



MEDIO AMBIENTE URBANO EN HUIXQUILUCAN, MÉXICO

URBAN ENVIRONMENT IN HUIXQUILUCAN, MEXICO

Yolanda Marín Origel¹, María Estela Orozco Hernández² Jorge Tapia Quevedo³

RESUMEN

Este trabajo expone la hegemonía del desarrollo inmobiliario asociado al deterioro medio ambiental en el municipio de Huixquilucan. La perspectiva se construyó a partir de la revisión documental, trabajo de campo y la información obtenida de un foro en línea. Los resultados confirman que el desarrollo inmobiliario en zonas de reserva natural es el resultado de la inoperancia de la política de regulación del uso del suelo urbano, las inversiones pública y privada, la oferta de un grupo especializado de inmobiliarias y la demanda potencial de población con poder adquisitivo, y las condiciones biofísicas, la inestabilidad del terreno y la degradación medio ambiental se colocan como externalidades del modelo urbano privado de alta rentabilidad. Esta situación requiere de medidas de contención fundadas en principios de ordenamiento territorial y la participación de los distintos sectores sociales, que garanticen la transparencia y la aplicación de sanciones en materia de protección ecológica y ambiental, con el objeto de mantener en el largo plazo las condiciones de habitabilidad.

PALABRAS CLAVES: urbanización, medio ambiente y degradación

ABSTRACT

This paper describes the hegemony of the real estate development associated with the environmental deterioration in the municipality of Huixquilucan. The perspective was constructed from documentary review, field work, and information obtained from an online forum. The results confirm that real estate development in areas of natural reserve is the result of the ineffectiveness of the policy of regulation of the use of urban land, public and private investments, the offering of a specialized group of real estate and the potential demand of population with purchasing power, and the biophysical variables, the instability of the land and environmental degradation are placed as externalities of urban model private high profitability. This situation calls for containment measures based on principles of territorial planning and the participation of the different social sectors, ensuring transparency and the application of sanctions in the field of ecological and environmental protection, in order to maintain the long-term habitability conditions.

KEYWORDS: urbanization, environment and degradation



Una de las grandes externalidades de los nuevos desarrollos inmobiliarios, como es el caso de Huixquilucan, es la construcción de modernos edificios y centros comerciales en áreas de depresión social que no han resuelto sus grados de desarrollo por una mejor calidad de vida.

¹ Maestra en Estudios Urbanos y Regionales y Doctorado en Ciencias Ambientales. Facultad de Química. Universidad Autónoma del Estado de México. Correo electrónico: yolis_77777@hotmail.com.

² Docente en Geografía. Centro de Estudios Avanzados en Planeación Territorial, Facultad de Planeación Urbana y Regional. Universidad Autónoma del Estado de México. Correo electrónico: eorozcob61@hotmail.com

³ Maestro en Antropología Social y Doctorado en Ciencias Sociales. Profesor investigador Centro de Estudios Avanzados en Planeación Territorial, Facultad de Planeación Urbana y Regional. Universidad Autónoma del Estado de México. Correo electrónico: jordirandal@hotmail.com

I. Introducción

La vinculación del desarrollo inmobiliario y el deterioro medio ambiental, parte del marco general de las experiencias de regulación urbanística en México y en algunos países de América Latina, en las que se advierte sobre la necesaria incorporación de los aspectos ambientales como elemento constitutivo y de observancia obligatoria en los instrumentos de planeación y ordenamiento de los procesos de ocupación urbana, sin embargo por diversos intereses, económicos y políticos, y problemas de organización y comunicación entre la institucionalidad urbana y ambiental, no se logra consolidar una política vinculante y obligatoria. El interés por identificar los efectos ambientales provocados los conjuntos urbanos de alto estándar en el municipio de Huixquilucan parte de la preeminencia del sector inmobiliario en la producción de vivienda en áreas de alto valor ecológico. El modelo de urbanismo privado de gran calidad residencial y paisajística responde a las degradadas condiciones socio-medioambientales de gran parte de las periferias de los núcleos centrales como de los ámbitos metropolitanos (Mollá et al, 2002) y a la legitimación del espacio propio mediante mecanismos palaciegos, presencias físicas simbólicas de solución estética (Méndez, 2002), estos aspectos resumen la diferencia social y la degradación ambiental. Las diversas estructuras arquitectónicas y topográficas no solo modifican el lugar de la localización, también crean ambientes artificiales que sustraen a sus residentes de la problemática social y medio ambiental que les rodea. El ciudadano-consumidor se desenvuelve en un contexto dominado por el lenguaje de los derechos individuales que se traduce en la negación de los derechos públicos y colectivos (García Inda, 2003: 65- 69, en López et al, 2005:4).

II. Diseño interpretativo

En las últimas décadas y bajo el influjo de la inversión, la urbanización en Huxquilucan se caracteriza por una tendencia hacia la privatización del espacio, los bienes y los servicios. Este territorio privilegiado capta fuertes inversiones para la construcción y/o remodelación de infraestructura vial de alcance regional y la ejecución de megaproyectos inmobiliarios que elevan sus ventajas competitivas y fortalecen las relaciones inter metropolitanas entre la zonas metropolitanas de la ciudad de México y la ciudad de Toluca. La apuesta de los desarrolladores en los bordes metropolitanos se materializa en numerosos conjuntos urbanos en Santa Fe, Bosques de las Lomas en la delegación Cuajimalpa y en el municipio mexiquense de Huixquilucan, aquí el paisaje natural se incorpora como ventaja comparativa de los proyectos inmobiliarios en la localización y en la medida que se ejecutan y

venden los inmuebles, la fisonomía del lugar se transforma y las ventajas medio ambientales tienden a deteriorarse, y son rápidamente suplantadas por los ambientes artificiales que pregonan el confort y la seguridad. El impacto ambiental producido por los proyectos inmobiliarios en áreas de reserva natural se debe a causas indirectas sobre las que no se tiene control, aquellas que son de índole económica y social: El precio del suelo, la inversión pública y privada, la política de desarrollo urbano, la oferta inmobiliaria y la demanda potencial de los consumidores (Cuadro 1).

CUADRO 1. FACTORES DE IMPACTO AMBIENTAL EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

Factores indirectos	Variables	Factores directos	Variables
Inversión pública y privada	Obras de infraestructura de alcance regional (comunicación y vialidad)	Cambios de uso del suelo Usos del terreno	Pérdida y fragmentación de la cubierta forestal Arquitectura de los inmuebles Consumo del espacio
Política de desarrollo urbano	Permisos para la edificación de proyectos inmobiliarios	Equipamiento e infraestructura y equipamiento urbana	Consumo del espacio
Ofertas Inmobiliarias	Localización, mecanismos de promoción y venta Costo de los inmuebles	Sistemas de consumo y evacuación: aguas residuales y desechos sólidos	Contaminación del agua y contaminación del suelo
Demanda de los consumidores	Empleo, ingreso, estilos de vida de los consumidores	Emisiones de gases a la atmósfera	Contaminación del aire

Elaboración propia

Y las causas directas están definidas por las condiciones locales y las características específicas del proyecto urbanístico; el uso del terreno, la arquitectura de los inmuebles, las zonas de recreo y comerciales, equipamiento e infraestructura urbana, los sistemas de consumo de agua y los sistemas sanitarios de aguas residuales y desechos sólidos, en síntesis todos aquellos consumos de espacio y energía que resultan del proyecto edificatorio. La magnitud y la dirección de los efectos ambientales negativos en el ámbito local y zonal se expresan en la fase de preparación del terreno en el desmonte, la nivelación, excavación y compactación del terreno, en la fase construcción las acciones causantes de impacto, incluyen el relleno, la excavación, depósitos de escombros y pavimentación. En la fase de ocupación- operación corresponde a la pérdida total de la vegetación natural y al cambio de uso del suelo, canalización de las corrientes de agua y vertido de aguas residuales y disposición de residuos sólidos.

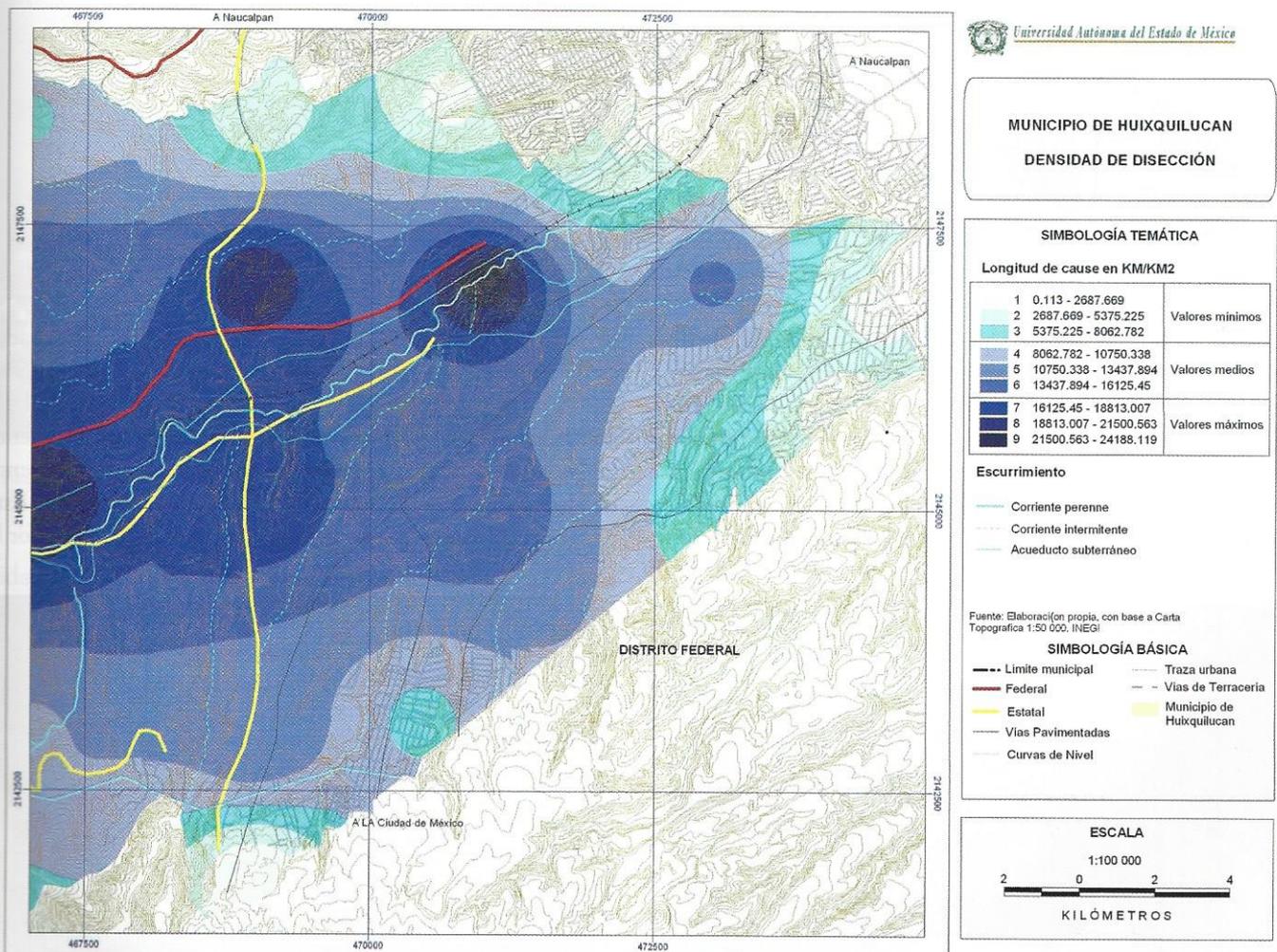
III. Áreas de conservación

El paisaje de Huixquilucan resalta la vocación forestal de la sierra de las cruces (Bosque de Pino – Encino y oyamel) y su función alimentadora de los mantos acuíferos de los valles de Toluca y México. En esta zona de amortiguamiento ecológico se ubica El Parque Nacional Miguel Hidalgo y Costilla (La Marquesa) y el Parque Estatal Otomí-Mexica (Zempoala-La Bufa) (Orozco et al, 2010). El pic de monte de la sierra se integra por un sistema de fracturas, lomas y barrancas de profundidad promedio de cincuenta metros y pendientes de 6 a 15 grados. En el municipio en estudio se localizan diez barrancas⁴ y solo tres, La Pastora, El Negro y San Joaquín están decretadas por el gobierno estatal como áreas naturales sujetas a conservación ambiental. La declaratoria fundamenta la utilidad pública en la protección, recuperación, conservación y aprovechamiento de los recursos

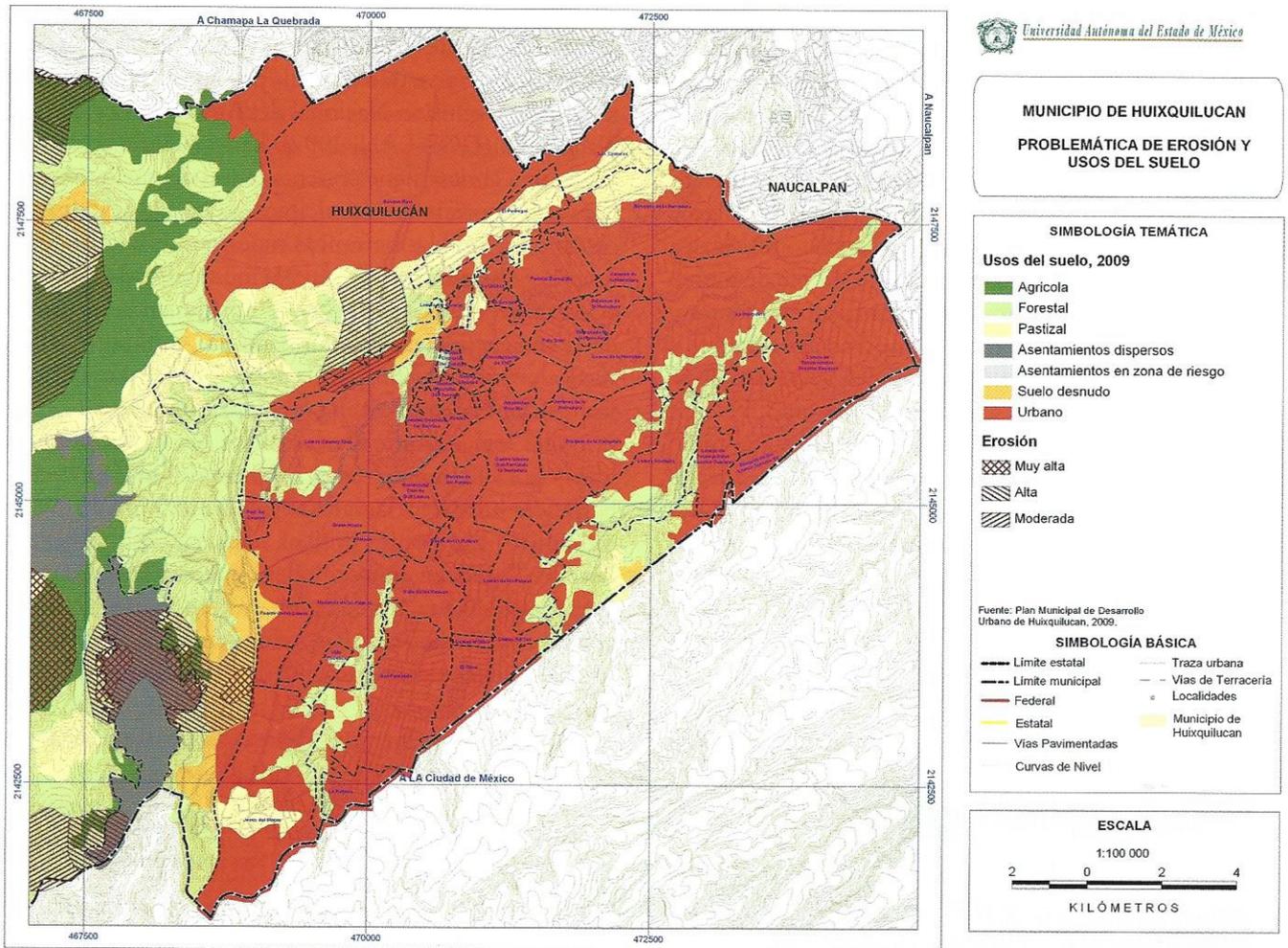
⁴ Barranca del río Borracho, Barranca del río Hondo, Barranca Santa Rita, Barranca Arroyo del Silencio, Barranca de Hueyetlaco, Barranca de los Cedros, Barranca la Coyotera, Barranca La Pastora, Barranca la Loma o El Negro y Barranca San Joaquín.

naturales, para propiciar el equilibrio ecológico de las áreas urbanas adyacentes a las barrancas (GEM, 1994), y los cauces de las barrancas están regulados por las disposiciones federales de la Comisión Nacional del Agua y la Ley de Aguas Nacionales (DOF-LAN, 1992). La topografía accidentada determina el riesgo que presenta el uso del suelo urbano en la porción noreste del municipio, la densidad de disección de los cauces de las barrancas muestra que la actividad de los procesos de erosión fluvial y la inestabilidad de laderas se agudiza de oriente a poniente, y coincide con la localización de la zona residencial conformada por conjuntos urbanos verticales y horizontales para la población de ingresos medios y altos en coexistencia con las colonia populares.

La lógica inmobiliaria edifica los inmuebles en las lomas por encima del nivel mínimo de los cauces de las barrancas y fortalece las laderas con la inyección de concreto hidráulico. Los puntos críticos sujetos a deslizamiento de tierras se localizan en los taludes o paredes labradas por las corrientes de agua, ante la probabilidad de ocurrencia, los asentamientos rurales de la porción centro y oeste y los asentamientos irregulares al oriente del municipio son las áreas



Azul intenso de la erosión fluvial e inestabilidad de laderas



Rojo de la expansión urbana y desarrollo inmobiliario.

de mayor vulnerabilidad, lo que evidencia una situación de riesgo permanente y la ausencia de la planificación urbana.

Un caso representativo de las controversias medio ambientales, lo ejemplifica el puente de Huayatlaco. Por tratarse de una obra que afectaría la barranca del mismo nombre para favorecer la conectividad del Estado de México y Distrito Federal, la Ley de Caminos, Puertos y Autotransporte Fe-

deral prescribe la obligatoriedad de la evaluación de impacto ambiental (EIA) y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable la autorización de cambio de uso de suelo forestal. La autorización de las licencias de construcción y el cumplimiento de las normas de uso de suelo, les compete al ayuntamiento de Huiquilucan y al Distrito Federal (CEMDA, 2009). Este caso es emblemático de la ambigüedad que se produce por la



Huella de la ocupación inmobiliaria en las lomas de las barrancas.



injerencia de los diferentes niveles de gobierno a través de los ordenamientos federales, estatales y municipales, situación que ha convertido las los cauces de las barrancas en vertederos de aguas negras y depósitos clandestinos de basura.



Reserva territorial y alteridad de la basura.

A decir de las autoridades, se cubre el 95% de las necesidades de agua potable y la red de atarjeas tiene una cobertura similar formando un sistema de alcantarillado de tipo separado, sin embargo la mayoría las colonias populares y los conjuntos urbanos descarga el agua residual sin tratamiento alguno en las barrancas y arroyos, lo que agudiza la contaminación de los mantos freáticos y corrientes superficiales, deterioro de la imagen urbana y el hábitat de la población.

IV. Desarrollo inmobiliario

El municipio de Huixquilucan funge como interface funcional de las zonas metropolitanas de la Ciudad de

Toluca y Ciudad de México. El municipio que nos interesa se incorporó a la dinámica metropolitana a través de la conurbación detonada por los fraccionamientos de tipo residencial desarrollados en la parte sur del municipio de Naucalpan en el año 1970 (Tecamachalco y La Herradura). El atractivo radica en su cercanía con el Distrito Federal, en especial con Polanco y Las Lomas, y su conectividad con las zonas industriales y comerciales más importantes del país, Naucalpan y Tlalnepantla.

El desarrollo inmobiliario se caracteriza por la edificación de conjuntos habitacionales de tipo unifamiliar y oficinas de alta densidad orientadas a los mercados de alto poder adquisitivo, lo que contrasta con la autoconstrucción de las colonias populares, la dispersión de los pueblos rurales y la emergencia de asentamientos irregulares. La mezcla de usos y funciones erige el valor del suelo como el factor determinante de la distribución de la población en grupos y clases sociales. La precariedad-opulencia destaca la elite que vive en las zonas de lujo: La Herradura, Tecamachalco e Inter lomas, cuyo estilo de vida es acorde con los centros comerciales, clubes de golf, exclusividad, confort y calles enrejadas, los habitantes las colonias populares se emplean como personal de servicio (Cabral, 2002).

El fenómeno inmobiliario es una realidad sin dato preciso, el Bando Municipal (Ayuntamiento de Huixquilucan, 2012) reconoce diecinueve fraccionamientos y el centro urbano San Fernando-La Herradura- Magno centro, Ávila y González (2008) a partir de la revisión que realizaron en el Archivo de Desarrollo Urbano del Estado de México, reportan treinta y cinco proyectos autorizados en el período 1956-2005, y el mayor número a partir de los años noventa. El referente es consistente con la ruptura temporal en el proceso de promoción y gestión urbana en el Estado de México, a partir del año 1991 la modificación de la política de vivienda, responsabilizó al gobierno estatal como promotor y concertador de vivienda, ya no como constructor, lo que conllevó a la consolidación del papel del sector privado en la producción de suelo urbano y vivienda (Orozco et al, 2009). Los desarrollos inmobiliarios de alta plusvalía aumentan progresivamente como consecuencia de la producción y consumo de suelo urbano, la indagación en línea reportó ciento nueve conjuntos urbanos, cuya oferta está fuertemente determinada por el mercado que controla los precios del suelo y las cualidades de la localización, la accesibilidad, el equipamiento urbano, la seguridad y los precios, así como por las operaciones financieras para la adquisición del inmueble, el crédito, los intereses, el costo total, los plazos, derechos y obligaciones (preventiva y venta) y en general las características socioeconómicas de los clientes. La conjunción de dichos factores resalta el rendimiento económico y consolida la zona residencial de Huixquilucan



Verticalidad, hiperrealismo del confort, la seguridad y la distancia social

como el hogar de las familias más ricas del país, el metro cuadrado de vivienda tiene un costo superior a los dos mil dólares y el terreno de mil 200. El potencial de crecimiento en la zona aledaña a Interlomas: Palmas Hill; Jesús del Monte y Bosque Real está destinado a ejecutivos y empresarios, cuyo nivel de ingresos se ubica en cincuenta mil pesos mensuales como mínimo. Junto a Interlomas se erige un *Manhattan* o el *Tlatelolco de los ricos*, el cual se integra por setenta edificios de veinte pisos cada uno, la concentración de agencias de autos, tiendas de artículos de lujo y restaurantes de comida internacional (Centro Comercial Interlomas “Magnocentro” y La Universidad Anáhuac). La oferta establece precios máximos y mínimos por metro cuadrado, cuyo monto solo puede pagar el 10% de la población ocupada, aquella que percibe más de diez salarios mínimos (INEGI, 2007).

V. Discusión

Los factores internos y externos del desarrollo inmobiliario están fuertemente asociados al deterioro de los recursos naturales y a la dinámica de los componentes económicos y sociales del municipio de Huixquilucan. Las

fortalezas resaltan las ventajas comparativas en términos de los atributos ecológicos y naturales, las debilidades refieren factores limitantes de origen humano y social que se manifiestan en el deterioro de los recursos naturales disponibles, en la deficiencia e insuficiencia del equipamiento sanitario y la poca capacidad de respuesta organizada de las autoridades municipales. Las amenazas muestran la elevada presión humana, cuyas afectaciones ambientales destacan la pérdida de la vegetación natural, resultado de la explotación forestal, la apertura de tierras al cultivo y pastoreo, y la expansión de la mancha urbana. Estos factores han afectado de manera importante a los ecosistemas naturales, la recarga de los acuíferos y la calidad paisajística. Las oportunidades resaltan la importancia económica que ha adquirido el municipio y la aún en ciernes respuesta social ante el deterioro inminente de los atributos ecológicos. Las presiones que enfrentan las barrancas ante el otorgamiento de permisos para crear nuevos conjuntos urbanos, exhiben una doble lectura, por un lado, los funcionarios del ayuntamiento sostienen que no se ha cancelado el desarrollo urbano por la política de cero licencias de construcción para proyectos de alto impacto, por el contrario se trabaja sobre el compromiso

de reordenamiento para mantener la viabilidad, crecimiento y mejoramiento paulatino de la habitabilidad con infraestructura, servicios y vialidades eficientes. Y ante la amenaza de autorización de nuevos conjuntos urbanos, los residentes se han organizado formando un frente común a través de la asociación de colonos, la oposición a la afectación de áreas naturales protegidas y a la violación del uso de suelo sostiene la fuerza social para enfrentar los múltiples embates del sector inmobiliario.

VI. Conclusión

El caso analizado acusa los fuertes intereses inmobiliarios, la limitada respuesta de los gobiernos estatal y municipal y los vacíos normativos que someten a la libre fuerza del mercado

las áreas mejor localizadas, aquellas en las que se generan sobrecargas en la infraestructura y conflictos en los usos permitidos, y en consecuencia elevan los precios y se activa la especulación basada en el imaginario de la calidad urbana, el confort y la seguridad. Los efectos medio ambientales asociados al desarrollo inmobiliario afecta las condiciones de vida de la población residente y evidencia la incapacidad de la institucionalidad para cubrir las necesidades de los servicios públicos, particularmente el saneamiento: aguas residuales y recolección de basura. Se requiere de medidas de contención fundadas en principios de ordenamiento territorial que garanticen las condiciones ambientales y habitables en el largo plazo, con base en la transparencia y aplicación de sanciones en materia de protección ecológica y ambiental, y con la participación consciente de los distintos sectores sociales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ávila Becerril, Angélica A., González Esquivel, Antonio de Jesús (2008), *Desarrollo inmobiliario en el municipio de Huixquilucan 1970-2005*, Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.
- Cabralles, Luis Felipe (2002), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara-UNESCO, pp. 65-92.
- Cabralles, Luis Felipe y Canosa, Elia (2002), “Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara”, en: *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara-UNESCO. 2002, pp. 93-116.
- Centro Mexicano de Derecho Ambiental, A.C (CEMDA) (11-MAR-2009), recuperado de http://www.cemda.org.mx/artman2/publish/Columna_Por_un_mudo_Justo_58/Hueyetlaco.php
- Diario Oficial de la Federación (DOF) (1992), Ley de Aguas Nacionales, Presidencia de la República, México. Secretaría de Gobernación, Dirección General de compilación y consulta del orden jurídico nacional <http://www.ordenjuridico.gob.mx/>
- Gobierno del Estado de México (GEM) (1994), Declaratoria del Ejecutivo del Estado por la que se establece el área natural protegida sujeta a conservación ambiental de las Barrancas Río la Pastora, Río de la Loma y Río de San Joaquín, ubicadas en el municipio de Huixquilucan, México, Gaceta de Gobierno, 19-08-1994, recuperado de <http://www.edomex.gob.mx/portal/page/portal/legistel/decretos>
- H. Ayuntamiento de Huixquilucan (2012), Bando Municipal de Huixquilucan, Estado de México.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI (2007), II Censo de Población y Vivienda 2005. Estado de México, México.
- López Levi, Liliana; Rodríguez Chumillas, Isabel (2005). Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (54). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-54.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- Mollá Ruíz-Gómez, Manuel y Rodríguez Chumillas, Isabel (2002), “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”. En Cabralles Barajas, L. F (coord.): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara -UNESCO, pp. 511-548.
- Orozco Hernández, María Estela, Jorge Tapia Quevedo, Isidro Colindres Jardón, Yolanda Marín Origel. (2010), “Espacio de la exterioridad metropolitana. Inestabilidad social y ambiental entre las ciudades de Toluca y México”, *Ciudades, Urbanización y Metropolitización*, Castillo V, L, Orozco H., M. E, Velásquez T., David (Coord.), Plaza y Valdés Editores/UQROO, México, pp. 307.
- Orozco Hernández, María Estela, Yolanda Marín Origel (2009), “Agentes inmobiliarios y producción de la vivienda en la zona metropolitana de Toluca”, *Dinámicas Ambientales y Territoriales en México. Una perspectiva multidisciplinarias*, Tapia Q, Jorge (Coord.), Universidad Autónoma del Estado de México, pp. 333.