

# **V Congreso de Administración y Tecnología para el Diseño**

---

**Habitabilidad urbana y espacios  
habitacionales construidos:  
El caso de Tecámac**

**Mtro. Alfonso Rivas Cruces**



## **HABITABILIDAD URBANA Y ESPACIOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS: EL CASO DE TECÁMAC.**

**Mtro. Alfonso Rivas Cruces**

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

correo: arc@correo.azc.uam.mx

### **RESUMEN**

El presente ensayo explora el impacto generado por la rápida proliferación de conjuntos urbanos habitacionales (CUH) sobre el espacio urbano. Señala la necesidad de revisar su planeación y ordenamiento. Toma al municipio de Tecámac como caso de referencia. De igual manera, reflexiona sobre el concepto de habitar y el sentido de habitabilidad urbana a considerar en los conjuntos urbanos habitacionales.

### **Política de producción habitacional acelerada**

Las políticas y programas habitacionales, impulsados por el gobierno mexicano, han favorecido la producción privada de vivienda. Éstas estimulan el mercado habitacional con financiamiento estatal y han permitido mayor liquidez y apalancamiento constante para el sector de los vivienderos. Como resultado, el tren de producción de vivienda ha reducido su vulnerabilidad ya que se ha podido controlar el suministro de capital con programas de financiamiento anuales.

En tanto así sea, la producción de vivienda mantiene un comportamiento constante y estable. El retorno de inversión para el desarrollador se sustenta, en cierto grado, en su capacidad para industrializar la producción habitacional, aumentando la oferta de vivienda nueva a gran escala, y en periodos cada vez más cortos de tiempo. Se ha llegado a tal grado de productividad que, municipios como Tecámac han incrementado su parque habitacional en muy poco tiempo, como se mostrará más adelante. En materia de conjuntos urbanos, actualmente algunos de ellos, por su tamaño y densidad, equivalen a la conformación territorial de una ciudad, aunque son planeados como fraccionamientos.

Desde la lógica del Estado, el número de viviendas producidas al año constituye un indicador importante. Señala la velocidad con la que el sistema que compone el tren de producción habitacional es capaz de reducir la brecha entre el déficit de oferta y demanda de vivienda. Sin embargo, la relevancia de esta cifra no debe considerarse aisladamente, sin considerar los patrones de concentración de construcción de vivienda en una misma localidad.

En la medida en que se acumula la producción habitacional en una localidad, las condiciones de habitabilidad y accesibilidad urbana exigen mayor número de servicios, equipamiento, infraestructura así como de mecanismos que activen el tejido económico y social. Esta capacidad no está asociada como indicador del desempeño de la acción habitacional. Consecuentemente, no permite hacer una lectura más holística de su impacto –positivo o negativo– sobre el territorio. La omisión en considerar las implicaciones derivadas de la rápida acumulación de viviendas incide desfavorablemente sobre las oportunidades de progreso y calidad de vida para la población y la localidad.

Hasta el momento, el Estado mexicano no ha sabido reconocer la importancia de planificar la producción habitacional a gran escala como un recurso estratégico para el desarrollo económico sostenible del territorio. Los criterios para decidir cuántas viviendas se construyen y dónde hacerlo, deben satisfacer no las reservas territoriales de los desarrolladores, sino una visión estratégica sostenible del desarrollo urbano.

### **Breves antecedentes sobre el municipio de Tecámac**

El municipio de Tecámac es protagonista del proceso de conurbación y metropolitización por el que han transitado todos los territorios periféricos a la Ciudad de México. Por su ubicación geográfica, Tecámac es parte de la periferia urbana expandida. Está adosada al sistema poli céntrico-urbano de la segunda megaciudad más grande del mundo.

Se localiza en el norte del Estado de México. Forma parte de la Región Metropolitana del Valle de Cuautitlán-Texcoco (RMVCT), misma que concentra al 70.23% del total de la población de la entidad<sup>1</sup>. Con 59 municipios<sup>2</sup>, esta región ocupa una superficie total de 6 287.11 km<sup>2</sup>, es decir, el equivalente al 28% de la superficie del estado. Tecámac colinda al norte con los municipios de Zumpango, Temascalapa y Tizayuca (estado de Hidalgo); al sur con Acolman y Ecatepec; al este con Temascalapa, Teotihuacán y Acolman; y, al oeste con Zumpango, Nextlalpan y Tonanitla.

Durante largo tiempo, Tecámac ha experimentado cambios constantes en su estructura y organización urbana. Esto se ha debido, en gran medida, a la inmigración causada por la atracción que ejerce la Ciudad Central sobre todo el Valle de México.

---

1 Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, H. Ayuntamiento de Tecámac, Proyecto estratégico Nueva Tecámac, 2003, p.15.

2 Éstos son: Huixquilucan, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza, Nicolás Romero, Tlalnepantla, Netzahualcóyotl, Chimalhuacán, Chicoloapan, La Paz, Ixtapaluca, Valle de Chalco y Chalco; los municipios que integran corredores de desarrollo son: Huehuetoca, Coyotepec, Teoloyucan, Tepotzotlán, Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán, Tultitlán, Tultepec, Coacalco, Ecatepec, Tecámac y Zumpango; los municipios que por su localización y su nivel de servicios representan un papel regional son: Teotihuacán, Texcoco y Amecameca; el resto, que por su ubicación y su nivel de desarrollo dependen de los anteriores, son: Jilotzingo, Isidro Fabela, Villa del Carbón, Apaxco, Hueypoxtla, Tequixquiác, Nextlalpan, Jaltenco, Melchor Ocampo, Tonanitla, Temascalapa, Nopaltepec, Axapusco, Otumba, San Martín de las Pirámides, Acolman, Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Tepetlaoxtoc, Tezoyuca, Tlalmanalco, Cocotitlán, Temamatla, Tenango del Aire, Atlautla, Ayapango, Juchitepec, Ozumba, Tepetlixpa y Ecatzingo.

Durante el último decenio del siglo pasado y lo que va del decenio actual, este proceso ha ido en ascenso. Tal comportamiento ha sido estimulado vigorosamente por la inversión inmobiliaria de grandes conjuntos urbanos habitacionales (CUH), dirigidos a familias con ingreso mensual de 3 a 5 salarios mínimos, primordialmente.

### **Producción habitacional 1990-2010**

Tecámac parece transitar por una senda incierta. Durante los últimos 20 años, como se viene observando, ha tenido un comportamiento de rápido crecimiento habitacional. Hasta 1990, tenía un total de 24 079 viviendas ocupadas. Diez años después, tuvo un incremento del 60.54%; lo cual corresponde a un aumento en la producción del parque habitacional de 14 574 viviendas.

En el decenio actual, la producción habitacional y su correspondiente crecimiento poblacional dan muestra de un incremento aún más acelerado, que articula una franca conurbación con el municipio de Ecatepec. Solamente del 2001 al 2010, el parque habitacional autorizado para construcción ascendió a 122 323 viviendas<sup>3</sup>. Esta cantidad es 3 veces superior al total de viviendas ocupadas en todo el municipio cuando el siglo XXI despuntaba. Incluso, cabe destacar que aún no se ha concluido con la construcción de todas las viviendas autorizadas. Sin embargo, la proyección de inversión y el uso de suelo urbano están listos y en marcha. Su conclusión implicará, para el municipio, nuevas condiciones en la administración y funcionamiento de su estructura urbana, económica, ambiental y social.

### **Las cifras sobre autorizaciones a CUH**

Doce promotores inmobiliarios se han repartido el mercado de producción habitacional autorizado en el municipio de Tecámac, durante el primer decenio de este siglo<sup>4</sup>.

Desarrollos Inmobiliarios SADASI, S.A. de C.V. con 8 CUH aporta al parque habitacional el 54.58% (66 764 viviendas); URBI, Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. y su filial CyD Desarrollos Urbanos S.A. de C.V. con 2 CUH aportan el 21.49% (26 289 viviendas); Corporación GEO SAB de C.V., a través de dos subsidiarias: GEO Edificaciones S.A. de C.V. y GEO Hogares Ideales S.A. de C.V. con 3 CUH aportan el 10.39% (12 712 viviendas) Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. con 5 CUH aporta el 6.39% (7 816 viviendas); Alteq Construcciones, S.A. de C.V. con 1 CUH aporta el 3.86% (4 726 viviendas); los 7 promotores inmobiliarios restantes, con 7 CUH aportan el 3.27% (4 016 viviendas)<sup>5</sup>.

---

3 Ver el Anexo, Cuadro 1.

4 Ver el Anexo, Cuadro 6.

5 Ibídem, Cuadro 5.

El 96.16% de la vivienda que los 26 CUH ofrecen al mercado es del tipo Interés Social (74.11%) y Social Progresivo (22.05%). El 3.84% de la oferta habitacional restante se distribuye entre la vivienda de tipo Popular (1.95%), Medio (1.78%) y Residencial (0.10%).

La expansión de la mancha urbana ocupada por los CUH autorizados durante el periodo de referencia es de 1 574.68 hectáreas<sup>6</sup>, cantidad que equivale al 11.97% de la superficie municipal<sup>7</sup>. El 54.14% de dicha superficie se dedica a habitacional vendible, 20.59% a vías públicas, 3.95% a centro urbano regional y 0.26% parque urbano, 13.64% a donación municipal y estatal para equipamientos, sólo 1.52% y 1.37% a industria y comercio y/o servicios respectivamente, y el restante 4.62% a suelo fuera de autorización, de afectación, derecho de vía, y de restricción<sup>8</sup>.

La superficie destinada para actividades industriales, comerciales y de servicios no representa más del 3%. El suelo designado a donación para equipamientos es empleado fundamentalmente a educación, jardines vecinales, áreas deportivas y juegos infantiles. Esto representa un problema para la ciudad. No es sólo el criterio de designación per se, sino la desfavorable ausencia de otros equipamientos que resultan indispensables para atender necesidades de salud, abasto, transporte, o cultura de la población.

Tecámac es un centro de población cuya oferta de equipamiento corresponde a un nivel de servicios de cobertura estatal<sup>9</sup>, tanto por el tamaño de la población actual, como por la población beneficiada por los CUH autorizados. Esto, actualmente no está ocurriendo.

Las políticas de equipamiento definidas por las leyes y reglamentos que regulan la autorización de nuevos CUH en el Estado de México, se ha podido observar que no tienen previsto el suministro de equipamientos adecuados a la población beneficiada, cuando esto ocurre por una elevada concentración de vivienda en una misma localidad, como ha estado sucediendo en el municipio de Tecámac.

### **Implicaciones derivadas de la autorización de CUH**

La velocidad que el tren de producción de vivienda es capaz de imponer al crecimiento urbano de la ciudad exige un política de planificación y ordenamiento de la producción habitacional a gran escala, que funja como un recurso estratégico que de orden positivo al impacto habitacional. En ella se considera al CUH como parte, no de un evento aislado, sino de un sistema en el cual su aprobación suma al desarrollo económico y social del territorio.

---

6           Ibídem, Cuadro 2. La superficie destinada a CUH es semejante a la superficie que ocuparían 250 Estadios Azteca.

7           Ibídem, Cuadro 3.

8           Ibídem, Cuadro 4.

9           Según lo indican los criterios de dotación previstos por el Sistema Normativo de Equipamiento, de SEDESOL.

Entre otras condiciones de política pública, la autorización de CUH conviene ir acompañada de acciones dirigidas a crear centros de trabajo y fuentes de empleo que acompañen paralelamente la migración de población que atraen los nuevos CUH.

Actualmente, Tecámac vive un contrasentido en cuanto a su situación productiva. La oferta laboral es superior a la demanda. Esto se debe a que el acelerado incremento del parque habitacional acompaña tasas de crecimiento poblacional que resultan difíciles de manejar. ¿Qué política económica y de desarrollo social instrumentó Tecámac para integrar, en diez años, a cerca de 200 000 habitantes?<sup>10</sup> Y, ¿cuál será su política si ahora, en lugar de 200 000 serán al menos 358 000<sup>11</sup> habitantes adicionales? Una cantidad que equivale a la población actual (364 579 habitantes), según reporta el INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010.

Es posible afirmar que, no obstante, si todas las condiciones de producción habitacional permanecieran sin cambios –sin autorizaciones adicionales- Tecámac duplicará su población antes de que concluya la próxima década, a causa de los CUH ya autorizados.

El patrón de concentración habitacional ya autorizado, exige mayor número de servicios, comercio, infraestructura, y el andamiaje necesario para que dentro del núcleo urbano se incentive de forma deliberada y definida la composición del tejido económico y social, con indicadores puntuales, semejante a la autorización o recepción que está vigente para los CUH.

La política de Planificación y Ordenamiento requiere ser acompañada por medidas de inversión productiva y de fomento económico; donde tenga como meta central formar el tejido económico que impulse al mercado interno.

### **Habitabilidad Urbana.**

Un territorio que no ofrece a sus moradores los espacios para desempeñar sus actividades cotidianas en condiciones que no demeriten su calidad de vida, es hostil a la existencia de quienes lo habitan. Entender el sentido de habitar nos da luces en constuir la idea relativa al sentido de la habitabilidad urbana. Por lo cual se hace una breve reflexión sobre la idea de habitar desde la óptica particular de Martín Heidegger.

---

10 Entre el año 2000 y 2010 Tecámac tubo un incremento poblacional de 191 766 habitantes, de acuerdo a la comparación de datos a los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, de INEGI.

11 La población beneficiada por la autorización de los 26 CUH asciende a 550 678 personas. Asumiendo que la oferta habitacional autorizada en dicho periodo absorbió el incremento poblacional 2000-2010, la oferta habitacional autorizada en ese mismo periodo aun beneficiará a 358 912 personas más.

## Sobre el habitar

En agosto de 1951, Martin Heidegger expuso en el Segundo Coloquio de Darmstadt la conferencia “construir, habitar y pensar”. En esta seminal ponencia, dirigida por cierto a arquitectos, Heidegger devela para su audiencia la esencia de la construcción y la vivienda humana. Elabora su discurso a partir de dos preguntas: qué es el vivir-habitar y cómo se inserta la construcción en ese vivir.

No solo nuestro lugar de residencia es nuestro ámbito de vivir, también las otras edificaciones, la calle, el parque, la plaza, la colonia, el centro comercial, en fin todos los demás espacios edificados forman parte de nuestro habitar.

Habitar, cuya raíz etimológica proviene del latín *habitare*, significa vivir, morar. La morada es un lugar de abrigo, nuestro refugio. Un lugar que nos da protección y paz. Nos da libertad frente a cualquier amenaza. “el rasgo fundamental del habitar es vivir en ese abrigo”<sup>12</sup>. Una condición propia de la existencia humana es precisamente sentirse cobijado. Provisto de libertad y de paz. Habitar, alienta la condición de guardar y proteger, esta condición es en sí el sentido de construir.

Para Heidegger, La esencia de la construcción es potenciar el habitar humano. El sentido de habitar tiene un carácter constitutivo de la existencia humana. Heidegger dirige la atención de su audiencia a ver la construcción desde el ámbito en el que está instalado todo lo que es... “Edificamos porque realizamos nuestra existencia como “habitadores” o moradores<sup>13</sup>.”

En esa misma ponencia Heidegger se plantea, “¿De qué manera está el construir implicado en el habitar?” Construir da origen a una relación con el espacio circundante, y a la idea de lugar que incorpora la existencia del hombre como morador de ese espacio.

“La relación del hombre con los lugares, y mediante los lugares con los espacios, se funda en su carácter de ser que vive habitando. La relación del hombre y el espacio no es, en última instancia, más que el habitar analizado en su esencia”<sup>14</sup>.

Para el hombre, el espacio es un horizonte en el que puede desplazarse, caminar y situarse en relación con la distancia de sí mismo y las cosas. “La esencia de la construcción es potenciar el habitar humano”<sup>15</sup>.

---

12 Ciriaco M. Arroyo, Martin Heidegger: Construir, Habitar, Pensar, Promateriales. Marzo, 2007, p.117

13 *Ibidem*, p. 118

14 *Ibidem*, p. 120

15 *Ibidem*, p. 120



## **El concepto de habitabilidad urbana**

El concepto de habitabilidad urbana no es igual al denominado habitabilidad básica, el cual se refiere al “conjunto de necesidades o carencias relacionadas con el hábitat de los más pobres e indigentes”, incluye no solo la vivienda, sino también la urbanización, el equipamiento de servicios públicos y algunos procesos de ejecución de autoproducción y autoconstrucción.

Este concepto está centrado en las necesidades de cobijo y residencia, y tiene como marco de referencia un nivel de precariedad agudo del hábitat, en el cual los asentamientos humanos ocupan suelos de manera informal, en propiedad ajena o en lugares de alto riesgo susceptibles a desastres naturales, así como en sitios inapropiados para su urbanización. Atiende el nivel primario de habitabilidad.

Responde a la necesidad global de mejorar las condiciones de vida con “vivienda adecuada para todos y asentamientos humanos sostenibles en un mundo en proceso de urbanización”; tal y como lo suscribe los dos objetivos generales que en esta materia ha fijado las Naciones Unidas, tanto en la Cumbre de las Ciudades , hábitat II (Estambul 1996), como la Declaración del Milenio (2000).

El concepto de habitabilidad urbana se refiere a la capacidad de la ciudad para ofrecer a sus habitantes aquellas condiciones que satisfacen sus necesidades físicas, sociales, económicas, culturales, ambientales y espirituales. Significa la posibilidad de propiciar las condiciones de existencia humana requeridas para favorecer su calidad de vida.

El concepto de la habitabilidad urbana en México toma relevancia frente al acelerado crecimiento urbano de las ciudades. Crecimiento que ocupa amplias extensiones territoriales destinadas para uso habitacional, sin el acompañamiento apropiado de oferta urbana para la demanda creada por la población que las habitará.

La habitabilidad urbana también incluye ordenar la estructura física del territorio a partir de criterios que tomen en cuenta al sistema vial, espacios libres, condiciones ambientales, elementos básicos de ordenación relativos al vecindario y a la vivienda. Ordenar la estructura física del lugar para que propicie el sentido de pertenencia: mi calle, mi vecindario, mi colonia, mi parque.

En una dimensión más amplia, la habitabilidad urbana es la manera en la que se puede vivir la ciudad, en condiciones de escala compacta, contenida, relacionada con el entorno natural, con centros y subcentros de actividades productivas, comerciales, de servicios, recreativas y de residencia, que den balance a la vida cotidiana en el mismo sentido de habitar planteado por Heidegger.

## Conclusiones

Los hallazgos presentados en el presente ensayo dejan expuesto el acelerado crecimiento habitacional que está ocurriendo en el Municipio de Tecámac. No es el único municipio, y se ha tomado de referencia para ilustrar el problema que acompaña este patrón de concentración de construcción habitacional en una misma localidad.

### A saber:

- Rápida expansión de la mancha urbana -poco más del 11% de la superficie municipal.
- Acelerado crecimiento poblacional a causa de los CUH ya autorizados.
- Deficiente suministro de equipamientos, exceptuando el subsistema de educación.
- La suma de CUH llevan a la localidad a un tamaño equivalente al de una ciudad media.
- Leyes y reglamentos que norman el evento de autorización de CUH, lo hacen de manera aislada, sin visión de ciudad.
- Ausencia de políticas a CUH que tomen en cuenta el desarrollo del tejido social y económico.

Este conjunto de hallazgos, nos permiten afirmar que las autoridades en los tres órdenes de gobierno no han sabido reconocer la importancia de planificar la concentración de la producción habitacional -a gran escala- en una misma localidad, con visión de largo plazo. Una planificación que ordene el desarrollo del tejido económico y social, que favorezca las condiciones de habitabilidad urbana de sus habitantes, y que eleve su calidad de vida.

## **Bibliografía**

- Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.
- Código Administrativo del Estado de México.
- Código Financiero del Estado de México
- Ciriaco M. Arroyo, Martin Heidegger: *Construir, Habitar, Pensar, Promateriales*. Marzo, 2007.
- Gaceta del Gobierno del Estado de México. Periodo 2001-2010.
- Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, H. Ayuntamiento de Tecámac, *Proyecto estratégico Nueva Tecámac*, 2003
- Reglamento del Libro V del Código Administrativo del Estado de México
- Sistema Normativo de Equipamiento, SEDESOL.
- Portal de Tecámac, <http://www.estadodemexico.com.mx/portal/tecamac/index.php>
- Catálogo de claves de entidades federativas, municipios y localidades  
<http://mapserver.inegi.org.mx/mgn2k/>

## **ANEXOS**

- CUADRO 1. Producción de vivienda según tipo y población beneficiada, CUH autorizados 2001-2010.
- CUADRO 2. Producción habitacional y superficie ocupada por CUH autorizados 2001-2010, según promotor inmobiliario.
- CUADRO 3. Suelo ocupado por CUH 2001-2010, Municipio de Tecámac.
- CUADRO 4. Superficie según uso de suelo en CUH autorizados 2001-2010, Municipio de Tecámac.
- CUADRO 5. Producción de vivienda y población beneficiada CUH 2001-2010, según promotor inmobiliario.
- CUADRO 6. Conjuntos Urbanos Habitacionales 2001-2010, según promotor inmobiliario.

## **Acerca del Autor**

Mtro. Alfonso Rivas Cruces Licenciatura en Arquitectura por la UAM-AZC Maestría en Planeación Urbana por la UCLA (Universidad California los Ángeles).

Actualmente se desempeña como coordinador de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM-A, donde es profesor investigador titular “B” de tiempo Completo.