



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO  
DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y  
REGIONAL**



**TESIS**  
**Equipamientos en conjuntos urbanos. La  
oferta autorizada y no autorizada en el caso  
de Los Sauces IV, Toluca.**

---

**PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO  
EN PLANEACIÓN TERRITORIAL.**

**PRESENTA:**

**JOSÉ ARTURO PACHECO JUÁREZ.**

---

**DIRECTOR DE TESIS:**

**Dr. en C.S. PEDRO LEOBARDO JIMÉNEZ  
SÁNCHEZ.**

**CO-DIRECTORA:**

**Dra. en C.E. ROSA MARÍA SÁNCHEZ NÁJERA.**

**Toluca de Lerdo, Estado de México; Marzo de 2013.**

## ***Agradecimientos.***

*En primer lugar a Dios por darme la vida y por llegar a otra etapa de mi vida con éxito, salud y quien me ha llenado de bendiciones pero sobre todo que me demuestra su amor y misericordia cada día que me permite vivir, gracias Padre.*

*Debo agradecer de manera especial y sincera al Dr. Pedro Leobardo por aceptarme para realizar esta tesis de licenciatura bajo su dirección. Su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas ha sido un aporte invaluable, no solamente en el desarrollo de esta tesis, sino también en mi formación como investigador. Quiero expresar también mi más sincero agradecimiento a la Dra. Rosa María, por la ayuda que me brindó para la realización de esta investigación, reconociendo también su paciencia y disponibilidad para la culminación del presente. Gracias.*

*A los revisores, la Dra. Guadalupe Hoyos, L. P. T. Gloria Bautista y al Lic. Aurelio Rincón, por su tiempo, amistad, paciencia y sobre todo los consejos y correcciones atinadas para la realización de este trabajo.*

*A mis padres, hermanos y mi madrina, por el apoyo económico para mis estudios y por acompañarme en cada etapa de mi vida. Pero sobre todo a mi madre, quien ya no está a mi lado pero me enseño a luchar cada día de mi vida a través del concepto de responsabilidad y trabajo. Te amo Mamá.*

*A la mujer que ha llenado de amor mi ser, a través de sus ojos, paciencia, bondad, sinceridad pero sobre todo por su apoyo incondicional y por estar a mi lado. Te amo Karen*

*A todas las personas que han convivido conmigo y de cada una de estas personas aprendí algo; Mario Guillermo, Esteban, Omar Miranda, Omar Calderón, Jaime, Irving Allan, Pamela, Aly, Maricruz, Edgar, Celene, Lulú, Martín, Juan Carlos y Araceli.*

*Un agradecimiento especial a mi Primo, Hermano. Ing. Francisco Bustamante Juárez, quien ha confiado en mí para llevar a cabo proyectos nuevos en la Junta de Caminos y que gracias a él este sueño se ha cumplido. Gracias primo.*

*Para ellos: gracias por estar conmigo, Dios los bendiga.*

## **Dedicatorias.**

*A mi madre: que no se encuentra conmigo en vida, pero todos los recuerdos y enseñanzas las guardo en mi corazón. Dedicándote este trabajo que es resultado de esfuerzo, gracias por darme la vida y por acompañarme 23 hermosos años de vida a mi lado.*

*A la familia Pedrero Juárez: que siempre estuvo al pendiente de mis estudios, tanto económica y con los mejores consejos para mejorar como persona y profesionalmente.*

*A la familia Juárez Toledo: que me abrieron las puertas de su hogar para convivir, trabajar y que con su ejemplo pude salir adelante.*

*A la familia Juárez Jaimes: que desde la infancia estuvieron conmigo y nunca me han dejado, este premio se los dedico, porque son parte de mi vida.*

*A toda la familia Juárez Ronces: que siempre me apoyaron incondicionalmente, dedicando toda esta labor a mis tíos, primos y sobrinos.*

*A la familia Rosales García: quienes me apoyaron durante mi periodo en la Facultad, por sus consejos y por su tiempo para conmigo.*

	<b>Índice.</b>	
<b>Introducción.</b>		6
<b>Capítulo I. Marco teórico conceptual en materia de promoción del desarrollo habitacional y el equipamiento urbano.</b>		18
1.1 Perspectiva francesa.		18
1.2 Neoliberalismo en México.		20
1.3 Marco conceptual sobre la promoción del desarrollo habitacional.		22
1.3.1 Urbanización.		22
1.3.2 Desarrollo urbano.		24
1.4 Suelo.		25
1.4.1 Clasificación del suelo.		26
1.4.2 Uso del suelo.		27
1.4.3 Irregularidad en la ocupación del uso del suelo.		28
1.5 Vivienda.		29
1.6 Conjunto urbano.		31
1.6.1 Tipos de conjuntos urbanos.		32
1.7 Equipamiento y crecimiento urbano.		32
1.7.1 Equipamiento urbano.		36
1.7.2 Funciones y obligaciones del equipamiento.		37
1.7.3 Tipos de equipamiento.		38
Comentarios finales.		39
<b>Capítulo II. Marco jurídico de la planeación del desarrollo urbano y promoción habitacional.</b>		41
2.2 Ámbito federal.		41
2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.		41
2.2.2 Ley General de los Asentamientos Humanos.		42
2.2.3 Ley de Planeación.		43
2.2.4 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.		44
2.3 Ámbito estatal.		45
2.3.1 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.		45
2.3.2 Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.		45
2.3.3 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.		46
2.3.4 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.		47

2.3.5 Ley de Planeación del Estado de México y Municipios.	49
2.3.6 Ley de la Vivienda del Estado de México.	50
2.4 Ámbito municipal.	51
Comentarios finales.	53
<b>Capítulo III. Oferta de equipamientos autorizados y no autorizados en el conjunto urbano habitacional de Interés Social “Los Sauces IV”.</b>	55
3.1 Características del conjunto urbano.	55
3.1.1 Localización del conjunto urbano.	55
3.1.2 Accesos.	57
3.2 Antecedentes de autorización.	57
3.2.1 Proyecto de lotificación.	57
3.3 Desarrollo de equipamiento irregular en el conjunto urbano.	65
Comentarios finales.	75
<b>Capítulo IV. Factores de cambio de usos del suelo a equipamiento en el conjunto urbano de “Los Sauces IV”.</b>	77
4.1 Caracterización del caso de estudio.	77
4.2. Factores que determinan la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos.	79
4.2.1 Establecimiento y demanda	80
4.2.2 Demanda y servicio.	82
4.2.3 Utilización del servicio.	84
4.2.4 Costo del servicio.	86
4.2.5 Equipamientos similares.	87
4.2.5 Requerimientos de otros equipamientos.	88
4.3 Modificaciones a la vivienda.	89
4.3.1 Modificaciones físicas de la vivienda.	90
4.3.2. Ventajas o problemas del equipamiento.	95
4.4 Licencias para el funcionamiento del equipamiento.	96
Comentarios finales.	99
<b>Capítulo V. Conclusiones generales.</b>	101
Bibliografía.	107
Anexos	110

## INTRODUCCIÓN.

Los desarrollos habitacionales constituyen una de las formas para adquirir suelo apto para el desarrollo urbano y la producción de la vivienda, así como para el crecimiento ordenado de las ciudades; dichos desarrollos habitacionales requieren de una previa autorización, implicando la existencia de la base legal y administrativa que regula la promoción inmobiliaria.

En buena parte de los países latinoamericanos, la nueva problemática habitacional, derivada del crecimiento de las clases medias y las clases trabajadoras, fue enfrentada en principio a través de la adopción del modelo de la “vivienda de interés social” y de la reglamentación de la urbanización del suelo (Duhau, 1998). Esta reglamentación surgió a partir de los conflictos generados por el incumplimiento de los fraccionadores hacia su clientela, de promesas realizadas en los contratos.

El resultado final de estos fenómenos fue la aparición de una nueva legislación, mencionando los estándares para los usos de suelo. Estos intentos relacionados con la vivienda de interés social en los países latinoamericanos se mostraron como un fracaso, en un plazo relativamente corto. Esta tendencia marcó al estado como un agente gestor para resolver estos problemas, reconociendo a la población su derecho a la vivienda, comprometiéndose a ayudar en dicho propósito. De esta forma, se marcó el involucramiento directo del estado en el proceso de urbanización y de la regularización de la tenencia de la tierra, convirtiéndose en una relación entre el estado y los asentamientos que surgen.

Es necesario reconocer, al menos en el contexto latinoamericano que México es el país que cuenta con la experiencia más antigua en la práctica de programas y políticas en materia de asentamientos humanos, aplicándolos del modo más generalizado. Esto fue creado por la necesidad de contar con una normatividad capaz de ordenar los asentamientos humanos en el país, además de ser influenciado por países desarrollados, que dieron la pauta para la generación de políticas enfocadas con el proceso habitacional.

Así, la primera Ley de Fraccionamientos de Terrenos fue promulgada en 1958 posteriormente en 1979 se decretó una nueva ley, donde se establecen cinco tipos de fraccionamientos: residencial, popular, Industrial, residencial campestre y granjas. En esta Ley se señalaban las obligaciones de los fraccionadores, entre las cuales se menciona la introducción de servicios públicos, la construcción de escuelas y mercados públicos (Schteingart, 2001).

A partir de este fenómeno, con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México de 1983, surgió la necesidad de ordenar el territorio de manera formal, mediante nuevos esquemas de desarrollo y promoción inmobiliaria a través del fraccionamiento, siendo un medio para garantizar el crecimiento urbano de manera ordenada y controlada.

Para 1993, la Ley de Asentamientos Humanos sufre modificaciones, surgiendo una nueva figura jurídica de división de suelo: el conjunto urbano y se retoma también la lotificación en condominio, promovido por el sector privado, (Padilla, 1987). Con la nueva Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se agregaron cuatro tipos de fraccionamientos: residencial, popular, campestre y social progresivo. Se observa que en el caso del social progresivo sólo puede ser promovido por el estado o a través de organismos descentralizados, así mismo se especifican las obligaciones del fraccionador, obligándolo a desarrollar obras de urbanización y equipamientos, redes de drenaje, de energía y alumbrado, pavimentación, escuelas y comercios zonas deportivas, entre otros.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se incorpora la figura jurídica del conjunto urbano, como una nueva modalidad que se desarrolla de manera paralela con el fraccionamiento. Esta nueva modalidad constituye la forma actual de la promoción inmobiliaria. Así, los instrumentos jurídicos establecen una normatividad para la ocupación del suelo a través de los conjuntos urbanos, mediante el acuerdo de autorización.

La magnitud de los problemas habitacionales y los urbanos, surgidos con el fenómeno de crecimiento poblacional, llevaron al gobierno del Estado de

México a atender prioritariamente las demandas de la expansión urbana, lo que derivó en la necesidad de regular los asentamientos humanos.

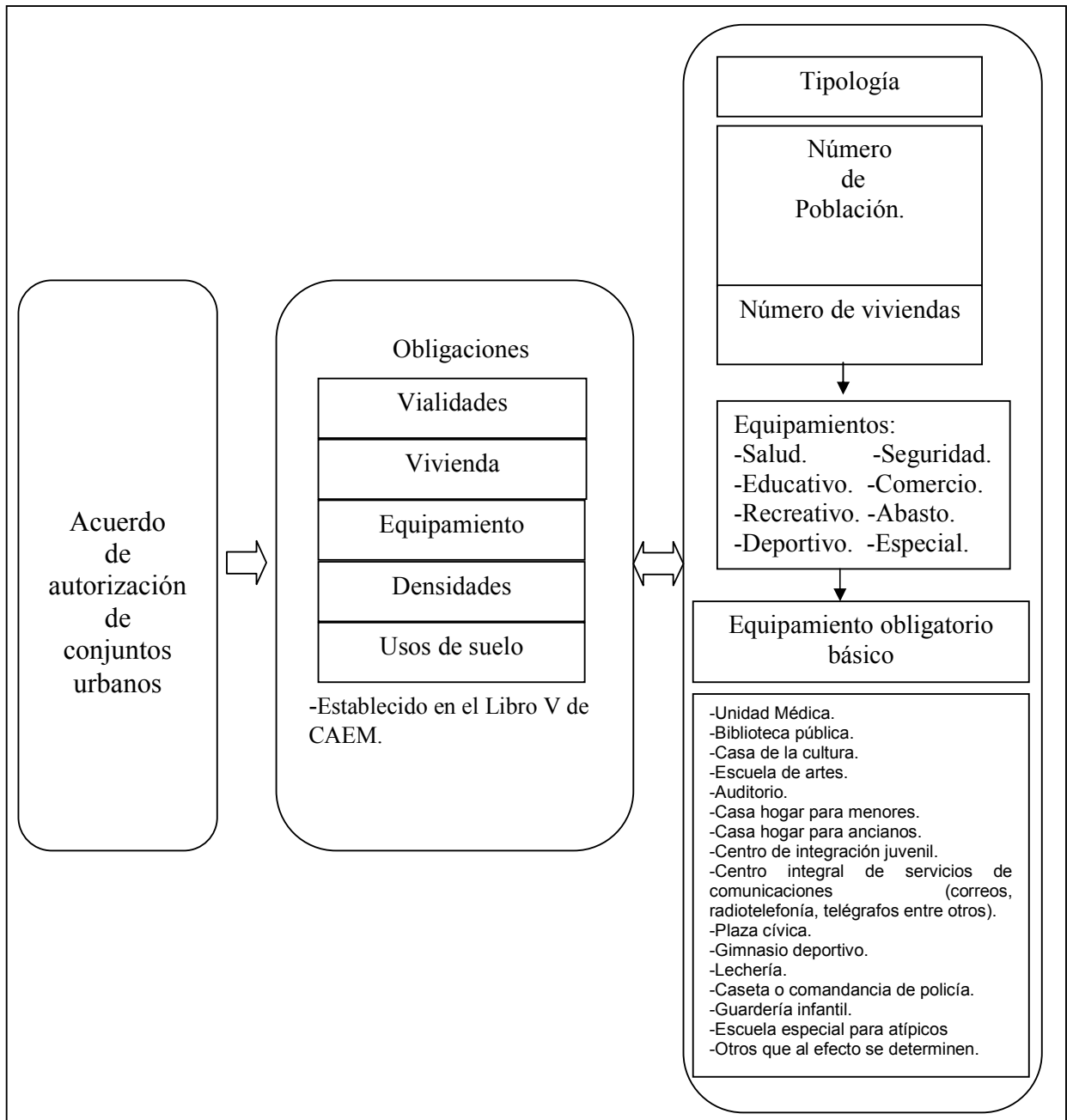
De acuerdo a Schteingart (2001), la aprobación de fraccionamientos puede resultar un indicador de desarrollo de espacios habitacionales que se producen en términos generales, respondiendo a una serie de requisitos fijados por la autoridad para asegurar un uso “adecuado” del suelo. De esta manera, la oferta del suelo se enfrenta a la demanda de los promotores inmobiliarios, ya sean públicos o privados, donde el residente se adapta a los espacios que ofrece el fraccionamiento.

De esta manera, en el Estado de México se desarrolla una tendencia sobre la promulgación y publicación de leyes en la materia que nos ocupa, particularmente aquellas dirigidas a normar los desarrollos habitacionales a partir de las figuras jurídicas establecidas en la Legislación de la materia: fraccionamiento, fusión, subdivisión, relotificación, conjunto urbano y lotificación en condominio (Jiménez, 1998).

Finalmente, con el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, en el año 2002, prevalece dos nuevas figuras jurídicas de división del suelo, como es el conjunto urbano y la lotificación en condominio, dando un papel importante a la producción de vivienda promovido por el sector privado (Ver Esquema 1).



Esquema 1. Normatividad de los Conjuntos Urbanos para los equipamientos, en el Estado de México.



Fuente: Elaboración propia, con base a GEM, 2008d

Con base en el acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos, conforme a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento, se determinan obligaciones que se deberán cumplir conforme al tipo de vivienda a desarrollar, entre las cuales se tienen las obras de equipamiento urbano, adicionalmente usos del suelo, densidades, altura e

intensidad de construcción, sujetos al número de viviendas, que corresponden al promedio de habitantes que habitará en el conjunto urbano.

Esto debe desarrollarse de igual manera bajo las normas de ocupación del suelo para el desarrollo de vivienda a través de la figura jurídica del conjunto urbano, generando una serie de condiciones que desarrolla fenómenos diversos.

En el caso de los conjuntos urbanos, su desarrollo responde a una normatividad establecida en la legislación de la materia, donde uno de los principales requerimientos y obligaciones por parte del promotor es el desarrollo del equipamiento urbano (educativo, salud, etc.), conforme al número de viviendas desarrolladas y a la población que sirve; no obstante lo anterior, el equipamiento muchas veces no logra satisfacer la demanda real de toda la población que habita el conjunto urbano, pudiéndose dar el desarrollo del mismo por parte de la población de manera no autorizada y fuera de lo establecido en el acuerdo de autorización correspondiente, llevando a la ocupación de usos del suelo habitacional con equipamiento.

Esto ha ocasionado que la población modifique su espacio en el que vive para abastecer sus propias necesidades, pudiéndose violar lo establecido en la normatividad para los conjuntos urbanos, debido a la falta de abastecimiento en materia de equipamiento, donde la población genera sus propias escuelas, clínicas, comercios, parques recreativos, entre otros.

Conforme a lo anterior, el propósito de la presente investigación es estudiar los principales cambios y modificaciones en los usos del suelo en los conjuntos urbanos, al desarrollar equipamiento urbano fuera del establecido en los acuerdos de autorización. Se identificó la ocupación de usos del suelo habitacional con equipamiento dentro del conjunto urbano, considerando que los acuerdos de autorización de los desarrollos urbanos constituyen un instrumento normativo que se debe respetar y causan obligatoriedad, tanto para el promotor como para sus ocupantes.

Esta investigación esta basada en la descripción del ordenamiento urbano en los conjuntos urbanos, donde se presentan dos procesos diferentes: de ocupación en el suelo, trayendo por consecuencia impactos en la normatividad, y en la estructura física del territorio, resultado de la modificación de las necesidades de sus habitantes. El análisis de la problemática del suelo, como elemento soporte fundamental del desarrollo urbano, constituye un punto de partida indiscutible para conocer los procesos de producción de los espacios habitacionales (Schteingart, 2001). En el momento que la sociedad ocupa y modifica el territorio de acuerdo a sus necesidades, va provocando cambios físicos.

Las características de los conjuntos urbanos se basan en las formas jurídicas que impone la legislación de la materia, pero en ocasiones las acciones tomadas dentro del desarrollo, por medio de la población van más allá de lo autorizado. Estas acciones responden a las necesidades de la población, quienes buscan su bienestar, donde se desarrolla la vivienda formal a través del conjunto urbano, que es construida a partir de la promoción inmobiliaria con base a la normatividad urbana y que determina la ocupación del suelo.

De esta manera, se plantea la siguiente pregunta de investigación para identificar las causas por las cuales se modifica el uso de suelo en el conjunto urbano de los Sauces IV.

¿Cómo se han modificado los usos del suelo al incorporar equipamiento urbano fuera de los establecidos en el acuerdo de autorización dentro del conjunto urbano habitacional de interés social y los factores que lo determinan?

Para tal efecto se plantea como objetivo general de este trabajo analizar la figura jurídica del conjunto urbano habitacional de interés social en relación a la incorporación de equipamiento urbano en otros usos distintos a los establecidos en el acuerdo de autorización, a fin de identificar los principales factores que lo determinan, tomando como caso de estudio el conjunto urbano habitacional de interés social “Los Sauces IV”, ubicado en el municipio de Toluca.

Y como objetivos particulares, los siguientes:

- ✓ Elaborar un Marco teórico conceptual de la materia de la promoción del desarrollo habitacional y del equipamiento urbano.
- ✓ Analizar la normatividad establecida en la legislación en la materia para el desarrollo del conjunto urbano habitacional de interés social en el Estado de México y las obligaciones sobre equipamiento urbano.
- ✓ Hacer un estudio de la situación actual que derivado de la investigación guarda el desarrollo del equipamiento en el conjunto urbano habitacional de interés social “Los Sauces IV”, ubicado en el municipio de Toluca.
- ✓ Identificar los factores que generan el no respetar el uso del suelo al desarrollar equipamiento urbano en otros usos no establecidos en el acuerdo de autorización.

La metodología utilizada para el logro de estos objetivos, se baso en el método mixto, que presenta la integración o combinación entre los enfoques cuantitativo y cualitativo. La investigación cuantitativa nos ofrece la posibilidad de generalizar los resultados más ampliamente, otorgando el control sobre los fenómenos y un punto de vista de conteo y magnitudes de éstos. Por su parte, la investigación cualitativa da profundidad a los datos, la dispersión, la riqueza interpretativa, la contextualización del ambiente o entorno, los detalles o experiencias únicas (Hernández, 2003). A partir de este método de investigación, se realizó un estudio descriptivo, para evaluar o recolectar datos, sobre diversos aspectos, dimensiones o componentes en materia de vivienda y equipamiento en los conjuntos habitacionales.

Este estudio pretende medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos a las variables a los que se refieren; esta información esta basada en un análisis conceptual, para identificar las características sobre la vivienda, usos de suelo, del conjunto urbano y su normatividad, etc. (ver Esquema 1). La descripción permitirá definir el fenómeno a estudiar o al menos visualizar, lo que se va a medir o sobre lo que se habrán de recolectar datos, este tipo de estudio permitirá hacer predicciones sobre la investigación. La presente investigación se realizo bajo cuatro fases, las cuales se mencionan a continuación:

-La primera fase, se basó tomando como argumento las técnicas de investigación bibliográfica y documental, describiendo la base conceptual, utilizando libros, revistas, textos, etc., esta técnica acerca la realidad de la información con el fenómeno a investigar, describiendo cada variable conceptual, que define la realidad de nuestro problema. Algunas referencias bibliográficas utilizadas: Las necesidades sociales teorías y conceptos básicos, Ballester Brage Luis (1999). La renta del suelo urbano, Schteingart Martha (1992). La introducción del suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México, Aguilera Ortega, Jesús y Alma Corral (1993). Los productores del espacio habitable, Schteingart Martha (2001). (Ver Esquema 2)

-En la segunda fase, se tomó como base la investigación documental, revisando la normatividad establecida en el país en materia de producción inmobiliaria, desarrollos habitacionales y sus normas. Para ello se llevará a cabo la revisión de leyes en los tres ámbitos de gobierno, entre las cuales se encuentran: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado libre y Soberano del Estado de México, Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Código Financiero del Estado de México, Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Bando de Policía y Buen gobierno del Municipio de Toluca. Esto permitió conocer las normas para la construcción de los conjuntos urbanos.

-Asimismo, se considera las técnicas de investigación estadística, cartográfica y documental, mismas que se refieren en la tercera fase de la investigación; esto permitió delimitar la zona de estudio a partir de la cartografía, identificando la problemática existente, mientras que la parte estadística, da a conocer el número de población de la zona a estudiar, de equipamientos existentes, etc. Esta fase dependerá de mapas del Estado de México (INEGI, 1999) y del municipio de Toluca (INEGI 2005), además de contar con libros o revistas y la utilización y manejo de los planos de zonificación secundaria del conjunto urbano de "Los Sauces IV".

-Por último, la cuarta fase aborda el trabajo de campo, permitiendo estar en contacto con nuestro fenómeno de estudio; en esta fase la observación partió

como elemento fundamental para identificar la problemática. Para reforzar este estudio, como instrumento de recolección de datos se considero la encuesta aplicándolo a 14 personas, siendo a los dueños de los equipamientos del conjunto urbano de “Los Sauces IV”. Para después procesar toda la información recabada, por medio de fichas de observación y por las encuestas. El uso de los planos de la zona a estudiar, permitió guiarnos en el levantamiento de campo, identificando de igual manera las zonas o puntos importantes de nuestro análisis.

La presente investigación se estructura de la siguiente manera (Ver Esquema 3):

El capítulo I aborda la construcción de un marco conceptual, a partir de un análisis conceptual acerca del proceso de urbanización, desarrollo urbano, suelo, vivienda, equipamiento, etc.; de esta forma se comprenderán los planteamientos teóricos que estudian el proceso de urbanización capitalista y producción de la vivienda, sustentada en la teoría francesa y el neoliberalismo en México.

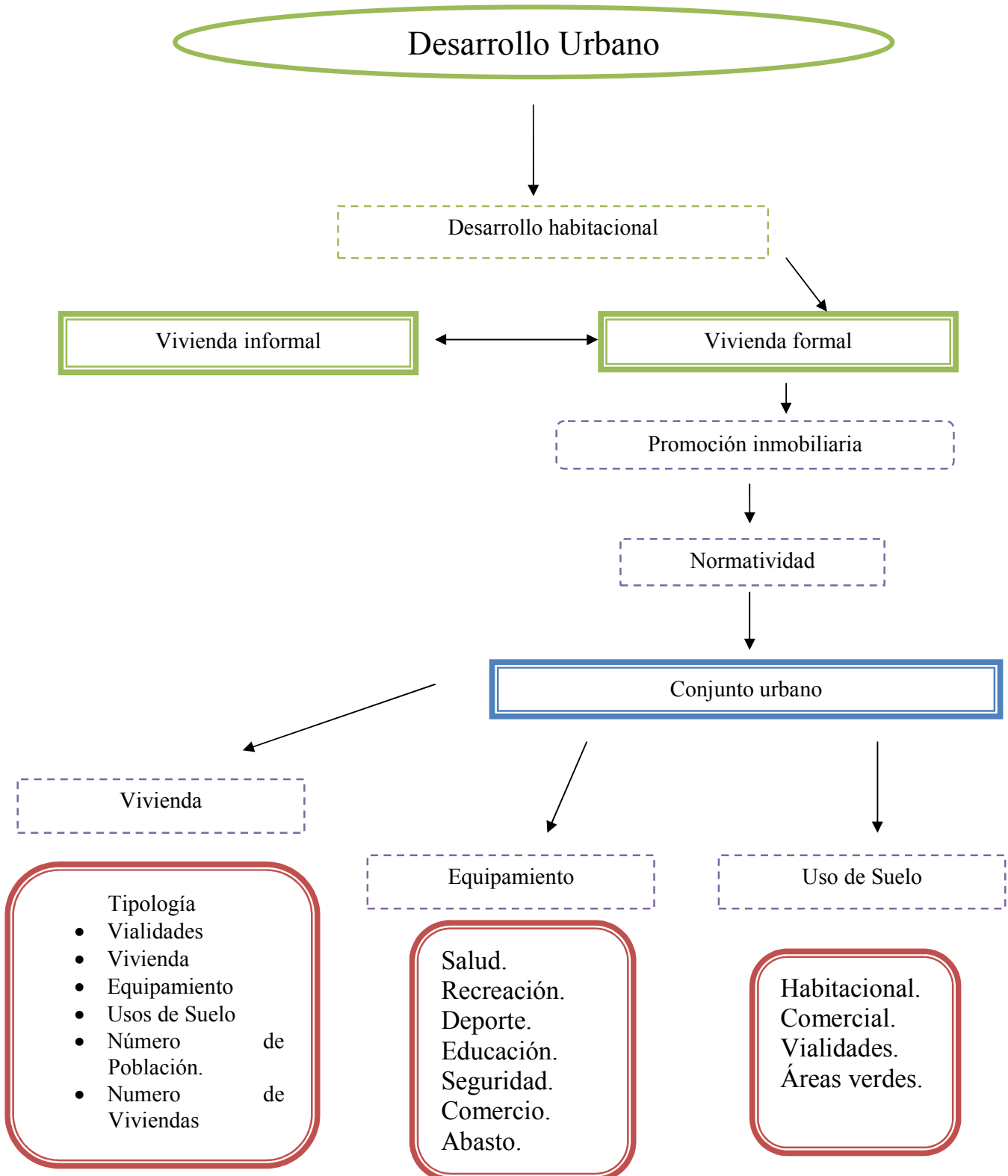
El capítulo II considera el análisis sobre las leyes gubernamentales, que se implementan en los tres ámbitos de gobierno con respecto al fomento y producción del equipamiento en la promoción inmobiliaria, así como el estudio de la normatividad jurídica vigente en el caso de estudio.

El capítulo III comprende un análisis actual sobre el equipamiento urbano en el conjunto urbano de “Los Sauces IV”, mediante un estudio de las necesidades que tienen los residentes de dicho conjunto habitacional, comparando la autorización establecida con la realidad existente en el desarrollo.

En el capítulo IV, se establece un análisis y la identificación de los factores, que ocasiona que la población ocupe de manera irregular el suelo habitacional con equipamiento en los conjuntos urbanos en el municipio de Toluca, a fin de identificar la problemática que se deriva de este fenómeno, a partir del caso de estudio del conjunto urbano “Los Sauces IV”.

Como cierre de este trabajo se desarrollan las conclusiones generales consistente en la reflexión final sobre todo el proceso de investigación, el cumplimiento de los objetivos y la relevancia de las aportaciones, propuestas y alternativas de solución a la problemática abordada, y su pertinencia en la planeación territorial.

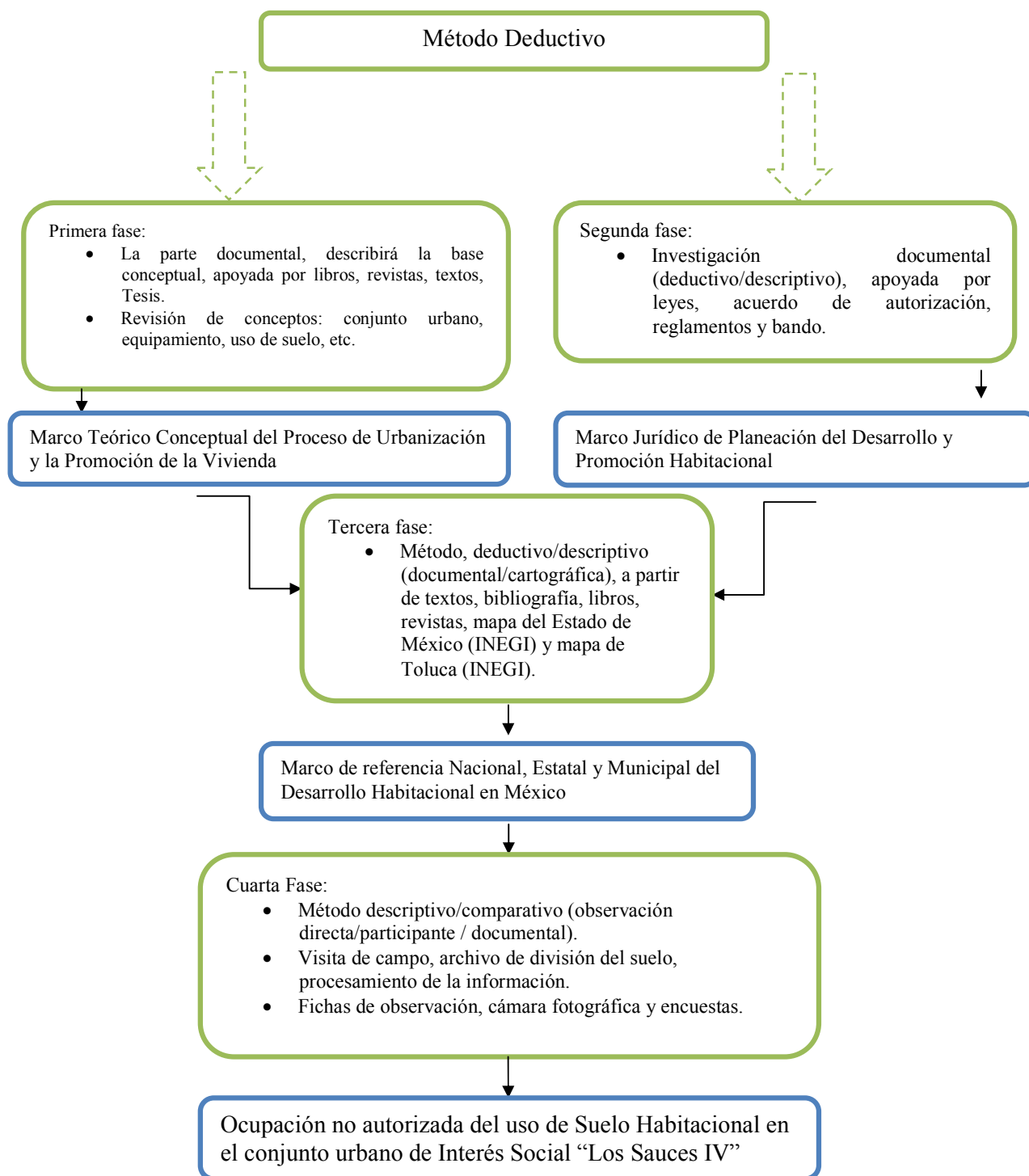
Esquema: 2. Equipamiento en el desarrollo urbano.



Fuente: Elaboración Propia.



Esquema. 3: Metodología de la Investigación de “Los Sauces IV”.



Fuente: Elaboración Propia

## **CAPITULO I.**

### **MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL EN MATERIA DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL Y EL EQUIPAMIENTO URBANO.**

El presente capítulo tiene como propósito desarrollar el marco conceptual de la promoción del desarrollo habitacional y el equipamiento urbano. Para ello, se estructura en cuatro subcapítulos, el primero aborda la perspectiva francesa y el neoliberalismo, tomando como fundamento a pensadores clásicos y otros estudiosos en la materia.

En el segundo subcapítulo se relaciona con los principales planteamientos del proceso de urbanización y el análisis de los conceptos de suelo, equipamiento, promoción y desarrollo habitacional, así como del fenómeno de ocupación de usos del suelo habitacional con equipamiento, con el fin de comprender de forma clara y precisa el tema de estudio.

El tercer subcapítulo, contiene un análisis de la vivienda, dando sus características principales y su proceso de producción bajo las normas que deben observar las inmobiliarias. Finalmente, el cuarto subcapítulo, conceptualiza el equipamiento urbano, como parte fundamental para el desarrollo de los habitantes de los conjuntos urbanos.

#### **1.1 Perspectiva francesa.**

En el siglo XIX, las bases empíricas en Francia estuvieron dirigidas al análisis de la ciudad, donde comienza a parecer un conjunto de fenómenos, entre los más importantes se encuentran los cambios demográficos, las transformaciones ecológicas y espaciales, así como cambios en el trazado de la ciudad, los cuales generan a su vez modificaciones en el comportamiento social. Para los sociólogos franceses, la ciudad es un objeto de estrategias y políticas y de conflictos de poder. Desde esta perspectiva, la vivienda y el equipamiento, entre otros elementos, se integran intentando explicar la comprensión global del fenómeno capitalista al que pertenecen (Lefebvre, 1978).

En esta perspectiva de análisis, la ciudad fue producto de la concentración de la producción que suponía y requería de una urbanización masiva de la población y con ello la disposición adecuada del trabajo, de formas de habitación y medios de transporte público o privado. Derivado de esta perspectiva de análisis, la ciudad es el resultado de una división social del trabajo y de una forma desarrollada de cooperación entre unidades de producción, de circulación, de consumo, y procesos que cuentan con soportes físicos, es decir inmobiliarios (Salgado, 2009).

La ciudad es fruto de un proceso gestado por la sociedad capitalista, los elementos con la que contribuyen son una concentración de mano de obra disponible de las diversas calificaciones que la producción necesita, esta mano de obra se produce y se reproduce gracias a la existencia de medios de consumo socializados, así como medios de formación, aculturación, medios de transporte, entre otros.

Derivado del capitalismo, la mayor parte de las ciudades del mundo comienzan a surgir a partir de la industria o de alguna actividad económica, las ciudades crecen y con ello vienen grandes demandas de población trabajadora que mas tarde demandará suelo, habitación, equipamiento, infraestructura y transporte, que de alguna u otra forma son elementos que conforman el espacio urbano (Salgado, 2009).

Cabe mencionar que con la destrucción de las ciudades francesas, después de la segunda guerra mundial en 1945, surge un nuevo modelo donde se minimiza el estado, y la ciudad empieza a reconstruirse a través de los suburbios, por lo cual el estado cede a la iniciativa privada el derecho de construcción de la vivienda.

Los años setenta se distinguen porque el producto de la urbanización nace de la industrialización y es el punto de partida de los fenómenos urbanos, puesto que es el mayor proceso de transformación de la sociedad actual (Lefebvre 1978).

En el caso de México se retoma esta iniciativa por parte del estado, ya que para el año 1992 se encuentra limitado de recursos para proporcionar vivienda a su población, por lo cual cede a las empresas privadas a través de un acuerdo de autorización la creación de nuevas viviendas para la población. Por lo anterior, el papel del estado Mexicano ya no es el de un agente económico directo, sino una garantía de equilibrio social y favorecedor de la actuación del capital privado, es decir, se encarga de procurar una mayor eficiencia en la gestión pública (Salgado, 2009).

La ciudad es un punto de partida donde se concentran un gran número de actividades, con ello se van dando las demandas de equipamiento, en el cual la población requiere de edificaciones para la satisfacción de sus necesidades. Es desde esta perspectiva que el equipamiento nace como resultado de una generación constante de necesidades sociales, con el fin de que el gobierno y las normas atiendan dichas prioridades, producto del desarrollo y crecimiento poblacional.

En el proceso evolutivo de las viviendas en México, los conjuntos urbanos deben mantenerse bajo la iniciativa de las empresas privadas, para así guardar un orden para el desarrollo social. Esta tarea de las empresas privadas promueve la construcción de una vivienda digna para los habitantes de los conjuntos urbanos, en donde debe generar un cierto número de equipamiento y de infraestructura en el lugar que construye, ya que las leyes a las que se ajustan las inmobiliarias las obligan a otorgar un número de vialidades, equipamiento e infraestructura, de acuerdo al número de habitantes que albergará dicho conjunto urbano. Esto es con la finalidad de otorgar una mayor calidad de vida en los residentes que habitarán los conjuntos habitacionales.

## **1.2. Neoliberalismo en México.**

El neoliberalismo se puede definir como una teoría de prácticas políticas y económicas que proponen que el bienestar humano puede ser logrado mejor mediante la maximización de las libertades empresariales dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, libertad individual, mercados sin trabas y libre comercio (Martínez, 2009). De esta forma el neoliberalismo se implanta en

México como una teoría surgida en Europa con el propósito de desarrollar al país

Durante la década de los sesenta, en México se buscó un modelo económico que produjera la demanda interna; la producción de la vivienda fue vista como una fuente generadora de empleo y demanda interna, en virtud de lo cual se optó por elevar la construcción de viviendas independientemente de los efectos macroeconómicos que trajera consigo tal decisión, pero estos esfuerzos realizados por parte del Estado no fueron suficientes (Martínez, 2009).

De esta forma, el Estado asume un importante papel en el financiamiento de la vivienda pública y en ocasiones también actúa como promotor, al llevar a cabo la organización de programas de vivienda sobre sus propios terrenos, en donde la ejecución de la obra queda en manos de las empresas inmobiliarias grandes y medianas (Salgado, 2009).

La intervención del estado y la política de protección lleva a dos líneas básicas de acción del proyecto económico neoliberal: la desaparición o reducción de la gestión económica estatal y la apertura externa. La primera implicaría en la disminución del gasto público en relación con el Producto Interno Bruto (PIB), la eliminación de los subsidios, la privatización de las empresas paraestatales, la desreglamentación administrativa de los procesos económicos. Mientras que la segunda implicará la regulación de la actividad económica, donde pasó a ser solamente un conjunto de trámites que obstaculizaban la inversión y que nutrían innecesariamente los costos empresariales.

La rectoría gubernamental en el desarrollo es reconocida en lo general como necesaria y estratégica, aún cuando sujeta a un proceso de ajuste y cambio, como resultado de la liberación y la globalización de las mercancías (Salgado, 2009). Basándose en este modelo, la vivienda fue un eje rector por parte de políticas gubernamentales, sujetándose básicamente a las empresas, quienes son los agentes destinados a la generación de vivienda, desarrollando de igual forma lo conducente para su construcción.

Las empresas deben ajustarse a otorgar un cierto número de infraestructura, vivienda y equipamiento dentro del conjunto urbano; estas deben ser, de acuerdo a las normas creadas por el estado, donde se les marcan los deberes y obligaciones; este modelo neoliberal en México fue destinado y copiado por otros países, intentando buscar la generación de empleos y viviendas para la población, donde el gobierno deja la absoluta responsabilidad a las empresas inmobiliarias para la construcción de viviendas.

### **1.3 Marco conceptual sobre la promoción del desarrollo habitacional.**

El análisis del presente estudio explicará conceptos, tales como la urbanización, el desarrollo urbano, el suelo y el proceso de producción de vivienda a partir de las figuras jurídicas del conjunto urbano, para llegar a la aplicación a un caso de estudio.

#### **1.3.1 Urbanización.**

La urbanización se puede definir como el núcleo de población con características de asentamiento urbano, morfológicamente diferenciado por su edificación, generalmente separado del continuo urbano y de funcionalidad esencialmente residencial (Zoido y Otros 1999). El movimiento o evolución de la población en las ciudades han generado problemáticas de distinto orden, cuyos resultados se ven reflejados en los habitantes, quienes son los encargados de ocupar un territorio en el cual se desarrollan como el motor principal de las grandes urbes.

El crecimiento urbano ha sido una consecuencia de los procesos de concentración demográfica y económica, donde van apareciendo en la escena urbana nuevos mecanismos y agentes sociales que han afectado la producción y apropiación del medio construido, así como la estructuración del espacio en su conjunto, incidiendo de manera diferencial en los diversos grupos que conforman la sociedad de manera incontrolada, esto se refleja en la ocupación de áreas con zonas inadecuadas para un desarrollo óptimo, un ordenamiento del territorio y una gran problemática de tipo habitacional, con ello una gran demanda de suelo (Schteingart, 1989). Actualmente las ciudades principales

con mayor concentración demográfica en el país, se enfrentan a una gran problemática de tipo habitacional.

Debido al proceso de urbanización, la población va creando su entorno; en este sentido las viviendas son las principales formas de modificación en las ciudades, ya que no hay una política que detenga el crecimiento poblacional y, por resultado, las viviendas seguirán construyéndose en forma ordenada o desordenada, pero con este mismo crecimiento, los equipamientos en ocasiones no abastecen de forma correcta a los habitantes de las grandes ciudades.

Debe entenderse que el equipamiento es parte fundamental del desarrollo de los habitantes de una ciudad, al incrementar la población, es por ello que los mismos habitantes van modificando su entorno, ubicando nuevas edificaciones, como son: las escuelas, centros de salud, espacios recreativos, etc., para dar solución a sus demandas.

Este proceso de urbanización ha ocasionado que en la ciudad se genere la construcción de edificaciones diferentes, donde se desarrolla un proceso de crecimiento de la mancha urbana; este proceso lleva a las inmobiliarias a generar viviendas para el crecimiento de la población. Estas inmobiliarias se encargan de la construcción de conjuntos urbanos para la población que reside en las ciudades, donde desempeñan la evolución de la urbanización como motor principal de la misma ciudad.

Los conjuntos urbanos son producto de la misma evolución constante de las ciudades, donde pareciera que no se tiene un control o un orden para evitar este tipo de desarrollo, el equipamiento se vuelve parte fundamental del desarrollo, que se encarga de abastecer necesidades sociales y se vuelve parte de la urbanización, como un proceso de desarrollo que la misma ciudad genera.

### **1.3.2 Desarrollo urbano.**

El desarrollo urbano es el proceso de adecuación y ordenamiento a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales; implica además de la expansión física y demográfica el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y el mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento, (SAHOP, 1978).

El desarrollo urbano se encarga de generar un orden a la ciudad, basándose en disposiciones gubernamentales, que se encargan de mejorar las condiciones de vida de los habitantes, será bajo la planeación del territorio y de las actividades dentro de la ciudad.

Debemos tener presente que el desarrollo urbano involucra un conjunto de actividades y componentes de una ciudad, que tienen que ver con el suelo, la industria, la vivienda, el transporte, el comercio, los servicios, etc., así como las interrelaciones de todos ellos entre sí.

La calidad de vida de los habitantes se enfoca también al equipamiento, que darán servicio y satisfacción total a los pobladores de una ciudad, manteniendo un orden y un funcionamiento correcto para el buen uso del equipamiento. El desarrollo urbano se origina por la relación existente entre el progreso de las ciudades y la urbanización como efecto lógico del desarrollo económico o del desarrollo en términos generales (Zoido y Otros 1999).

El desarrollo urbano nace por medio de la ciudad, el cual se encuentra vinculado con los conjuntos urbanos, por la facultad que se le otorga a las inmobiliarias de generar viviendas, infraestructura y equipamiento, sin embargo se generan cambios en los usos de suelo, donde el equipamiento se vuelve obligatorio para satisfacer necesidades con el fin de satisfacer las necesidades requeridas por los habitantes que viven en las ciudades.



#### **1.4 Suelo.**

El suelo, es el soporte fundamental del territorio para el desarrollo, se define de diferentes formas: De acuerdo con la SAHOP (1978) se define al suelo como la tierra o superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o se distingue según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural.

Según Medina (2002), el suelo urbano es la relación social ubicada en el espacio físico de las ciudades, producto a su vez de un proceso productivo. Tiene dos componentes esenciales: la tierra y lo que esta construido sobre ella. Se puede decir que es una mercancía, pues integra de manera no excluyente el cambio por encima del valor de uso. El uso urbano se valoriza con las inversiones de capital a través de la infraestructura y el equipamiento, estas actividades son realizadas por el estado.

De esta forma, se puede decir que el suelo es un elemento estratégico para el desarrollo urbano, ya que en él se desenvuelve el hombre a través de las actividades productivas y es considerado como una mercancía, por lo que la capacidad de acceso a este bien está determinada por el ingreso de la población que lo percibe.

El suelo es un insumo básico en la producción de la vivienda y su importancia radica que sin él la vivienda no puede existir (Turner, 1975). El suelo es parte fundamental de construcciones o edificaciones, las cuales se van reproduciendo en el territorio, avanzando poco a poco hasta convertirse en una mancha urbana.

El suelo, siendo parte fundamental de desarrollo de la ciudad, toma sentido en la evolución de la ciudad, de manera que el equipamiento se vuelve importante en la vida cotidiana de los habitantes. Además de la vivienda, vialidades etc., el suelo es la base fundamental del desarrollo y debe ser calificado en los procesos de satisfacción de la población, los cuales requieren de ciertos beneficios en el cual se considera el equipamiento como el satisfactor de

bienes, en este sentido el suelo le da un valor de construcción o de uso en la ciudad.

Este fenómeno tiene como característica que en los conjuntos urbanos el uso de suelo sea cambiado constantemente en las viviendas, para generar una nueva construcción que puede ayudar a la población a mejorar y satisfacer ciertas demandas que requiere.

#### **1.4.1 Clasificación del suelo.**

El suelo presenta una serie de características físicas y potenciales, permitiendo varios tipos: entre ellos está el suelo en breña y el suelo urbano. Se le llama suelo en breña a aquellas zonas del territorio que no cuentan con las condiciones básicas de infraestructura para poder llevar a cabo la implantación de construcciones y realizar actividades que vayan más allá de las actividades primarias.

El suelo urbano se entiende como el área que ha sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano a través del tiempo; este suelo cuenta con infraestructura básica y conglomerado de edificaciones y trae consigo situaciones de compraventa, encarecimiento, especulación y escasez (Salgado, 2009). El suelo es considerado como la parte fundamental de crecimiento de las ciudades, donde las construcciones toman un valor monetario, al generarse en una cierta parte idónea de construcción en la ciudad.

Aguilera y Villafaña (1996) señalan que hay tres formas de clasificar al suelo:

- a) Las áreas urbanas, que están constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios, baldíos o carentes de servicios.
- b) Las áreas urbanizables, que son las zonas previstas para el crecimiento de los centros de población por reunir condiciones para ser dotadas de

infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que este o no programadas para ello.

c) Las áreas no urbanizables, que son las áreas naturales protegidas como distritos de riego; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y en algunas ocasiones son de bienes de patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsible de desastre, etc., todas estas zonas se encuentran restringidas por las autoridades y se encuentran definidas en el plan de desarrollo urbano respectivo, en atención a políticas y estrategias de ordenamiento territorial, igualmente en este tipo de ordenamiento encontramos una diversidad de usos de suelo que son necesarios para lograr un desarrollo urbano adecuado, asimismo, el plan es una herramienta que establece un proceso de planeamiento ordenado del suelo.

#### **1.4.2 Uso del suelo.**

A toda ocupación o construcción de una edificación en el territorio se le da un uso de suelo; en este sentido la ocupación del suelo se le dará una plusvalía, siendo un beneficio que se obtiene por cada edificación diferente existente en el territorio de la ciudad.

De esta forma, la parte gubernamental determina lineamientos específicos sobre el uso que deberán destinarse los terrenos que corresponden a su jurisdicción, con el propósito de promover un desarrollo más ventajoso para el conjunto de la comunidad: uso industrial, residencial, comercial, recreativo y otros, de acuerdo con diferentes planes de desarrollo urbano que determina la ocupación del suelo de manera ordenada (SAHOP, 1978).

El uso del suelo está asociado con las intervenciones humanas en el territorio. Se refiere a un asentamiento humano o a su zonificación prevista dentro de un plan de desarrollo urbano y sus reservas territoriales, a zonas habitacionales, comerciales o industriales, centros de producción acuícola, a centros turísticos, a áreas protegidas, etc. (Medellín, 2002). La forma de abordar las decisiones de uso de suelo, es a través del ordenamiento urbano del territorio y éste a su

vez con el ordenamiento ecológico, donde se establecen funciones y atribuciones para los distintos ámbitos del gobierno. Una de las ventajas del uso del suelo es que es un instrumento para el establecimiento de modalidades y limitaciones de utilización de la propiedad y el desarrollo de actividades productivas.

Siendo de esta forma que el gobierno le da la posibilidad a las inmobiliarias a dar un valor, por la renta o venta de viviendas, en el cual el equipamiento es la segunda parte más importante en el desarrollo de estas.

#### **1.4.3 Irregularidad en la ocupación del uso del suelo.**

Se puede decir que la irregularidad es una manifestación de los procesos normales del crecimiento urbano de la ciudad, bajo condiciones excepcionales de muy rápida urbanización, además de ser una estrategia de supervivencia que desarrollan los grupos excluidos dentro del proceso de producción y el consumo de la propia ciudad y así asegurar la subsistencia en condiciones extremadamente adversas, debido al mercado inmobiliario que no ofrece ninguna alternativa (Gopar, 2004). La irregularidad, entendida en estos términos, constituye una cuestión de legitimidad respecto de los órdenes urbanos y legales vigentes. Pero además, esta ilegitimidad se presenta generalmente asociada con el alejamiento material respecto a los estándares considerados aceptables respecto de la vivienda y la disponibilidad y calidad de los bienes colectivos asociados a la vida urbana (Duhau, 2002).

La irregularidad en la ocupación del uso del suelo es la falta o delito en la administración pública mediante el cambio o desviación respecto de lo que es permitido, regular y que no se ajusta a la ley o a las normas; es decir, es irregular porque la ocupación de uso del suelo está al margen de la legislación urbana, ya que algunos no cumple con los permisos, licencias y autorizaciones para su instalación.

La irregularidad en la ocupación del uso de suelo se refiere a la incorporación de usos diferentes a los establecidos en la normatividad urbana e instrumentos de autorización, es decir, usos comerciales y/o de servicios en zonas

oficialmente autorizadas como habitacionales. A ello se agrega el funcionamiento irregular de los establecimientos, mediante la falta de trámites y documentación formal emitida por el Ayuntamiento (Salgado, 2009).

Actualmente, esta irregularidad se ha venido presentando en las viviendas desarrolladas por el mercado inmobiliario, de esta forma cada vivienda otorga diferentes servicios a la población, convirtiendo a la vivienda en equipamiento. Con ello, se viola lo establecido en las leyes, dando un fenómeno de irregularidad en los conjuntos urbanos de interés social.

La irregularidad en los conjuntos urbanos se deriva de dos factores: por la tenencia de la tierra y por que el uso actual del suelo, que no respeta los usos asignados en los programas parciales existentes (Gopar, 2004). Esta irregularidad se genera en los equipamientos urbanos debido al crecimiento constante de la población, donde la población crea sus edificaciones, violando las normas establecida para las inmobiliarias, en el cual ya se establece un cierto número de equipamiento. Pero por la velocidad en que crece la población, los habitantes que residen en el conjunto urbano se ven obligados a caer en la inobservancia del acuerdo de autorización, generando nuevas construcciones de educación y de salud, que son las de mayor demanda.

### **1.5 Vivienda.**

La vivienda es el soporte material de un conjunto complejo de actividades, individuales, familiares y sociales: alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc., necesarias al mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y a la multiplicación de los individuos (Salgado 2009).

En la actualidad, la vivienda se ha convertido en una máxima necesidad para la población, es un espacio donde se desarrollan un sin número de actividades, la vivienda no sólo constituye un lugar habitable sino que también depende del uso del suelo acompañado de vialidades, infraestructura y el equipamiento.

Padilla (1987), afirma que todo individuo o grupo no familiar necesita una vivienda que responda al conjunto de condiciones medidas de habitabilidad, estabilidad y dotación prevalecientes en la sociedad en que vive. Según el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e informática (INEGI, 1995), considera que la vivienda es el espacio físico delimitado por muro, paredes y techo, en el cual los miembros de un núcleo familiar, habitan y efectúan actividades básicas como son alimentarse, dormir y protegerse del medio ambiente. Para Ramírez, (1993) la vivienda cumple funciones y condensa aspiraciones vitales y profundas para el individuo y el núcleo familiar: la seguridad, el descanso, la privacidad, la convivencia y prestigio social son quizá las más importantes.

A través de la conceptualización de la vivienda, observamos que las viviendas son un punto clave de desarrollo para la ciudad, donde sus habitantes conviven en un lugar cerrado que les proporciona seguridad y convivencia familiar. La vivienda en los conjuntos urbanos se convierte en un lugar que debe satisfacer las demandas de sus inquilinos, esto va de la mano con la infraestructura y el equipamiento. Siendo participes para otorgar satisfacción plena a los habitantes.

Es de esta forma que la vivienda se convierte en una construcción de máxima necesidad, y por ello las inmobiliarias se han encargado de la construcción de estas, dándole también un valor monetario en el momento de la adquisición de la vivienda (Ver cuadro 1).

**Cuadro 1. Tipología de la Vivienda:**

Tipo de vivienda.	Características y valor.
Social progresiva.	Aquella cuyo valor al termino de la construcción o adquisición no exceda de \$216,180.00
Interés social.	La que tenga al termino de la construcción o adquisición un valor entre \$216,181.00 y \$281,034.00
Popular.	La que tenga al termino de la construcción o adquisición un valor entre \$281,035.00 y \$410,742.00
Media.	La que tenga al termino de la construcción o adquisición un valor entre \$410,743.00 y \$1,163,339.00
Residencial.	La que tenga al termino de la construcción o adquisición un valor entre \$1,163,440.00 y \$1,933,824.00
Residencial alto y campestre	La que tenga al termino de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de \$1,933,825.00

Fuente: GEM, 2001a.

Estos valores se le dan de acuerdo a la oferta, demanda e inversión en la construcción de la vivienda, van con el aspecto que beneficia a las inmobiliarias al interés de las inmobiliarias, es decir el valor se le da de acuerdo al tipo de vivienda a construir (social progresiva, interés social, popular, media, residencial, residencial alto y campestre).

### **1.6 Conjunto urbano.**

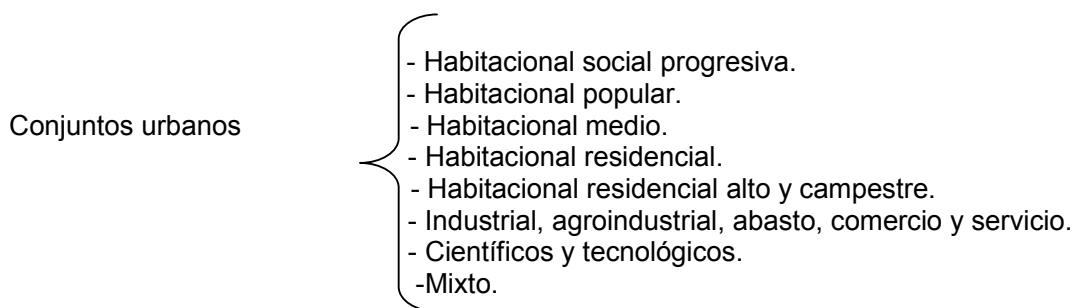
El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región (GEM, 2001a).

El conjunto urbano ha sido adoptado como una nueva modalidad de edificación de viviendas. Esta nueva modalidad se caracteriza por construir viviendas con vialidades, infraestructura y equipamiento esto es para un desarrollo óptimo dentro de las ciudades.

### 1.6.1 Tipos de conjuntos urbanos.

Es a través de las leyes del Estado de México que se establecen los diferentes tipos de conjuntos urbanos (ver esquema 4), en ellos se establece el tipo de conjunto urbano para un estatus social específico.

Esquema 4. Tipos de conjuntos urbanos



Fuente: GEM, 2001a.

La vivienda social progresiva es aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición que no excede de 208,065 pesos; la vivienda de interés social, entre 208,066 y 270,485 pesos; la vivienda popular, entre 270,486 y 395,324 pesos; la vivienda media, entre 395,325 y 1'119,768 pesos; la vivienda residencial, entre 1'119,769 y 1'861,236 pesos; y la vivienda residencial alto y campestre, la que excede de 1'861,237 pesos.

### 1.7 Equipamiento y crecimiento urbano

El equipamiento urbano determina los desplazamientos de muchas actividades cotidianas y semanales de la población, por lo cual su ubicación estratégica es de mayor importancia para acortarlos. Especialmente importante es la movilidad desde la vivienda a los equipamientos (Cortes, 2008), es de esta manera que el estado es un actor importante en el desarrollo de equipamientos el cual debe de satisfacer diferentes necesidades para su población.

Pero muchas veces estas necesidades ciudadanas son atendidas ya sea por equipamiento público o privado, mediante construcciones cuya cercanía a los usuarios esta en función del tipo y de la frecuencia de su uso y del número de personas que lo usan. Según Cortes (2008) Si bien la ciudad es una escuela



omnipresente para la ciudadanía, los centros de equipamiento urbano son la parte más importante de esa escuela, pues con su gran presencia social conforman en cierta medida el comportamiento ciudadano, de allí que merece su calidad funcional y estética.

Es de esta manera que la ciudad o gobierno no cumple con los requisitos de crear equipamientos para sus habitantes, dejando esta labor a la iniciativa privada, mejor llamada en algunos casos los conjuntos urbanos, además de la construcción de la vivienda se encargan de generar edificaciones destinadas para el equipamiento, pero en la realidad territorial no cumplen con todos los señalados dentro de la normatividad, lo que provoca una mala planeación dentro del proceso de urbanización.

Para el siguiente análisis, se retoma la definición de “barrio” para equipamiento que de acuerdo a Cortes (2008) es un conjunto de 1,000 a 2, 000 viviendas, interconectadas por vías tranquilas a escala del peatón, con un centro de equipamientos diversos; es todo circundado por una vialidad más o menos rápida. O como lo describe Preciat (1997) como barrios o distritos en equipamientos, son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica, estos son los elementos que pueden homologarse con los elementos áreales de la visión geometricista, los que tienen características de áreas homogéneas.

Esta definición conlleva a los aspectos utilizados en los conjuntos urbanos, quienes son los encargados de generar nuevos hogares en México, donde se construye viviendas, equipamientos, servicios públicos e infraestructura marcados por una vialidad principal de acceso, actualmente los conjuntos son un fenómeno que se da sobre la periferia de la ciudad.

Cortes (2008) analiza las consecuencias y causas del equipamiento a nivel barrio y sector urbano:

1. La lejanía del equipamiento, al incrementar la transportación vehicular para acceder a este especialmente al educativo, repercute en la familia en mayores

gastos, fatigas innecesarias y menos tiempo para su convivencia y en la ciudad obligando a mayores gastos en ampliación y mantenimiento de vialidades y manejo del tránsito.

2. La deficiencia en equipamiento deportivo y recreativo provoca que los niños y jóvenes se involucren en vandalismo, con sus secuelas de temor, inseguridad vecinal y de gastos para la ciudad en policía e instalaciones correctivas para menores.
3. La deficiencia en equipamientos cívicos y culturales, como plazas de barrio o centros sociales polivalentes, dificultan la convivencia vecinal y de la integración de la comunidad en torno a su bien común urbano, así como en la participación ciudadana para lograrlo.
4. La dispersión de los equipamientos, en lugar de su agrupación racional de acuerdo a las complementariedades del servicio que prestan, genera una imagen de desorden y desarticulación urbana, así como una serie de traslados innecesarios.

Derivado de estas consecuencias, en “Los Sauces IV” se presentan estos efectos ya que al contar con más conjuntos urbanos a sus alrededores la población por necesidad busca más centros educativos por la cercanía a sus hogares y a pesar de que cuentan con equipamientos educativos dentro de sus acuerdos de autorización no son suficientes, permitiendo de esta manera una afluencia de personas que se trasladan de un lado a otro de acuerdo a sus intereses en materia educativa.

En cuestión de los espacios deportivos como lo son los gimnasios, se presentan las mismas características que los educativos, donde residentes de otros conjuntos urbanos, disponen de los servicios de estos, debido a que no existen suficientes gimnasios que abasten a toda la población de los conjuntos vecinos.

Además de ello, la problemática de no contar con un centro médico ha permitido la creación de nuevas unidades médicas fuera de lo autorizado y con gran dispersión en cuanto a su ubicación, lo que genera que la gente busque la mejor opción para su economía o necesidad. Según Preciat (1997) existen dos

ópticas del ángulo del consumo para el equipamiento; óptica funcionalista, se consume el ciudadano, el tiempo libre, el espacio de circulación o el espacio verde, el espectáculo. Desde la óptica culturalista, se consumen fantasías o símbolos. En vez de real, el consumo es simbólico. Es desde estos conceptos mencionados anteriormente que existe una demanda por los servicios ofrecidos por parte de los equipamientos que se ofertan en la ciudad o en los conjuntos urbanos, es decir que la sociedad sigue viviendo bajo un modo de producción capitalista, cuyo objetivo es acumular cada vez más capital.

El equipamiento hay que cuantificarlo según el tipo de necesidad que atiende, si se aplica las normas de SEDESOL para el equipamiento público a una población modulo de cien mil habitantes, se obtienen las siguientes extensiones para cada equipamiento: a) educación: 24.3 has.; b) cultura: 2.8 has.; c) salud: 4.0 has.; d) asistencia social 7.3 has.; e) comercio 3.3 has.; f) recreación 53.5 has.; g) deporte 11.9 has. Total 107 has. = 10.9m<sup>2</sup>/habitante es decir 49m<sup>2</sup>/familia de los cuales 28m<sup>2</sup> /familia son dentro de los barrios. (Cortes, 2008).

Es de esta forma que con estas normas marcadas bajo SEDESOL, muchos problemas de equipamiento podrían ser resueltos, enfocándose a la planeación a futuro tomando en cuenta el numero de habitantes a satisfacer por demanda, bajo este análisis, muchas veces el gobierno no lo considera, dejando a la iniciativa privada modificar las cosas a su manera mencionando bajo sus autorizaciones la normatividad, pero es más un caso de construir para ganar dinero que de planear el crecimiento urbano ordenado.

Para que el equipamiento cumpla su papel estructurador, es necesario que dentro del plan de desarrollo deba indicar claramente la ubicación y la extensión de las áreas para la utilización de la población que se estime, sin en cambio actualmente esto no se realiza, solo se menciona los equipamientos establecidos pero no, la forma o la norma en que se deben de generar. Además de ello se debe de asegurar los apoyos económicos y administrativos para su desarrollo integral oportuno en conjunto con el sector privado a fin de evitar los nocivos crecimientos periféricos dispersos. (Cortes, 2008).

Esto se ve demostrado en el caso del Estado de México y sus municipios, donde se muestra una supuesta eficiencia al realizar las normatividades o los planes, donde la realidad es diferente, demostrando que en nuestro caso de estudio y mediante la investigación de observación que los conjuntos urbanos han crecido sobre la periferia de la ciudad sin orden alguno.

No existe para ninguno de los modos de equipamiento, alguna instancia del gobierno de la ciudad que se encargue de la supervisión y coordinación del emplazamiento de los inmuebles de los muy diversos organismos sectoriales que tienen atribuciones sobre equipamientos. (Cortes, 2008).

En cuanto al nivel municipal, el bando municipal carece del suficiente sustento de obligatoriedad económica y administrativa, que permita implementar la importancia de los equipamientos para su creación de acuerdo a las normas establecidas, lo que demuestra que la legislación estatal no obliga a donar terrenos suficientes para los equipamientos públicos o privados.

A pesar de la importancia del equipamiento urbano en el “hacer ciudad”, y que demuestra la Ley Estatal lo reconoce como “elemento fundamental para proporcione servicios a la población de un barrio o de un conjunto de barrios o todo el centro de población o región de que se trate”. (Cortes, 2008). Esto demuestra la falta de obligatoriedad para las dependencias encargadas de autorizar los conjuntos urbanos, al igual que la normatividad para llevar a cabo su implementación.

### **1.7.1 Equipamiento urbano.**

El equipamiento urbano se define como “aquellos elementos urbanos que hacen posible a los ciudadanos su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, íntimamente vinculados a la existencia de una calidad de vida adecuada a su presente y futuro inmediato”. (Zoido, y otros, 1999). Este equipamiento satisfactor de necesidades es de obligación en las ciudades siendo como punto de desarrollo de la ciudad.

Para el caso a analizar, el equipamiento se relaciona con el conjunto de edificaciones que apoyan el desarrollo de los conjuntos urbanos, midiendo de igual forma el nivel de vida de los habitantes. Los objetos funcionales de los equipamientos tratan de ofrecer los máximos beneficios, que permitan dar movilidad, abastecimiento y calidad de vida de los habitantes, obteniendo un territorio más desarrollado y competitivo.

Si un territorio es totalmente disímil y carece de equipamiento, no hará frente a las necesidades de su población. El territorio carecerá de un desarrollo constante y dinámico, al mismo tiempo que contará con una sociedad desorganizada que se caracterizará por la ausencia de bienestar y calidad de vida (Zoido, y otros, 1999). El equipamiento se encarga de otorgar servicios de bienestar social y de actividades económicas, en función a las actividades o servicios específicos a que corresponden y se clasifican en *equipamiento para la salud; educación y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos*. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad, se estima que la aquí abordada es suficientemente como para permitir la inclusión de todos los elementos del equipamiento urbano (SAHOP, 1978).

El equipamiento es una edificación con fines prácticos en cuestión de satisfacer necesidades, en este la sociedad interactúa y complace su vida cotidiana, es por ello que este se vuelve obligatorio en los conjuntos urbanos, condominios colonias, etc.

### **1.7.2 Funciones y obligaciones del equipamiento.**

Los equipamientos más importantes dentro del desarrollo de las ciudades son los educativos, los sanitarios, los que demandan servicios sociales, deportivos y culturales, todos estos son establecidos de acuerdo a las leyes. El equipamiento parte como obligación desde la aparición de las leyes de la materia en las que encontramos: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ley Orgánica de la Administración Pública, Ley de Planeación, Ley Federal de la vivienda, etc., sin ellos se vuelve una falta a las normas establecidas para las inmobiliarias.

En estas leyes, se marca el número de equipamiento, vialidades e infraestructura de acuerdo al número de viviendas que estén contempladas para los conjuntos urbanos; por lo que se desprende que en ocasiones las inmobiliarias no contemplan la visión a futuro, ya que los habitantes aumentarán y cambiarán de necesidades y estas viviendas no logran construirse pensando a largo plazo, lo que genera problemas, donde la población actúa y ésta misma es la que termina satisfaciendo sus propias necesidades, modificando su espacio y el uso de suelo convirtiéndose en una infracción al acuerdo de autorización y a las leyes incidentes y así mismo generando deterioro en el territorio en cuestión de su espacio en el que habita y se desenvuelve.

En la cultura del ocio y de la calidad de vida actual, los equipamientos y las dotaciones públicas constituyen un elemento importante en la configuración del espacio urbano y metropolitano, tanto como los usos residenciales y las actividades económicas. En una ciudad, el concepto de equipamiento surge en un momento posterior a la estabilización de la acelerada expansión urbana (Zoido y otros, 1999). El equipamiento se vuelve parte fundamental de los conjuntos urbanos y de las ciudades, ya que promueve el desarrollo de las personas para una vida digna y mejor, donde se cubren las necesidades diarias, tales como la educación, recreación, deporte y salud, primordialmente.

### **1.7.3 Tipos de equipamiento.**

Los equipamientos son edificios o instalaciones destinados a cubrir las necesidades básicas de los habitantes, dependiendo de su radio de acción y su tipo de uso (cotidiano, periódico o eventual). Los centros de equipamiento funcionan como puntos de atracción para los asentamientos y se pueden distinguir de acuerdo a los siguientes niveles:

#### **a) Niveles de equipamiento.**

Por su radio de acción. El equipamiento por su radio de acción nos indica la distancia máxima estimada en la que tiene influencia una unidad de servicio. El radio de acción se basa en los recorridos realizados por el usuario para utilizar determinado tipo de equipamiento no sean excesivos (García, 1974).

- Normas y criterios básicos:

1. Por el tipo de uso:

Cotidianos: Universidades y oficinas públicas.

Periódicos: Clubes sociales.

Eventuales: Hospitales.

- Tipos de equipamiento:

1. Salud y asistencia pública

2. Educación

3. Recreación, cultura y deporte

4. Administración

5. Seguridad

6. Comercio

7. Abasto

8. Equipamiento especial

- b) El equipamiento según su modo.

1. Centralizado. Se encuentra concentrado en una sola parte.

2. Disperso. Los edificios se encuentran en forma aislada y dispersos por la ciudad.

3. Subcentros urbanos. Se encuentra agrupado en núcleos de acuerdo a funciones similares. (García, 1974).

Para un buen funcionamiento del equipamiento centralizado o por Subcentros, éstos deberán contar con una relación inmediata a las vialidades primarias a nivel ciudad, con la secundaria a nivel distrito y con la vialidad local. Los equipamientos, se vuelven parte fundamental de los conjuntos urbanos, sin ellos los residentes de estos lugares, no podrían desarrollarse plenamente, para ello el equipamiento nace de las mismas necesidades de los residentes, para dar un mejor nivel de vida a los residentes de los conjuntos habitacionales.

### **Comentarios finales.**

La finalidad del Capítulo I fue elaborar un marco conceptual que pueda comprender de una forma clara el estudio realizado en el proyecto. Para ello, se identificaron diferentes conceptos y variables que fortalecen nuestra investigación, tales como el desarrollo Urbano y los elementos con los que se relaciona, como son el suelo su uso y su ocupación, la vivienda y el equipamiento. La identificación de cada aspecto, fue elaborado a través del análisis documental, donde se identificaron conceptos y teorías de acuerdo al punto de vista, de cada autor.

En este capítulo se abordó la perspectiva teórica francesa, identificando que las ciudades a través de los años van sufriendo cambios, derivado de diferentes fenómenos como son los cambios demográficos, tecnológicas, etc. Estos aspectos repercutieron en transformaciones ecológicas, espaciales y en las estructuras de las ciudades.

Hoy en día, el proceso de urbanización de las ciudades son el reflejo de las actividades del hombre, representándolo en la ocupación del suelo, ya sea en zonas inadecuadas, que impiden un desarrollo óptimo del territorio; en el caso de los conjuntos urbanos en la zona de estudio, en donde la población ha venido incorporando otros usos de suelo ajenos al acuerdo de autorización, siendo este el motivo de violaciones a la normatividad, donde la vivienda se ha transformado en diferentes construcciones, dando origen a una modificación de suelo constante.

Es de señalar en forma complementaria, que el análisis a las normas que el Plan municipal de desarrollo urbano en Toluca establece en cuanto al conjunto urbano que nos ocupa, se realizó por las autoridades competentes en forma anterior a la autorización del mismo, razón por la cual se cree que no es necesario hacerlo en este trabajo.

El equipamiento es entendido como la parte fundamental que se encarga del desarrollo en los conjuntos habitacionales; sin éste la población no podría desarrollarse para abastecer todas sus necesidades básicas: educativas, recreativas, de salud y de deporte. Debemos entender que el equipamiento parte como obligatoriedad para el desarrollo de los conjuntos habitacionales, de acuerdo a las leyes establecidas, que incorporan la necesidad de generar construcciones para satisfacer demandas de los habitantes en los conjuntos urbanos.



## **CAPITULO II.**

### **MARCO JURÍDICO DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y PROMOCIÓN HABITACIONAL.**

El objetivo de este capítulo se centrará en el análisis de la fundamentación legal del proceso del equipamiento, principalmente en el caso del desarrollo de la vivienda formal basado en las formas jurídicas de división del suelo. Se realiza una revisión del marco jurídico de las diferentes acciones de la administración pública a través de organismos centralizados que se implementan en los tres ámbitos de gobierno, con respecto a la producción de la vivienda, por lo que se desarrollan tres subcapítulos.

El primero, corresponde al análisis de la legislación vigente a nivel nacional en materia de vivienda y equipamiento, con el fin de estudiar y analizar las diferentes normatividades y reglamentos con respecto al desarrollo de las viviendas en México. El segundo, describe las normas y leyes vigentes en el Estado de México, referente a la vivienda y el equipamiento, con el fin de dar a conocer las obligaciones que acatan las inmobiliarias en la entidad. Por último, el tercero describe las leyes que actúan en materia de vivienda y desarrollo urbano del municipio de Toluca de Lerdo, la descripción de su legislación permite definir el desarrollo urbano en materia de suelo.

#### **2.2 Ámbito federal.**

Dentro del ámbito federal, conoceremos las principales leyes que se encargan del ordenamiento territorial en cuestión de vivienda, así como las normas que se dedican a dar una congruencia para los diferentes órdenes de gobierno.

##### **2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Esta ley suprema que rige al país, señala en parte de sus artículos la importancia del hábitat de los pobladores de México, así como sus deberes y derechos. Su Artículo 4, marca el derecho de los habitantes para disfrutar de una vida digna y decorosa; asimismo, se contempla el derecho de la vivienda por medio del Artículo 123, estableciendo las obligaciones a los patrones para dotar de vivienda a sus trabajadores (GR, 2008). Es de esta forma que la

vivienda toma punto importante para el desarrollo de los habitantes, ejerciendo una obligación dotarla a los trabajadores, la vivienda debe ser compartida por el equipamiento el cual se encargara de satisfacer ciertas necesidades.

En el Artículo 27, se menciona a los usos del suelo, reservas y destinos de tierras, con el fin de ordenar los asentamientos humanos, a efectos, de ejecutar obras públicas para regular el crecimiento de los centros de población; se permitirá desarrollar cualquier tipo de edificación destinado para el desarrollo de conjuntos urbanos, donde además de viviendas, existirán servicios, llamados equipamientos. Este artículo busca que el suelo sea aprovechado de manera ordenada para lograr de cierta forma un desarrollo equitativo del país.

En el artículo 73 refiere, el que decreta las ordenanzas que implican la concurrencia del gobierno federal de los estados y de los municipios, dentro de sus deberes está el ordenamiento territorial y las competencias en materia de los asentamientos humanos, de este artículo dependerá que los tres tipos de gobierno prevengan la ordenación y desarrollo del territorio.

De los artículos más importantes está el 115, que señala las atribuciones de los ayuntamientos en materia de suelo y vivienda, y se decreta que poseerán facultades para aprobar los planes de desarrollo municipal junto con la aplicación de programas de ordenamiento territorial, para la administración de reservas territoriales. Con esto los ayuntamientos se encargarán de formular y aprobar cada plan de desarrollo urbano municipal, los cuales podrán controlar la utilización del suelo en sus jurisdicciones. Los ayuntamientos, ejerciendo sus facultades, se encargaran de dar licencias y permisos para la construcción, así como establecer zonas de reserva ecológica.

### **2.2.2 Ley General de Asentamientos Humanos.**

Esta disposición federal tiene por objeto el ordenar y regular los asentamientos humanos para el desarrollo del territorio a nivel nacional; pretende conservar y mejorar los centros de población mediante los gobiernos federales, estatales y municipales, para lograr los objetivos que en esta ley se nombran (GR, 1993).

En el Artículo 3 señala la necesidad de lograr el ordenamiento territorial de todos los asentamientos humanos, para el desarrollo de la vivienda en los centros de población y mejorar la calidad de vida de la población. Este se encargará de la función y dotación correcta de los centros de población otorgando vivienda, infraestructura y equipamiento, en el que se desprende la concesión a través del acuerdo de autorización para que se lleve a cabo la construcción por parte de las inmobiliarias.

Así mismo, el artículo 9 le otorga el poder al Estado y a los ayuntamientos para el manejo del uso de suelo y la construcción de edificaciones de cualquier clase, a través de las licencias de uso de suelo y las autorizaciones de diferentes figuras jurídicas, con la finalidad de dar una reglamentación en los usos de suelo. El Artículo 14 señala la facultad de establecer una coordinación y concurrencia a los tres ordenes de gobierno (nacional, estatal y municipal) para trabajar de manera conjunta en el territorio.

Dentro del artículo 49 se dispone una política para la participación de los diferentes sectores en la determinación del control de la zonificación, uso y destino de áreas de los centro de población para el desarrollo de la vivienda de interés social, las cuales incluyen también la construcción de infraestructura y equipamiento, para poder abastecer las necesidades dentro del territorio en cuanto a sus habitantes.

Se encarga de ordenar el territorio, en materia de asentamientos humanos, para poder dar un óptimo desarrollo para los habitantes en cuestión de vivienda, basada en los tres órdenes de gobierno utilizando también los planes y programas de desarrollo.

### **2.2.3 Ley de Planeación.**

La presente ley otorga las bases para que el ejecutivo federal coordine sus actividades en materia de planeación; esta realizara sus actividades de planeación con las demás entidades federativas y así cumplir los objetivos señalados en los planes y programas de los diferentes territorios (GR, 2003).

El Artículo 2, establece que debe existir una participación activa en la planeación y en la ejecución de las actividades de gobierno, para poder atender las necesidades básicas de la población y así lograr una calidad de vida mejor para los habitantes de todo el país. Esto debe ser a través, del reconocimiento de las necesidades primordiales de la población, para poder satisfacer todo tipo de demandas

El Artículo 3, establece que la planeación es el medio que fija objetivos, metas, estrategias y prioridades con el fin de ejecutar y coordinar acciones y de esta forma asignar recursos y dar tiempos para la ejecución de las medidas plantadas. Otro artículo es, el 33 señala que el gobierno federal deberá relacionarse con los gobiernos estatales para llevar a cabo una adecuada coordinación, para el cumplimiento de los objetivos de la planeación nacional del desarrollo.

El control y seguimiento de la planeación llevará a los diferentes órdenes de gobierno a lograr satisfacer demandas de la población, así como de llevar a cabo de la mejor manera una exitosa planeación dentro del país.

#### **2.2.4 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.**

Siguiendo con el ámbito nacional, esta Ley, se encarga de la planeación, programación, presupuestación ejecución y control de las obras públicas, así como las unidades administrativas de la presidencia de la república (GR, 1976).

En el artículo 32 de esta Ley Orgánica, se reconoce a la Secretaría de Desarrollo Social, encargada de elaborar políticas de desarrollo social en la cual incluye el ordenamiento de los asentamientos humanos junto con la producción de la vivienda, por medio de la ejecución de programas destinados a los sectores sociales. Este artículo se encarga de la elaboración de estrategias y acciones de ordenamiento territorial, estableciendo reservas territoriales para el desarrollo de las ciudades con la participación de los tres ordenes de gobierno.

De igual forma, esta ley se encarga de regular el funcionamiento de todos los mecanismos de financiamiento con la participación de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, correspondientes a los gobiernos estatales y municipales de las instituciones de crédito y de los grupos sociales.

### **2.3 Ámbito estatal.**

En el Estado de México los instrumentos jurídicos principales en materia de la promoción de la vivienda, son: la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Ley de Planeación del Estado de México y Municipios y Ley de la Vivienda del Estado de México.

#### **2.3.1 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.**

Esta Constitución tiene como objetivo la coordinación de los poderes entre los municipios, para asentar las bases de legislación que contribuyen al desarrollo social de la población en el Estado de México (GEM, 2008a).

.

En señala las atribuciones y responsabilidades de los ayuntamientos que se establecen en la Constitución Federal, dándoles facultades a los ayuntamientos para actuar dentro del territorio.

Dentro del artículo 124 se faculta a los ayuntamientos a elaborar el Bando Municipal para la organización y desarrollo de los municipios en el Estado de México, otorgándole las atribuciones necesarias para actuar en el territorio y en sus habitantes. Es a partir de la constitución donde se otorgan las atribuciones para poner en marcha las acciones municipales.

#### **2.3.2 Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.**

La dinámica social y económica de los estados ha llevado a los mismos estados a un aumento de sus necesidades, con ello el aumento de su población llevan al poder público a satisfacer necesidades. Es por esta razón

que la dinámica poblacional y la administración van de la mano. El objeto de esta ley es la organización y el funcionamiento de la administración pública central y paraestatal del Estado de México (GEM, 2008b).

Dentro del artículo 31 de esta ley, se menciona a la Secretaría de Desarrollo Urbano como la responsable del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de regular el desarrollo urbano de los centros de población y de la vivienda. Esta dependencia se encarga también de formular y conducir las políticas estatales de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda; aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda.

Esta Secretaría, de igual manera se encarga de formular, ejecutar y evaluar el plan estatal de desarrollo urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los planes parciales que de ellos se deriven así como vigilar que los planes municipales de desarrollo urbano y sus planes parciales sean congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y con los planes regionales; promover y vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y de los centros de población del estado.

Otras de las funciones de esta dependencia son la de vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones, proponer al ejecutivo del estado la celebración de convenios en materia de desarrollo urbano y vivienda y participar en su ejecución; promover la construcción de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano. Se encarga también de la promoción y realización de los programas de suelo y vivienda preferentemente para la población de menores recursos económicos y coordinar su gestión y ejecución.

### **2.3.3 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**

El libro quinto de este código contiene las facultades en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población, las cuales se orientan al mejoramiento del nivel y calidad de vida de los habitantes del Estado de México; mediante la regulación

del suelo urbano destinado a la vivienda, la participación ciudadana en el proceso de la planeación urbana de la promoción y la ejecución de programas de vivienda para los sectores sociales de escasos recursos (GEM, 2008c).

En el artículo 5.10, se establecen las atribuciones a los municipios, para expedir las licencias del uso de suelo y autorizar los cambios de uso de suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones participará en supervisar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura hidráulica que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbano y recibir, conservar y operar el equipamiento urbano de los conjuntos urbanos. Así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.

En este instrumento jurídico se presentan las atribuciones que en materia de suelo y que inciden en la producción de vivienda tienen los municipios; de esta forma también se establece una facultad de supervisión con la finalidad de identificar el cumplimiento de estas en un sentido formal y el incumplimiento de las mismas origina la informalidad. Esta informalidad marca el origen de los asentamientos irregulares; esta ley se encarga del ordenamiento de los conjuntos urbanos, los cuales deben de mantenerse a ciertas características ya establecidas en la presente ley.

#### **2.3.4 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**

Esta normatividad se encarga de regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población; de esta forma lleva a cabo las disposiciones reglamentarias relativas a la planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población de la entidad (GEM, 2008b).

Este reglamento establece las normas para desarrollar el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, el régimen jurídico de los conjuntos urbanos

las subdivisiones de predios y los condominios, así como la integración organización y funcionamiento del Registro Estatal de Desarrollo Urbano. Tiene como disposiciones la participación ciudadana, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, los Planes de Desarrollo Urbano, la zonificación del territorio, su ocupación y ordenamiento, los conjuntos urbanos, los actos de división del suelo y la fusión, el uso de suelo, la supervisión y entrega de obras de urbanización, equipamiento urbano y la normatividad de vías públicas y privadas.

En el Título Cuarto, Capítulo I, de las disposiciones generales se establecen las reglas generales para los conjuntos urbanos, entre las cuales se señala como titular de un conjunto urbano a toda persona física o moral o sus causahabientes, que haya obtenido su autorización y lo lleve a cabo en un terreno propio o ajeno con el consentimiento de quien ostente la propiedad. (Artículo 41).

La fracción IV, del artículo 42 establece que las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales social progresivo, de interés social y popular, se determinarán sobre la base de 12 metros cuadrados por vivienda prevista a favor de los municipios para equipamiento local y de 6 metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional.

En el artículo 52 de la fracción 11, se establecen las obligaciones de los titulares de los conjuntos urbanos; en este apartado se mencionan las obras de equipamiento urbano. En el artículo 55, se señala que, entre otras cosas en las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de un conjunto urbano, deberán tener frente a vía pública, estar preferentemente circundadas por vías públicas.

El artículo 59 señala que el titular de un conjunto urbano deberá construir las obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible (GEM, 2008b).



En el artículo 60, del reglamento se menciona que las obras de equipamiento urbano básico. Tales obras de equipamiento urbano básico podrán consistir en las siguientes, o la combinación de más de una, siempre y cuando se ajusten a la superficie en metros cuadrados establecida, dentro de las que se marcan las siguientes:

- Unidad Médica.
- Biblioteca pública.
- Casa de la cultura.
- Escuela de artes.
- Auditorio.
- Casa hogar para menores.
- Casa hogar para ancianos.
- Centro de integración juvenil.
- Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).
- Plaza cívica.
- Gimnasio deportivo.
- Lechería.
- Caseta o comandancia de policía.
- Guardería infantil.
- Escuela especial para atípicos
- Otros que al efecto se determinen.

Cabe mencionar que el fin de estos equipamientos se encargarán de satisfacer las necesidades de todos los habitantes que residen en cualquier conjunto urbano, pero muchas veces las constructoras dejan a un lado las necesidades de los habitantes que residen en el conjunto urbano sin embargo pareciera que se deja a un lado las necesidades reales de la población y solo se enfocan a cumplir con lo establecido en el reglamento.

### **2.3.5 Ley de Planeación del Estado de México y Municipios.**

Esta ley tiene como objetivo establecer las normas del Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios

promoviendo también la participación democrática de los habitantes del Estado de México, grupos y organizaciones sociales y privadas en la elaboración, ejecución y evaluación del Plan de Desarrollo del Estado de México y los planes de desarrollo municipales (GEM, 2001b).

Para el Artículo 2 se hace mención a los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial del Estado de México y los ayuntamientos de los municipios de la entidad donde se coordinarán para participar en la organización del Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México. En el Artículo 3 se establece que el desarrollo del Estado y Municipios que se sustenta en el proceso de planeación, en congruencia con la planeación nacional del desarrollo, integrando al Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y municipios, los planes de desarrollo municipal y sus programas sectoriales, regionales y especiales y su ejecución atenderá a los plazos y condiciones que requiera su estrategia.

El Artículo 12 señala que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y municipios, tendrá por objeto garantizar el desarrollo integral del estado y de los municipios, atendiendo principalmente a las necesidades básicas para mejorar la calidad de vida y conformación armónica y adecuada de las relaciones funcionales entre las diferentes regiones de la entidad.

### **2.3.6 Ley de la Vivienda del Estado de México.**

Esta Ley tiene como propósito la de establecer y regular la política estatal, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa (GEM, 2009).

En el Artículo 1 se menciona que es de orden público e interés social y de observancia general establecer y regular la política estatal, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. El Artículo 2 señala que la vivienda es un sector prioritario para el desarrollo económico y la integración social del Estado de México; el gobierno del Estado y los municipios, impulsarán y organizarán las

actividades inherentes en la materia, por sí y con la participación de los sectores social o privado, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

En el Artículo 8, se establece que las dependencias y entidades del gobierno del estado y municipios, que ejecuten programas y acciones de vivienda, darán prioridad a la vivienda social, así como al fomento de la adquisición, autoconstrucción, mejoramiento y rehabilitación de vivienda, en beneficio de la población de escasos recursos económicos.

Por otro lado, el Artículo 16 en sus diferentes fracciones señala a la vivienda como un sector de primera necesidad, a fin de fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos con el desarrollo urbano de los centros de población, preservando los recursos y características naturales del medio ambiente y social. Fomentar la construcción de vivienda, su mejoramiento y rehabilitación procurando la simplificación, reducción de trámites y requisitos en su gestión.

#### **2.4 Ámbito municipal.**

En este nivel se analiza el Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Toluca, que tiene por objeto establecer las normas generales básicas para orientar el régimen de gobierno, determinar las bases de la división territorial y de su organización administrativa, regular los derechos y obligaciones de la población, otorgar la prestación de los servicios públicos municipales y garantizar el desarrollo político, económico, social y cultural de la comunidad, conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y leyes federales, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y leyes estatales y las municipales relativas. En el artículo 43 se señala mejorar las condiciones de infraestructura en viviendas populares, urbanas y rurales del Municipio (GMT, 2008).

Por otra parte, el artículo 45 señala la participación en el ordenamiento de los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en los ordenamientos federales, estatales y municipales en materia de asentamientos humanos. Se llevará a cabo la

supervisión de toda construcción con fines habitacionales, industriales, comerciales y de servicio, para que cumpla la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás ordenamientos aplicables referente a los usos del suelo, densidad, intensidad y alturas de las construcciones y alineamientos.

Informar, orientar y dar trámite de las licencias de uso del suelo y de construcción, así como la constancia de alineamiento y número oficial, de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano vigilando en todo momento su cumplimiento, imponer las medidas de seguridad necesarias y aplicar las sanciones correspondientes por su incumplimiento, en términos de las disposiciones legales aplicables; impulsar, mediante el sistema de cooperación, la construcción y mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano, a través de la aportación o donación de obras y equipo al Ayuntamiento.

**Cuadro 3. Resumen de Marco Legal.**

Ámbito de Gobierno	Leyes	Referencias de Planeación de la vivienda
Ámbito Federal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución política de los Estados Unidos mexicanos.</li> <li>• Ley General de Asentamientos Humanos.</li> <li>• Ley de Planeación.</li> <li>• Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Artículo 4.</li> <li>➤ Artículo 123.</li> <li>➤ Artículo 27.</li> <li>➤ Artículo 73.</li> <li>➤ Artículo 115.</li>   <li>➤ Artículo 3.</li> <li>➤ Artículo 9.</li> <li>➤ Artículo 14.</li> <li>➤ Artículo 49.</li>   <li>➤ Artículo 2.</li> <li>➤ Artículo 3.</li> <li>➤ Artículo 33.</li>   <li>➤ Artículo 32.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución Política del Estado Libre y Soberano de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Artículo 122.</li> <li>➤ Artículo 124.</li> </ul>

<p>Ámbito Estatal.</p>	<p>México.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.</li> <li>• Ley de la Vivienda del Estado de México.</li> <li>• Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.</li> <li>• Ley de Planeación del Estado de México y Municipios.</li> <li>• Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Artículo 31</li>   <li>➤ Artículo 1.</li> <li>➤ Artículo 2.</li> <li>➤ Artículo 8.</li> <li>➤ Artículo 16.</li>   <li>➤ Artículo 5.10</li>   <li>➤ Artículo 2.</li> <li>➤ Artículo 3.</li> <li>➤ Artículo 12.</li>   <li>➤ Artículo 41, fracción IV.</li> <li>➤ Artículo 42.</li> <li>➤ Artículo 52.</li> <li>➤ Artículo 55.</li> <li>➤ Artículo 59.</li> <li>➤ Artículo 60.</li> </ul>
<p>Ámbito Municipal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Toluca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Artículo 43.</li> <li>➤ Artículo 45.</li> </ul>

Fuente: Elaboración Propia.

### **Comentarios finales.**

Dentro de este capítulo se describieron y analizaron las diferentes leyes más destacadas en cuestión de vivienda, suelo, promoción habitacional, ordenamiento urbano y de concurrencia en las que actúan los tres ordenes de gobierno (federal, estatal y municipal). Estas leyes establecen relaciones importantes para los tres niveles de gobierno en materia de desarrollo urbano.

Las leyes mencionadas, establecen la coordinación y la congruencia en las acciones dirigidas al ordenamiento, al desarrollo urbano y la vivienda como principal análisis para nuestro estudio. Cabe mencionar que la vivienda se sujeta a una normatividad y las inmobiliarias como empresas privadas, deben

seguir las reglas establecidas en las leyes, mencionando que la vivienda se ha desarrollado bajo las figuras de conjuntos urbanos, condominios o fraccionamientos.

Debe destacarse que la principal ley con la que se basan las demás es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; esta ley a través de sus normas marcan la congruencia de los tres ordenes de gobierno para la planeación ordenada del territorio, con base a está el gobierno federal promueve programas dirigidos a la promoción del desarrollo de la vivienda.

La vivienda es una construcción de mayor necesidad para los habitantes; es de esta manera que a las inmobiliarias a través de las normas se les autoriza un número de viviendas con la obligación de realizar infraestructura, vialidades y equipamiento capaces de abastecer todas las demandas de la población que habite en el desarrollo que se trate. El equipamiento parte como obligatorio para los conjuntos habitacionales, sin este el desarrollo de los pobladores no sería óptimo. La observación de las leyes y normas a través de los tres órganos de gobierno, permitirán a las inmobiliarias del país a ejecutar y acatar las normas establecidas para el ordenamiento territorial, promoviendo a su vez, todos los servicios necesarios para poder abastecer las necesidades de dicha población.

**CAPITULO III.**  
**OFERTA DE EQUIPAMIENTOS AUTORIZADOS Y NO AUTORIZADOS EN  
EL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL “LOS  
SAUCES IV”.**

El objetivo del presente capítulo es el estudio de la situación actual del equipamiento en el conjunto urbano habitacional de interés social “Los Sauces IV”, ubicado en el Municipio de Toluca, para conocer sus características principales y sus antecedentes de autorización.

Para esto se desarrollan dos subcapítulos, en el primero de ellos se aborda un estudio de caso; donde se hace constar a través de la información documental los antecedentes de autorización del conjunto urbano “Los Sauces IV”. Donde se realizó un estudio sobre la ubicación y extensión territorial de nuestra zona de investigación; dentro de este análisis hablaremos sobre los equipamientos establecidos en el acuerdo de autorización de “Los Sauces IV”, como: jardín de niños, escuela primaria, juegos infantiles, zona deportiva y Jardín vecinal.

En el segundo subcapítulo, se analizan las obras de equipamiento, que se construyeron de manera irregular dentro de las viviendas del conjunto urbano esto basado con la visita de campo en la zona de estudio.

**3.1. Características del conjunto urbano.**

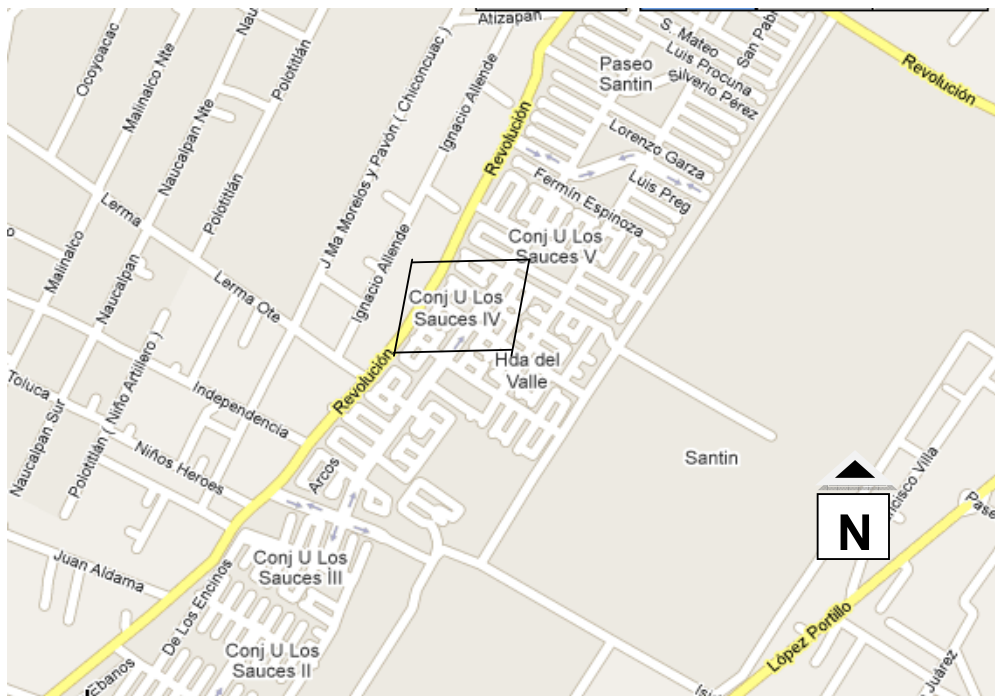
En este apartado se describen las características físicas del conjunto urbano “Los Sauces IV”, describiendo la localización, sus accesos principales, así como también los antecedentes de autorización, el plano de lotificación autorizado y equipamientos autorizados para este conjunto urbano.

**3.1.1. Localización del Conjunto Urbano.**

El conjunto urbano se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Toluca. Se desarrolló en el predio denominado “Milpa San Cayetano” en el año 2002, fracción Las Palmas, localizado en el camino Toluca-Otzolotepec y Miguel Alemán, en la prolongación del Boulevard Adolfo López Mateos sin número, perteneciente a la delegación de San Mateo Oztzacatipan y al nororiente de la

Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca, en el Estado de México, junto a los conjuntos habitacionales “Los Sauces I”, “Los Sauces II” y “Los Sauces III” y en parte de los terrenos que ocupa la antigua Hacienda Santín (GEM, 2002b); se ubica al nor-poniente del entronque entre la carretera Naucalpan-Toluca y el Boulevard Miguel Alemán, ambas vías de comunicación regional y al sur con la avenida paseo Tollocan (GEM, 2002b) (ver croquis, N° 1).

Croquis N°1. Localización de “Los Sauces IV”.



Fuente: Elaboracion con base a INEGI 2006.

El conjunto urbano en estudio tiene una superficie total de 199, 911.682m<sup>2</sup> dentro de un polígono irregular, las colindancias de este predio son; “Los Sauces III”, al norte se localiza el conjunto urbano Villa Santín II, al oriente se localizan Hacienda del Valle I y II, así como la carretera Toluca-Naucalpan-Xonacatlán y al poniente colinda con la avenida Villa Cuauhtémoc y el camino Toluca-Otzolotepec (GEM, 2002b).



### **3.1.2. Accesos.**

Los principales accesos al conjunto urbano, son la vialidad Paseo Tollocan, Boulevard Aeropuerto, carretera Toluca-Naucaupan, camino Toluca-Otzolotepec. El acceso al predio es por la prolongación del Boulevard Miguel Alemán (aeropuerto) y a través de las vías públicas autorizadas de los conjuntos urbanos “Los Sauces I”, “Los Sauces II” y “Los Sauces III” (GEM, 2002b).

### **3.2. Antecedentes de autorización.**

En la Gaceta de Gobierno de fecha 22 de marzo de 2002 (GEM, 2002a), se autoriza a la empresa “Consortio de Ingeniería Integral” S.A de C.V., el conjunto urbano de tipo habitacional de interés social “Los Sauces IV”, para desarrollar 1,362 viviendas (GEM, 2002a), en una superficie de 199, 911.682 m<sup>2</sup>., en el que se alojan aproximadamente 6,129 habitantes.

#### **3.2.1. Proyecto de lotificación.**

De acuerdo a la Gaceta de Gobierno en la que consta el acuerdo de autorización del conjunto urbano “Los Sauces IV” y conforme lo establece el plano único de lotificación autorizado, se le autorizó a la empresa “Consortio de Ingeniería Integral” S.A de C.V., la apertura de vías públicas y la subdivisión de lotes. El proyecto fue desarrollado a través de la figura jurídica de Conjunto Urbano habitacional de interés social, que considera la apertura de vías públicas y lotes cuádruples para el desarrollo de la vivienda, considera áreas de donación para el estado y el municipio para la construcción de equipamiento (GEM, 2002a). (Ver plano No. 1 en Anexos).

Cabe señalar que en su momento y para este desarrollo el Plan de Centro de Población Estratégico de Toluca de 1996 (GEM, 2002b) el proyecto de lotificación dispone de una superficie habitacional de 100 439.319m<sup>2</sup>, con un uso habitacional H14; cuenta con una superficie comercial de 1, 338. 315m<sup>2</sup>; la superficie donada al municipio es de 25, 809.997m<sup>2</sup>; el área destinada para vías públicas es en una superficie de 61, 827.586m<sup>2</sup>; asimismo, la superficie de restricción de construcción es de 10,496.485m<sup>2</sup> haciendo una superficie total de: 99,472.383m<sup>2</sup> (Ver plano N°2 en anexos). En el mismo plano de lotificación

se establecen las principales áreas de aprovechamiento del conjunto urbano (ver cuadro No. 4), conforme a las siguientes características:

**Cuadro 4. Aprovechamientos de las superficies del conjunto urbano “Los Sauces IV”**

Áreas de aprovechamiento	Superficie
Habitacional Vendible.	100,439,319 m2
Comercial Vendible.	1,338,315 m2
Donación Municipal.	25,809,977 m2
Vías Públicas.	61,827,586 m2
Numero de Manzanas.	33
Numero de Lotes.	686
Numero de Viviendas.	1, 362

Fuente: Elaboración propia con base a GEM, 2002b.

a. Áreas de donación.

Las áreas de donación permitirán la generación de diferentes edificaciones destinadas a brindar la comodidad de los futuros inquilinos del conjunto urbano, permitiendo contar con seguridad, higiene, señalamientos y un bienestar ante sus necesidades. Conforme a lo establecido el acuerdo de autorización correspondiente, y con fundamento en el artículo 75, fracciones I y II 93 y 94 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, las áreas de donación que se le otorgaron al conjunto urbano “Los Sauces IV” corresponden a 25,809,977 m2, para obras de urbanización y de equipamiento, asimismo se destinaron para servicios públicos y espacios verdes (ver plano N°2 en anexos).

b. Vías públicas.

En términos de lo dispuesto por el artículo 117 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se autorizó al conjunto urbano “Los Sauces IV”, la subdivisión y fusión de predios así como de las aperturas de las vías publicas, mismas que se expresan gráficamente en el plano único de lotificación. (GEM, 2002b). El número de vialidades equivale a una superficie de 61, 827,586 m2 estas vialidades se encargan de comunicar al

conjunto urbano “Los Sauces IV” con sus alrededores, además de conectarlos a las carreteras Toluca-Naucaclpan-vialidad aeropuerto. La estructura vial del conjunto urbano de “Los Sauces IV” conforma un total de 33 manzanas, con un total de 686 lotes y 1,362 viviendas.

Imagen 1: Vialidad principal, “Los Sauces IV”.



Fuente: Recorrido de campo, agosto 2010.

#### c. Equipamientos.

De acuerdo al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se establece que los conjuntos urbanos deberán construir de manera obligatoria los siguientes equipamientos (GEM, 2008c):

- Unidad Médica.
- Biblioteca pública.
- Casa de la cultura.
- Escuela de artes.
- Auditorio.
- Casa hogar para menores.
- Casa hogar para asianos.
- Centro de integración juvenil.
- Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).
- Plaza cívica.
- Gimnasio deportivo.

- Lechería.
- Caseta o comandancia de policía.
- Guardería infantil.
- Escuela especial para atípicos
- Otros que al efecto se determinen

No obstante, el número de equipamientos a desarrollar en los conjuntos urbanos dependerá de la superficie a desarrollar y del número estimado de la población. En razón de lo anterior, para el conjunto urbano “Los Sauces IV”, se determinó en el acuerdo de autorización el desarrollo de los equipamientos siguientes (GEM, 2002b):

-Jardín de niños:

Jardín de niños con 6 aulas, en una superficie de terreno de 1, 932, 00 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 726, 00 m<sup>2</sup> (GEM, 2002b). Contando con:

- 6 aulas teóricas de 6.38 X 8.00 metros a ejes, con orientación norte-sur.
- Dirección de coordinación.
- 1 aula cocina, intendencia (casa del conserje).
- Bodega.
- Servicios Sanitarios hombres y mujeres.
- Pórtico.
- Delimitación del terreno con muro con una altura de 2.50 m.
- Plaza cívica de 600.00m<sup>2</sup>, con asta bandera de 6 m.
- Estacionamiento con capacidad de siete cajones.
- Área de juegos mecánicos, arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Áreas verdes que incluyan tres arboles por aula.
- Mobiliario urbano.
- Cisterna con capacidad de 6.00 metros cúbicos mínimo. (GEM, 2002b).

El jardín de niños se encuentra ubicado en la manzana 31. Lote 1. (Ver plano de equipamiento: jardín de niños, anexos).

De conformidad con el proyecto de autorización, estos requerimientos consideran que el equipamiento referido deberá cumplir con todas las condiciones para su funcionamiento.

-Escuela Primaria:

Escuela primaria: de 19 aulas con una superficie de terreno de 5, 365.00m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 2, 052.00 m<sup>2</sup>. (Ver imagen 3), con (GEM, 2002b):

- 19 aulas teóricas de 6.38 X 8.00m a ejes con orientación norte-sur.
- Dirección de coordinación.
- Servicio medico.
- Núcleo de escaleras con 4.00m X 8.00m. a ejes.
- Servicios sanitarios para hombres, mujeres y maestros.
- Servicio de cooperativa.
- Pórtico, intendencia (casa del conserje).
- Delimitación del terreno con muro con una altura de 2.50 m.
- Bodega.
- Plaza cívica de 1,900.00m<sup>2</sup>, con asta bandera de 6 m.
- Estacionamiento con capacidad de 20 cajones.
- Áreas verdes que incluyan tres arboles por aula.
- 2 multicanchas de 22.00 X 30.00m.
- Mobiliario Urbano.
- Cisterna con capacidad de 19.00 metros cúbicos mínimo.

Este equipamiento se encuentra ubicado en la manzana 24 y en el lote 1 (Ver plano de equipamiento en anexos).

Imagen. 2: Escuela primaria Arturo Montiel



Fuente: Recorrido de campo, agosto, 2010.

Un fenómeno que se presenta en esta Escuela primaria, es que de manera contigua existe otra Escuela Primaria perteneciente al conjunto urbano de “Los Sauces III”, en el cual su única división es una barda (Ver imagen 2)

-Jardín vecinal:

Jardín vecinal: es una superficie de terreno de 5, 463, 00m<sup>2</sup>. (GEM, 2002b). Y deberá contar con:

- Zonas verdes, el 70% del terreno.
- Jardines, zona arbolada. que incluya un árbol por cada 50,00m<sup>2</sup>, de la superficie del terreno.
- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, basureros y arbotantes.
- Circulaciones, el 30% del terreno: senderos, veredas, andadores y plazoletas.

Se encuentra su ubicado en la manzana 33 y en el lote 1. (Ver plano de equipamiento: jardín vecinal, anexos.).

Imagen. 3: Jardín vecinal



Fuente: Recorrido de campo, agosto, 2010.

A pesar de que en la normatividad se establecen las condiciones para el uso del jardín vecinal y también en el plano de autorización, se observó que actualmente las áreas verdes no cuentan con lo establecido y que los árboles se encuentran a menor distancia (Ver imagen 3), además de que este jardín se encuentra actualmente dañado.

-Zona deportiva:

Zona deportiva: Se encuentra en una superficie de terreno de 11, 850, 00m<sup>2</sup>. (Ver imagen 3). Y deberá contar con (GEM, 2002b):

- Una cancha de balompié rápido de 22,00m<sup>2</sup> X 53,00m<sup>2</sup>.
- Dos multicanchas de 22,00m<sup>2</sup> X 30,00m<sup>2</sup>. Cada una.
- 1 cancha de baloncesto de 15.30 X 28.70m.
- Circulaciones.
- Pista para trotar.
- Áreas de ejercicios con aparatos.

Su ubicación se encuentra en la manzana 13 y lote 1. (Ver plano de equipamiento: zona deportiva, anexos).

Imagen 4: Zona deportiva.



Fuente: Recorrido de campo, agosto, 2010.

La Zona deportiva cuenta con todo lo establecido en el acuerdo de autorización, pero se considera que debería contar con áreas de ejercicio y con las circulaciones correspondientes. (Ver imagen 4).

-Juegos infantiles:

Juegos infantiles: cubren el 40% de la superficie del terreno (GEM, 2002b).

Cuenta con:

- Andadores y plazoletas
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Área con juegos mecánicos.
- Áreas verdes que incluyan 1 árbol por cada 50m<sup>2</sup>. De la superficie del terreno, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: basureros, arbotantes, señalamientos y bancas.

Los juegos infantiles se encuentran ubicados en la manzana 33 y en el lote 1. (Ver plano de equipamiento: juegos infantiles, anexos) (Ver imagen 5).



Imagen 5: Juegos Infantiles.



Fuente: Recorrido de campo, agosto, 2010.

Es a través de este análisis actual de los equipamientos autorizados, donde se advierte que el fenómeno que se da es debido a la falta de equipamientos para poder abastecer a sus habitantes de sus necesidades en cuestiones de servicios. Solo existen cinco equipamientos autorizados dentro de la gaceta de autorización del conjunto urbano.

De acuerdo al recorrido de campo realizado, se observó que los equipamientos autorizados en el plano único de lotificación, presentan las siguientes condiciones:

- Jardín de niños: Se encuentra totalmente terminado y funcionando.
- Primaria: Se encuentra totalmente terminada y funcionando.
- Jardín vecinal: Se encuentra totalmente terminado pero no se encuentra funcionando.
- Zona deportiva: Se encuentra totalmente terminada y funcionando.
- Juegos infantiles: Se encuentran totalmente terminado y funcionando.

### **3.3. Desarrollo de equipamiento irregular en el conjunto urbano.**

Para el desarrollo de este apartado, se llevó a cabo un recorrido de campo en “Los Sauces IV, para localizar y cuantificar los lotes que ocupan irregularmente un uso de equipamiento, dando como resultado un análisis comparativo entre

los equipamientos autorizados y los que se han desarrollado fuera de lo autorizado (ver cuadro N° 9).

**Cuadro 5. Equipamientos autorizados y desarrollados dentro de “Los Sauces IV”.**

Equipamientos	Autorizados	Construidos		Total Equipamientos
		SI	NO	
Jardín de Niños	1	X		1
Escuela Primaria	1	X		1
Jardín Vecinal	1	X		1
Zona Deportiva	1	X		1
Juegos Infantiles	1	X		1
Unidad Medica	0		X	5
Escuela de Artes	0		X	1
Centro de Integración Juvenil	0		X	1
Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).	0		X	2
Gimnasio Deportivo	0		X	2
Caseta o Comandancia de Policía	0		X	1
Estancia Infantil	0		X	1
Otros	0		X	1
TOTAL	6			20

Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento de campo, agosto, 2010.

De acuerdo al análisis mencionado anteriormente, dentro de “Los Sauces IV” se han desarrollado más equipamientos para poder satisfacer las diferentes demandas de la población, por lo que a continuación se mencionan los equipamientos realizados fuera de autorización y su ubicación:

-Consultorio de especialidades.

Este consultorio de especialidades, se encuentra funcionando desde hace cinco años dentro del conjunto urbano de “Los Sauces IV”. Su ubicación es en la manzana 28 en el lote 14. Este consultorio ofrece atención de pediatría, ginecología, medicina general y medicina del trabajo (ver imagen N° 6) estos cuatro servicios han hecho que la población busque estos auxilios especializados ya que en otro lado no lo cuentan, incluso este consultorio abastece a los residentes de Sauces III, V y de Villa Santín.

Imagen 6: Consultorio de especialidades.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

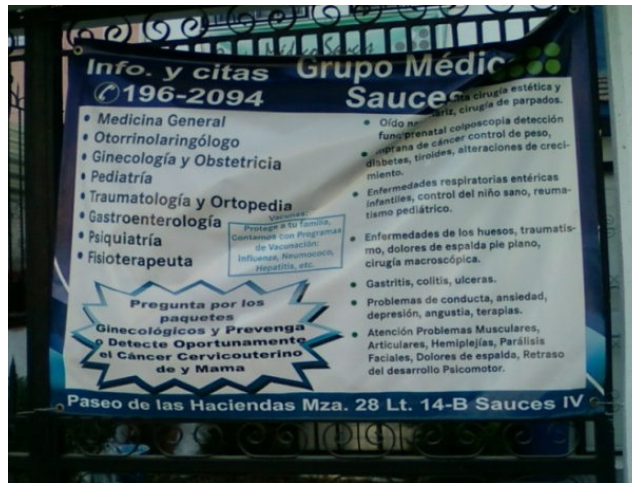
Este equipamiento se estableció dentro de un uso señalado en el acuerdo de autorización como habitacional. Al respecto, se observa que éste equipamiento ocupa dos inmuebles destinados para vivienda. Las viviendas a pesar de que son independientes, en el establecimiento del mismo se fusionaron. Al observar la imagen se aprecia que se hicieron obras de ampliación y construcción de más niveles de los permitidos, que además de ocuparse como consultorios, se hace uso para la propaganda de otro tipo de servicios.

-Grupo medico Sauces.

Esta unidad medica se encuentra ubicada en la manzana 28 en el lote 14, ofreciendo sus servicios desde hace tres años; el grupo medico Sauces ofrece diferentes servicios especializados como son; medicina general,

otorrinolaringología, ginecología y obstetricia, pediatría, traumatología y ortopedia, gastroenterología, psiquiatría, odontología y fisioterapia (ver imagen N° 7).

Imagen 7: Grupo medico Sauces.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

-Consultorio de ginecología.

Su ubicación es sobre la manzana 20 en el lote 13; éste solo se encarga de dar servicio de ginecología, donde se atiende de lunes a viernes (ver imagen N° 8).

Imagen 8: Consultorio de ginecología.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

-Consultorio medico y farmacia similares.

El presente equipamiento pertenece a la franquicia de farmacias similares ubicándose en la manzana 17 del lote 8; este equipamiento atiende también a la población cercana de Villa Santín (ver imagen 9).

Imagen 9: Consultorio médico SIMI.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

-Farmacias GI.

Actualmente el equipamiento se ubica en el lote 7 de la manzana 3. Este equipamiento al igual que la Farmacia similares, pertenece a una franquicia denominada GI (ver imagen 10), en la cual se ofrecen servicios de medicina general.

Imagen 10: Farmacias GI.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

-Estancia infantil “un nuevo día”.

Este equipamiento se encuentra ubicado en el lote 3 de la manzana 18 del conjunto urbano de “Los Sauces IV”; actualmente la estancia infantil tiene capacidad para 29 niños (ver imagen 11).

Imagen 11: Estancia infantil “un nuevo día”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

-Centro de idiomas ULA.

Otro de los equipamientos que se estableció en “Los Sauces IV”, es el Centro de Idiomas, el cual pertenece a una matriz, la cual tiene su origen en Metepec (ver imagen 12), Estado de México, su ubicación es en el lote 16 de la manzana 14, ofreciendo sus servicios en dos turnos matutino y vespertino con un horario de lunes a viernes de nueve de la mañana a siete de la noche.

Imagen 12: Centro de idiomas.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

-Escuela de artes “artística”.

Esta escuela de artes se encuentra ubicada en la manzana 28 en el Lote 4; en este taller artístico se ofrecen clases de pintura, dibujo y ballet (ver imagen 13), abriendo en un horarios de 12 de la tarde a las siete de la noche, de lunes a viernes, este ha sido dedicado principalmente a los niños residentes del conjunto urbano.

Imagen 13: Escuela de artes “artística”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

-Gimnasio “Star Gym”

Dentro del conjunto urbano de “Los Sauces IV”, este equipamiento es el más grande de su tipo; se ubica en la manzana 11 en el lote 28, cuenta con diferentes servicios como son; pesas, kick boxing, aerobics y spinning. (Ver imagen 14).

Imagen 14: Gimnasio “star gym” en “Los Sauces IV”



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

-Gimnasio “Evolution Gym”

El segundo gimnasio deportivo esta ubicado en la manzana 14 en el lote 16, ofreciendo servicios de medicina deportiva. Llamado “evolution gym” (ver imagen 15).

Imagen 15: Gimnasio deportivo “evolution gym”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010



-Centro de Integración Juvenil.

Dentro del equipamiento que se ha generado de manera no autorizada se encontró la ubicación de un centro de integración juvenil, este se ubica en la manzana 9 en el lote 7 del conjunto urbano, el cual desempeña sus actividades para ayudar a los jóvenes que se encuentran con problemas de drogas, delincuencia, alcohol, vandalismo etc.

-Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).

El conjunto urbano de “Los Sauces IV”, cuenta actualmente con dos centros integrales de comunicación, estos se especializan en el servicio de telefonía además de la venta y reparación de diferentes aparatos o equipos de telefonía. Estos centros integrales de comunicación también otorgan sus servicios a los Sauces III, Sauces V y Villas Santín. (Ver imagen 20).

-Caseta o Comandancia de policía.

Otro equipamiento señalado de forma irregular es la comandancia de policía, la cual se mantiene por los recursos de la propia gente, la cual paga una cuota de diez pesos por casa, a cambio de su protección. Esta caseta se encuentra en la avenida principal de “Los Sauces IV” en la entrada de dicho conjunto urbano (ver imagen 16).

Imagen 16: Comandancia de policía.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

Dentro de este análisis se pudo observar que existen actualmente 14 equipamientos de forma no autorizada, equipamientos que incluso la han fusionado en dos o más viviendas para su funcionamiento, siendo producto de los mismos habitantes de “Los Sauces IV”.

A continuación se muestra un cuadro donde se hace un comparativo entre los equipamientos autorizados y los que existen debido a la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos que se presenta en “Los Sauces IV”.

**Cuadro Número 10. Equipamientos autorizados y desarrollados en “Los Sauces IV”.**

Autorizados	Desarrollados
Jardín de Niños	Unidad Medica
Escuela Primaria	Escuela de Artes
Jardín Vecinal	Centro de Integración Juvenil
Zona Deportiva	Centro Integral de Servicios de Comunicaciones (Correos, Radiotelefonía, Telégrafos entre Otros).
Juegos Infantiles	Gimnasio Deportivo
	Caseta o Comandancia de Policía
	Guardería Infantil
	Otros

Fuente: Elaboración Propia.

Solo existen cinco equipamientos que se autorizaron y que la constructora desarrolló para los habitantes de “Los Sauces IV”, dando como resultado que la misma población modifique los usos de suelo en dicho conjunto para tratar de solventar sus necesidades y mejorar sus condiciones de vida. Esto ha generado actualmente la construcción de diferentes equipamientos para el Conjunto Urbano de “Los Sauces IV”.

### **Comentarios finales.**

Dentro del capítulo III de la presente investigación se han referido a características del conjunto urbano de “Los Sauces IV”, donde se cede un área de donación para la construcción del equipamiento, siempre y cuando cumpla con las características señaladas con base a las normas y leyes.

En la gaceta de gobierno se establece las principales particularidades a las que se somete el conjunto urbano (2002) establece las principales particularidades a las que se somete la construcción de los conjuntos urbanos, además de que se conoce la superficie con la que contará, conociendo además el número de superficie para las áreas verdes, vialidades y equipamientos.

Cabe aclarar que cuando se habla de cambio de uso del suelo nos referimos a lo que se observo en el recorrido de campo que se realizo en este trabajo ya que se detecto que no se había respetado el uso de vivienda y se subutilizo de manera distinta.

Asimismo, si bien es cierto que cuando el conjunto urbano es complementado en todos los aspectos marcados en el acuerdo de autorización y pasa a ser administrado por el H. Ayuntamiento, también lo es, que se detecto que los equipamientos resultan insuficientes para los habitantes del desarrollo.

Es importante mencionar que en el conjunto urbano, no se autorizo algún equipamiento de salud, siendo que este tipo de edificación es de suma importancia para el desarrollo de los habitantes, quienes por falta de este servicio, acuden a otros lugares para satisfacer sus necesidades o simplemente la misma población, acude con sus propios recursos, construye alguna edificación de salud (clínicas, consultorios, etc.). Siendo de esta forma que “Los Sauces IV” presenta un incremento de construcción en equipamientos de todos los tipos, violando toda la normatividad establecida dentro del acuerdo de autorización.

Las características analizadas, demuestran que no han podido abastecer todas las necesidades de los habitantes, por lo que se considera que existe una mala

planeación, no prevén el incremento poblacional que tendrán a futuro, lo que ocasiona que la propia gente genere mas edificaciones dentro de las superficie que abarca dicho conjunto urbano, ya que al no contar con los suficientes equipamientos esto se convierte en un problema al que se enfrentan los habitantes de estas viviendas.

## **CAPITULO IV.**

### **FACTORES DE CAMBIO DE USOS DEL SUELO A EQUIPAMIENTO EN EL CONJUNTO URBANO DE “LOS SAUCES IV”.**

El objetivo del presente capítulo es identificar el origen de la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos no autorizados existentes en “Los Sauces IV”, en materia de Equipamiento, así como también conocer las consecuencias que provoca esta irregularidad en el uso de suelo, considerando que en los acuerdos de autorización de los conjuntos urbanos, se establecen las obligaciones a las que se debe someter un desarrollador para que se apruebe la autorización de un conjunto urbano particularmente en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo de Estado de México se establecen una serie de normas en las cuales se hace mención de la construcción de determinados equipamientos para el desarrollo de los residentes de cada conjunto urbano.

Para esto, se desarrollan dos subcapítulos, el primero describirá los equipamientos no autorizados que existen actualmente en los Sauces IV, esto será con información a través del recorrido de campo (fotos, graficas, etc.).

En el segundo subcapítulo, se analizará la parte de la población residente de dicho conjunto urbano en la cual se aplicaron encuestas esto con el fin de conocer y analizar, si los equipamientos existentes en “Los Sauces IV” son suficientes para abastecer todas las necesidades de la población.

#### **4.1 Caracterización del caso de estudio.**

El conjunto urbano de “Los Sauces IV”, parte de la autorización a la empresa “Consorcio de Ingeniería Integral” S.A de C.V. Este conjunto urbano de tipo habitacional de interés social fue diseñado para un total de 1,362 viviendas (ver imagen N° 17) para albergar a 6,129 habitantes. A través del paso del tiempo los habitantes de este conjunto han tenido diferentes necesidades, cubiertas mediante la modificación de sus viviendas para establecer comercios, servicios y, de manera particular, equipamientos no establecidos en el acuerdo de autorización.

Imagen 17: Prototipo de vivienda autorizada para el conjunto urbano de “Los Sauces IV”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

Actualmente, en el desarrollo del conjunto urbano alguna parte de la población ha transformado su hogar o en su caso, solo la amplían, esto con el fin de ser utilizadas para habitación o bien para otro tipo de usos no autorizados en el conjunto urbano.

Imagen 18: Construcciones en las viviendas.



Fuente: Recorrido de Campo, diciembre 2010

Durante el recorrido de campo permitió identificar la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos en las viviendas, en virtud de que en algunas de ellas se hicieron modificaciones para desarrollar usos no permitidos en el acuerdo de autorización, entre ellos el equipamiento urbano. Este proceso de ocupación del suelo se sigue dando día tras día ya que probablemente la población viola la normatividad establecida en el acuerdo de autorización la cual no permite que se modifique el equipamiento establecido con construcciones no autorizadas mismas que se van desarrollando cada vez más (ver imagen N° 18) este fenómeno se da primordialmente en la vialidad principal de “Los Sauces IV”, conocida como avenida de las haciendas. Actualmente en el conjunto urbano “Los Sauces IV” existen 14 equipamientos creados fuera de lo autorizado en la gaceta, que han ofrecido sus servicios a los residentes de este conjunto, siendo éstos los siguientes:

- 2 unidades medicas especializadas
- 3 consultorios médicos
- 2 gimnasios
- 1 escuela de artes
- 1 estancia infantil
- 1 centro de idiomas
- 1 caseta o comandancia de policía
- 2 centros integrales de comunicaciones.
- 1 Centro de integración juvenil.

De esta, manera los equipamientos no autorizados e identificados serán el universo de estudio y análisis, siendo motivo de la aplicación de encuestas con la finalidad de conocer las principales variables o factores que determinaron su inclusión de manera informal.

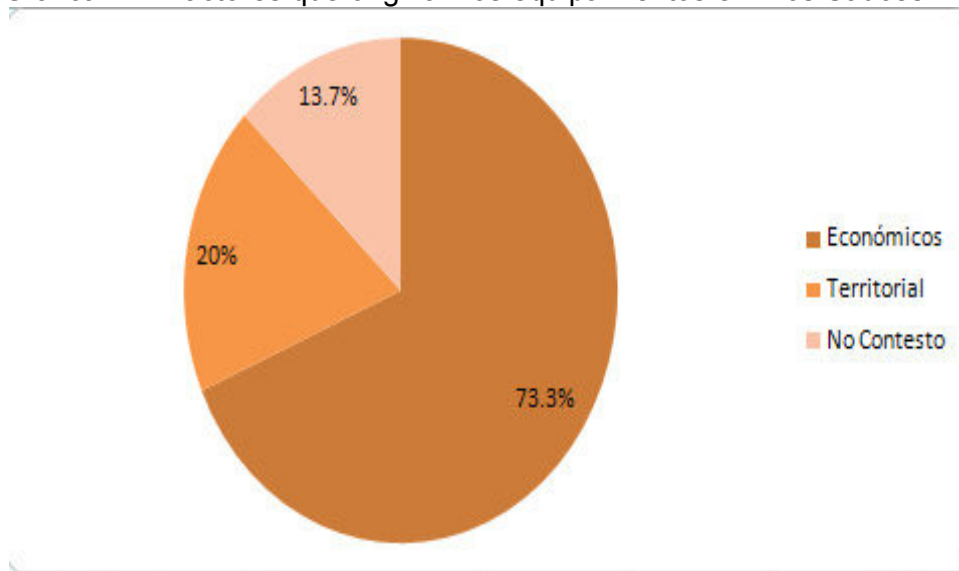
#### **4.2. Factores que determinan la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos.**

Conforme a los resultados cuantitativos de la investigación, con base a las encuestas aplicadas a los dueños de los equipamientos, los resultados fueron los siguientes:

#### 4.2.1. Establecimiento y demanda.

En relación a las causas o razones del por qué se establecieron los equipamientos dentro del conjunto urbano y se dieron de manera irregular en las viviendas, el 73.3% de los encuestados señalaron que la razón fundamental es que respondieron a factores de tipo económico mientras que el 20% se dieron en razón del territorio para establecer su equipamiento, por ultimo un 13.7% simplemente no contesto (ver grafica 4.1)

Grafica 4.1. Factores que originan los equipamientos en “Los Sauces IV”.



Fuente: Cuadro estadístico 1.1 en anexos.

En el caso las Unidades Medicas Especializadas, la razón de ser de su apertura como equipamiento se dieron por cuestiones económicas, al observar que en el conjunto urbano de “Los Sauces IV” no se contaba con unidades medicas especializadas; los servicios que ofrece dicho equipamiento son: ginecología, medicina general, medicina del trabajo, traumatología y ortopedia, gastroenterología, psiquiatría, odontología y fisioterapia (ver imágenes N° 19). Estos consultorios cubre la demanda de los residentes de Los Sauces III, V y de Villa Santín.

Para el caso de los dos consultorios médicos que cuentan con franquicia (farmacias similares y farmacias GI) además de tener razones económicas de ganancia al atender en consultorios y vender medicamentos, también se dieron en el ámbito territorial, al establecerlos de forma estratégica dentro del conjunto



urbano de “Los Sauces IV”, ya que ambos se encuentran ubicados en la avenida principal de dicho conjunto; para el caso del consultorio de ginecología se negó el acceso a la información al no contestar el cuestionario.

En el caso de los gimnasios “star gym y evolution gym” sus principales motivos fueron económicos, al observar que no existía competencia, observando que un gimnasio sería una buena forma de generar más dinero, haciendo que la gente se acerque a usar los diferentes servicios que ofrecen.

Dentro del conjunto urbano se identificó una escuela de artes, abierta por un artista plástico, el cual abrió su local para sustento económico; dentro de este taller artístico se ofrecen clases de pintura, dibujo y ballet.

Otro equipamiento, es el centro de idiomas, perteneciente a una matriz de Metepec, y se encuentra ubicado en la vivienda del propietario quien se presume lo realiza para la obtención de ingresos.

Para los casos de la estancia infantil “un nuevo día”, centro de integración juvenil, caseta de policía y un centro integral de comunicación, no fue posible obtener información, por negarse los encargados a contestar el cuestionario. Se identificó otro equipamiento de comunicaciones, que no se encuentra funcionando, pero su publicidad donde se ofrecen sus servicios aún existe; asimismo, la vivienda no se encuentra habitada. (Ver Imagen N° 20).

Imagen 20: Equipamiento de comunicaciones sin funcionamiento.

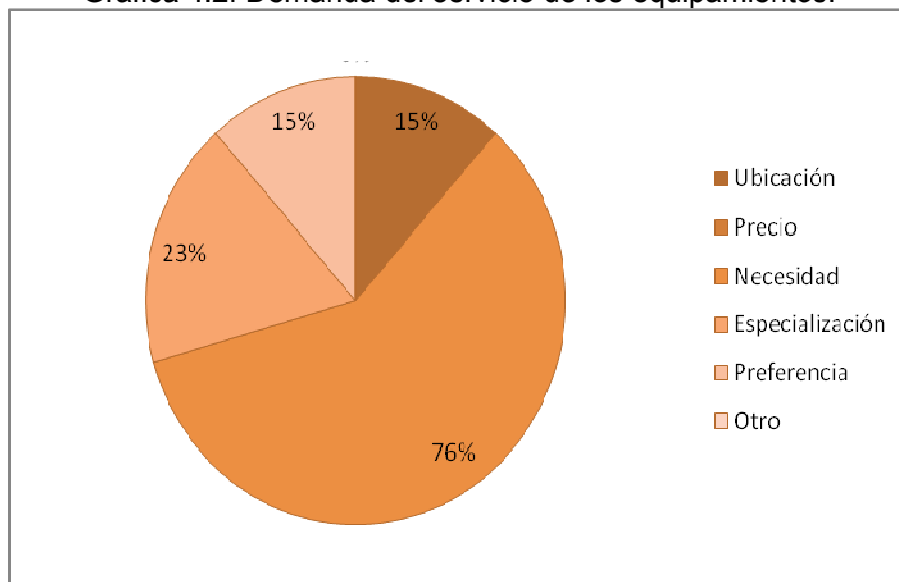


Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

#### 4.2.2. Demanda y servicio.

En relación a los aspectos relacionados con la demanda del servicio que ofrece los equipamientos y que presuntamente determinó su establecimiento, se obtiene que el 23% de los encuestados fue para ofertar servicios especializados, 76% por necesidad y 15% por preferencia y 15 % por la ubicación. (Ver grafica 4.2).

Gráfica 4.2. Demanda del servicio de los equipamientos.



Fuente: Cuadro estadístico 1.2 en anexos.

- Preferencia.

El 15% de los encuestados (ver gráfica 4.2.) señaló que la preferencia dentro del equipamiento fue un factor que permitió establecer el negocio; esta fue la respuesta de los encargados de los dos consultorios médicos con franquicia, ya que la gente prefiere gastar menos para su salud.

- Especialización.

Dentro de la especialización, se demostró que es un factor adicional por el cual la gente demanda ciertos servicios especializados, en este caso las unidades médicas que ofrecen servicios como pediatría, ginecología, medicina general, medicina del trabajo etc. (Ver imagen N° 21) estas especialidades han hecho que la población busque estos servicios, ya que en otro lado no lo encuentran, incluso estos consultorios abastecen a los residentes de Sauces III, V y de Villa Santín.

Por su parte, el centro de idiomas “ULA” ofrece un servicio especializado en habla inglesa siendo un factor que determina que la población busque de estos servicios para su enriquecimiento educativo y de aprendizaje.

- Necesidad.

El presente factor fue el más señalado durante el levantamiento de la información. Para el caso de los consultorios médicos y unidades medicas, se señaló que la gran falta de servicios de salud ha provocado que nuevos consultorios se hayan creado y construido con el paso del tiempo en “Los Sauces IV”, para atender esta demanda de servicio; estos equipamientos de salud se han encargado de atender las necesidades de los residentes, generando buenas ganancias a los médicos que atienden en dicho equipamiento.

Para el caso de la instancia infantil, al no contar con el apoyo del dueño del equipamiento, se le pregunto a algunas madres de familia sobre los motivos del porque se acercó a este lugar a ocupar el servicio, en la cual la mayoría contesto que es por la necesidad, ya que muchas trabajan y no tienen el tiempo suficiente para atender a sus hijos.

Sobre la vigilancia en el conjunto urbano, parte de los encuestados señalaron que no existen muchos casos de delincuencia, pero la gente tiene la necesidad de protección para sus familiares, ya que no existe alguna organización oficial de seguridad que de estos servicios, solo la caseta que está en la avenida principal, donde se encuentran solo dos policías que se encargan del cuidado de los residentes. Otras respuestas indicaron que cuentan con vigilancia para las casas ya que muchas veces personas que son originarios de San Pablo Autopan o San Andrés entran a las casas de “Los Sauces IV” para robar; pero la vigilancia durante las noches, ha permitido disminuir los delitos, pero sigue siendo un factor de necesidad prioritaria.

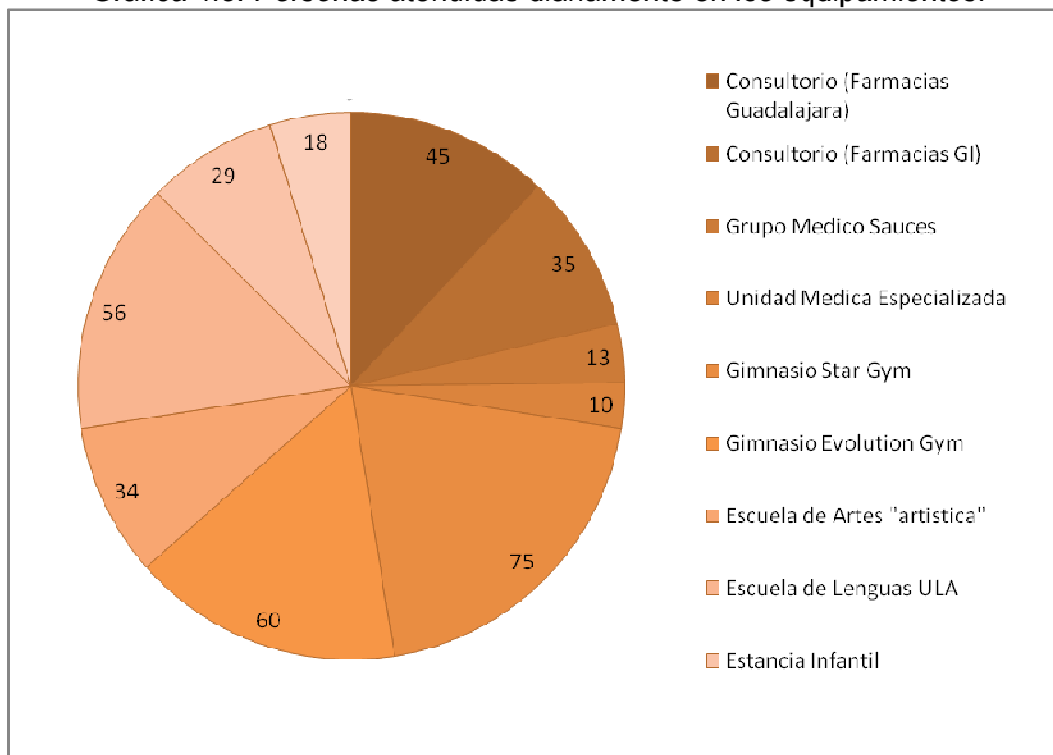
- Ubicación.

Para las dos clínicas establecidas, las franquicias, son un factor culminante para que sus negocios crezcan económicamente y se den a conocer más y tener fácil acceso de las personas; actualmente estas clínicas se encuentran establecidas en la avenida principal, siendo la vialidad primaria y de fácil conocimiento para los habitantes; esta ubicación también ha permitido la entrada de habitantes de los conjuntos urbanos vecinos como lo son Los Sauces I, II, III, V, Villa Santín, Bosques de Cantabria y Real del Bosque”.

#### **4.2.3. Utilización del servicio.**

Para el éxito que se debe de tener en un establecimiento comercial o de equipamiento, dependerá básicamente del número de personas que se atiende al día; durante la investigación de campo, en los equipamientos se obtuvo la grafica 4.3, de acuerdo al número de personas que hacen uso de los diferentes establecimientos.

Grafica 4.3. Personas atendidas diariamente en los equipamientos.



Fuente: Cuadro estadístico 1.3 en anexos.

Dentro de los equipamientos señalados, el gimnasio “star gym” es el que atiende a un mayor número de personas, seguido por el gimnasio “evolution gym”, del conjunto urbano se observa que en el caso de las unidades medicas cuentan con un gran numero de personas que usan este servicio, sobre todo en los consultorios donde la consulta es más barata.

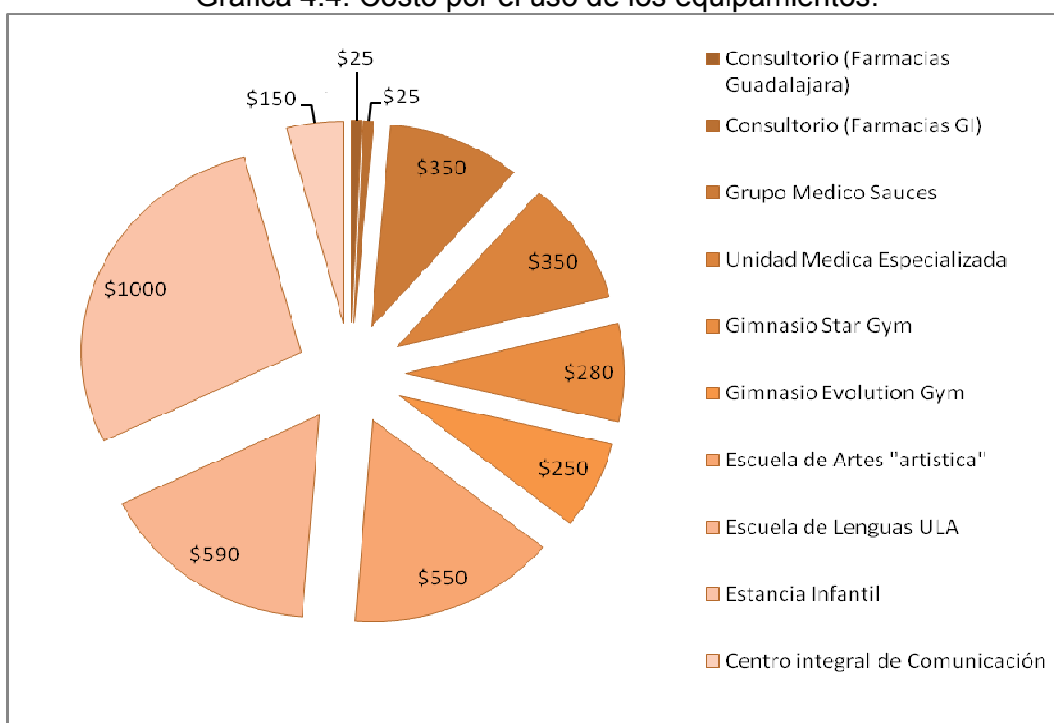
Para el caso de las unidades educativas cuentan con una cantidad considerable de usuarios, en este caso los que más lo ocupan son los niños, siendo parte importante de los habitantes de “Los Sauces IV”.

El equipamiento que menos personas atiende es el centro Integral de comunicaciones, junto con las unidades médicas especializadas, ya que el costo del servicio es más elevado, lo cual genera que atiendan a menos personas, pero con una buena ganancia económica.

#### 4.2.4. Costo del servicio.

Otro de los factores analizados es el costo del servicio por el cual la gente paga, uno de los más baratos es el costo por atenderse en los consultorios de franquicias, donde se paga \$25 pesos por la consulta, mientras que las unidades médicas especializadas es más caro con alrededor de \$350 pesos, en virtud de que atienden casos más especiales (Ver gráfica 4.4); para el caso de los gimnasios la mensualidad esta entre los \$250 y \$280, a donde también la gente se acerca a usar con mayor frecuencia.

Grafica 4.4. Costo por el uso de los equipamientos.



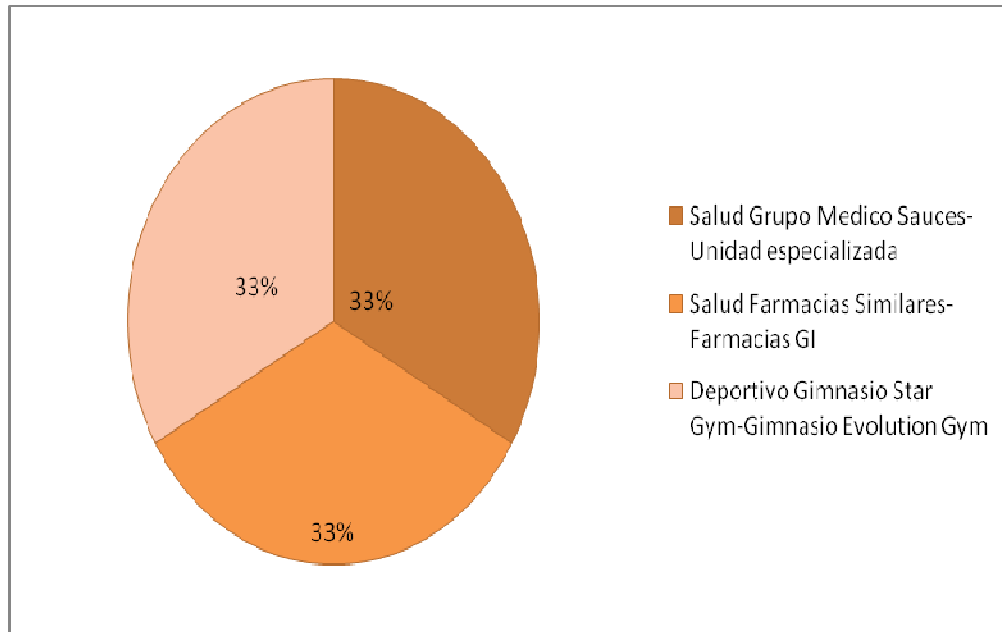
Fuente: Cuadro estadístico 1.4 en anexos.

Dentro de los costos más caros por mes esta el de la estancia infantil, con \$1000.00 mensuales le sigue la escuela de lenguas y la escuela de artes; la que percibe una menor cantidad mensual por persona es el centro de comunicaciones, con un aproximado de \$150 pesos por cliente. Se puede observar en la grafica que los precios no están muy elevados, lo cual genera que la población los ocupe para sus necesidades.

#### 4.2.5. Equipamientos similares.

Dentro del conjunto urbano se encontraron equipamientos parecidos, demostrando que no solo existe un equipamiento no autorizado que atienda las necesidades de una población, demostrando que hace falta más de un equipamiento que ofrezca los mismos servicios. (Ver grafica 4.5).

Grafica 4.5. Equipamientos similares.



Fuente: Cuadro estadístico 1.5 en anexos.

En el conjunto urbano “Los Sauces IV” existen dos unidades medicas especializadas, que es el grupo medico Sauces y la unidad medico especializada, las cuales atienden a gran parte de la población con problemas más específicos de salud, asimismo existen dos consultorios médicos para medicina general con un costo de \$25 pesos por consulta, las cuales también ofrecen la venta de medicamentos; por último, existen dos gimnasios deportivos, donde la gente asiste para realizar actividades deportivas. Existiendo la competencia entre los que ofrecen los mismos servicios ya que son los únicos en dicho conjunto urbano.

Imagen 21: Unidad médica especializada.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

Imagen 22: Farmacias similares.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

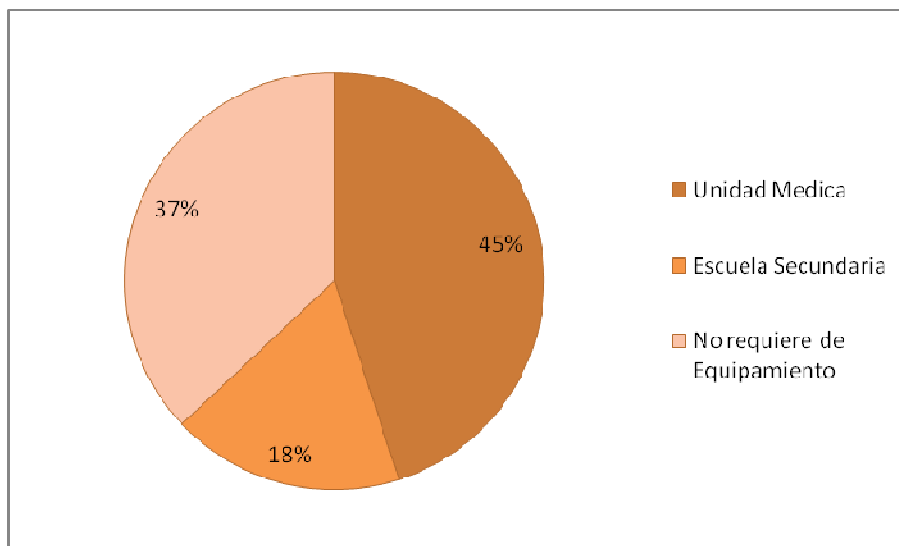
#### **4.2.5. Requerimientos de otros equipamientos.**

Uno de los equipamientos con más requerimientos con un 45% de demanda fue la de tener un pequeño hospital o una unidad médica, esto fue contestado por los 4 equipamientos de salud establecidos en sauces; al respecto se informó que existe un proyecto de construcción de una unidad médica en el conjunto urbano "Bosques de Cantabria". Además, los dueños de estos equipamientos creen que son necesarias más unidades médicas, por la alta demanda de este servicio.



También se señaló, por el 18 % de los encuestados, la necesidad de construir una escuela secundaria, ya que es notable que muchos niños del conjunto urbano se van a las escuelas secundarias de otros conjuntos urbanos vecinos, e incluso hasta la Escuela Secundaria N° 3 “Benito Juárez” de la colonia universidad de Toluca, a pesar de la gran distancia a recorrer. (Ver gráfica 4.6.)

Grafica 4.6 Equipamientos requeridos en “Los Sauces IV”.



Fuente: Cuadro estadístico 1.6 en anexos.

El 37 % de la población encuestada consideró que no había necesidad de otro equipamiento, la razón fue que ya eran grandes de edad y sus hijos de igual manera, por lo que no buscaran otros equipamientos. Otra razón fue que se contaban ya con todos los equipamientos necesarios, además de que muchos otros los encuentran en los demás conjuntos urbanos vecinos.

#### 4.3. Modificaciones a la vivienda.

Otra de las preguntas que se tuvo que cuestionar a los ocupantes de los equipamientos fue si la vivienda que ocupaban era propia o rentada, el 50% de los dueños del equipamiento contestó que rentan, mientras que el otro 50% dijo que su vivienda era propia. Por lo que resta a los demás equipamientos restantes no se tiene la información sobre ellos ya que los dueños se negaron a contestar (ver cuadro 4.1).

**Cuadro 4.1. Equipamientos en renta y propios.**

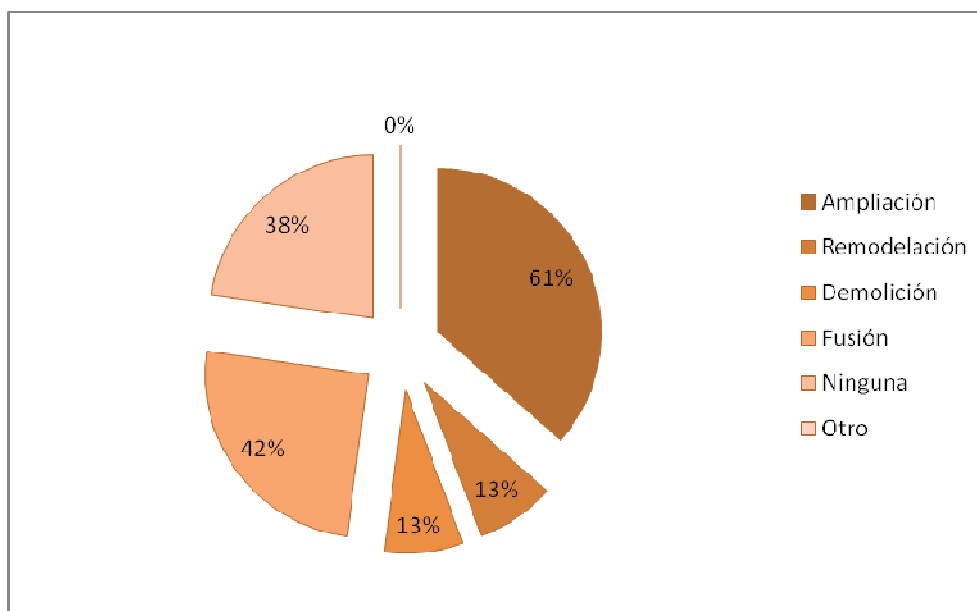
Equipamiento	Renta	Propia
Consultorio (Farmacias Guadalajara)	X	
Consultorio (Farmacias GI)	X	
“Grupo medico Sauces”		X
“Unidad medica Especializada”	X	
Gimnasio “star gym”		X
Gimnasio “evolution gym”		X
Escuela de artes “artística”		X
Escuela de lenguas “ULA”	X	
Estancia infantil “un nuevo día”.	X	
Centro integral de comunicación		X

Fuente: Elaboración propia, con base recorrido de campo, diciembre 2010.

#### 4.3.1. Modificaciones físicas de la vivienda.

Para el uso del equipamiento los dueños de estos, tuvieron la necesidad de modificar la vivienda que ocupan por lo que el recorrido de campo se obtuvo lo siguiente (ver grafica 4.7):

Grafica 4.7. Tipo de modificaciones a la vivienda.



Fuente: Cuadro estadístico 1.7 en anexos.

A través de los datos de la grafica se analizo que para el establecimiento del consultorio de especialidades, se fusionaron dos viviendas; contando con tres niveles, el primer nivel es un restaurante y panadería, mientras que en el segundo nivel y en el tercero se encuentran los consultorios. El inmueble “Grupo Medico Sauces” no cuenta con alguna modificación de ampliación, solo se encuentra fusionado con otra vivienda más (ver imagen N° 23).

Imagen 23. Grupo medico Sauces, fusión de dos viviendas.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010

El consultorio de ginecología no muestra que exista alguna fusión con otra vivienda, pero sí con una ampliación, modificando la vivienda (ver imagen N° 24); esta ampliación fue a través de la adición de un nivel y de su modificación a los exteriores también.

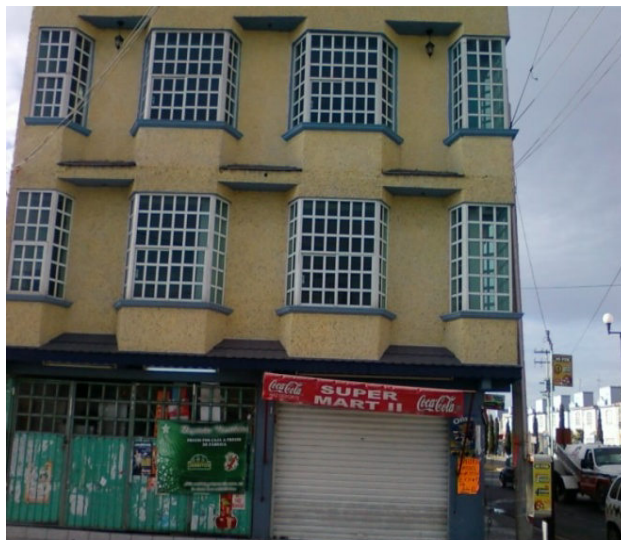
Imagen 24: Modificación de la vivienda, “consultorio de ginecología”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

Por lo que se refiere al consultorio de farmacias similares, en esta se llevo a cabo la fusión de dos viviendas, donde además se concentran otros servicios de comercio, que es una mercería y panadería; y cuenta con modificaciones y ampliación de otro nivel, con un total de tres niveles (ver Imagen N° 25).

Imagen 25: Modificación y fusión de viviendas, “farmacias similares”.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

El consultorio de farmacias GI se realizo con la fusión de dos viviendas, además de contar con ampliaciones para adecuarlas al equipamiento. Para el caso de la estancia infantil, es una vivienda sin ampliación, modificación y fusión alguna, esta se encuentra sin algún tipo de construcción adicional al autorizado.

El equipamiento educativo de lenguas, no tuvo modificaciones ni fusión alguna con otra vivienda, ya que el dueño no quiso hacer cambios. (Ver Imagen N° 26)

Imagen 26: Equipamiento educativo de lenguas “Los Sauces IV”.



Fuente: Recorrido de Campo, diciembre, 2010

Dentro de la escuela de artes, éste equipamiento cuenta con ampliaciones en la vivienda haciéndola más grande y ocupando el cajón de estacionamiento (Ver Imagen N° 27).

Imagen 27: Escuela de artes.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre, 2010.

Como se puede apreciar en la imagen 29, la ampliación para el gimnasio es evidente, fusionándose tres viviendas, alrededor de medio año se hizo la última ampliación del gimnasio para ofrecer el servicio de aerobics; dicho equipamiento cuenta con tres niveles, en el primero se concentran los comercios, en el segundo donde está el área de pesas y aerobics y en el tercer nivel la zona de spinning y kick boxing (ver imagen N° 28).

Imagen 28, Gimnasio “star gym”.

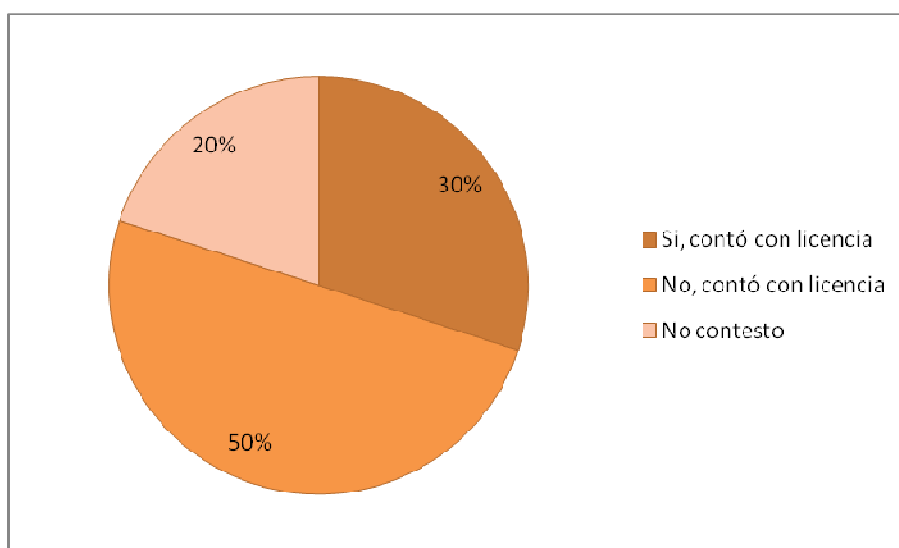


Fuente: Recorrido de campo diciembre, 2010

Para el caso del centro de integración juvenil, no se cuenta con modificación alguna de la vivienda, al igual que los dos centros integrales de comunicaciones.

Sobre la pregunta a los dueños de los equipamientos, de si se contaba con la licencia correspondiente para hacer las modificaciones a sus viviendas para el establecimiento de éstos, el 30% de ellos contestó que sí, el 50 % contestó que no, y el 20 % no contestó la pregunta, (Ver Grafica 4.8).

Grafica 4.8. Viviendas con licencia para modificar la vivienda.



Fuente: Cuadro estadístico 1.8 en anexos.

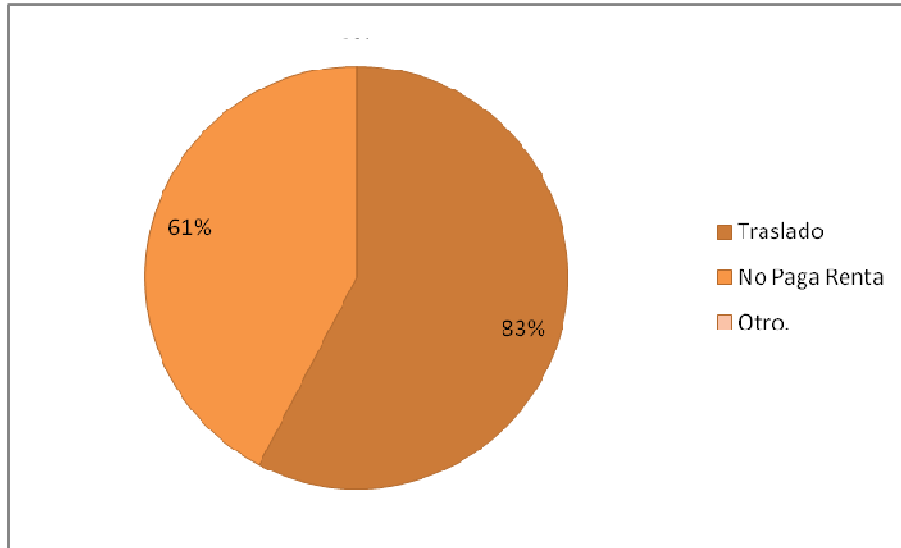
Los únicos equipamientos que contaron con esta licencia para modificar su vivienda fueron el consultorio de especialidades, farmacias similares y farmacias GI. El resto de equipamientos no contaron con licencia alguna para modificar su vivienda, propiciando la ocupación del uso del suelo habitacional con equipamientos.

#### 4.3.2. Ventajas o problemas del equipamiento.

Uno de los factores que determinan la incorporación como dueño o poseedor en el equipamiento, depende de gastos extras, como el transporte, que implica gastos de gasolina o de pasaje, otro es cuando no se paga renta; con el cuestionario aplicado a los dueños, se les preguntó sobre las ventajas de tener el equipamiento, el 83 % de las respuestas se enfocaron a que no gastaban

dinero en transporte, siendo el traslado un factor de ventaja como trabajador y dueño del equipamiento, mientras que un 61% no paga renta, lo cual les genera mayores ingresos. (Ver grafica 4.9.)

Grafica 4.9. Ventajas o problemas de los equipamientos.



Fuente: Cuadro estadístico 1.9 en anexos.

Durante el levantamiento de información, se pudo observar que la mayoría vive en la vivienda donde establecieron los equipamientos, por lo que no tienen demasiadas pérdidas, al no pagar otros gastos extras, mientras que el 61 % de los equipamientos si pagan un gasto extra, como renta, esto es en todas las clínicas de salud, la escuela de habla inglesa y la estancia infantil.

#### **4.4. Licencias para el funcionamiento del equipamiento.**

Un factor importante a analizar es la licencia de funcionamiento, en virtud de que en acato a la normatividad establecida en esta materia para el Estado de México en los conjuntos urbanos, no se deberían de dar estas licencias a equipamientos no autorizados. Puesto que en “Los Sauces IV” existen equipamientos de forma irregular, se pregunto si contaban con ella; de los 14 equipamientos (Ver Cuadro 4.2.):



Al respecto, todas las unidades médicas cuentan con la licencia de funcionamiento, expedida por el Ayuntamiento (mostrada por la exhibición del oficio correspondiente). De igual manera para el caso de la escuela de Lenguas, se señaló que sí cuentan con la licencia de funcionamiento, pero que se encontraba en la matriz de la escuela, en Metepec.

**Cuadro 4.2. Equipamientos con licencia de funcionamiento.**

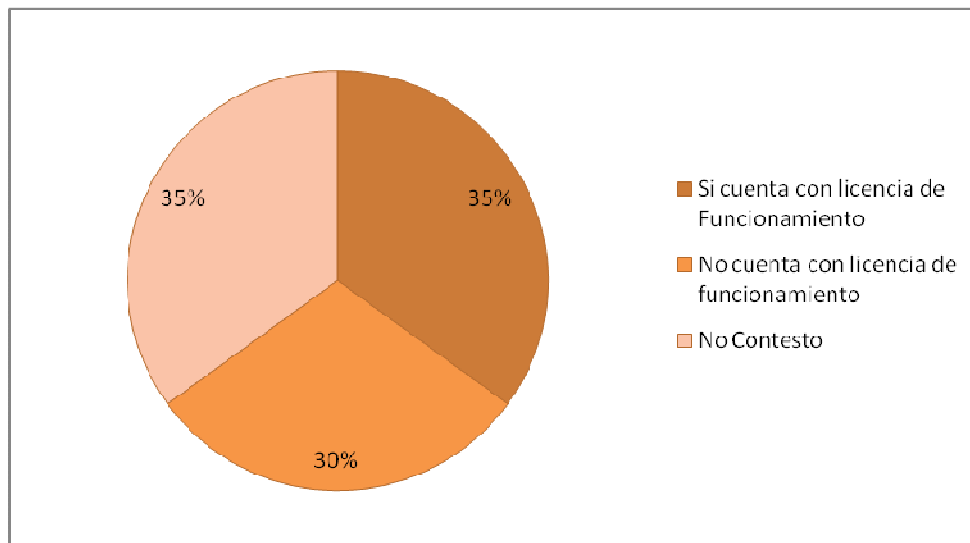
Equipamiento	Cuenta con licencia de funcionamiento	No cuenta con licencia de funcionamiento	No contesto
1. Consultorio (Farmacias Guadalajara)	X		
2. Consultorio (Farmacias GI)	X		
3. Grupo Medico Sauces	X		
4. Unidad Medica Especializada	X		
5. Gimnasio Star Gym		X	
6. Gimnasio Evolution Gym		X	
7. Escuela de Artes "artística"		X	
8. Escuela de Lenguas ULA	X		
9. Estancia Infantil "un nuevo día".			X
10. Centro integral de Comunicación			X
11. Centro integral de Comunicación		X	
12. Caseta de Vigilancia			X
13. Consultorio de Ginecología			X
14. Centro de integración juvenil			X

Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento de campo, diciembre, 2010.

Los que no cuentan con la licencia de funcionamiento fueron los dos gimnasios, la escuela de artes y el centro de comunicación que sigue activo; mencionando que nunca han recibido alguna nota o citatorio por parte del Ayuntamiento por no contar con ella; asimismo que no cuentan con licencia de funcionamiento por que no sabían que se necesitaba o que simplemente nunca han ido al Ayuntamiento; mientras tanto 5 de los 14 equipamientos señalados se negaron

a contestar esta pregunta; en el caso del consultorio de ginecología el centro de integración juvenil, la estancia Infantil y la caseta de vigilancia, no contestaron. De acuerdo a la información señalada se obtuvo los siguientes porcentajes de los 14 equipamientos señalados en el conjunto urbano con un 35% de los equipamientos que cuentan con licencias de funcionamiento, donde incluso se mostraron algunas licencias expedidas por el ayuntamiento de Toluca. Un 30% de los equipamientos no cuentan con licencia de funcionamiento sin embargo, estos funcionan sin temor de ser clausurados, por último un 30% de los dueños de los equipamientos no contesto.

Grafica 4.10. Equipamientos con licencias de funcionamiento.



Fuente: Cuadro estadístico 1.10 en anexos.

De esta manera, las mismas unidades médicas fueron las que señalaron que pagan sus impuestos normales a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, lo cual indica que están inscritas en esta dependencia como comercios, mientras que para los demás equipamientos contestaron que no pagan ningún tipo de impuesto

### **Comentarios finales.**

Dentro del recorrido de campo se pudo analizar los 14 diferentes tipos de equipamientos que se establecieron de forma irregular dentro del conjunto urbano de “Los Sauces IV”, donde además se pudo obtener los resultados sobre el por qué la gente abre diferentes tipos de equipamiento dentro de sus viviendas.

En el trabajo de campo se pudo observar que existen más equipamientos de salud, con un total de 5 clínicas, dos especializadas, dos clínicas de medicina general y uno dedicado solo al área de ginecología, donde además se manifestó que cuentan con las licencias de funcionamiento correspondiente expedidas por el ayuntamiento, a excepción de la clínica de ginecología, la cual no contestó el cuestionario. Para el caso de los gimnasios deportivos, se encontraron dos en el conjunto urbano, contando con modificaciones en las viviendas para su establecimiento, incluso de fusión de dos casas, donde además también cuentan con establecimientos comerciales, en estos equipamientos no contaban con la licencia de funcionamiento.

En cuanto a que se hace mención de la carencia de licencias y que si por esto se a llevado acabo un procedimiento jurídico administrativo se hace la aclaración que no se abordo por ser un tema netamente jurídico que nos llevaría a otros aspectos no abordados en este trabajo

En el caso de los equipamientos educativos, como lo es la escuela de lenguas la escuela de artes y el centro integral de comunicación, no cuentan con la licencia de funcionamiento.

En relación a las autorizaciones que para equipamiento ha expedido el H. Ayuntamiento se obtuvo en visita personal a autoridades del mismo, respuestas ambiguas que no resuelven el conflicto, por lo que es de precisar que dentro del espíritu de esta investigación se establece que las mismas debieron observar lo establecido en el correspondiente acuerdo de autorización.

Además de ello, dentro del análisis se demostró con base en las encuestas que se requieren más unidades médicas para abastecer toda la demanda de la población del conjunto urbano, otro equipamiento requerido es la de una escuela secundaria, estos dos equipamientos son los que más se necesitan en “Los Sauces IV”. Otro aspecto a señalar es que dentro del conjunto urbano existe un centro Integral de comunicaciones, el cual ya no funciona, y no vive alguna persona dentro de la vivienda.

## **CAPITULO V.**

### **CONCLUSIONES GENERALES.**

Es a partir de las ideas Neoliberales, que las empresas se ajustan a las diferentes leyes que existen en nuestro país; las cuales deben otorgar y construir lo que se les impone; el modelo neoliberal en México fue destinado y copiado por otros países, intentando buscar la generación de empleos y viviendas para la población, donde el gobierno de México deja la absoluta responsabilidad a las empresas inmobiliarias, para la construcción de viviendas.

En el caso mexicano la iniciativa privada comenzó con la actividad de la promoción inmobiliaria a partir del desarrollo de fraccionamientos y conjuntos urbanos derivado de las necesidades de vivienda de la sociedad mexicana. Es de esta manera que las necesidades de la vivienda, se han generado poco a poco dentro de la ciudad, provocado por el alto crecimiento poblacional, generándose también por el proceso de la urbanización y convirtiéndose en una nueva ganancia económica, para las inmobiliarias.

Esto ha impactado en el territorio del Municipio de Toluca donde los conjuntos urbanos siguen apareciendo para poder abastecer de vivienda a la población, pero también no ha existido una correcta planificación para construir los conjuntos urbanos ya que la mayoría de estos conjuntos se han construido en la periferia del municipio.

Hoy en día la vivienda, más que ser un espacio construido, se ha ido convirtiendo en una necesidad, donde la gente reposa, se alimenta y descansa, es de esta forma que la vivienda ocupa un espacio en el conjunto urbano, llamado anteriormente fraccionamiento. Se debe mencionar que el conjunto urbano es un producto de una autorización por parte del gobierno para la venta de viviendas, en el cual se genera para un cierto número de personas, con vialidades, hogares, comercios, áreas de donación y equipamientos, dentro de los conjuntos urbanos dotándolos también de servicios básicos e infraestructura.

Se considera a través de este análisis que el equipamiento es de suma importancia dentro de un conjunto urbano para el desarrollo de los habitantes y para mejorar su nivel de vida, atendiendo diferentes tipos de necesidades, como los son: salud, educación, recreación etc. De esta manera los equipamientos son obligatorios a partir de la normatividad establecida en nuestro país donde se establecen que son un requerimiento para satisfacer las necesidades de la población.

Para el ámbito estatal las leyes recaen en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, coordinando los poderes entre los municipios para el desarrollo de la población. Siguiendo con este ámbito de gobierno dentro del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México es la normatividad que se encarga de la regulación del suelo urbano para la vivienda, además de encargarse de la ejecución de programas de vivienda para los diferentes sectores de vivienda. Una manera de recomendación sería actualizar el Libro Quinto del Código Administrativo, ya que muchos artículos no están actualizados de acuerdo a lo que ocurre en la realidad territorial y social.

De esta manera las inmobiliarias se rigen bajo estas normas, las cuales deben acatar lo señalado, para poder abastecer todas las demandas de la población y exista un desarrollo entre la sociedad. Donde el gobierno se ha encargado de autorizar los conjuntos urbanos de una mala manera, esto es demostrado a partir de nuestro estudio, donde se demostró que no se cubren todas las necesidades de la población y sin embargo muchos conjuntos se autorizan y se construyen

De acuerdo al Reglamento del libro quinto la empresa “Consortio de Ingeniería Integral” S.A de C.V, construyo cinco equipamientos autorizados: Escuela primaria, jardín de niños, jardín vecinal, zona deportiva y juegos infantiles (Ver anexo cartográfico, plano N°3). Solo estos cinco equipamientos desarrollo la constructora en los cuales durante la investigación se observo que no son suficientes para abastecer todas las demandas de sus habitantes. Se debe de tener en cuenta los equipamientos de máxima necesidad en los conjuntos urbanos, para las próximas autorizaciones se recomienda para los conjuntos,

que se construyan los equipamientos de máxima necesidad como lo son: el jardín de niños, primaria y secundaria así como también una unidad medica y las áreas recreativas ya que son los que más son utilizados por la población.

La necesidad de otros equipamientos dentro del conjunto urbano de “Los Sauces IV” orillo a los habitantes a construir sus equipamientos, para solventar necesidades y de esta manera mejorar las condiciones de vida de la gente. Es de esta forma que en el recorrido de campo en este conjunto urbano se encontraron 14 equipamientos de forma irregular. Lo cual no es adecuado por que no se respeta lo autorizado.

Durante la investigación se encontró que existe más demanda por los servicios clínicos para la salud, existiendo un total de 5 consultorios de salud, dos especializados, uno de atención ginecológica y dos de medicina general. Estos consultorios no solo abastecen de este servicio a “Los Sauces IV” sino también a los conjuntos urbanos vecinos, demostrando que es de gran necesidad este tipo de equipamiento, dentro de estos equipamientos se demostró que cuentan con la correspondiente licencia de funcionamiento, cuando se presume que no se les debe de otorgar ya que violan la normatividad establecida.

Para los equipamientos educativos, se encontraron tres, uno de habla inglesa, una estancia infantil este equipamiento se encuentra en una vivienda sin modificación alguna y por ultimo existe una escuela de artes, además de contar con ampliaciones en la vivienda para la edificación del equipamiento. Se puede concluir que además de la escuela primaria y el jardín de niños que están autorizados los residentes de “Los Sauces IV” también utilizan otros servicios educativos demostrando la falta de equipamiento educativo.

Dentro del área de equipamientos deportivos, existen dos gimnasios los cuales tienen una gran demanda por parte de la población la cual les deja ganancias económicas, estos dos equipamientos no cuentan con la licencia de funcionamiento, la cual se nos contesto durante la aplicación de la encuesta que no sabían que se debía de contar con algún tipo de licencia. Lo cual demuestra que el gobierno no ha establecido un procedimiento jurídico para

castigar a los equipamientos que funcionan sin licencia y así puedan ser castigados o en su caso conseguir la licencia y funcionar de manera adecuada.

De igual forma dentro el recorrido de campo, conforme a la información visual y fotográfica se encontraron 2 centros integrales de comunicaciones, de los cuales uno ya no se encuentra en función, contando en su vivienda aun con la publicidad, mientras que el otro equipamiento no cuenta con su licencia de funcionamiento, además de contar con ampliaciones en su vivienda. Otro equipamiento a mencionar es la caseta de vigilancia, donde la misma población paga por este servicio con 10 pesos semanales. Por ultimo existe un centro de integración juvenil el cual no cuenta con publicidad alguna, es una vivienda normal, donde abre sus puertas en las noches para atender a personas con adicciones. Esto ha demostrado que no todos los equipamientos establecidos en “Los sauces IV” funcionan correctamente o dan servicio completo a sus habitantes señalando que existen equipamientos que solo son establecidos para generar una ganancia económica y no para abastecer una necesidad.

Dentro del análisis se desprende que uno de los equipamientos que solicita y demanda la población es una edificación médica para atender diferentes tipos de necesidades, además de ello se pudo llegar a la conclusión de que estos equipamientos generan importantes ganancias económicas para los dueños de estos, haciendo que poco a poco estos equipamientos se consoliden dentro del conjunto urbano. Sin saber que se viola la normatividad establecida, al modificar su espacio y el uso de suelo, donde además de ello no han recibido pena alguna por parte del gobierno lo cual debe hacerse.

Es a partir que de esté análisis que la pregunta de investigación que se estableció para este análisis se responde, cuando se señala que la ocupación de los usos de suelo habitación con equipamientos se da a partir de las necesidades pero también sobre aspectos económicos, esto es para satisfacer las demandas de los habitantes del conjunto urbano de “Los Sauces IV”, demostrando que en la construcción de dicho conjunto, no se sustento sobre los problemas futuros que podrían tener.



Al no contar con equipamiento la gente cambia su espacio, construyéndolo de acuerdo a sus necesidades, poco a poco en este conjunto urbano se construyen más giros comerciales. Se puede determinar que la mayoría de los equipamientos son construidos para abastecer necesidades pero también para generar ganancias económicas ya que los equipamientos autorizados son escasos, lo que permite que la gente genere sus propios equipamientos violando de esta manera las normatividades que hace mención de manera obligatoria para los conjuntos urbanos construir equipamientos que satisfagan la necesidad de la población del desarrollo del que se trata.

En este caso los usos del suelo del conjunto urbano de “Los Sauces IV” se han modificado poco a poco no solo por la transformación de la vivienda para construir equipamiento si no también al existir gran cantidad de locales comerciales lo que demuestra que la empresa responsable de este conjunto urbano no realizó un proyecto que se pensara a futuro donde se buscara abastecer las necesidades de los residentes, demostrando la falta de planeación, además de no hacer énfasis en la leyes que marcan obligatoriedad en realizar y construir todo lo necesario en un conjunto urbano para poder satisfacer cualquier tipo de necesidad que demande la población.

Se debe mencionar que el conjunto urbano ya al concluir las obras en el municipio, el ayuntamiento ya no tiene responsabilidad alguna y no se tiene un control sobre esta ocupación, no hay vigilancia estricta lo que con el tiempo se traduce en una ocupación del uso del suelo habitacional con equipamiento en nuestro estudio.

De esta forma es cuando entra en acción la planeación territorial, buscando prever los problemas futuros, para respaldar todas las necesidades que demanda la población, nosotros como planificadores debemos resolver este tipo de problemáticas, para llevar a cabo un seguimiento correcto en la construcción de conjuntos respaldados por las normatividades, sin violentar lo que se marca en las leyes. Una forma de propuesta es incorporar como autorizados todos los equipamientos que se han desarrollado, esto con el fin de

generar usos de suelo de acuerdo a la realidad territorial y con el fin de seguir generando servicios básicos a la población.

Ya que la eficacia de los instrumentos normativos no es el correcto, dentro de los tres niveles de gobierno, esto ha provocado un crecimiento de las ciudades que se ve desordenado y sin planeación, impidiendo un desarrollo óptimo sobre todo en los conjuntos habitacionales. Además de ello, durante el recorrido de campo, se encontró que las autoridades municipales expedían licencias de funcionamiento, esto fue comprobado a través de una visita a desarrollo urbano de Toluca. Durante la visita a esta dependencia se nos respondió que antes del 2010 se podían expedir licencias de funcionamiento para el conjunto urbano a pesar de ello existen equipamientos que no cuentan con esta licencia de funcionamiento.

## BIBLIOGRAFÍA.

- Aguilera Jesús y Corral, Alma (1993) *La Introducción del suelo urbano a través de Fraccionamientos en el Estado de México*, Toluca México, UAEM.
- Aguilera Jesús y Villafaña, (1996). *La normatividad de Diseño Urbano como Política de Apoyo a la Demanda de la Vivienda*. La Mora. Año 3, No 25. Toluca, México. UAEM.
- Ballester Luis (1999) *Las Necesidades Sociales Teorías y Conceptos Básicos*, Madrid España, Editorial Síntesis Sociología.
- Cortés Melo, Alfonso, 2008: "Estrategias para un Desarrollo Urbano ordenado y Sustentable" en *Rizoma (Revista cultural Urbana)* 24-27, Nuevo León: Revista Trimestral de la agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León.
- Duhau, Emilio, (1998). *Hábitat Popular y Política Urbana*. México D.F. UAM Azcapotzalco. Editorial Porrúa.
- García Domingo (1974). *Iniciación al Urbanismo*, UNAM, México.
- Garza Gustavo Alfonso, Iracheta y Otros, 1988, *Procesos Habitacionales en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- GEM Gobierno del Estado de México (2009). Ley de la vivienda del Estado de México, en LEGISTEL, México.
- GEM Gobierno del Estado de México, (2008a). Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- GEM Gobierno del Estado de México (2008b). Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México. En LEGISTEL, México.
- GEM Gobierno del Estado de México (2008c). Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en LEGISTEL, México.
- GEM Gobierno del Estado de México, (2002a). Gaceta de Gobierno del Estado de México. En LEGISTEL, México.
- GEM Gobierno del Estado de México, (2002b). Gaceta de Gobierno del Estado de México. Acuerdo de autorización, Saucos IV.
- GEM Gobierno del Estado de México (2001a). Código Financiero del Estado de México, Reglamento, Tipología de Vivienda. México.

- GEM Gobierno del Estado de México (2001b). Ley de Planeación del Estado de México y Municipios. En LEGISTEL, México.
- GMT Gobierno del Municipio de Toluca, (2006). Plan de Desarrollo Urbano de Toluca.
- GMT Gobierno del Municipio de Toluca, (2008). Bando de Policía y Buen gobierno, en LEGISTEL, México.
- Gopar Chávez, Martha Elena (2004): *Forma de organización de los asentamientos irregulares en la sierra de Santa Catarina: estudio de caso (predio lomas del paraíso)*. México. Tesis de licenciatura en sociología, de la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa.
- GR Gobierno de la Republica, (2008). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en LEGISTEL, México.
- GR Gobierno de la Republica, (2003). Ley de Planeación. En LEGISTEL, México.
- GR Gobierno de la Republica, (1993). Ley General de los Asentamientos Humanos, en LEGISTEL, México.
- GR Gobierno de la Republica, (1976). Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. En LEGISTEL, México.
- INEGI (1995). X Censo de Población y Vivienda. México. D.F.
- Jiménez, Pedro Leobardo, (2007). *Producción Social del espacio Urbano y la vivienda informal en el municipio de Toluca, caso del Barrio Bordo de las Canastas, 1990-2006*. México.
- Jiménez, Pedro Leobardo, 1998: *Simplificación Administrativa y Promoción de Vivienda Popular y Social en el Estado de México 1994-1997*, Toluca México, IAPEM.
- Lefebvre, Henri (1978). *El derecho a la ciudad: Historia, Ciencia y Sociedad*. Barcelona. España. Edición Peninsular. 4° Edición.
- Metodología de la Investigación, 2003, Sampieri Roberto. Mc. Graw Hill, Tercera Edición. México, D.F.
- Pradilla, Emilio (1987). *Capital, Estado y Vivienda de América Latina*, México: FONTAMARA.
- Preciat Lambarri, Eduardo y Otros, 1997: *bases para la Planeación del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México, tomo II: Estructura de la ciudad y su Región*. Universidad Autónoma Metropolitana. México.

- Rébora Alberto (2000). *¿Hacia un nuevo paradigma de la planeación de los asentamientos humanos? Políticas e instrumentos de suelo para un desarrollo urbano sostenible, incluyente y sustentable, caso de la región oriente en el Valle de México*. Colegio Mexiquense. México, D.F. UNAM.
- SAHOP, Secretaria de asentamientos Humanos y Obras Públicas, (1978). Glosario de términos sobre asentamientos humanos y Obras Públicas. México.
- Salgado Colín, Rosa Delfina. 2009: *Ocupación Irregular del Suelo con uso habitacional en los Conjuntos Urbanos de interés social del municipio de Toluca 1993-2003 caso de estudio los Sauces IV*. Tesis de licenciatura en Planeación Territorial, Facultad de Planeación Urbana y Regional de la Universidad Autónoma del Estado de México.
- Schteingart Martha, 1989: *La Renta del Suelo Urbano*. El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.
- Schteingart Martha, 2001: *Los productores del Espacio Habitable*. El colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.
- Topalov, Christian, (1978). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edit. EDICOL, S.A.
- Treviño, Patricia (1986). *La vivienda de interés social y su relación con el salario mínimo general, 1970*. 1986. México. UAEM.
- Zoido, Florencio, de la Vega, Sofía. Morales, Guillermo, Mas Rafael y Lois, Rubén 1999: *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*; Barcelona: Ariel, S.A.

# ***ANEXOS***

---

# *Metodológico*

---



**Equipamientos en conjuntos urbanos. La oferta autorizada y no autorizada en el caso de Los Sauces IV, Toluca.**

Tesista: José Arturo Pacheco Juárez

**CUESTIONARIO**

Dirigido a propietarios de Equipamiento

No. De cuestionario \_\_\_\_\_  
Fecha: \_\_\_\_\_  
Nombre del Propietario: \_\_\_\_\_  
Tipo de Equipamiento: \_\_\_\_\_  
Manzana \_\_\_\_\_ Lote \_\_\_\_\_

**Objetivo:** Conocer las condiciones y características que guarda el equipamiento irregular en el conjunto urbano los "Sauces IV".

**I Establecimiento y demanda de equipamiento,**

- 1.- ¿Cuáles fueron las causas o razones del establecimiento del equipamiento?  
a) Políticos    b) Económicos    c) Territorial    d) Social    e) Culturales  
b) Otro (Especificar) \_\_\_\_\_
- 2.- ¿Qué aspectos relacionados con la demanda del servicio que ofrece observó para establecer el equipamiento?  
a) Ubicación    b) Precio    c) Necesidad    d) Especialización    e) Preferencia  
b) Otro (Especificar) \_\_\_\_\_
- 3.- ¿Considera que el equipamiento establecido tiene la demanda esperada?  
a) Si \_\_\_\_\_    b) No \_\_\_\_\_  
Por qué \_\_\_\_\_
- 4.- ¿Cuántas personas hacen uso del equipamiento?  
a) 01-10    b) 11-30    c) 31-50    d) 51-70    e) Más de 71
- 5.- ¿Cuál es el costo mensual del servicio que ofrece?  
a) 01-100    b) 101-300    c) 301-500    d) Más de 501
- 6.- ¿Cuál es la periodicidad del servicio que ofrece?  
a) Diariamente \_\_\_\_\_    c) Mensualmente \_\_\_\_\_  
b) Semanalmente \_\_\_\_\_    d) Anualmente \_\_\_\_\_
- 7.- ¿Dentro del área de su demanda del servicio, existe otro equipamiento similar?  
a) Si \_\_\_\_\_ ¿Dónde? \_\_\_\_\_  
b) No. \_\_\_\_\_
- 8.- ¿Considera que con el servicio que usted ofrece es suficiente para satisfacer la demanda existente?  
a) Si \_\_\_\_\_    b) No \_\_\_\_\_  
b) ¿Por qué? \_\_\_\_\_



9.- ¿En el caso suyo, requiere de algún equipamiento existente u otro que no exista?

- c) Si. \_\_\_\_ ¿Cual? \_\_\_\_\_  
d) No. \_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

## II Modificaciones a la vivienda

10. La vivienda donde se desarrollo el equipamiento es:

- a) Propia                                  b) Rentada                                  c) Otra (Especificar)

\_\_\_\_\_

11.- ¿Cuáles fueron las modificaciones físicas realizadas a la vivienda para establecer el equipamiento?

- a) Ampliación                  b) Remodelación                  c) Demolición                  d) Fusión                  e) Ninguna  
f) Otro (especificar) \_\_\_\_\_

12.- ¿Cuenta con licencia y/o permiso correspondientes para estas modificaciones?

- a) Si \_\_\_\_                  b) No \_\_\_\_

Cuál \_\_\_\_\_

13 ¿Cuáles son las ventajas o problemas que tuvo al haber establecido el equipamiento en esta vivienda?

- a) Traslado (distancia)                  b) No paga Renta  
c) Otro (Especificar) \_\_\_\_\_

14.- ¿Cuenta con licencia de funcionamiento para su equipamiento?

- a) Si \_\_\_\_ ¿Quién la emitió? \_\_\_\_\_

- b) No \_\_\_\_ ¿Por qué? \_\_\_\_\_

15.- Al no contar usted con esta licencia y/o permiso ¿Ha recibido usted alguna notificación de incumplimiento de este requisito?

- a) Si \_\_\_\_                  b) No \_\_\_\_

Cuál \_\_\_\_\_

16.- ¿Paga usted impuesto a alguna institución gubernamental por el funcionamiento?

- a) Si \_\_\_\_ ¿Cual? \_\_\_\_\_

- b) No \_\_\_\_ ¿Por qué?: \_\_\_\_\_

# *Estadístico*

---

**Cuadro No. 1.1 Factores que determinaron la apertura de los equipamientos.**

Factores o causas	Resultados (%)
Políticos	0%
Económicos	100%
Territorial	15%
Social	0%
Culturales	0%
Otro	0%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro 1.2 Demanda de la población para los equipamientos.**

Demanda del servicio, factores	Resultados (%)
Ubicación	15%
Precio	0%
Necesidad	76%
Especialización	23%
Preferencia	15%
Otro	0%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.3 Personas atendidas al día en los diferentes equipamientos.**

Equipamiento	N° de Personas que se atienden al día
Consultorio (Farmacias Guadalajara)	45
Consultorio (Farmacias GI)	35
Grupo Medico Sauces	13
Unidad Medica Especializada	10
Gimnasio Star Gym	75
Gimnasio Evolution Gym	60
Escuela de Artes "artística"	34
Escuela de Lenguas ULA	56
Estancia Infantil	29
Centro integral de Comunicación	18
Centro integral de Comunicación	0

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.4. Costo del servicio de los equipamientos.**

Equipamiento	Costo del servicio mensual por persona
Consultorio (Farmacias Guadalajara)	25
Consultorio (Farmacias GI)	25
Grupo Medico Sauces	350
Unidad Medica Especializada	350
Gimnasio Star Gym	280
Gimnasio Evolution Gym	250
Escuela de Artes "artística"	550
Escuela de Lenguas ULA	590
Estancia Infantil	1000
Centro integral de Comunicación	150
Centro integral de Comunicación	0

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.5. Equipamientos similares.**

Tipo de Equipamiento	Equipamientos similares	Total de equipamientos
Salud	Grupo Medico Sauces-Unidad especializada	2
Salud	Farmacias Similares-Farmacias GI	2
Deportivo	Gimnasio Star Gym-Gimnasio Evolution Gym	2

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.6. Equipamientos requeridos por la población.**

Tipo de equipamiento requerido	Resultados (%)
Unidad Medica	45%
Escuela Secundaria	18%
No requiere de Equipamiento	37%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.7. Modificaciones de la vivienda.**

Tipo de modificación	Resultados (%)
Ampliación	61%
Remodelación	13%
Demolición	13%
Fusión	42%
Ninguna	38%
Otro	0%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.8. Viviendas que contaron con licencias para modificar su vivienda.**

Modificaciones	Resultados (%)
Si, contó con licencia	30%
No, contó con licencia	50%
No contesto	20%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.9. Ventajas al contar con equipamiento en la vivienda.**

Ventajas del equipamiento	Porcentajes
Traslado	83%
No Paga Renta	61%
Otro.	0%

Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

**Cuadro estadístico 1.10. Equipamientos con licencias de funcionamiento**

Si cuenta con licencia de funcionamiento	35%
No cuenta con licencia de funcionamiento	30%
No contesto	35%

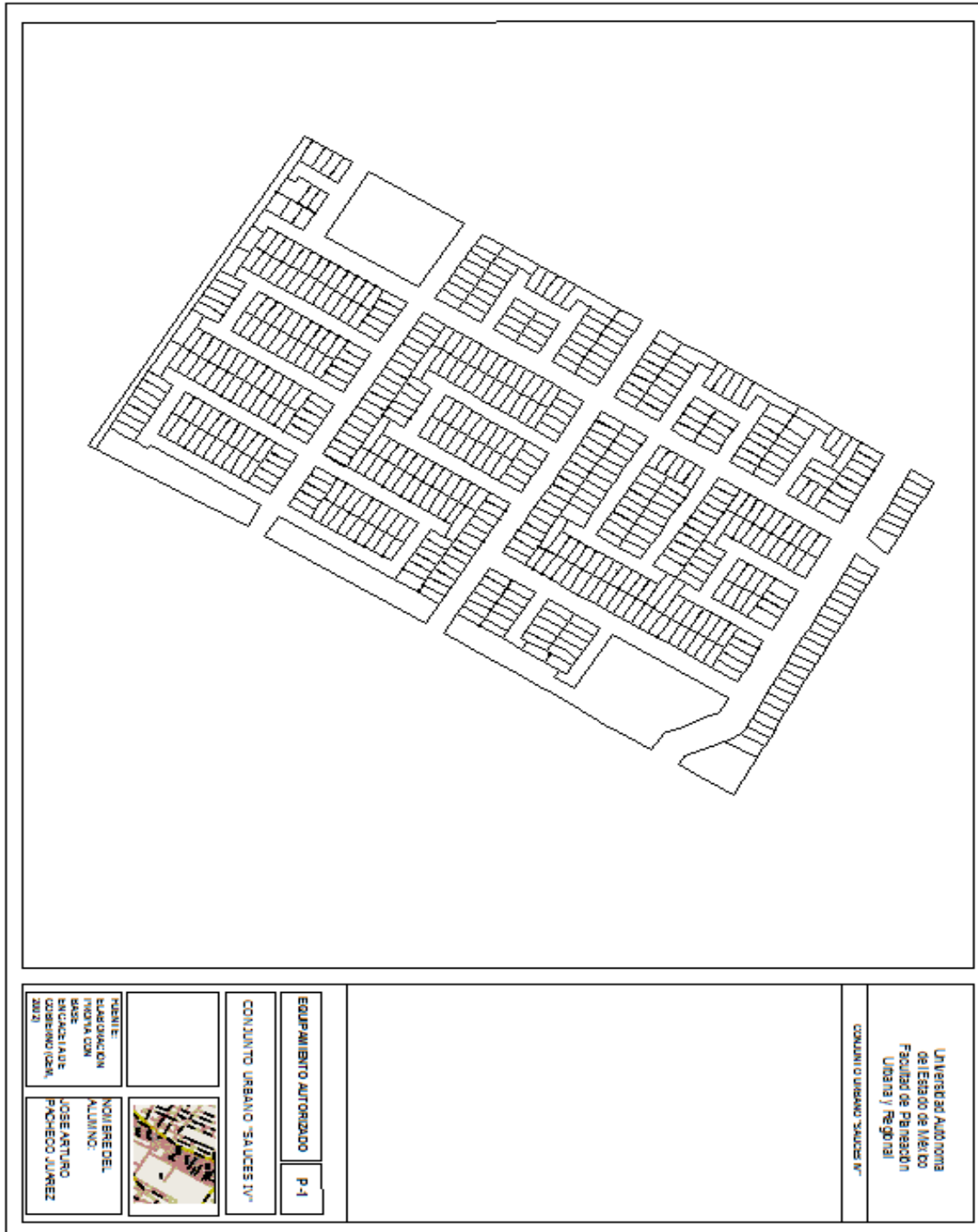
Fuente: Elaboración Propia con base a levantamiento de campo. Diciembre, 2011.

# *Cartográfico*

---

Plano No. 1

Plano de lotificación del conjunto urbano de "Los sauces IV"

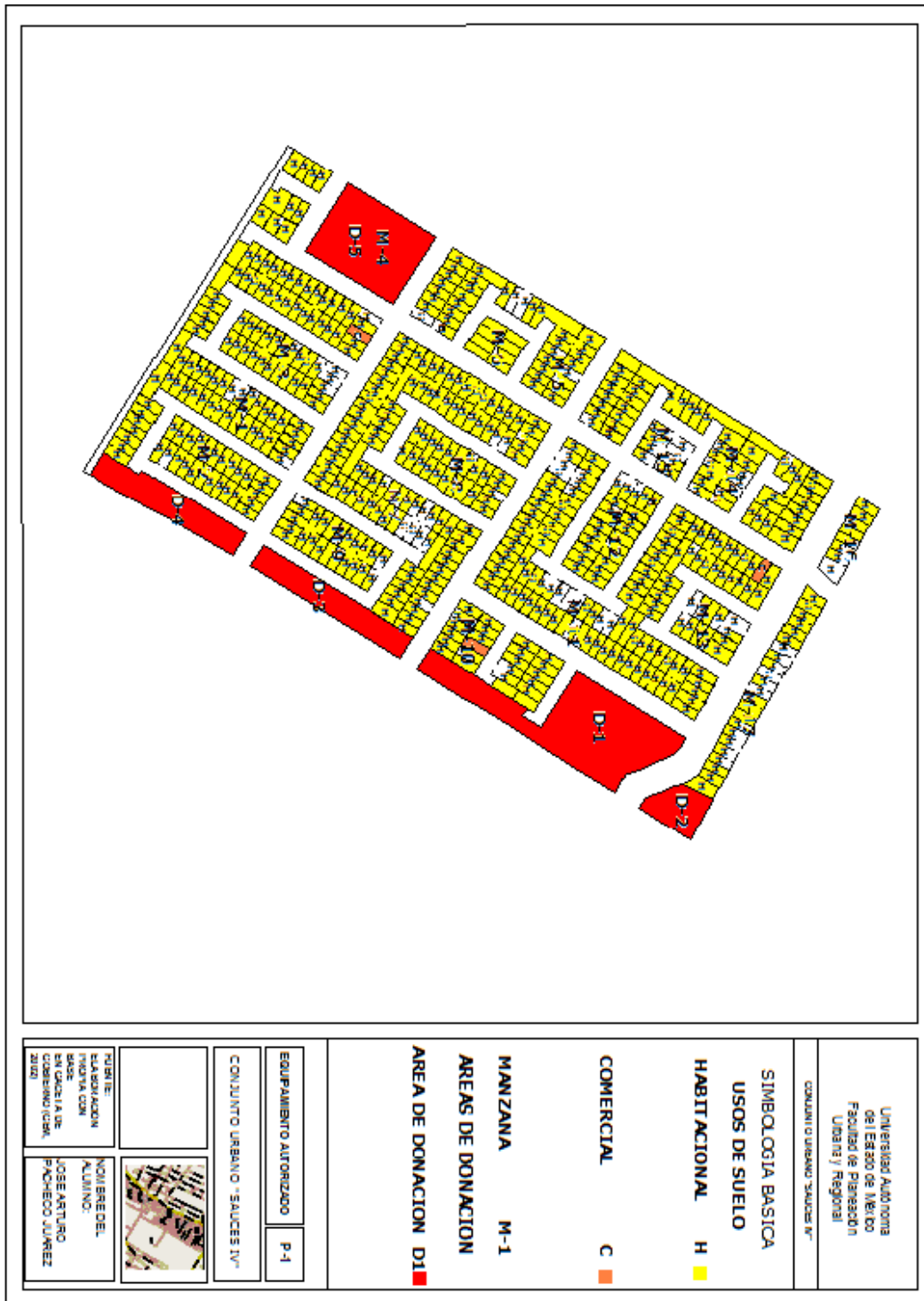


Fuente: Elaboración propia, con base al registro estatal de desarrollo urbano,  
 dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México,  
 2010.



Plano No. 2

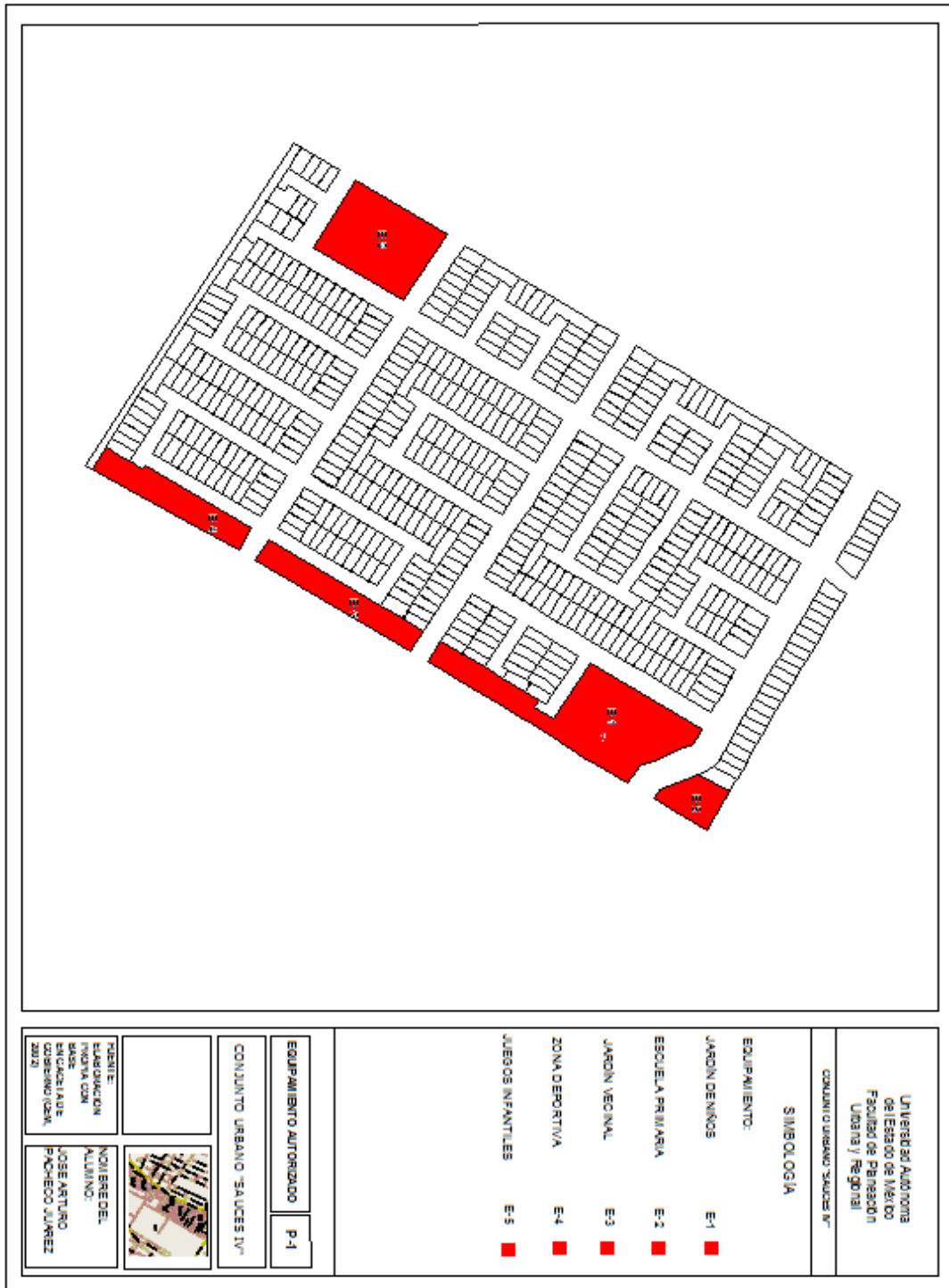
Usos de suelo y áreas de donación de municipio.



Fuente: Elaboración propia, con base en registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

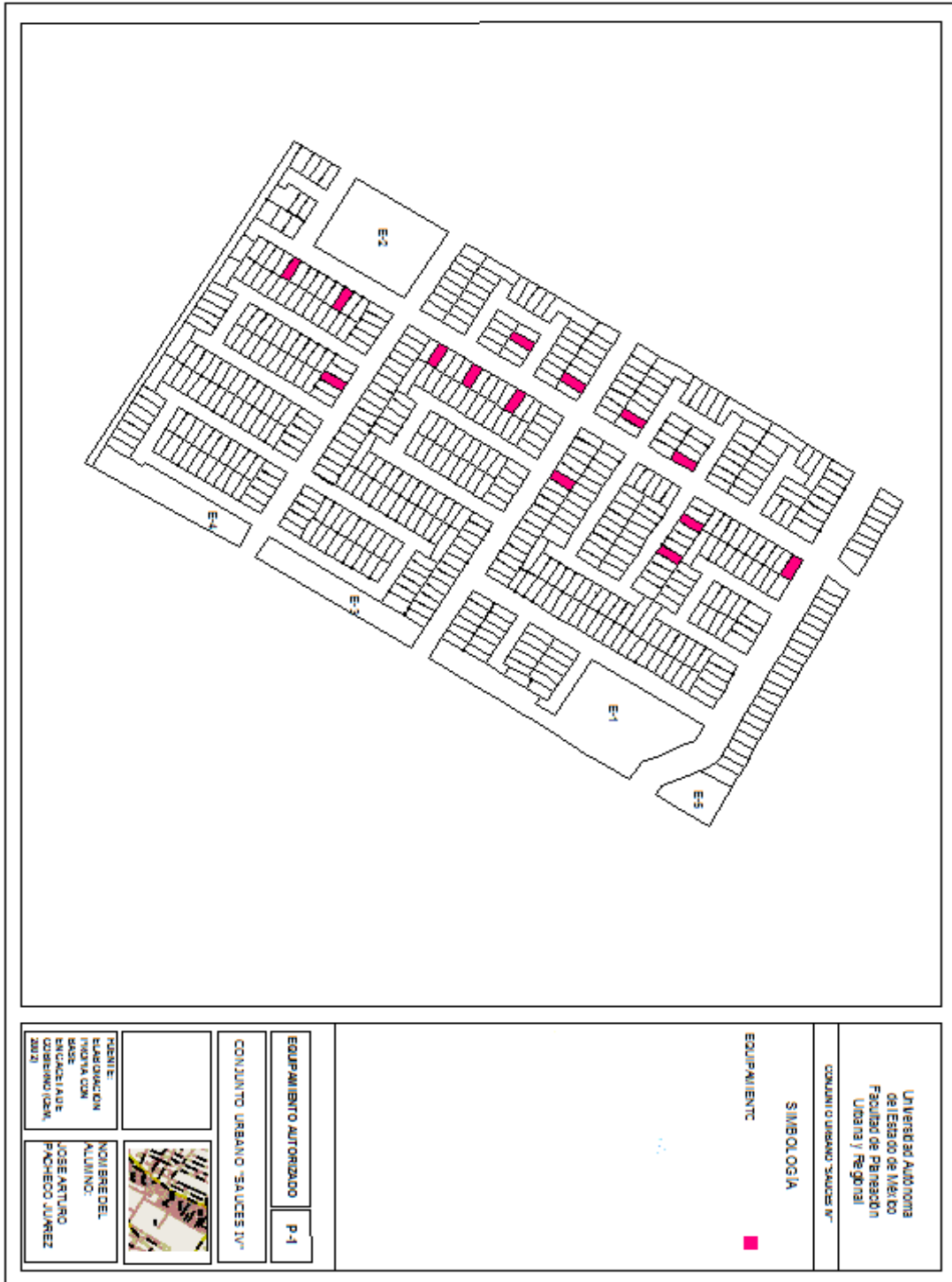
Plano No. 3

Equipamientos autorizados del conjunto urbano de "Los Sauces IV"



Fuente: Elaboración propia, con base en registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

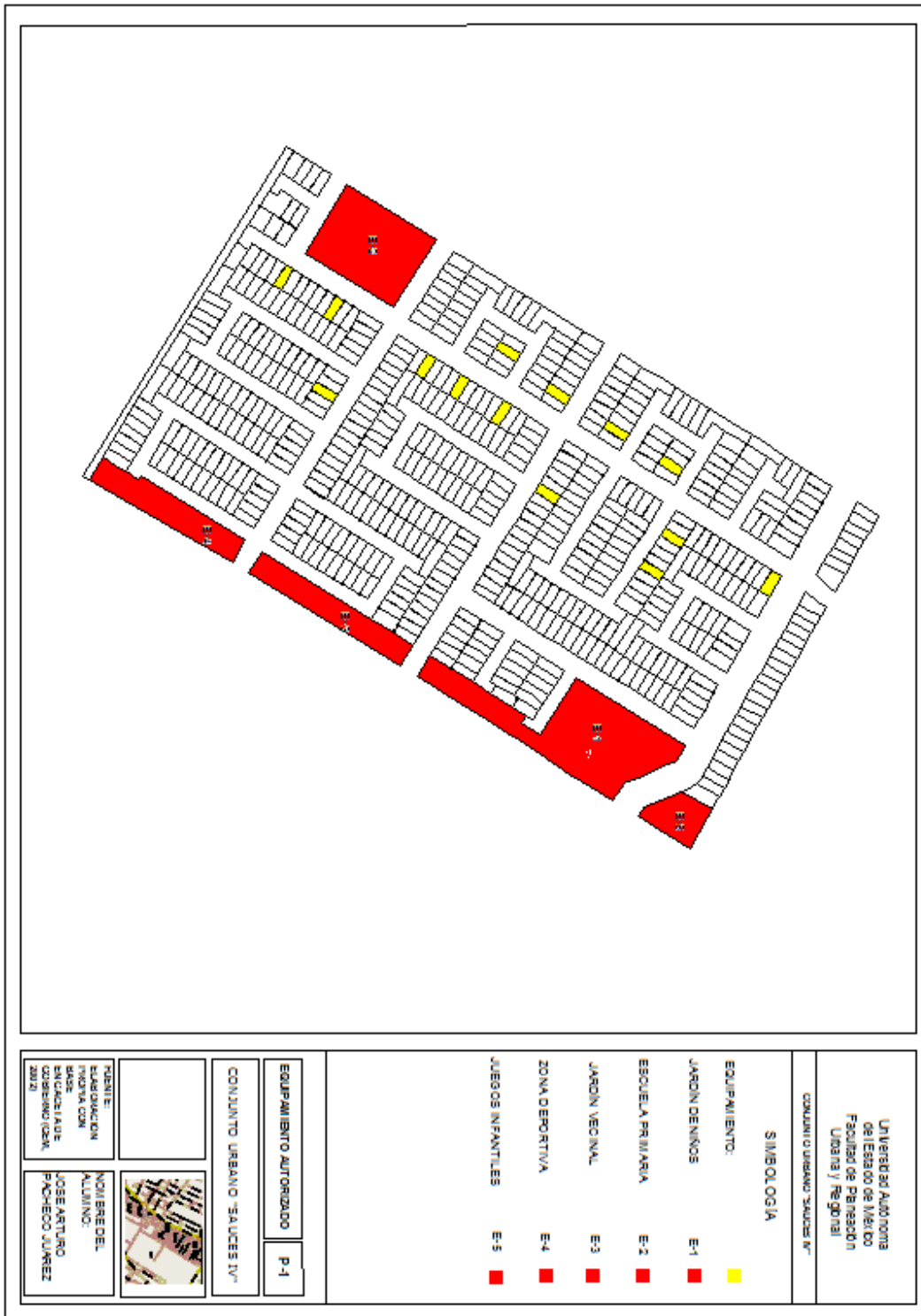
Plano No. 4  
Equipamientos desarrollados en "Los Sauces IV"



Fuente: Elaboración propia, con base en registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

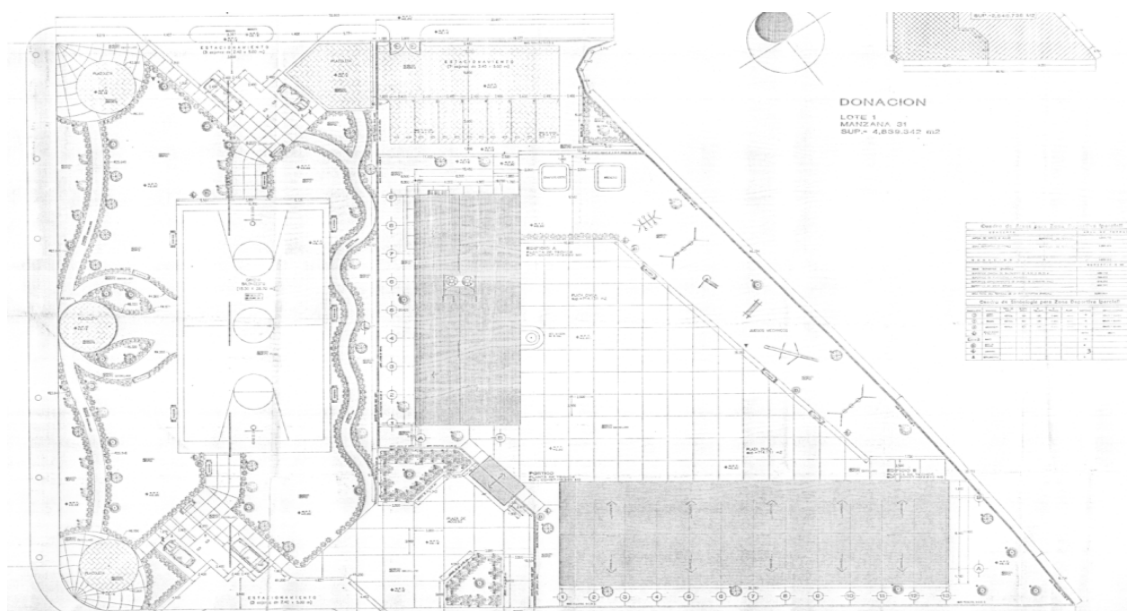
Plano No. 5

Equipamientos autorizados y desarrollados en "Los Sauces IV"



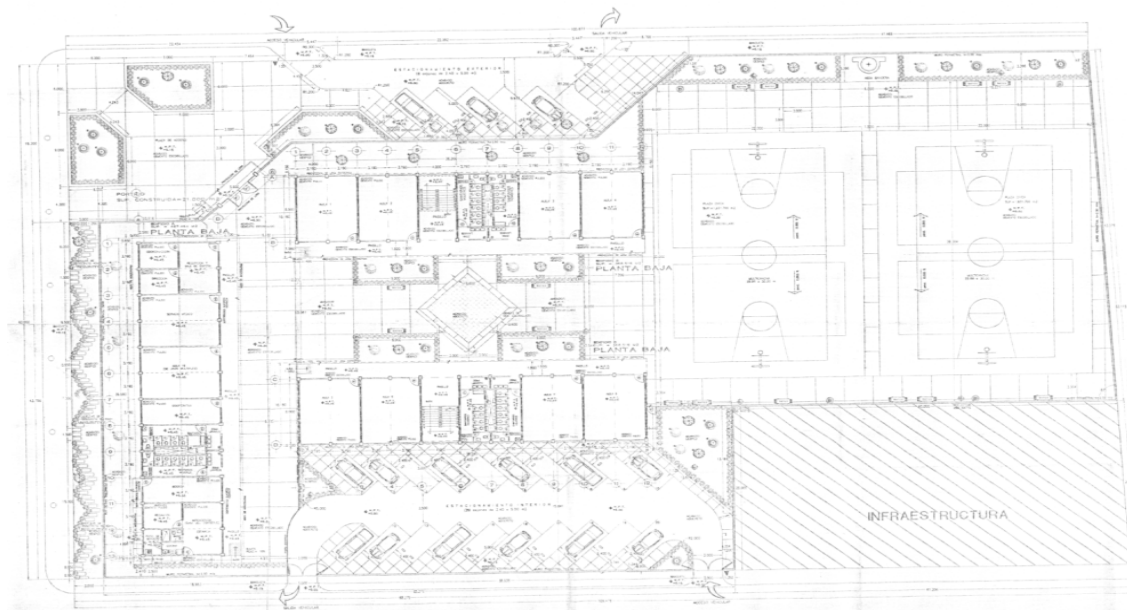
Fuente: Elaboración propia, con base en registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

Grafico 4: Plano de jardín de niños



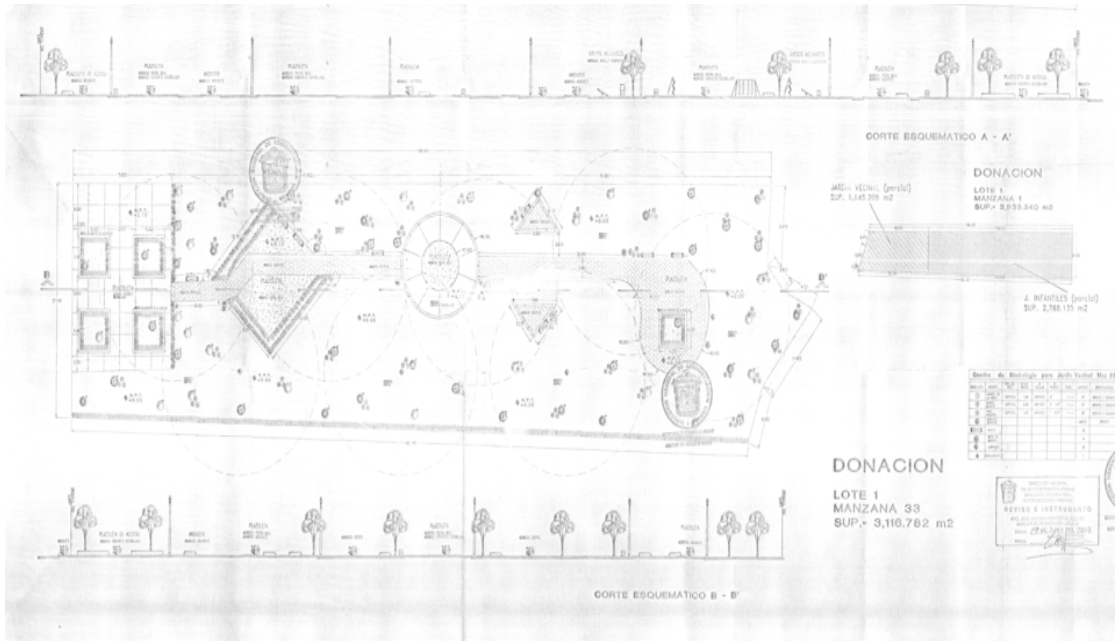
Fuente: Registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

Grafico 5: Plano de la escuela primaria



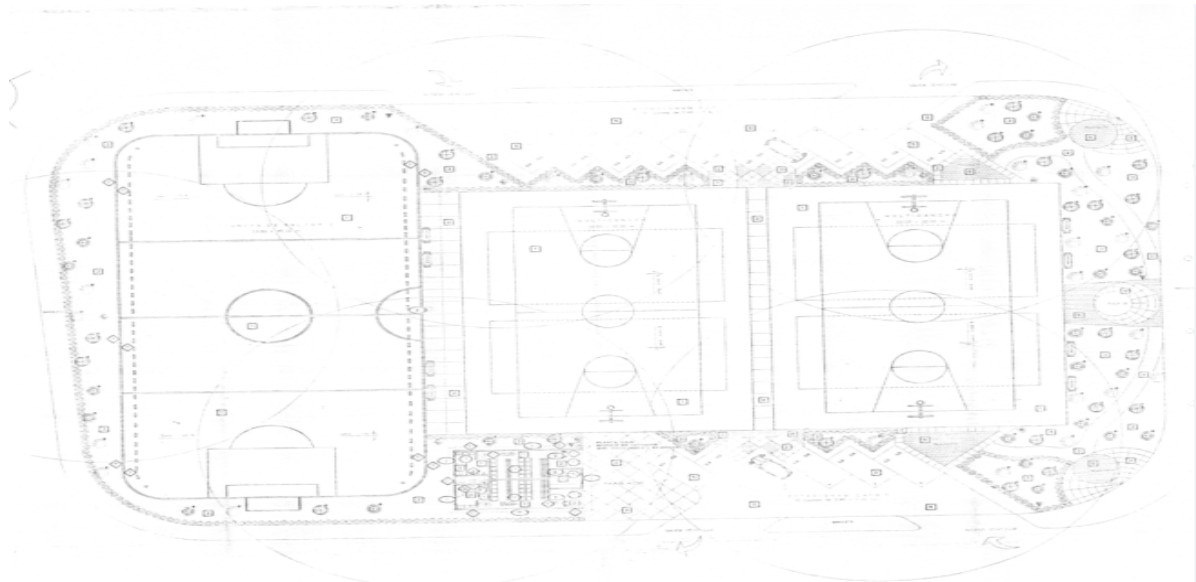
Fuente: Registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

Grafico 6: Plano de jardín vecinal



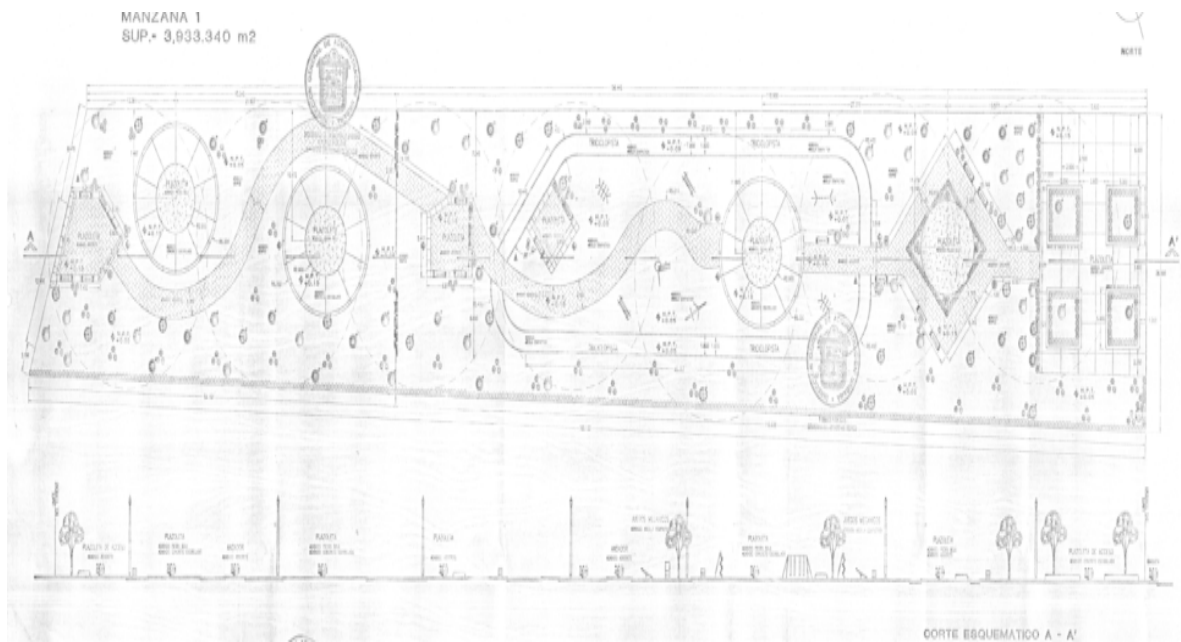
Fuente: Registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

Grafico 7: Plano de zona deportiva



Fuente: Registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

Grafico 8: Plano de juegos infantiles



Fuente: Registro estatal de desarrollo urbano, dirección general de operación urbana del Gobierno del Estado de México, 2010.

# *Fotográfico*

---



Imagen 1. Jardín de niños “un nuevo día”.

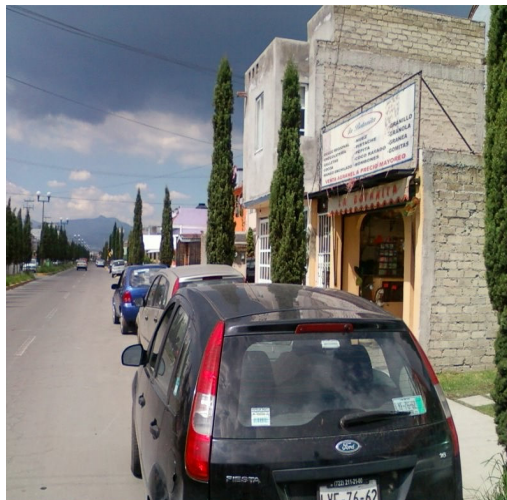


Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 2, 3 y 4. Vialidad principal “Los Sauces IV”



Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010



Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 5. Escuela primaria, equipamiento autorizado.



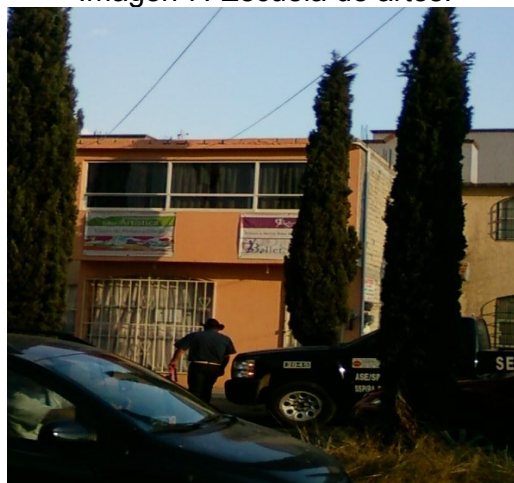
Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 6. Jardín de niños, equipamiento autorizado.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 7. Escuela de artes.



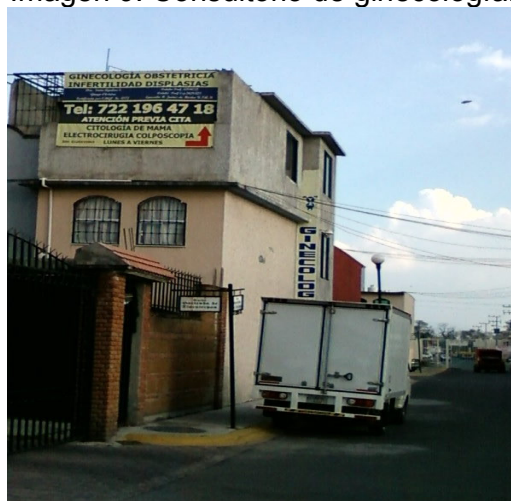
Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 8. Farmacias y consultorio GI:



Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010

Imagen 9. Consultorio de ginecología.



Fuente: Recorrido de campo, diciembre 2010