San Isidro) (254)	Santa María Hidalgo y Carrizo (371)	Valle de Tláloc (352)	Ejido de los Reyes San Salvador El Gavilán) (408)
Ejido de Tlaminca de Tezcotcingo (11)	San Esteban (San Miguel Tlaixpan) (158)		

Fuente: IGECEM. Dirección de Estadística, elaborado con información de INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010 (citado en Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 28)

los procesos de urbanización acelerada y de asentamientos irregulares y, más aún, se enfrenta a la presión de las empresas inmobiliarias y a la propia ciudadanía migrante que demanda vivienda.

5. Implicaciones socioambientales de los procesos de urbanización

Desde finales del siglo pasado, las presiones de los mercados inmobiliarios internacionalizados, y una mal entendida "competitividad" ha llevado a la desregulación en materia de construcción de vivienda, los créditos hipotecarios atados concedidos a derecho habientes y el uso de sistemas de intermediación financiera ha catapultado la construcción de viviendas en un esquema fragmentado al amparo del sobreconcesionamiento de agua, que genera problemas tanto de conservación ambiental, como de acceso y distribución del vital líquido. La aparición de "ciudades dormitorio" formadas por conjuntos habitacionales de gran escala en áreas sin infraestructura, alejadas de las ciudades y el crecimiento sobre zonas de recarga de los acuíferos, áreas naturales, ríos, barrancas y zonas de origen lacustre ha sido un fenómeno reciente de graves proporciones (Moctezuma, 2015).

En términos generales, se puede decir que el crecimiento de la población, su concentración y la expansión territorial de las áreas urbanas, especialmente cuando se encuentran en metrópolis, dan paso a problemas socioambientales, vinculados a la dotación de servicios, como la dotación de agua potable y el desecho de las aguas negras. Los efectos de la hiperurbanización de la ciudad de México, y sus exigencias ambientales, energéticas, financieras, combinados con una política de importación de agua de la cuencas hidrológicas vecina así como la extracción de agua subterránea y de lo que queda del sistema de lagos de la cuenca de México, han acentuado el agotamiento de los acuíferos y la erosión de los suelos, generando hundimientos diferenciales y regionales (de hasta 30 cm anuales en la zona oriental de la ZMCM), que a su vez han propiciado inundaciones, combinadas paradójicamente con carencias del vital líquido en área urbanas populares del oriente de la cuenca, así como la pérdida de áreas de cultivo y de áreas de recarga del manto acuífero (Moctezuma, 2015). Todo esto pone en riesgo la habitabilidad de la ZMCM, y municipios como Texcoco son los que más resienten esta dinámica, dado que son los que aún conservan suelos boscosos y agrícolas sujetos a la especulación urbana.

Por otra parte, con la desarticulación del campo de la economía nacional de las últimas décadas, con la tala legal e ilegal de la zona del municipio boscosa y con el incremento de la actividad minera para la extracción de arena, grava y tepetate, el suelo está perdiendo su capacidad para retener agua y alimentar el acuífero, lo que conlleva a la erosión (Ayuntamiento de Texcoco, 2016), lo que se traduce a procesos de riesgo asociados a la inestabilidad del suelo, como la remoción en masa. Lo anterior, además de minar el patrimonio natural y poner en riesgo a la población, allana, el camino a las constructoras y a las empresas inmobiliarias, pues cuando pretenden iniciar un proyecto inmobiliario, el cambio de uso de suelo resulta ya no ser tan drástico, pues no es ni bosque ni área cultivada, sino pastizal. Esto significa que las zonas con valor agrícola o boscoso se incorporan a uso suelo urbano, cambiando un valor estratégico -considerado como patrimonio natural que aporta servicios ambientales-, por un valor comercial de carácter mercantil que reditúa, antes que a nadie, a funcionarios municipales y a empresarios del negocio inmobiliario.

De hecho, existen diversos proyectos de desarrollo regional que tienen impacto a nivel nacional y se encuentran respaldados tanto en el Plan Nacional como en Plan Estatal de Desarrollo, los cuales -según el actual Presidente Municipal de Texcoco- nunca han sido consultados con el Gobierno Municipal, aunque es competencia y facultad de los gobiernos municipales aprobar, incidir y participar en los proyectos que se realicen en su territorio. Dichos proyectos, no sólo implican grandes inversiones económicas, sino que también conllevan a transformaciones políticas y territoriales que pueden generar impactos a nivel socioambiental, por ejemplo: 1) la aprobación de modificaciones a la Ley de Aguas del Estado de México, en abril de 2011, por parte del Congreso Local del Estado, posibilita la privatización del agua mediante su concesión a particulares, incluidas empresas inmobiliarias que requieren la concesión de pozos de agua para garantizar el suministro de agua potable; 2) la creación de infraestructura carretera, como la construcción de la carretera Coatepec-Coatlinchán, en la sierra Texcoco, hasta entroncar con la carretera México-Veracruz; la instalación de torres eléctricas por parte de la CFE, en toda la zona serrana hasta llegar al estado Tlaxcala; 3) la introducción del gasoducto que atraviesa la región desde el estado de Morelos, pasando por Tlaxcala e Hidalgo; 4) la creación de nuevos Plazas y Centros Comerciales como Puerta Texcoco, Gran Patio, Plaza Las Américas, Plaza Chimalhuacán, entre otros; y 5) el Proyecto de Mitigación Ambiental propuesto por CONAGUA, que forma parte del megaproyecto del NAICM.

El impulso de estos proyectos en Texcoco se debe en parte a que es uno de los municipios metropolitanos que aún cuenta con más cantidad

de tierra ejidal (59.87%). La tierra ejidal fue un logro de la Revolución Mexicana (1910-1920) que implicó el reparto de tierras a grupos de campesinos, estas tierras han constituido su patrimonio desde entonces, pasando de una generación a otra. Los proyectos mencionados requieren la tierra ejidal para ser implementados, lo que conlleva a la despatrimonialización de la población originaria de Texcoco.

Ante este panorama el gobierno municipal no logra cumplir sus funciones, y aunque es el nivel de gobierno más cercano a la población, tampoco logra atender las demandas y necesidades de la población, pues en estos proyectos intervienen grupos de gran poder económico y político. Entre los involucrados en la construcción del NAICM se encuentran los empresarios más ricos del país, quienes curiosamente, han ganado muchas otras licitaciones de obra pública con anterioridad. Las empresas de Carlos Slim, Olegario Vázquez Aldir y Carlos Hank Rhon, son las principales encargadas de construir la terminal del NAICM. El proyecto fue presentado por Edificadora Cicsa, Constructora ICA y la constructora española FCC Construcción, con un costo de 84 mil 828 millones 377 mil 320 pesos y se especula mucho sobre los beneficios que traerá esta edificación, principalmente porque no están las condiciones óptimas para su realización. Como señala el propio Presidente Municipal de Texcoco:

> *La construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, en la zona lacustre del Lago de Texcoco, traerá como consecuencia, mayor contaminación visual y auditiva, mayor explotación de los mantos acuíferos, concentración de actividades económicas en grandes empresas dedicadas al ramo de la hotelería y prestación de servicios, crecimiento desordenado de polos poblacionales con exigencia de dotación de servicios y seguridad y, por tanto, disminución de servicios en las zonas pobladas hasta la actualidad en nuestro municipio.* (Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 16).

Con la construcción del NAICM proyectada por los gobiernos federal y estatal, sin la consulta al gobierno municipal, se está cayendo en la disyuntiva de romper con la propuesta de crecimiento sustentable y ordenado, por los de un crecimiento acelerado, con impacto considerable en el ambiente del municipio, exacerbando los problemas de desertificación del suelo, escasez de agua y contaminación del aire. El propio Grupo Aeroportuario ha señalado que la Zona Oriente del Valle de México es un área que sufre frecuentes inundaciones que conllevan pérdidas materiales y problemas sanitarios, pero a pesar de ello sostiene la viabilidad del proyecto que la entubación de 25 km de los cauces que existen en la zona contribuirán a evitar inundaciones, reducir riesgos sanitarios y malos olores. Sin embargo, las cifras y estimaciones de uso y aprovechamiento de agua, que se pretenden conectar a la Red Municipal de Agua Potable, actualmente la más sobreexplotada del país en un 850%, según datos de la Comisión de Agua del Estado de México (Nieves, 2011) no incluyen el desarrollo de la Aerotrópolis, una zona urbanizable de 375 hectáreas, contemplada dentro del megaproyecto del NAICM, que incluirá desarrollos comerciales, parques empresariales y zonas de libre comercio. Aunado a ello, el subsecretario de Desarrollo Metropolitano del Estado de México, ha señalado que una vez que entre en operaciones el NAICM, habrá a largo plazo, 22 ciudades metropolitanas emergentes y nueve subcentros regionales.

En síntesis, se puede afirmar que la construcción del NAICM está implicando una serie de profundas transformaciones al paisaje y entorno territorial en distintos niveles y ámbitos; por un lado, ha provocado la creación de rellenos sanitarios para desecho de materiales y lodos tóxicos, afectando el patrimonio natural y arquitectónico-cultural de la Cuenca del Valle de México y, por otro, está alentado la construcción de mayor infraestructura de vivienda, de servicios y de vías de comunicación. La tendencia apunta a un mayor crecimiento urbano mediante el incremento de desarrollos inmobiliarios que demandará la población que cada vez más está llegando a asentarse en la región, por lo que los impactos no son únicamente locales, sino regionales y tendrán un efecto acumulado, sinérgico y a largo plazo sobre toda la Cuenca de México.

6. Conclusiones

El municipio de Texcoco, como los demás que integran la ZMCM, está reconfigurándose bajo la lógica de las empresas inmobiliarias, que tendrán aún más auge por la construcción del NAICM; la lógica empresarial tiene el sustento del Estado en sus tres niveles: el nacional, el estatal y el municipal. De tal modo que el municipio se convierte antes que nada en un espacio económico de oportunidad empresarial, y en segundo plano, en un espacio para el desarrollo y bienestar de su población, a pesar de ser el nivel de gobierno más cercano a la población. Muchos de los problemas de Texcoco, asociados a los procesos de urbanización y expansión física de la ciudad, así como los ambientales, se generan en otros espacios y en otras escalas, es decir, tienen causas profundas en cierta forma ajenas a los municipios, además de que

rebasan fronteras político-administrativas, pero son los gobiernos municipales los que deben hacer frente, aun cuando la complejidad de estos procesos los rebasen y no estén preparados para ello. En el caso de Texcoco, es evidente que los bienes y el patrimonio natural que posee el municipio están siendo afectados por la sobreexplotación de los mantos freáticos, la mala urbanización con cambios de uso de suelo no planificados, la mala explotación forestal, la contaminación de los ríos, la degradación de los suelos, la polución ambiental, entre otros de carácter social. Las empresas privadas se enriquecen a partir de la explotación del patrimonio del municipio mientras que los costos ambientales se socializan en la población social.

En este sentido, consideramos que deben de conformarse planes estratégicos de contención y desarrollo demográfico, integrados por los gobiernos estatales y municipales, en alianza estratégica con el sector privado, pero bajo un marco regulativo apegado a las normas adecuadas de desarrollo social. Para obtener planes urbanísticos eficaces se requiere que estos no sólo sean apegado a la visión empresarial y a las leyes económicas y comerciales de oferta y demanda, sino que contemplen a la sociedad mexicana, sus carencias y necesidades, expectativas y sobre todo que se dé cumplimiento al estado de bienestar que las contribuciones de los ciudadanos garantiza, al menos en términos constitucionales. Los cambios en los artículos constitucionales y reglamentaciones han abierto la puerta a las empresas privadas inmobiliarias que parecen no tener freno, al tiempo que los gobiernos municipales se ven limitados para poder ejercer sus facultades constitucionales, e incluso llegan a ser en ocasiones facilitadores. La participación de las instituciones públicas de vivienda también es escasa. Esto se traduce en escasas o nulas mejorías en las condiciones de vida de la población de los municipios, ya que los gobiernos municipales, responsables de la dotación de servicios e infraestructura, no logran satisfacer las necesidades de la población. Así, a partir de estudio de caso, se puede corroborar lo que señala Harvey (2013) acerca de cómo las ciudades quedan en manos de actores e intereses privados y no de la gente; estos actores que son élites políticas y económicas, son quienes están en condiciones de transformar las ciudades de acuerdo a sus propios deseos y proyectos, mientras que las condiciones de vida de los habitantes urbanos, no necesariamente mejoran, sobre todo de los habitantes de los sectores menos favorecidos.

7. Bibliografía

Álvarez, G. (2011). Estructura y temporalidad urbana de las ciudades intermedias en México. *Frontera Norte*, Vol. 26, No. 43, pp. 91-123.

Ayuntamiento de Texcoco (2016). *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018*. México: Ayuntamiento de Texcoco, estado de México.

Borja, J. (2010). Espacio público y derecho a la ciudad. In P. Ramírez (Coord.). *Las disputas por la ciudad. Espacio social y espacio público en contextos urbanos de Latinoamérica y Europa* (pp. 539-570). México: UNAM.

Cantera, S. (24 de agosto de 2017). México, con mayor alza en precios de vivienda de AL. *El Universal*. Recuperado de http://www.eluniversal.com.mx/cartera/economia/mexico-con-mayor-alza-en-precios-de-vivienda-de-al

Cano, J. C. (10 de septiembre de 2011). El Lago de Texcoco. *Letras Libres,* (153). Recuperado de https://www.letraslibres.com/mexico/el-lago-texcoco

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (05 de febrero de 1917). Diario Oficial de la Federación. México: H. Congreso de la Unión.

Eibenschutz, R. & C. Goya (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*. México: SEDESOL/UAM-X/Miguel Ángel Porrúa.

Espinosa, M. (2008). Procesos y actores en la conformación del suelo urbano en el ex lago de Texcoco. *Economía, Sociedad y Territorio*, Vol. VIII, Núm. 27, pp. 769-798.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. España: Ediciones Akal.

Garza, G. (2010). La transformación urbana de México 1970-2020. In G. Garza & M. Schteingart (coords.), *Desarrollo Urbano y Regional*. (Los grandes problemas nacionales, v. II) (pp. 31-86). México: El Colegio de México.

GeoComunes (2018) Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Recuperado de http://geocomunes.org/Analisis_PDF/NAICM%20pdf%20lectura.pdf

Gutiérrez, P., J. San Román & M. López (2017). El concepto de dominios ambientales como estrategia en la planificación territorial del sistema lacustre del Lago de Texcoco,

estado de México. *Revista Geográfica Venezolana*, Vol. 58, Núm. 2, pp. 320-345, Venezuela: Universidad de los Andes.

Hernández, T. (2016). *Producción del territorio en la comunidad de San Juan de Guadalupe y sus anexos Tierra Blanca y Miguelito, San Luis Potosí.* Tesis de doctorado en Desarrollo Rural. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2005). *II Conteo de Población y Vivienda*, Aguascalientes, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*, Aguascalientes, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2011). *XIII Censo de Población y Vivienda*, Aguascalientes, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2015). *Encuesta Intercensal 2015. Principales resultados de la encuesta intercensal 2015*: Estados Unidos Mexicanos, Aguascalientes, México.

Lindón, A. & C. Mendoza (2015). Miradas alephianas de la periferia metropolitana. In A. Lindón & C. Mendoza (Coord.) *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México* (pp. 29-56). México: UAM, Gedisa.

Maycotte, E. & E. Sánchez (2010). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. *Arquitectura, ciudad y entorno*, año 5, No. 14, pp. 19-32.

Moctezuma, P. (2015). Valle de Chalco y su entorno de cuenca: crisis hídrica y ambiental y construcción de futuro. In A. Lindón & C. Mendoza (coords.) *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México* (pp. 257-292). México: UAM, Gedisa.

Moreno, E. & J. Espejel (2013). Chimalhuacán en el contexto local, sociourbano y regional. *Quivera*, vol. 15, núm. 2013-1, enero-junio, pp. 77-99. Toluca, México: Universidad Autónoma del Estado de México.

Nieves, M. (15 de enero de 2011) La sobreexplotación de los recursos naturales en Texcoco. La Jornada del Campo. Recuperado de http://www.jornada.com.mx/2011/01/15/recursos.html

Olivera, G. (2005). La reforma al Artículo 27 Constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano en México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. IX, Núm. 14 (33), Universidad de Barcelona.

Olivera, G. (coord.) (2015). *La urbanización social y privada del ejido: ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México*. México: CRIM-UNAM.

Ramírez, J. M. (1993). *La vivienda popular y sus actores,* México: Red Nacional de Investigación Urbana-CISMOS de la Universidad de Guadalajara.

Ramírez, F. (2013). *Política de vivienda: el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 2000-2010*. Tesis de licenciatura en Economía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Sánchez, J. (2010). *La vivienda social. Factores que influyen en la producción de la vivienda en México*. México: Sistema Nacional de Ciencias de Arte Emisión.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (2018) Conjuntos Urbanos Autorizados 2001-2017. Recuperado de http://seduym.edomex.gob.mx/autorizaciones

Toscana, A. & R. Pimienta (2018). Migración intercontorno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Un estudio desde la justicia espacial. *Política y Cultura*, No. 49, Universidad Autónoma Metropolitana, pp. 93-120.

Notas

[i] Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Tepetlaoxtoc, Texcoco y Tezoyuca.

[ii] De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo de Texcoco 2016-2018, el porcentaje de aportaciones al Producto Interno Bruto (PIB) a nivel estatal y nacional reportó en el año 2014 los siguientes datos: sector primario 1.28% estatal y 3% nacional; sector secundario 32.45% estatal y 34% nacional; sector terciario 66.27% estatal y 62% nacional (Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 87). Esto expresa la importancia que a nivel municipal ha adquirido el sector terciario (distribución de productos, servicios, transporte y comercio), respecto al sector primario (agricultura, ganadería, explotación forestal) y al sector industrial (referido a las actividades de tipo industrial).

[iii] El triunfo de la Revolución Mexicana (1910-1920) se reflejó en la dotación de tierra a grupos de campesinos y a comunidades indígenas que habían sido despojadas de ellas o que no tenían, con la función de que tuvieran un patrimonio inalienable que les garantizara su reproducción social. El reparto agrario implicó que más de la mitad del territorio nacional se dotara en estas modalidades

de propiedad. Con la adopción del modelo neoliberal, se reformó el artículo 27 Constitucional para que las tierras ejidales y comunales pudieran venderse y así entrar al mercado inmobiliario. En los municipios metropolitanos, estas tierras se han convertido en jugosos botines para las empresas privadas inmobiliarias, a costa de la despatrimonialización de los campesinos e indígenas.

[iv]Las Sofoles son una entidad regulada y autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (escuchando la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores) para operar y celebrar operaciones de crédito en el sector para el que haya sido autorizada.

[v] Actualmente la mayor parte de la población del país vive en áreas urbanas de más de 15,000 habitantes. Existen 57 áreas metropolitanas que concentran el 87% de la población nacional (Garza, 2010). La ZMCM, concentra el 20% del total nacional, que equivale a aproximadamente 18 millones de personas (INEGI, 2011). A partir de 1990 las grandes zonas metropolitanas del país han disminuido su crecimiento en favor de las localidades urbanas en su área de influencia, mientras que las ciudades intermedias son las que presentan mayor crecimiento demográfico (Álvarez, 2011).

[vi] Información obtenida en entrevista a funcionarios del municipio de Texcoco, en agosto de 2017.

[vii] La calificación de fordista remite a la producción en masa y en serie de viviendas.

[viii]Al respecto, Lindón & Mendoza (2015, p. 37) señalan que: "se trata de una periferia que no es manufacturada por sus habitantes, sino que ha sido producida por los desarrolladores. Ello también implica que no ha sido producida en respuesta a las necesidades de los mercados de trabajo, sino que ha sido generada como oferta de vivienda. La creación de vivienda y la iniciativa de urbanizar estas áreas proceden de las grandes empresas desarrolladoras… no existen procesos de mercado de suelo generados localmente: existe una oferta local de tierras y luego de viviendas, que se encuentra con una demanda metropolitana de vivienda, que es externa a estos contextos locales… La demanda ha sido inducida mediante la reforma de las instituciones federales de vivienda, habilitando a los compradores que provienen fundamentalmente de la propia zona metropolitana".

[ix] Dicho megaproyecto fue promovido por el gobierno federal desde el año 2000, durante el periodo del presidente Vicente Fox (2000-2006) pero en 2001 fue cancelado, aunque posteriormente fue revisado y aprobado en 2014 por el gobierno del presidente Enrique Peña Nieto (2012-2018), quien ha persistido en llevarlo a cabo a pesar de las múltiples inconformidades que han presentado diversas instancias académicas y no gubernamentales en relación a la inviabilidad de dicho proyecto. El Colectivo GeoComunes (2018), ha recabado diversos estudios en los que se señala que su construcción iniciará una nueva ola de impulso al crecimiento urbano incontrolado en la región poniente del Valle de México, poniendo en peligro la riqueza cultural y natural del lago de Texcoco y de los pueblos alrededor (ver http://geocomunes.org/Analisis_PDF/NAICM%20pdf%20lectura.pdf).

[x] "En cuanto a servicios básicos, en estas viviendas se reporta que 58,291 disponen de agua entubada; 2,834 no disponen y 823 no especifican si cuentan o no con dicha disponibilidad. En cuanto al servicio de drenaje, 60,319 disponen de este servicio; 828 no disponen de éste y 802 no especifican. Del total de viviendas, 1,432 no cuentan con excusado/sanitario que representa 2.6% En relación al servicio de energía eléctrica, 61, 378, disponen de energía eléctrica, 21 no disponen y 549 no especifican este. Cabe hacer mención que un bajo porcentaje de viviendas tiene piso de tierra; del total de viviendas, sólo 1,846 reúnen esta condición; del total de las viviendas 21, 992 están ocupadas por 85,425 habitantes, esto quiere decir que en cada vivienda viven 4 personas" (Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 67).

[xi] El Proyecto Lago de Texcoco, fue propuesto por el ex rector de la UNAM Nabor Carrillo en 1965, su principal objetivo era almacenar las aguas que se perdían para evitar la sobreexplotación del acuífero y, con esto, evitar el hundimiento progresivo de la Ciudad de México, utilizando 17,000 hectáreas del antiguo lago de Texcoco como vaso regulador. Carrillo murió en 1967, pero el proyecto fue continuado y se iniciaron las obras del Drenaje Profundo bajo la idea de resolver las inundaciones de la ciudad, canalizando el agua hacia la cuenca de Tula. En 1982 se construyó el lago artificial Nabor Carrillo de mil hectáreas de extensión con una capacidad de almacenamiento de 36 millones de metros cúbicos de agua, lo que lo convierte en el lago más grande del área metropolitana. También se construyeron cuatro lagos adicionales, tres plantas de tratamiento y una planta de bombeo en la zona de Caracol para mejor desalojo de las aguas del Gran Canal. Adicionalmente, se ha reducido la salinidad del suelo mediante la multiplicación de áreas verdes y, al incrementar el grado de humedad, se consiguió por fin evitar las tolvaneras que todos los años se generaban en el ex lago y que, llevadas

por los vientos de oriente, provocaban gran contaminación en la ciudad (Cano, 2011).

[xii] El Movimiento Antorchista Nacional, conocido popularmente como Antorcha Campesina, nació en 1974, originalmente como un movimiento que apoyaba los campesinos para que elevaran su producción y nivel de vida. En tiempos recientes se ha involucrado en la invasión de terrenos para dotar se predios a sus agremiados.

[xiii] Algunas líneas de acción propuestas por el gobierno municipal de Texcoco consisten en: "impulsar que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal se actualice y no permita cambios de uso de suelo para así evitar asentamientos irregulares; continuar con el impulso en la aplicación del programa hábitat con la finalidad de tener mejores condiciones de vivienda; establecer un programa de difusión para la no adquisición de terrenos en zonas ejidales y vulnerables; aplicar las normas legales establecidas para con los fraccionadores clandestinos y líderes de movimientos sociales, como Antorcha Popular, que trasgredan las leyes en cuanto a asentamientos humanos y continuar con la brigada de vigilancia del crecimiento poblacional" (Ayuntamiento de Texcoco, 2016, p. 68).