

**I CONGRESO INTERNACIONAL DE AVANCES DE LAS MUJERES EN LAS CIENCIAS, LAS  
HUMANIDADES Y TODAS LAS DISCIPLINAS  
Sustentabilidad: Aire, Agua, Fuego y Tierra.**

Dra. Aurora Poó Rubio  
División de Ciencias y Artes para el Diseño  
Universidad Autónoma Metropolitana  
Unidad Azcapotzalco  
Junio 2008

**PONENCIA: COMPLEJIDAD URBANA, EL IMPACTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS  
EN LA SUSTENTABILIDAD DE LA CIUDAD.**

**Origen es destino**

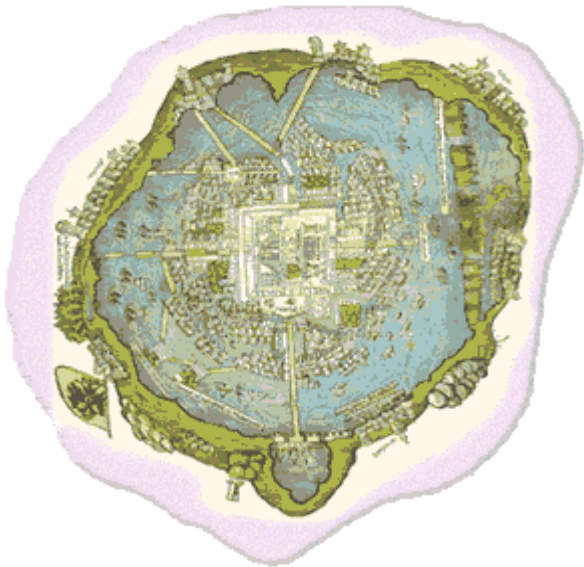
El crecimiento y progreso de la ciudad de México han estado afectados y conformados por la planificación territorial hecha por los especialistas desde las oficinas gubernamentales y los despachos privados, así como por los desarrolladores inmobiliarios. Algunos han sido proyectos notables en cuanto a su calidad y armonía con el entorno, pero en la mayor parte de ellos han prevalecido los fines comerciales. Las condiciones del contexto que forman el Valle de México no siempre han sido consideradas con la importancia debida. En este escenario, los resultados frecuentemente han sido contrarios a la sustentabilidad de la ciudad.

En el caso de nuestra capital, su localización en la cuenca del Valle de México ha sido determinante para la expansión urbana y definió muchas de las circunstancias de la ciudad actual<sup>1</sup>. En la época prehispánica, la cuenca lacustre consistía en un extenso sistema de lagos de poca profundidad, lagunas y pantanos formados por las precipitaciones pluviales que descendían de las montañas, y por muchos grandes y pequeños manantiales. En el siglo XVI, ésta área cubría una parte de la cuenca de 9,600 km<sup>2</sup> y estaba formada por los lagos

---

<sup>1</sup> Gibbson, Charles. Los Aztecas bajo el dominio español en los siglos 1519-1810. Editorial Siglo XXI. México

de Texcoco, al norte Zumpango y Xaltocan, al sur Xochimilco y al sur-oriente Chalco que juntos sumaban más de 1,100 km<sup>2</sup>, alimentados por 14 grandes ríos: Ameca, La Piedad, Churubusco, Magdalena, Los Remedios, Santo Desierto, Mixcoac, San Juan de Dios, San Bernardino, San Gregorio, San Lucas, El Salto, La Compañía y Moctezuma. Una característica singular de este sistema de lagos era el carácter distinto de sus aguas. Mientras que los lagos de Xochimilco y Chalco estaban formados con aguas dulces, las aguas de Texcoco, Zumpango y Xaltocan eran salobres. Fue al interior del lago de Texcoco, en unos islotes unidos artificialmente, donde se asentaron los pobladores de México- Tenochtitlán y México-Tlaltelolco, señoríos independientes hasta 1473.



**La cuenca prehispánica constituida por los cinco lagos, 14 ríos y numerosos manantiales superficiales y subterráneos<sup>2</sup>.**

Desde épocas prehispánicas, la ciudad sufría problemas por el agua y su ordenamiento tuvo fundamentos de ingeniería hidráulica: Creada sobre unos islotes unidos artificialmente, se comenzó a expandir para llegar a convertirse en la ciudad de Tenochtitlán, desde la que se construyeron varias calzadas uno de cuyos propósitos, además de las funciones naturales de comunicar la ciudad con los asentamientos vecinos, era contener y separar las aguas entre los islotes y entre los lagos vecinos. Al respecto hay que considerar que el lago de Zumpango tenía un nivel de 5 m sobre el del lago de Texcoco, el de Xaltocan de 2.9 m y el

---

<sup>2</sup> Imagen de acceso libre en Internet

de Chalco de 2.5 m; en estas condiciones, las ciudades prehispánicas establecidas en los islotes al interior del lago tenían el riesgo constante de ser inundadas. Estas obras multifuncionales cumplían con satisfacer las necesidades hidráulicas, urbanísticas, políticas, económicas e ideológicas de su época.

**Cuadro 1.- Las principales calzadas de la Gran Tenochtitlán<sup>3</sup>:**

CALZADA	ANCHO	ESPESOR	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	SIST. CONSTRUCTIVO
TEPEYACAC	10-11 m	1.80m	Norte-sur	Límite del lago de Texcoco	Estructura de piedra contenida con estacadas
IZTAPALAPA	20 m	1.60	Norte-sur	Límite del lago de Texcoco	Piedra y arcilla terminada en talud
NONOALCO	15 m	2.10 m	Oeste-este	Interior del lago de Texcoco	Arcilla terminada en talud
TENAYUCA	15 m		Noroeste-suroeste		Arcilla terminada en talud
TACUBA	20 m		Sureste-noroeste		Arcilla terminada en talud
CHAPULTEPEC	12		Noreste-suroeste		Arcilla terminada en talud

Entre las principales obras que se hicieron antes de la conquista española, alrededor de 1450, el Emperador Nezahualcóyotl mandó construir un albarradón, dique que dividiría el lago de Texcoco en 2 para separar las aguas dulces de las salobres. El abastecimiento de agua se efectuaba mediante terrazas y sistemas hidráulicos para el riego y abasto doméstico, que recogían el agua de los ríos y manantiales de la cuenca. Hacia 1466 se construyó el primer acueducto que traía agua desde Chapultepec; la población no usaba la del lago porque era salobre.

Desde entonces hubo grandes inundaciones debidas a las lluvias torrenciales. Las más importantes fueron la de 1382 durante el mandato de Acamapichtli, en 1449 con

<sup>3</sup> [www.agua.org.mx/content/view/2927/76/](http://www.agua.org.mx/content/view/2927/76/)

Moctezuma Ilhuicamina, en 1517 con Moctezuma Xocoyotzin. La inundación que se dio entre 1498 y 1499 se debió a la construcción de un acueducto para llevar agua a la ciudad, cuyo flujo no pudo ser controlado.

A partir del Siglo XVI, los españoles se dieron a la tarea de desaparecer los lagos de la cuenca. En 1607 se emprendió la construcción del Túnel de Huehuetoca de 7 km de largo y 50 m de profundidad que drenó el lago Zumpango hasta el río Tula a través del río Cuautitlán. En 1784 se redujo el área lacustre con el Canal de Guadalupe que abriría la cuenca y desecaría el lago Xaltocan. En cuanto al abastecimiento de agua para la población era por medio de los ríos tributarios y por manantiales superficiales y subterráneos.

Ya en el México independiente, fue en 1895 que se terminó el Gran Canal del Desagüe comenzado por el Emperador Maximiliano con una longitud de 47 km desde San Lázaro hasta Zumpango a través del túnel de Tequixquiac. En 1951, sobre este trazo, y después de una fuerte inundación del Centro Histórico de la Ciudad de México en el que el agua llegó hasta más de 2 m de altura y que duró 3 meses, se inició la construcción del Drenaje Profundo con 1,353 km de longitud de túneles de 5 m de diámetro a 250 m de profundidad para llevar el desagüe de la ciudad hasta el mar por los ríos Tula, Moctezuma y Pánuco. Los 14 ríos fueron suprimidos o entubados para ser usados como drenajes.

En la actualidad el agua se obtiene por más de 2,700 pozos y del agua conducida desde el Sistema Lerma que data de 1942 para traer agua potable desde el río Lerma. El Sistema Cutzamala en el Estado de México construido en 1976 tiene una longitud de 136 km y eleva el agua en algunos puntos hasta 1 km y el Proyecto Temascaltepec, parte del sistema anterior.

A través de los siglos, el agua que existía originalmente fue drenada casi en su totalidad para construir la ciudad. En 500 años, México cambió 1,100 km<sup>2</sup> de lagos, ríos y manantiales por calles, avenidas, construcciones y edificios, plazas y muy pocos espacios verdes. Asfalto y concreto en vez de agua. Una de las afectaciones hidrológicas y

ambientales más grandes que se haya dado en la humanidad en una transformación paulatina e irreversible.

## La ciudad colonial

Desde principios de la Colonia, la traza de las ciudades, incluida la de México, se basó en el modelo de cuadrícula o damero, más o menos irregular, que fue seguido en numerosos casos, ya que se adaptaba perfectamente a las necesidades de reparto entre los fundadores y primeros pobladores y dejaba abierta la posibilidad de crecimiento para atender a las necesidades futuras. El origen de este diseño puede encontrarse en asentamientos de carácter militar, como los campamentos romanos o las ciudades defensivas del sur de Francia. Uno de los planteamientos teóricos que más se adaptan al esquema elegido es el modelo urbanístico que el franciscano Francesc Eiximenis describió en su obra *Dotzé del cristiá*<sup>4</sup>; la ciudad se define con una planta cuadrada, con manzanas y parcelas con el mismo trazo ortogonal, esquema muy próximo al seguido posteriormente en toda América Latina<sup>5</sup>. Si bien en Europa en general y también en España las ciudades feudales tenían su traza irregular, fue en la Nueva España donde se aplicaron las Ordenanzas tanto de Jaime II como de Felipe II y el resultado fue la fundación de nuestras ciudades coloniales cuya traza persiste actualmente especialmente en los centros históricos como el de la Ciudad de México<sup>6</sup> y el de urbes como Puebla, Querétaro y otras del Bajío, así como en los puertos con sus correspondientes lineamientos, como Veracruz y Campeche.



<sup>4</sup> [www.encyclopedia.msn.com/encyclopedia](http://www.encyclopedia.msn.com/encyclopedia). Ciudad Latinoamericana (Época Colonial)

<sup>5</sup> [www.biblioteca.tv/artman2](http://www.biblioteca.tv/artman2). Ordenanzas de Felipe II sobre descubrimiento, nueva población y pacificación de los indios. 13 de julio de 1573.

<sup>6</sup> [www.gilbert.aq.upm.es/sedko/bibliotecadigital](http://www.gilbert.aq.upm.es/sedko/bibliotecadigital). Curiel Espinoza, Jorge, Cantú Pereyó Julián y Calvo Peña, Ma. Asunción. *Las ordenanzas municipales en la Edad Media*.

## Centro Histórico de la Ciudad de México<sup>7</sup>



## Centro Histórico de la Ciudad de México<sup>8</sup>

### Los desarrollos inmobiliarios y el crecimiento de la ciudad

La expansión de la urbe a fines del Siglo XIX y a principios del XX continuó la traza del centro de la ciudad y se crearon colonias residenciales como la Juárez, Cuauhtémoc y posteriormente la Condesa, la Roma, etc. La traza ortogonal se mantuvo, entre otras razones, porque los terrenos planos lo facilitaban.

La Colonia Condesa data de la década de los años 20 y 30 cuando se empezaron a construir numerosos edificios de estilo *Art Nouveau* en la zona que ocupara el Hipódromo de la Condesa de Miravalle, a quién la colonia debe el nombre, y desde el principio tuvo algunas de las mejor planeadas infraestructuras de la ciudad, con grandes parques y amplias avenidas con camellones arbolados, que aunadas a su céntrica ubicación junto a la Colonia Roma, la convirtieron en el lugar preferido de la clase media y alta, así como de gran cantidad de personas de diversas partes del mundo, que le dieron a este distrito un fuerte carácter urbano y cosmopolita.

---

<sup>7</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

<sup>8</sup> Fotografía de acceso libre en Internet



**Edificio Basurto en la Colonia Condesa<sup>9</sup>.**



**Edificio en la calle de Tabasco en la Colonia Roma<sup>10</sup>**

A mediados del siglo XX, el crecimiento poblacional y su la tendencia a reubicarse en las ciudades, se llevó a cabo en todo el mundo de manera generalizada. En la República Mexicana, para 1950 había únicamente 83 ciudades de más de 1 millón de habitantes. Para el 2002, las seis zonas metropolitanas más pobladas concentraban en conjunto al 29% de la población del país. La Ciudad de México con 17.8 millones de habitantes, Guadalajara 3.7

---

<sup>9</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

<sup>10</sup> Fotografía de acceso libre en Internet



millones, Monterrey 3.2 millones, el corredor Puebla Tlaxcala 2.3 millones y Tijuana y Toluca con alrededor de 1.3 millones cada una.<sup>11</sup> En los 50's, a nivel global, uno de cada tres habitantes residía en una localidad urbana y para el 2000 lo hacía el 47%, lo que significaba que mientras las ciudades habían incrementado su población en 60 millones, las localidades rurales lo habían hecho sólo en 20 millones aproximadamente. Para el 2007, la ciudad de México era considerada entre las más grandes y pobladas del orbe; la Zona conurbada de la Ciudad contaba con más de 20 millones de habitantes. Fue durante la segunda mitad del siglo XX que la necesidad de vivienda urbana creció de manera paralela a las ciudades debido al incremento poblacional y a la inmigración del campo hacia ellas; en los siguientes años se convertiría en un problema perennemente insatisfecho y que impactaría la morfología de las ciudades, su planeación, las condiciones de sustentabilidad y particularmente la calidad de vida de sus habitantes, especialmente de la capital.



**Ciudad Universitaria. Obras de mediados del Siglo XX<sup>12</sup>**

El Pedregal de San Ángel proyecto de 1948 del Arq. Luis Barragán quién vislumbró lo que se convertiría en el fraccionamiento residencial más exclusivo de la ciudad en una complemento de planeación urbana y proyecto paisajístico, como un gran negocio inmobiliario. *“El anteproyecto que sirvió de base para el diseño de casas, paisaje y la asignación de nombres a las calles Lava, Roca, Cañada, Cantil, Xitle, Cráter, Colorines,*

<sup>11</sup> INEGI. Censo General de Población y Vivienda del año 2000. [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)

<sup>12</sup> Fotografía de acceso libre en Internet



*Agua, Fuentes, Lluvia, Brisa, Nubes. De 1948 a 1958 se construyeron 800 casas que correspondían a lo que se dio en llamar el -estilo Pedregal-, promovido por Barragán y consolidado por un grupo de notables arquitectos. De aquellas 800 casas en las que se combinaron con singular tino las tendencias del funcionalismo y la naturaleza del lugar, actualmente sólo quedan 60. Todas las demás sucumbieron al embate de la especulación inmobiliaria: fueron demolidas para construir otras nuevas caracterizadas por el mal gusto, y en muchos casos fueron remplazadas por condominios horizontales. La exposición Arquitectura del Pedregal 1940-1975 considera tres etapas: la inicial, en la que predomina la escuela arquitectónica de Barragán y otros arquitectos afines. De esa etapa son representativas la Casa Prieto López (1949) y la Casa Max Cetto (1949). De acuerdo con los especialistas, la segunda etapa es la más lograda, propositiva y renovadora. Estuvo encabezada por el arquitecto Francisco Artigas, acompañado por Antonio Attolini, José María Buendía Júlbez, Augusto H. Alvarez, Fernando Luna, Reynaldo Pérez Rayón, Joaquín Sánchez Hidalgo, David Cynet y Enrique Yáñez. En la primera época, el diseño obedecía a un criterio de adaptación al paisaje. En la segunda, a un criterio de contraste con el paisaje. Más allá de las diferencias formales, en todos los casos destacan los grandes ventanales, las terrazas, los amplios espacios interiores, piscinas y extensos jardines. Originalmente los predios ofertados iban de 2 mil a 16 mil metros cuadrados y el costo por metro era de un peso. Dos años después, el precio por metro cuadrado oscilaba entre 12 y 15 pesos. Para 1956 ya había aumentado a 100 y 200 pesos”<sup>13</sup>. Actualmente el valor aproximado por metro cuadrado va de 3 mil 600 a 5 mil pesos y aún más en las zonas que ya tienen autorización de uso del suelo comercial y de oficinas como sucede a lo largo del Periférico y los lotes varían considerablemente en sus dimensiones y superficie.*

### **Un desarrollo inmobiliario integral**

Dentro de la planeación urbana, uno de los más notables desarrollos inmobiliarios de mediados del siglo pasado y dentro de estos segmentos de la vivienda está el proyecto de Ciudad Satélite, fraccionamiento de residencial ubicado al noroeste de la zona

---

<sup>13</sup> [www.noticias.arq.com.mx](http://www.noticias.arq.com.mx). Origen esplendor y ocaso arquitectónico del Pedregal de San Ángel. Exposición en el Palacio de Bellas Artes. México, 2006.

metropolitana de la ciudad de México, en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el estado de México que inició la conurbación en esta zona de la metrópoli.

El Plan Maestro de Ciudad Satélite fue hecho por el Arq. Mario Pani, con la colaboración otros arquitectos, José Luis Cuevas (padre del pintor del mismo nombre), Domingo García de León, Miguel de la Torre, entre otros colaboradores. El concepto fue desarrollar un proyecto urbanístico integral, un centro urbano fuera de capital del país pero cercano, con autonomía económica, dotado de todos los servicios y conectado por una autopista. De manera similar a los suburbios de las grandes metrópolis de Estados Unidos y otros países. Satélite creció de manera notable y actualmente abarca una zona mucho más amplia con fraccionamientos y colonias aledañas que se construyeron adyacentes a Ciudad Satélite beneficiándose de los servicios existentes, así como de sus vialidades, como Lomas Verdes y Las Arboledas en Atizapán de Zaragoza con proyecto del Arq. Luis Barragán, el Club de Golf Hacienda con vivienda residencial y posteriormente lo que conformaría la Zona Esmeralda, los fraccionamientos de Chiluca, Valle Escondido también enfocados a este segmento de vivienda residencial y residencial plus.



**Vista aérea de la Torres de Satélite, acceso al fraccionamiento y obra de Mathías Goeritz y Luis Barragán<sup>14</sup>.**



**Torre Latinoamericana. Obras de mediados del Siglo XX**

### **Los desarrollos inmobiliarios de vivienda como conformadores de la ciudad.**

La vivienda es un indicador básico del nivel de desarrollo de los países, cumple con objetivos sociales que abarcan al conjunto de habitantes en todos sus niveles; el número de viviendas relacionadas con el total de la población y la calidad de las mismas reflejan las condiciones de avance del país y la manera en las que se ven manifestadas en la población y en las familias.

Para la mitad del Siglo XX, el gobierno instrumentó estrategias de fomento a la vivienda, en 1950 se fundó el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en el sexenio del Presidente Adolfo Ruiz Cortines (1952-1958) el Instituto Nacional de la Vivienda que en 1972 se convertiría en el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en 1963 el Banco de México creó dos fideicomisos para atender a este

---

<sup>14</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

sector: el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI, hoy administrado por la Sociedad Hipotecaria Nacional) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA). En 1971 se fundó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (INDECO) y, un año después, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMIISFAM). En 1977 se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal (CODEUR)<sup>15</sup>.

De 1958 a 1964, durante el mandato del Lic. Adolfo López Mateos se construyeron diversos conjuntos habitacionales urbanos, entre los que destacan la Unidad Nonoalco Tlaltelolco con 12,000 departamentos y la Unidad Independencia, en el DF., con lo que se buscaba rehabilitar zonas deterioradas de la ciudad y dotar de vivienda a una importante cantidad de familias. En los años siguientes se hicieron evidentes los impactos sociales y sobre los recursos naturales derivados de la industrialización del país y del crecimiento urbano presentado en las ciudades mexicanas. La conformación y desarrollo de las distintas urbes no fue adecuadamente planeado, las ciudades fueron producto del establecimiento de numerosos asentamientos irregulares en condiciones precarias e inseguras, del deficiente empleo del espacio urbano con el consecuente deterioro de los recursos naturales que no habían sido regenerados, así como de la reducción de terrenos de uso agrícola y forestal y de tierras fértiles que fueron urbanizados, y en la disminución de importantes mantos acuíferos.

En el período de 1988-1994 hubo un auge económico que propició la expansión del crédito doméstico e internacional. El sector de la vivienda se vio impulsado en sus diversos niveles, la vivienda de interés social continuó beneficiándose con los financiamientos gubernamentales del INFONAVIT y del FOVISSSTE y los desarrollos de vivienda media y residencial se vieron favorecidos por la disponibilidad irrestricta de créditos bancarios. En 1997 se modificó la Ley del INFONAVIT<sup>16</sup> y se limitaron sus funciones; el Instituto se

---

<sup>15</sup> PRONAFIDE. Cap. 4 Desarrollo Social. PROGRAMA DE VIVIENDA 1997-2000 Pp. 80 [www.presidencia.gob.mx](http://www.presidencia.gob.mx) Junio 2000.

<sup>16</sup> Ley del INFONAVIT 1997. Ediciones Fiscales ISEF S.A. México 1997.

convirtió en una entidad de financiamiento a la vivienda, dejando de lado las actividades de desarrollador, proyectista, constructor y comercializador de vivienda de interés social.

A partir del año 2000, se inició “*el sexenio de la vivienda*” con la Presidencia del Lic. Vicente Fox. Desde entonces, la conjunción de la demanda habitacional, especialmente la de interés social, sistemáticamente insatisfecha en México, y el financiamiento tanto gubernamental como el repunte de la oferta de crédito de la banca comercial han sido impulsores del desarrollo de este sector de la economía.



**Desarrollos inmobiliarios residenciales. Interlomas, Huixquilucan, Edo. de México<sup>17</sup>.**



**Club de Golf Bosque Real. Huixquilucan, Edo. de México<sup>18</sup>.**

---

<sup>17</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

### **Impactos en la ciudad dados por la vivienda informal y la autoconstrucción.**

Como ya se mencionó con anterioridad, el crecimiento poblacional y la inmigración proveniente del campo y de la provincia hacia los centros urbanos, especialmente hacia la Ciudad de México dificultaron el acceso a la vivienda creándose un nuevo grupo formado por viviendas de autoconstrucción, en asentamientos frecuentemente irregulares y a veces también sin servicios públicos municipales. En 2004, por cada casa que se construía en la economía formal, se edificaba otra informal, 67% en las urbes y el resto en el campo.<sup>19</sup>

No hay Planes de Desarrollo ni leyes que detengan el crecimiento del mercado irregular de vivienda; el Gobierno, tratando de tomar acciones al respecto, creó programas como el de Vivienda Progresiva de la SEDESOL, para atender a personas de bajos recursos que requirieran de vivienda nueva o para mejorar o ampliar la que ya posee. Sin embargo, los fondos tanto de este como de cualquier otro programa adicional han sido siempre insuficientes para limitar la construcción de vivienda informal.



**Asentamientos irregulares en el Cerro del Chiquihuite, DF<sup>20</sup>**

### **La vivienda formal.**

El mercado formal está integrado por viviendas construidas generalmente por desarrolladores, se ubican en asentamientos regulares con servicios municipales completos,

---

<sup>18</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

<sup>19</sup> Hernández, Alma. "Autoconstrucción, un mal de México". Periódico Reforma, Empresas y Negocios. México, agosto 2004.

<sup>20</sup> Fotografía de acceso libre en Internet



tienen licencias y permisos de construcción y título de propiedad; si son puestas a la venta, se comercializan al contado o con créditos hipotecarios. El tamaño relativo del mercado formal e informal es inversamente proporcional al monto del financiamiento hipotecario disponible. Mientras más créditos hipotecarios existen, más casas se construyen en el mercado formal y viceversa. Entre 1985 y 1990 el mercado formal abarcó el 37% de la demanda anual de vivienda. Entre 1990 y 1995 al haber más financiamiento hipotecario disponible, la oferta del mercado formal llegó al 50% de la demanda anualizada. A partir de la crisis de 1995, hubo un descenso considerable de ambos mercados, acentuándose en el sector formal de la construcción de vivienda, aunque la relación de 50%-50% entre vivienda informal y formal se conservó.

La vivienda de tipo medio comprende unidades generalmente financiadas por bancos a primeros y segundos compradores de vivienda. En 1995, este segmento del mercado ofreció a la venta aproximadamente 30,000 unidades; en los años siguientes la banca comercial interrumpió bruscamente los créditos otorgados a este nivel de casas debido a los problemas financieros del sector bancario y se volvieron a reactivar, hasta el 2001 con notable pujanza.

La vivienda residencial incluye unidades generalmente financiadas por la banca comercial. Dentro de este segmento también se considera a la vivienda residencial plus de altos precios frecuentemente financiadas en dólares americanos, con tasas de interés predominantes en los mercados nacionales e internacionales.





## **Desarrollo de vivienda de interés social de más de 10,000 casas en Iztapaluca, Edo. de México<sup>21</sup>**

Durante los sexenios de 2000-2006 (Gobierno del Lic. Vicente Fox) y 2006-2012 (Presidencia del Lic. Felipe Calderón), el gobierno mexicano se ha apoyado en varios Programas a los que ha dirigido importantes recursos económicos, que afectan al sector de la construcción: El que tiene un mayor impacto en la conformación de la ciudad es el Programa Nacional de la Vivienda. Este Programa viene desde el sexenio anterior. En el año 2001, se tenía como objetivo en materia de vivienda construir 750,000 casas al año hasta cumplir con 4 millones 500 mil unidades al terminar el sexenio, de las cuales, el 50% serían por conducto del INFONAVIT. Se implementaron diversas medidas de apoyo: Mejorar el marco regulatorio, desarrollar mecanismos de financiamiento más flexibles y con suficientes recursos, promover instrumentos financieros que propiciaran la bursatilización de la cartera hipotecaria, ampliar la capacidad de crédito bancario y promover la cultura del ahorro a través de la banca social para generar un ahorro previo que sirviera para el enganche de las viviendas. Como resultado, al término del sexenio anterior, el país tenía un programa sumamente exitoso, que durante ese lapso otorgó un promedio de 500 mil créditos cada año. Para 2006, la construcción de vivienda era mayor a la proyectada, se generaban muchos empleos y había un gran impulso económico. Por lo anterior, fue llamado el “*sexenio de la vivienda*”.

### **Crecimiento de la vivienda en municipios seleccionados del Estado de México. Zona conurbada de la Ciudad de México**

	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>
Atizapán	95,213	109,596	129,889
Huixquilucan	35,483	42,684	58,643
Naucalpan	192,210	205,138	222,895
Tlalnepantla	160,749	171,296	187,328

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEGI

---

<sup>21</sup> Fotografía de acceso libre en Internet

En el actual sexenio, el propósito del Programa Nacional de Vivienda hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable es continuar con la construcción de vivienda y, de ser posible, hacerla llegar a las familias que aún no acceden a ella, especialmente quienes ganan menos de 200 pesos diarios y que representan la mitad de la demanda de aquí al año 2012; el problema de este mercado es que es muy similar al que fueron dirigidas las hipotecas *subprime* en Estados Unidos por lo que el financiamiento es altamente riesgoso. En este sexenio se van a otorgar seis millones de créditos para vivienda, tanto para abatir el rezago acumulado, como para atender la nueva demanda. Sin embargo, la construcción de vivienda que puede continuar es la de interés social por el financiamiento del INFONAVIT e instituciones similares. La vivienda media y residencial sufre de falta de créditos de la banca comercial y por el fuerte rezago en las unidades vendidas que ya están construidas. Respecto de la vivienda de playa cuyos compradores eran principalmente extranjeros americanos, el mercado está sumamente deprimido.

En las condiciones económicas globales, otra razón para impulsar el sector vivienda en nuestro país es su impacto en el crecimiento económico, pues el sector actualmente representa el 2.4% del Producto Interno Bruto, y tan sólo en el año 2007 generó un millón 300 mil empleos de tanto de manera directa como indirecta.

### Conclusiones

Los desarrollos inmobiliarios sistemáticamente han sido los que han marcado las pautas en el crecimiento de la ciudad. México tiene algunos ejemplos bien logrados en los que se conjuga la planeación urbana adecuada en los que se ha logrado conjuntar las zonas habitacionales con las comerciales, de servicios y de trabajo. Tal es el caso de la Colonia Condesa a principios del siglo pasado y Ciudad Satélite y el Pedregal de San Ángel en los años 50, incluyendo la Ciudad Universitaria, que fue declarada Patrimonio de la Humanidad.

Pero fue en las últimas décadas del siglo pasado que el crecimiento se volvió exponencial. Los asentamientos irregulares proliferaron de manera descontrolada acabando con reservas ecológicas como el Pedregal de Santa Úrsula en Coapa, o estableciéndose en sitios inadecuados como Ciudad Netzahualcóyotl y las barrancas del poniente de la Ciudad.

La vivienda formal también ha contribuido al caos. Grandes desarrollos de interés social como en Ixtapaluca, son verdaderas ciudades, más que colonias y han venido a utilizar los servicios existentes en la urbe, vialidades, transportación, haciéndolos insuficientes e inoperantes. Los grandes desarrollos inmobiliarios de Santa Fe e Interlomas en el poniente de la ciudad han provocado problemas de tránsito nunca antes vistos pues carecen de la infraestructura necesaria.

Desafortunadamente, el Gobierno no dispone de suficientes recursos para acometer una tarea en la que la planeación urbana resultó rebasada, por lo que la mayoría de obras, vialidades y transportación quedan saturadas al ser puestas en operación. El abasto de agua ya es crítico en algunas zonas de la metrópoli, así como el drenaje profundo. En estas condiciones, ¿El futuro de la ciudad será el caos?, o es ya el presente.

## BIBLIOGRAFÍA

- Beteta, Ignacio. *La problemática de la vivienda en México en 2008: Lecciones de una etapa transitoria*. CANADEVI. Voz de la vivienda. Suplemento. Periódico Reforma. Año 6, No 58 marzo 2008.
- García, Norma. *Crece zona residencial. Descarta Huixquilucan que por la falta de avenidas se colapsa*. Sección Estado. Periódico Reforma. Junio 1 de 2008.
- Gibbson, Charles. *Los Aztecas bajo el dominio español en los siglos 1519-1810*. Editorial Siglo XXI. México
- Hernández, Alma. “*Autoconstrucción, un mal de México*”. Periódico Reforma, Empresas y Negocios. México, agosto 2004.
- INEGI. Censo General de Población y Vivienda del año 2000. [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)
- Legorreta, Jorge. *El Agua y la Ciudad de México. De Tenochtitlán a la megalópolis del siglo XXI*. Universidad Autónoma Metropolitana. Ia. Edición 2006.
- Monroy Ortiz, Rafael y Martínez Rivera, Sergio E. *Capital inmobiliario y transformación del territorio. Ciudades. Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*. ISSN 0187-8611 No. 79 julio-septiembre 2008.
- Pineda Belmont, Litzian. *Buen Vecino, planea mejorar la calidad de vida en los conjuntos y en las ciudades*. CANADEVI. Voz de la vivienda. Suplemento. Periódico Reforma. Año 6, Número 65. Junio 2008.
- Opdyke, Jeff D. *Las inversiones inmobiliarias se vuelven globales*. The Wall Street Journal. 4 septiembre 2007
- ¿Qué es el Sistema Cutzamala? Periódico Reforma.
- Vázquez, Ricardo. *Una ciudad a la espera de soluciones*. Revista Real Estate. No. 40, año 2007

## Paginas de Internet consultadas

[www.agua.org.mx/content/view/2927/76/](http://www.agua.org.mx/content/view/2927/76/)

[www.cs.sct.gob.mx/index](http://www.cs.sct.gob.mx/index)

[www.encarta.msn.com/encyclopedia](http://www.encarta.msn.com/encyclopedia)

[www.historiamexicana.colmex.mx](http://www.historiamexicana.colmex.mx)

[www.biblioteca.tv/artman2](http://www.biblioteca.tv/artman2). *Ordenanzas de Felipe II sobre descubrimiento, nueva población y pacificación de los indios. 13 de julio de 1573.*

[www.gilbert.aq.upm.es/sedko/bibliotecadigital](http://www.gilbert.aq.upm.es/sedko/bibliotecadigital). Curiel Espinoza, Jorge, Cantú Pereyó Julián y Calvo Peña, Ma. Asunción. *Las ordenanzas municipales en la Edad Media*.

[www.noticias.arq.com.mx](http://www.noticias.arq.com.mx). Origen esplendor y ocaso arquitectónico del Pedregal de San Ángel. Exposición en el Palacio de Bellas Artes. México, 2006.