



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO



Facultad de Planeación Urbana y Regional
Licenciatura en Planeación Territorial

“El proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el periodo 1970-2014”

Tesis:

Que para obtener el título de Licenciada en Planeación Territorial



Alumna: Thania Lorena Colín Espinosa

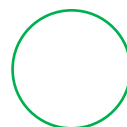
Directores de Tesis:

- Dra. en A.S. Yadira Contreras Juárez
- Dr. en A. y U. Alberto Javier Villar Calvo

Fecha: Octubre 2015.

ÍNDICE DE TESIS

	Página
INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO- CONCEPTUAL SOBRE GENTRIFICACIÓN	16
○ 1.1 Antecedentes, teoría referente a densidad residencial	18
○ 1.2 Concepto de gentrificación con una visión occidental	22
○ 1.3 Concepto de gentrificación con una visión de América Latina	26
○ 1.4 Ciclo de vida del proceso de gentrificación en el centro de las ciudades	30
CAPÍTULO 2. EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN DOS MODELOS DE CIUDAD	40
○ 2.1 La Ciudad Fordista y la gentrificación	42
○ 2.2 La Ciudad Posfordista y la gentrificación	48
CAPÍTULO 3. PROCESO DE INCORPORACIÓN DE LERMA Y OCOYOACAC AL FENÓMENO METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE TOLUCA	68
○ 3.1. Orígenes del proceso de metropolización de Toluca (1950)	70
○ 3.1.1 Factores del proceso de metropolización de Toluca (1960)	72
○ 3.1.2. Municipios con características rurales colindantes al municipio de Toluca al inicio del proceso de industrialización (1960)	74
○ 3.2. Proceso de metropolización de Toluca 1970-2015	76
○ 3.2.1. Las periferias en el proceso de metropolización de la Ciudad de Toluca 1990-2010	87
○ 3.3. Proceso de metropolización de Lerma 1970-2010	90
○ 3.3.1. La periferia urbana de Lerma de Villada 1970-2010	95
○ 3.4. Proceso de metropolización de Ocoyoacac 1970-2010	97
○ 3.4.1. La periferia urbana de Ocoyoacac 1970-2010	103
CAPÍTULO 4. EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN DE LA PERIFERIA URBANA DE LERMA Y OCOYOACAC, DURANTE EL PERIODO 1970-2014	110
○ 4.1 Etapa 1 (1970-1980) Predominio de zonas agrícolas y forestales.	112
○ 4.2 Etapa 2. (1980-1990) Inicios del proceso de gentrificación.	113
○ 4.3 Etapa 3 (1990-2000) Gentrificación e inicios del desplazamiento de zonas agrícolas.	114
○ 4.4. Etapa 4 (2000-2014) Consolidación de la gentrificación, desplazamiento de zonas agrícolas, forestales y restricción de cuerpos de agua.	119
Conclusiones de la tesis	149
Referencias Bibliográficas	161
Anexos	166



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo trata sobre gentrificación en la zona metropolitana de la ciudad de Toluca. La gentrificación se entiende como un proceso de transformación urbana, social, y económica del espacio; el fenómeno implica un desplazamiento por lo general de población y/o actividades económicas tradicionales. Éste se caracteriza por la llegada de población de altos ingresos (conceptualmente referida a la gentry¹), a espacios que antes de su llegada estaban ocupados por población de menores ingresos o eran zonas agrícolas (Hamnett 1991:175, Sabatini, et., al. 2009:18)

El primer estudio de gentrificación se le atribuye a Glass (1964), de acuerdo a varios autores (Kasinitz 1989:394, Hamnett 1991:179, Lees, *et. al.* 2008:8 entre otros), quien lo describe teniendo como contexto un proceso de suburbanización en Londres. Según Sargatal (2001: 3), este proceso se ha venido desarrollando en dos modelos de ciudad, a finales de la ciudad fordista (1960-1970), y en la ciudad posfordista (inicia en la década de 1970) con mayor auge. Además argumenta, que el primer modelo de ciudad aparece con el declive del modelo socioeconómico industrial tradicional.

En países de América Latina, particularmente en México el fenómeno se ha presentado posteriormente, es después de 1990 cuando éste es más evidente. De acuerdo con Ley (1989 en Hamnett, 1991:176), “la gentrificación sería consecuencia de la reestructuración económica, socio-cultural, y demográfica del espacio urbano después de mediados del Siglo XX; y sería también consecuencia de una serie de políticas implementadas por el Estado en el cambio de la ciudad industrial a la ciudad postindustrial”.

A partir de la segunda mitad del Siglo XX, el fenómeno se presenta inicialmente en Europa, ahí las ciudades experimentaron cambios nunca antes vistos en su crecimiento poblacional, las más importantes contenían a la mayoría de su

¹ Ruth Glass (1964), la refiere a la población de altos ingresos en Londres.

población total en la ciudad central al mismo tiempo que empezó a llegar la población de bajos ingresos (Lees, *et. al.* 2008:12)

En Europa para finales de 1970 cuando el futuro del centro de las viejas ciudades industriales anglosajonas parecía incierto y precario, en muchas partes de Estados Unidos se promovía la revitalización del centro de las ciudades y el re-desarrollo de *brownfields*², con una estrecha participación del sector privado y público, y la atracción de los grupos sociales de altos ingresos (Delgadillo, 2010:837)

“...Mientras tanto, el gobierno laborista de Gran Bretaña promovía el programa de renacimiento urbano de las ciudades y pueblos, bautizado por distintos autores como la Carta de la Gentrificación, La Urban Task Force, que a través de una comisión de expertos creada para el renacimiento urbano, emitió un reporte final lleno de plétóricas y excitantes ideas sobre cómo hacer mejores lugares de las ciudades inglesas” (Delgadillo, 2010:837)

Estas dos experiencias pueden considerarse como el inicio del fenómeno de gentrificación, el cual se presentó primero en el centro y la periferia inmediata de la ciudad de Londres y de algunas ciudades norteamericanas (en su etapa fordista), que por lo general eran los centros históricos degradados. Este mismo proceso se desarrolló más tarde en América Latina, en donde se presentó en los centros de las ciudades y en la periferia, principalmente en contextos metropolitanos.

Todos estos procesos, aunque presentan características similares, muestran dinámicas claramente diferenciadas como dice Sabatini, *et. al.* (2009:19). Por lo que podemos considerar que la gentrificación no cuenta aún con una teoría que explique el fenómeno en su totalidad, se apoya de conceptos y de teorías urbanas sobre estructura urbana y localización residencial, pero para su estudio se depende en gran medida de la naturaleza particular del fenómeno y del estudio de casos similares, con base en los cuales se puede definir las variables que se consideran para la medición de un objeto de estudio determinado.

² Según la definición de Paéz, (2011). Los Brownfields son terrenos abandonados y contaminados, son considerados como un problema espacial en las ciudades por sus características de vacío urbano, las cuales traen consecuencias económicas, ambientales y sociales.

En una revisión general de los casos de estudio disponibles, se puede observar que existen un mayor número de casos a nivel mundial referidos a los centros históricos³ de las ciudades, mientras que en los análisis referidos a las periferias⁴ los casos de estudio son reducidos, y en México aún más.

Para ofrecer un panorama general acerca de la concepción sobre gentrificación, este trabajo se basa en los trabajos de Hamnett (1991) y Pacione (2009); los cuales parten de definiciones conceptuales similares. Por un lado Hamnett (1991:175), estudió el fenómeno en Países Bajos y destaca como momento característico de este proceso el desplazamiento de los grupos populares, y por otro lado, Pacione (2009:154), sostiene que para que exista gentrificación ha de existir movilidad espacial de habitantes y ha de afectar a áreas que no sean de alto estatus en el momento de reinvertir en ellas.

Tanto estos dos autores como otros estudios sobre gentrificación han integrado aportaciones teóricas y evidencias empíricas sobre importantes áreas de investigación en las ciencias sociales y en particular en los estudios urbanos: “la globalización y las ciudades globales, los cambios en las políticas públicas, las

³- Casgrain, A., (2014) “Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial” en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid*. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.

-Díaz, I., (2009) “Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente, Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo 2000-2006”. Biblio 3W.

-Lima, S., (2008) “Y sin embargo,....se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrificación de la ciudad de México” en X Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona, 30 de mayo de 2008. No. 26. Universidad de Barcelona.

-Olivera, P., (2002) *Globalización y fragmentación socio-espacial en la Ciudad de México*, Camagüey, Cuba: s.n.

- Sargatal, M., (2001) “gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona” en Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Año 2001 No. 94 (66), Universidad de Barcelona.

-Sequera, J., (2014) “Gentrificación en el Centro Histórico de Madrid, el caso de Lavapiés” en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (2014) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid*. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.

*Por citar algunos

⁴-Sabatini, et al., (2009) “Periferias rurales” en Revista 180. Año 2009, No. 24. Universidad Diego Portales, Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño. Santiago de Chile.

-Schumacher, M., (2012) “La ciudad gentrificada caso ZM de Puebla San Andrés Cholula” en Primer Congreso Nacional de Jóvenes Comprometidos con las Ciudades. IBERO, Puebla, México.

- Blanco, J., et. al. (2014) “Políticas neoliberales y condicionantes estructurales: movilidad, transporte y dinámica urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires” en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid*. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.

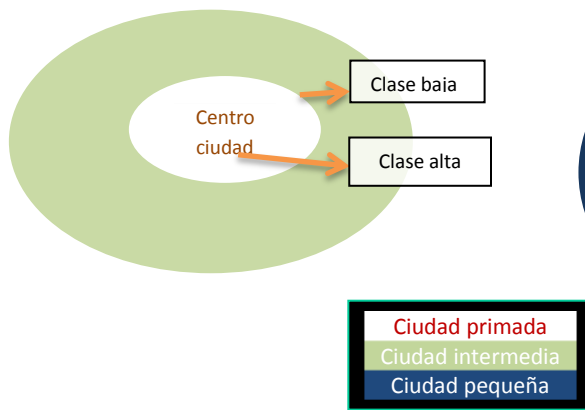
- Lees, et. al. (2008) *Gentrificación*. New York. E.U. Routledge-Taylor & Francis Group.

nuevas formas de gestión urbana, la polarización del ingreso, la inequidad, la desigualdad y la exclusión social, la privatización del espacio público, la internacionalización del mercado hipotecario e inmobiliario, los cambios en las formas de consumo, las políticas habitacionales, entre otras” (Sargatal, 2001:5)

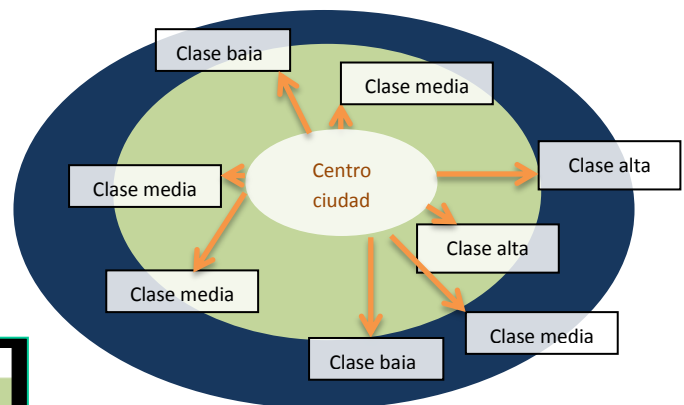
De acuerdo con Delgadillo (2010:835), hay varias razones por las que la gentrificación presenta amplio interés en las ciencias sociales, entre ellas el autor considera las siguientes: 1) es un fenómeno urbano nuevo que constituye el más importante aspecto de la reciente reestructuración metropolitana; 2), constituye un desafío para las tradicionales teorías de la localización residencial y la estructura de las ciudades anglosajonas; 3) es un tema que abarca lo político y las políticas públicas e involucra la regeneración urbana y el desalojo de la población pobre; 4) representa una batalla teórica e ideológica para las ciencias sociales, y 5) es un fenómeno mundial ligado a la globalización de la economía.

De acuerdo con Pacione, (2005:26) las ciudades tienen un ciclo de urbanización el cual se divide en cuatro etapas: concentración, suburbanización, desurbanización, y re-urbanización. A continuación se relacionan las etapas con la gentrificación en la zona de estudio, explicando su evolución y la aparición del fenómeno, a partir del esquema 1 y 2.

Esquema 1. Gentrificación en la 1^{er} periferia de la ciudad central
Modelo tradicional centro-periferia Industrial



Esquema 2. Gentrificación en la ZMCT
Modelo metropolitano centro-periferia-ZM Posindustrial



Fuente: Elaboración propia con base en caso de estudio y el ciclo de urbanización de la ciudad (Pacione, 2005).

- **Concentración:** No existen indicios sobre gentrificación en esta etapa.
- **Suburbanización: Esquema 1.** Primeros indicios de gentrificación en países desarrollados (Inglaterra), se presenta en la ciudad intermedia, a finales de la ciudad industrial 1970. Burgess decía que este es el primer momento de inmigración hacia el centro, por parte de las clases medias-altas.
- **Desurbanización: Esquema 2.** La gentrificación en países europeos, y ciudades de EU aparece en la ciudad intermedia y en la ciudad primada. En países de América Latina aparece en la ciudad intermedia (en menor medida), en la ciudad pequeña (en ZM es más evidente), en la ciudad primada⁵ y en los últimos años se presenta en zonas rurales⁶. El caso de estudio se ubica en un proceso de desurbanización de población de altos ingresos, hacia áreas metropolitanas consolidadas.
- **Re-urbanización:** La gentrificación aparece en esta etapa en el centro de las ciudades, principalmente en Europa y Norteamérica. Los procesos en el caso de América Latina sólo se han presentado en ciudades globales⁷, Toluca no figura en este proceso.

Los primeros estudios sobre gentrificación son en Europa, Londres específicamente, el fenómeno refiere a un desplazamiento de población de bajos ingresos o clase obrera por la llegada de población de altos ingresos, ocurre en las periferias de una ciudad industrial. El desplazamiento al cual se hace referencia durante la investigación, es originado por la llegada de población de altos ingresos.

La zona de estudio está integrada por dos municipios que en la actualidad son metropolitanos, Lerma y Ocoyoacac, el primero se incorpora a un proceso industrial en 1960, es decir, comienza su desarrollo aunado al de la ciudad central sobre el eje carretero México-Toluca, así se impulsó una conurbación entre Toluca-Lerma a partir del corredor industrial, esta zona es la que adquiere mayor

⁵ Lo documenta el caso de estudio del centro histórico de la Ciudad de México.

⁶ Lo documenta el caso de estudio sobre gentrificación rural en Malinalco.

⁷ Lo documenta el caso de estudio sobre gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

importancia. El crecimiento urbano de la ZMCT se ve influenciado con la industria, equipamiento, infraestructura vial y vivienda. Ocoyoacac para esta época en la que los procesos de industrialización están en sus inicios es preminentemente agrícola, su población se encuentra enfocada a los oficios.

En el contexto metropolitano, en un primer momento, la ciudad central de Toluca se expande y llega a incorporar municipios que antes contenían características rurales o industriales, estos municipios colindan físicamente con Toluca, y en un segundo momento, incorpora a aquellos municipios que jugaban un papel importante para la consolidación de la ZM (aquí se incorpora Ocoyoacac) y otros que se encuentran hacia el sureste de la zona.

En general, el proceso de urbanización-metropolización de los municipios de Lerma y Ocoyoacac y el crecimiento demográfico ha propiciado una diferenciación social y económica (Iracheta, 1998:47). Consideramos que se presentan nuevas formas de urbanizar en las áreas periféricas de la metrópoli, a partir de la autorización de fraccionamientos de tipo residencial campestre a principios de la década de 1990 (Hacienda Jajalpa, San Martín, Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos); que están desplazando actividades tradicionales por la construcción de vivienda residencial y por la llegada de población de altos ingresos.

Este fenómeno ha provocado una concentración de servicios cada vez más especializados en lugares donde antes eran zonas agrícolas, en las cuales se han construido grandes plazas comerciales, restaurantes y hoteles, que devinieron en una especie de espacio público privatizado, en donde las clases medias encuentran satisfacción para sus expectativas de consumo, ocio y ascenso en la escala social a través de ciertos modos de recreación.

En sí el problema particular, que trae consigo esta nueva forma de urbanizar las periferias en la zona de estudio, es la privatización del espacio verde, pérdida de zonas agrícolas, cambio de uso de suelo, segregación de la sociedad, acceso a los medios y servicios que se proporcionan en un espacio determinado de la ZMCT. Además de una restricción de cuerpos de agua que se ubican dentro de

los fraccionamientos residenciales a los cuales sólo tienen acceso los colonos o habitantes de los fraccionamientos residenciales campestre.

Los estudios empíricos y los planteamientos teóricos han dicho que el fenómeno descrito anteriormente puede ser nombrado gentrificación, en particular en el caso mexicano, se han centrado en las dinámicas de reconfiguración de las áreas centrales y han profundizado escasamente en los procesos de reconfiguración de las periferias urbanas y metropolitanas, resultantes del desplazamiento de población y de actividades económicas agrícolas por la llegada de población de altos ingresos.

En este sentido, es necesario profundizar en el estudio de las periferias metropolitanas que están presentando en la actualidad fenómenos como el de gentrificación, y conocer ¿Qué se desplaza? ¿Es población de bajos ingresos? ¿Es un cambio de uso de suelo? ¿Desde cuándo aparece la vivienda residencial campestre en la zona de estudio? ¿Cuántos fraccionamientos residenciales existen en la zona de estudio hasta la fecha? ¿Quiénes son los que llegan a comprar las viviendas? ¿Qué superficie ocupan las viviendas? ¿Cuántos integrantes viven por vivienda? ¿Con qué servicios cuentan las viviendas? ¿De qué precio son? ¿Qué tipo de servicios se ofertan cercanos a las viviendas?

Los anteriores cuestionamientos serán objeto de estudio, desarrollándose en la investigación. La presente tesis va a contribuir al estudio y conocimiento de la gentrificación en las dinámicas metropolitanas, específicamente la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac durante el periodo 1970-2014.

En la planeación territorial es necesario conocer, particularmente en América Latina y especialmente en el caso de México, las dinámicas que afectan las periferias metropolitanas en municipios con características semi-rurales, industriales y ahora con fraccionamientos de tipo residencial campestre, como sucede en la zona de estudio. Así mismo, es importante porque desde mediados y finales del Siglo XX las periferias comenzaron con su incorporación a la ciudad, llegando a consolidar su primacía en la primera década del Siglo XXI, la cual era

contenida sólo por el centro de la ciudad, es decir, en la actualidad son espacios estratégicos y muy importantes, aquí se ubica al área de estudio. La investigación también es importante porque contribuye a la aportación de variables para medir el fenómeno de gentrificación en una zona metropolitana y reflexionar acerca de la proyección de políticas públicas en el corto mediano y largo plazo.

La pregunta de investigación de la tesis es: ¿Qué factores han incentivado el proceso de gentrificación y qué cambios ha presentado la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac durante el periodo 1970-2014?

La investigación es hipotética deductiva y suponemos que: “El proceso de gentrificación que está presentando la zona de estudio es originado por movimientos de población de altos ingresos del DF y Toluca, motivados por agentes inmobiliarios; desplazando actividades económicas tradicionales y provocando un cambio de uso de suelo de agrícola a residencial campestre, modificando la estructura socio-económica, territorial y el tipo de vivienda local.”

El objetivo general de la investigación es: analizar los factores que han incentivado el proceso de gentrificación en la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac durante el periodo 1970-2014; para comprender los cambios que han tenido dos municipios de la Zona Metropolitana de la ciudad de Toluca y la zona de estudio de manera particular durante el periodo de investigación.

Los objetivos específicos son:

- Realizar un marco teórico-conceptual sobre el concepto de gentrificación. Para identificar cómo definen diferentes autores el término, y ubicar su concepción dependiendo el contexto, así como conocer si existen teorías que expliquen el fenómeno.
- Analizar el concepto de gentrificación bajo la óptica de dos modelos de ciudad (fordista y posfordista). Para conocer cómo se comporta el fenómeno en cierto tipo de ciudad, y obtener variables a partir de casos de estudio, para medir el proceso en las zonas metropolitanas.

- Describir el proceso de metropolización que tuvo la Ciudad de Toluca, a través de cuatro etapas propuestas por Sobrino (1994:191), y Hoyos (2004:27). Para conocer cómo y cuándo es que los municipios de Lerma y Ocoyoacac lograron incorporarse al fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca.
- Describir y analizar el proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac (1970-2014). Para comprender y explicar cómo se fue presentado el proceso en la zona de estudio, a través de las mismas etapas distinguidas en el fenómeno metropolitano y de una serie de variables (uso de suelo, dinámica poblacional, vivienda, infraestructura vial) que explican el fenómeno en una zona metropolitana.

Metodología. La tesis se encuentra estructurada en cuatro capítulos y un apartado de conclusiones, el tipo de investigación fue documental (capítulo 1, 2, 3) y empírica (capítulo 3 y 4); parte de una hipótesis deductiva a la cual se buscó dar comprobación. Para dar respuesta al objetivo general se desprenden una serie de objetivos específicos antes mencionados, que ayudaron con el desarrollo de la tesis (véase matriz metodológica a continuación).

Cuadro 1. Matriz metodológica del proceso de gentrificación en la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac 1970-2014

Objetivos específicos	Tipo de investigación	Capítulo de tesis en que se utiliza	METODOLOGÍA	ALCANCE
1. Realizar un marco teórico-conceptual sobre el concepto de gentrificación.	DOCUMENTAL	Capítulo 1	Fuentes: Libros, artículos, revistas especializadas, y reseñas de artículos.	Identificar cómo definen diferentes autores el término, y ubicar su concepción dependiendo el contexto, así como conocer si existen teorías que lo expliquen.
2. Analizar el concepto de gentrificación bajo la óptica de dos modelos de ciudad (fordista y posfordista)	DOCUMENTAL Y CORRELACIONAL	Capítulo 2	Fuentes: compilaciones, casos de estudio sobre gentrificación, conferencia sobre el tema, artículos sobre ciudad fordista y posfordista.	Para conocer cómo se comporta el fenómeno en cierto tipo de ciudad y obtener variables a partir de casos de estudio, para medir el proceso en las zonas metropolitanas.
3. Describir el proceso de metropolización que tuvo la ciudad de Toluca, a través de cuatro etapas propuestas por Sobrino (1994), Hoyos (2004).	DOCUMENTAL Y DESCRIPTIVO	Capítulo 3	Fuentes: libros, censos de población, INEGI, SEDESOL, CONAPO, COESPO, IGECM, Archivo histórico de Toluca y del Estado de México, recorridos de campo. Planes de Desarrollo Urbano.	Conocer cómo y cuándo es que los municipios de Lerma y Ocoyoacac lograron insertarse al fenómeno metropolitano de la Ciudad de Toluca.
4. Describir y analizar el proceso de gentrificación en la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac (1970-2014).	DESCRIPTIVO Y ANALÍTICO	Capítulo 4	Fuentes: entrevistas a actores clave, censos y conteos de población y vivienda INEGI, usos de suelo INEGI, recorridos de campo, archivo histórico de fraccionamientos del Estado de México, planos de lotificación de la vivienda residencial.	Comprender y explicar cómo se fue presentando el proceso de gentrificación en la zona de estudio, a través de las mismas etapas distinguidas en el fenómeno metropolitano y de una serie de variables (uso de suelo, dinámica poblacional, vivienda, infraestructura vial) que explican el fenómeno en una zona metropolitana.

Fuente: Elaboración propia 2015

La investigación documental como ya mencionó comprende a los tres primeros capítulos: En el primero se tuvo como propósito describir las bases teórico-conceptuales sobre gentrificación, a fin de relacionar una teoría urbana sobre densidad residencial con el concepto. Así como, para definir el fenómeno y

distinguir sus acepciones a través del tiempo, de acuerdo a diferentes autores anglosajones principalmente.

Para su elaboración se consideraron los modelos tradicionales sobre densidad residencial de Burgess y Hoyt (1929) y muy brevemente la teoría del consumidor, explicando a través de gustos y preferencias la toma de decisiones de una sociedad contemporánea para una forma de vida “exclusiva”.

En cuanto al concepto de gentrificación se considera su evolución durante 50 años, pasando por Ruth Glass (1964), (Europa), Hamnett (1991), y Lees, *et. al.* (2009), (Norteamérica) hasta Sabatinni (2009), y Janoschka, Casgrain (2010), (América latina). Se recurrió a una revisión documental donde se investigó en libros sobre geografía urbana y gentrificación, y en bases de datos de revistas especializadas sobre el tema.

En el segundo capítulo se hizo una recopilación de casos de estudio sobre gentrificación en ciudades de Europa, Norteamérica, América Latina y México, y para ello, se buscó en libros y bases de datos de revistas especializadas.

En este capítulo, se realizó una correlación entre gentrificación con dos modelos de ciudad distintos (fordista y posfordista), para poder conocer cómo se ha comportado el fenómeno en el espacio y en el tiempo en dos momentos diferentes. Su elaboración se llevó a cabo, a través de una revisión documental del análisis y síntesis de los casos de estudio que se tienen hasta el momento sobre el tema, y que ayudaron a explicar el proceso en una ZM de México. Además de artículos relacionados a la ciudad fordista y posfordista que permitieron distinguir las características de una ciudad y otra.

En el tercer capítulo se describe el proceso de metropolización que tuvo la ciudad de Toluca, con el fin de conocer cómo y cuándo es que los municipios de Lerma y Ocoyoacac lograron insertarse al fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca, en dicho capítulo se considera a sí mismo, el papel que juegan las periferias durante el proceso metropolitano, su funcionalidad y ocupación en el espacio.

Para su elaboración primero se recurrió a libros con el fin de poder conocer y distinguir el proceso de metropolización de la ciudad de Toluca por etapas; se consideran las propuestas por Sobrino (1994:191) y Hoyos (2004:27), así mismo, se clasificó las variables de población, PEA, y forma física de la ciudad por periodos de 1970-1980, 1980-1990, 1990-2000, 2000-2014. Como parte del proceso, se muestran los factores que han sido guías en cada una de las etapas para la consolidación del proceso metropolitano de la ciudad de Toluca, para así llegar a incorporar municipios con características rurales (1990) a su dinámica metropolitana, caso empírico de Lerma y Ocoyoacac.

Para explicar las variables demográficas y económicas de la ciudad de Toluca y de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, se recurrió a Censos y Conteos de Población y Vivienda de INEGI, SEDESOL, CONAPO, y COESPO, desde 1950 hasta el 2012. Así como datos históricos obtenidos en el Archivo Histórico del Estado de México, Archivo Histórico del Municipio de Toluca, Archivo Histórico del Municipio de Lerma, Archivo Histórico del Municipio de Ocoyoacac, Plan de Desarrollo Urbano de Toluca, Plan de Desarrollo Urbano de Lerma 2012, Plan de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac 2004.

Para explicar la transformación de la forma física de la ZMCT se utilizó la carta de crecimiento urbano de la ciudad de Toluca obtenida en IGECM 2010, en ella se observan los cambios físicos de la ciudad de Toluca a través de cuatro etapas las cuales muestran la adhesión de sus pueblos aledaños y municipios conurbados en cada una de ellas. Se considera el núcleo urbano, la primera periferia y una parte de la segunda periferia urbana de la ZMCT, los planes de desarrollo sólo sirvieron para proporcionarnos algunos datos cuantitativos.

Por último el capítulo cuatro tuvo como objetivo describir y analizar el proceso de gentrificación en la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac durante el periodo 1970-2014. El tipo de investigación en este capítulo fue empírica y para conocer cómo se fue presentando el fenómeno en la zona de estudio, se retomaron las etapas del capítulo tres. Para describir y analizar el proceso de gentrificación en una zona metropolitana en cada una de las etapas,

caso específico la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac, se retomaron las siguientes variables: **cambio de uso de suelo** (de agrícola a residencial), **cambio en la dinámica poblacional** (población inmigrante de altos ingresos), **cambio en el tipo de vivienda** (fraccionamientos residenciales campestres), **aumento de infraestructura vial** (principalmente en la carretera México-Toluca y en conexión con otros municipios del estado y del centro del país).

Para obtener la variable de uso de suelo y dinámica poblacional se recurrió a información de Censos y Conteos de Población y Vivienda INEGI, 1995, 2000, 2005, 2010, usos de suelo INEGI 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, en cada variable se hizo cálculos específicos de la zona de estudio para obtener superficies por periodo en usos de suelo, y datos de población por etapa, se obtuvo densidades de población por superficie.

Para poder medir la gentrificación a través de vivienda residencial campestre, primero se acudió al Archivo Histórico de Fraccionamientos del Estado de México, en donde se obtuvo la evolución en la autorización de los fraccionamientos residenciales que se ubican en la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac desde su aparición a principios de la década de 1990 hasta el 2014, así mismo, se pudo conocer la superficie de los fraccionamientos, número de viviendas autorizadas, número de lotes autorizados, número de manzanas autorizadas, trámites legales, así como subdivisiones posteriores a la autorización, aquí platique con un servidor público de Desarrollo Urbano de Lerma y Ocoyoacac sobre el papel que juegan en el proceso.

La evolución en infraestructura vial se pudo obtener a través de la revisión de los Planes de Desarrollo Urbano de Toluca, Lerma y Ocoyoacac, en Archivo histórico de los anteriores municipios y del Estado y algunos documentos de investigación sobre la zona de estudio.

Al final se muestran las conclusiones de la investigación por temas.

CAPÍTULO 1

MARCO TEÓRICO- CONCEPTUAL SOBRE GENTRIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL SOBRE GENTRIFICACIÓN

El presente capítulo tiene como propósito desarrollar las bases teórico-conceptuales sobre gentrificación, con la finalidad de conocer si existen teorías a las que se puede remitir el concepto, y posteriormente definir a qué se refiere; así mismo, interesó conocer cómo se ha presentado la gentrificación a través del tiempo y dependiendo del contexto. Para la estructuración del primer apartado se consideran los modelos de la ecología urbana de Burgess y Hoyt sobre densidad residencial, estos se retoman porque explican a través de principios ecológicos dónde se ubica la población de altos ingresos en el espacio, ninguna retoma el concepto de desplazamiento de población.

En el segundo apartado, se describe y analiza el concepto de gentrificación con una visión occidental a partir de la concepción de Glass (1964), Berry (1985), Smith (1987:190), entre otros, las definiciones son de Europa y América del Norte; con la finalidad de poder conocer el origen del concepto e identificar la evolución del mismo, y así poder identificar semejanzas y diferencias en la concepción.

En el tercer apartado, se describe y analiza el concepto de gentrificación a partir de la concepción de Sabatinni (2009), Inzunza, (2011), Casgrain, (2014), Sequera (2014), esta definiciones son referida al caso de América Latina; y se elaboraron con el propósito de diferenciar las definiciones y presencia del fenómeno dependiendo del contexto donde se lleva a cabo la gentrificación (Europeo y América Latina).

En el cuarto apartado, se describen las etapas que sigue el fenómeno de la gentrificación en los centros históricos de las ciudades, diferenciándolo de lo que pasa en las zonas metropolitanas; esto se hace con el propósito de poder distinguir que la etapas que presenta el proceso de gentrificación en los centros históricos no son las mismas que sigue el fenómeno en una zona metropolitana.

1.1. **Antecedentes, teorías referentes a la densidad residencial**

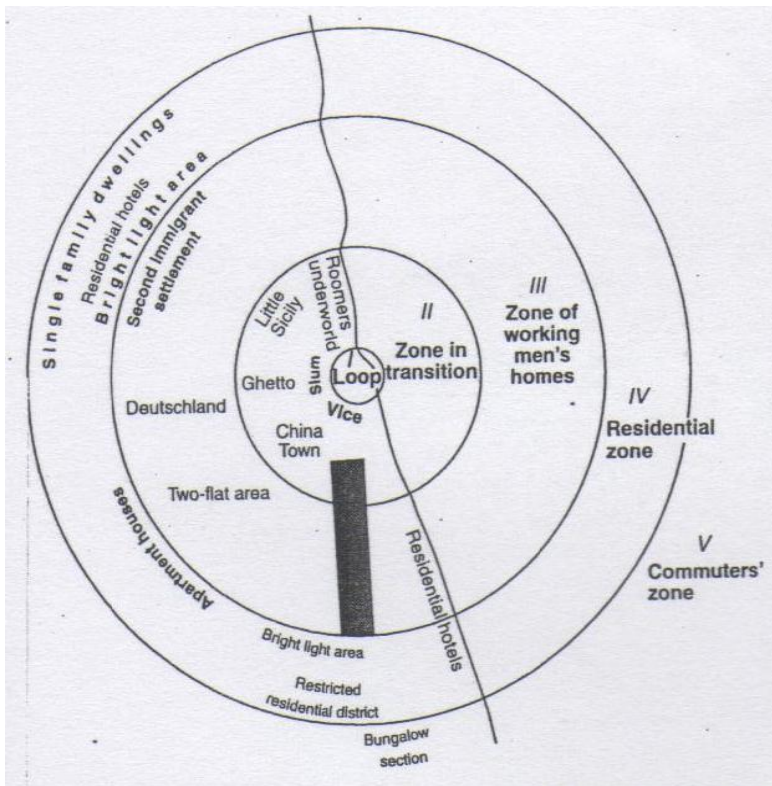
Para poder explicar el fenómeno de gentrificación en América Latina y particularmente en México, se pudo conocer a través de la revisión documental del concepto que no existe una teoría en específico sobre gentrificación, hasta ahora. Existen modelos clásicos sobre geografía urbana, que explican dónde se ubica la población de altos ingresos en un espacio determinado; en estos modelos no se analiza el desplazamiento de población de bajos ingresos por la llegada de población de ingresos superiores.

De acuerdo con Hamnett (1991:173-174), se considera que la gentrificación actualmente supone un reto a las teorías tradicionales de Burgess (1920) y Hoyt (1939), apoyando el supuesto ecológico según el cual la densidad residencial decrece a medida que nos alejamos del centro. Ambos autores sostenían que las clases más pudientes emigran del centro hacia la periferia, y que raramente volvían a las áreas centrales previamente abandonadas, en la actualidad podemos observar que el crecimiento urbano es discontinuo y tiende a formar para el caso de América Latina “islas urbanas” como lo define Janoschka (2002:6), la población de altos ingresos se ubica en las periferias urbanas de las Zonas Metropolitanas.

“Estos modelos expuestos por Burgess y Hoyt comparten el concepto de gradiente, según el cual, la población se organiza en función de un centro dominante en donde la distancia se incrementa respecto a él, ésta disminuye”. Se consideraba en estos supuestos que la densidad residencial para la población de altos ingresos, se ubicaba en el centro por ser la primacía de las ciudades y contar con todos los servicios, a medida que se aleja del mismo, esta densidad decrece y los grupos populares se van ubicando en la periferia o en zonas más alejadas del centro de las ciudades (Hamnett, 1991:179). Como se observa en la actualidad esto ya no sucede así, la población de altos ingresos está tendiendo a ubicarse en las periferias de municipios con características rurales en grandes zonas metropolitanas, ya no sólo en el centro de las ciudades.

Estos modelos tienen una lógica entre localización residencial y valor expectante (el usuario que compra una vivienda, se ubicará en aquel sitio en el cual piensa que en un futuro valdrá más). La teoría de Burgess sobre círculos concéntricos, explicó cómo se presentaba el crecimiento o expansión urbana en las ciudades. A través de una gradiente de círculos, busca explicar el acomodo de los habitantes en la ciudad, Pacione (2009:140) siguiendo el modelo de Burgess (1920) el cual dividió a la ciudad en siete zonas donde ubicó a la población de acuerdo a la ubicación de la vivienda y trabajo. Siguiendo su lógica es en la **zona IV** el espacio donde se ubica la vivienda residencial de altos ingresos. Este se basa en un modelo de densidad residencial propuesto en la primera mitad del Siglo XX (véase imagen 1).

Imagen 1. Modelo de círculos concéntricos de Burgess



Fuente: (Pacione, 2009:140-142) *Urban Geography*

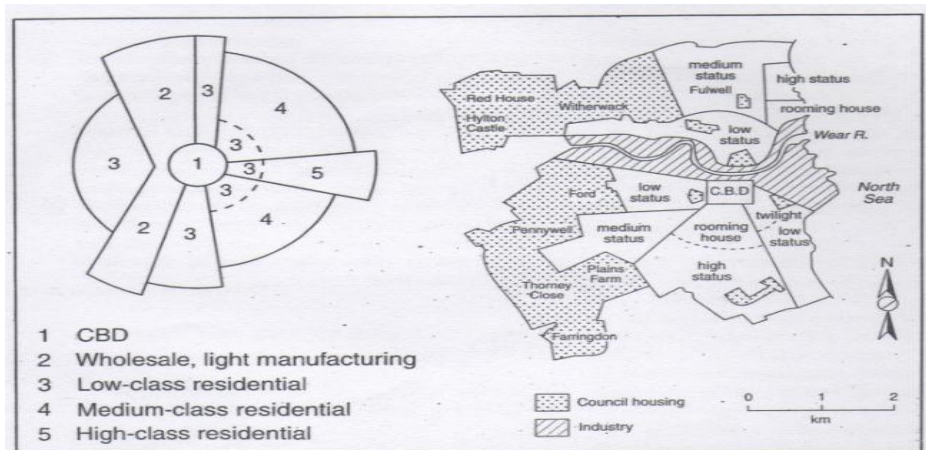
- **Zona I** ubica al centro de las ciudades donde se encuentran la mayoría de los servicios, zonas que tienen una alta densidad de uso y valor del suelo porque son las más accesibles de la ciudad;
- **Zona II** es la de transición la cual constituye la periferia del centro por lo tanto ésta es la más próxima a expandirse, incluye población heterogénea y principalmente incluye a los primeros inmigrantes;
- **Zona III** es la de las casas de las familias de los obreros, que por cercanía a la industria se ubican en dicho espacio, la vivienda se encuentra relativamente cerca del trabajo;

- **Zona IV** es el área de mejor residencia, aquí se encuentra la clase media su estrategia de localización es crear desarrollo con mini versiones de zonas de tiendas en el centro;
- **Zona V** todavía más lejos de la ciudad interior es el cinturón de persona que vive fuera de la ciudad, en un tiempo de viaje de treinta a sesenta minutos de las viviendas al centro, las familias son de pocos integrantes;
- **Zona VI** se encuentran los distritos circundantes agrícolas, encontrando el hinterland de las ciudades al extremo en la **zona VII** (Pacione, 2009:141).

“El modelo de Burgess es una abstracción estática de un proceso dinámico: el ascenso de las clases más acomodadas se constata con la ocupación de los espacios más dignos en detrimento del desplazamiento que someten a los menos afortunados” (Bailly, 1978: 113-114 en Pacione, 2009:137)

Otro modelo explicado por Pacione (2009:142) es el de Hoyt (1939), llamado “modelo de sectores irradiantes” en el dividió al espacio por cinco sectores (véase imagen 2). En el **primer sector** ubicaba al igual que Burgess al centro de las ciudades, los lugares con mayor precio adquisitivo, en el **sector dos** se encontraban los que se dedicaban a la manufactura ligera. En el **sector tres** se encontraba la clase baja residencial, en el **cuarto** se encontraban la clase media residencial y al final en el **quinto sector** se ubicó a la clase alta residencial (Pacione, 2009:142)

Imagen 2. Modelo de sectores irradiantes de Hoyt



Fuente: (Pacione, 2009:140-142) *Urban Geography*

En el Siglo XXI los centros siguen teniendo preponderancia en las ciudades, pero ya no son los determinantes para el desarrollo, actualmente las periferias están alcanzando primacía para el desarrollo de nuevas actividades, y por ello la población de altos ingresos o nueva “clase media emergente” como la define la gentrificación está abandonando el centro de las ciudades que ocupaban desde siglos anteriores, para desplazarse a la periferia de las ciudades situándose en zonas metropolitanas que con el paso de los años están conteniendo a la mayoría de la población urbana de las ciudades.

Estos modelos antes mencionados sirvieron como base para conocer con base a la teoría urbana, cuál es el espacio que ocupan las clases altas en los modelos sobre densidad residencial, como consecuencia del crecimiento urbano de las ciudades.

Otra teoría que puede ayudar a la comprensión del fenómeno de gentrificación de acuerdo con Hamnett, (1991:175) es la teoría del consumidor⁸ la cual estudia el comportamiento de un agente económico en su carácter de consumidor de bienes y de servicios, en donde los consumidores deciden cómo asignar su riqueza en la compra de distintos bienes con el objetivo de alcanzar el mayor grado de satisfacción posible (Rosero, 2002:2). Se considera dicha teoría debido a que en la zona de estudio la población que está llegando a vivir en los fraccionamientos residenciales compran vivienda de alrededor de 10 a 20 millones de pesos, logrando satisfacer sus gustos y necesidades, condicionados en gran parte por el nivel de ingreso que el individuo dispone.

En un modelo de ciudad fordista la población de altos ingresos vivía en el centro de la ciudad, porque tenían acceso a todos los servicios, podían obtener lo que quisieran sin desplazarse a grandes distancias, el trabajo estaba cercano a su vivienda. Sin embargo, en un modelo de ciudad posfordista la población de altos ingresos se ubica también en nuevas áreas residenciales suburbanas provocando

⁸ **Se define a la teoría del consumidor como:** la forma en que los individuos toman sus decisiones de compra de bienes y servicios, con el principal objetivo de generar un nivel de satisfacción o utilidad, este nivel de utilidad depende en gran medida de los ingresos que el individuo disponga; entre mayor sean los ingresos mayor será el nivel de satisfacción del consumidor (Rosero, 2002).

un crecimiento urbano y expansión física de una zona metropolitana. Existe una tendencia a vivir en áreas de bajas densidades, ello es facilitado por el desarrollo de nuevas infraestructuras viales y comerciales que permiten el libre tránsito de la zona, fomentando un desplazamiento en automóvil.

Las nuevas áreas residenciales ocupan una superficie mayor que la vivienda tradicional, el tipo de vivienda separa las clases sociales. La división es favorecida por la construcción de viviendas homogéneas agrupadas, condicionando así la clase social de sus ocupantes. Unas veces será el Estado y otras los especuladores inmobiliarios quienes determinen los tipos de vivienda (Delgadillo, 2010).

En una ciudad posfordista la preferencia por ubicarse cada vez más lejos de la ciudad central ha ido en aumento por parte de las clases altas, las zonas metropolitanas están siendo nuevo espacios de desarrollo donde su expansión ha llegado a incluir a municipios que antes del Siglo XXI eran predominantemente rurales. Y que para la época conservan sus características naturales, lo que las hace atractivas para la *gentry* y para los agentes inmobiliarios que llegan a crear nuevos centros urbanos a partir de vivienda residencial.

1.2. Concepto de gentrificación con una visión occidental

Se considera el concepto de gentrificación con una visión occidental porque cumple con las características que lo define en un contexto europeo y norteamericano. Éste tiene dos aspectos a resaltar: **población de altos ingresos y desplazamiento de población de bajos ingresos** (desplazamiento de negros u obreros). A partir del análisis de ambas variables se ha tratado de definir el fenómeno desde su aparición en 1964 en Inglaterra hasta una ciudad posfordista.

Ha sido evidente a través de los tiempos que el proceso de gentrificación se ha ido comportando diferente: primero aparece en la primera periferia de la ciudad de Londres en un modelo de ciudad fordista, después se presenta también el fenómeno en los centros históricos de las ciudades como una herramienta para regenerar, revitalizar, revalorar, los espacios del centro urbano, esto en un modelo de ciudad posfordista en contexto europeo, y en E.U.

Según Engels (1865 en Lees, *et. al.* 2008:5), la primera referencia a procesos de sustitución social en barrios obreros la encontramos en la Inglaterra industrial del siglo XIX, sin embargo el proceso que actualmente nos ocupa es propio del capitalismo de la segunda mitad del siglo XX. Se habló anteriormente sobre sustitución social pero estos no hacían referencia al concepto gentrificación, sino, a otros conceptos que pueden anteceder a nuestro fenómeno.

Para nombrar este proceso de desplazamiento poblacional y reinversión económica se utiliza el término anglosajón de *gentrification* cuyo significado literal es aburguesamiento (*gentry*). La primera referencia al término gentrificación se atribuye a Ruth Glass (1964:8), en su estudio sobre un barrio central del Londres industrial quién utilizó esta expresión comparando el proceso con un viejo hábito propio de la *gentry* es decir la clase media-alta inglesa, la cual trasladó su lugar de residencia a la periferia de la ciudad industrial en aquellos tiempos debido a condiciones de insalubridad y hacinamiento del espacio (en el centro de la ciudad), desplazando o dejando sin posibilidades de adquirir una vivienda en la zona a los obreros.

Según Sargatal (2001:2), este proceso se ha venido desarrollando en los países industrializados básicamente a lo largo de la etapa llamada posindustrial, iniciada con el declive del modelo socioeconómico industrial tradicional, a partir de los años 1970. Las ciudades industriales trajeron desarrollo económico, pero se despreocuparon de aspectos de insalubridad, desempleo, concentración urbana que atraía a la población de la periferia a trabajar en las grandes industrias que se situaban en aquel entonces en los centros de las ciudades; por tal motivo es en el quiebre de la ciudad industrial cuando comienzan a presentarse políticas encaminadas a la renovación y recuperación de los espacios más importantes de la ciudad, que fueron olvidados en el periodo anterior, como el centro de la ciudad.

La evolución entorno al concepto de gentrificación desde la primera acepción comienza a fines de la década de 1970 el futuro del centro de las viejas ciudades industriales anglosajonas parecía incierto y precario, por tal motivo se comenzaron a plantear nuevas estrategias en las ciudades. En 1979, la Comisión para la

Agenda Nacional del presidente Carter en Estados Unidos advertía que el declive de las áreas urbanas centrales era inevitable: el destino era la muerte del centro. Sin embargo, en los siguientes años, en el marco de la desindustrialización, el discurso sobre el declive fue reemplazado por el de regeneración de las despobladas áreas centrales y el renacimiento urbano (Sargatal, 2001:5)

Considerando que la gentrificación ha sido visto por algunos como el salvador de las ciudades del interior anunciando un alto a décadas de fuga de blancos de clase media y residencial en las ciudades industriales. Sin embargo, otros lo consideran como una amenaza a las zonas del centro urbano de la clase trabajadora y un preludio de la venta a la mayor transformación de algunas partes del centro de la ciudad convertido en espacios para burgueses.

Hamnett definía la gentrificación como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural, que implica la invasión por parte de las clases medias-altas de vecindarios obreros, áreas mixtas y el reemplazo o desplazamiento de muchos de sus habitantes originales. El concepto que define Hamnett, es más amplio, intervienen durante el proceso diferentes variables (retoma aspectos culturales, espaciales, económicos y sociales), no sólo el desplazamiento que necesariamente implica de acuerdo con varios autores.

Otro concepto definido por Berry (1985 en Hamnett, 1991:189), refiere a él como islas de renovación en los mares de la decadencia. Berry explica que el fenómeno está llevando a una reestructuración jerárquica tanto de las zonas urbanas como del espacio intraurbano. Podría decirse que la gentrificación quebranta el supuesto dominante sobre el cual, el desplazamiento es un proceso unidireccional hacia abajo en la que los grupos de menores ingresos se mueven en forma progresiva a viviendas deterioradas.

Analizando las definiciones anteriores se dice que...la gentrificación implica cambio en la composición social de la zona y de sus residentes, adecuación de la naturaleza para la construcción de viviendas residenciales, cambio económico en el terreno y en la vivienda de la zona, cambio en las formas de consumo de la nueva población inmigrante.

Por un lado, según Hamnett (1991:191), gentrificación compromete generalmente a la invasión por parte de grupos de clase media o de ingresos superiores, hay un desplazamiento en los barrios de clase trabajadora o multi-ocupada, y sustitución o desplazamiento de muchos de los ocupantes originales. Se trata de la renovación o rehabilitación física de lo que era con frecuencia una zona altamente deteriorada de valores y su actualizar para satisfacer las necesidades de los nuevos propietarios. En el proceso, la vivienda en las zonas afectadas tanto renovadas y sin renovar a bajo precio aumenta a un significativo precio, un proceso de tal transición de barrio comúnmente implica un grado de transformación de tenencia para el alquiler del nuevo propietario.

Por otro lado Calvache, (2010:3) ha estudiado el fenómeno en los Países Bajos, y destaca como elemento característico del proceso al igual que Pacione (1990:277), el desplazamiento de los grupos populares; afirma que se trata del efecto más notorio de la gentrificación. Menciona que para que exista necesita haber un desplazamiento de grupos populares.

De acuerdo con Lees, *et. al.* (2008:7) quien es una de las autoras más citadas sobre gentrificación, define al fenómeno como: aquel proceso en el cual un desarrollador que compra una casa en ruinas en un barrio deprimido, lo arregla y lo revende a una joven pareja de clase media, esto anima a otros inversionistas a comprar en el barrio, y en poco tiempo un fantástico auge del mercado inmobiliario donde antes no existían.

En el caso de Lees, *et. al.* (2008:11) se señalan tres líneas en las que se está ampliando el significado. La primera es la **gentrificación de nueva construcción**, esto es la que se desarrolla en espacios vacíos o de uso no residencial. La segunda es la **transformación de barrios previamente renovados o “super-gentrification”**. La tercera, **su aplicación a espacios rurales**. Esta clasificación puede llegar a explicarnos y diferenciarnos los tipos de gentrificación que se están presentando para poder precisar cuál es la que se adopta para el caso de estudio.

Posteriormente Calvache (2010:4), define a la gentry como la “clase social que se sitúa justo por debajo de la nobleza”; se puede decir que es una nueva clase

media emergente que cuenta con los recursos económicos necesarios para poder satisfacer sus necesidades y lograr situarse en el lugar que decidan.

La última definición occidental que se obtuvo fue de Checa (2011:6), gentrificación significa la reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado, del precio del solar urbano.

Cabe resaltar que a través del análisis de todas las acepciones occidentales la mayoría de ellas podría decirse que en un noventa por ciento hacen referencia a un desplazamiento de una población tal y como definen los autores (Calvache, 2010), (Delgadillo, 2010). Además se obtuvo que a través del tiempo se han ido adhiriendo variables al fenómeno definido en el año de 1964, como son: variables culturales, sociales, económicas, territoriales, ampliando el análisis de estudio para explicar un proceso de gentrificación en una ciudad posfordista con respecto a la definición inicial definida en un modelo de ciudad fordista.

1.3. Concepto de gentrificación con una visión de América Latina

El concepto de gentrificación en América Latina es recientemente definido, en comparación con los procesos que se presentaron en Europa a finales de la ciudad fordista. En América Latina el fenómeno aparece y se hace más visible en un modelo de ciudad posfordista, comienzan a aparecer estudios sobre el tema en México, Chile, Cuba, Buenos Aires, Madrid, y Brasil. En estas definiciones latinas hay varios conceptos claves: **desplazamiento, inversión, regeneración, renovación urbana, nueva gentrificación.**

En América Latina el fenómeno no implica necesariamente un desplazamiento directo de población, puede desplazarse actividades económicas que propician un cambio de uso de suelo, existen nuevos espacios que se están gentrificando a través de vivienda residencial.

Según Casgrain y Janoschka (2013:3), el discurso sobre la gentrificación en las ciudades de América Latina se presentó por primera vez por Jones y Varley (1999;

Delgadillo, 2010:830), cuando analizaron los procesos de conservación en el centro de la ciudad colonial de Puebla (México). En éste afirman que la gentrificación constituye la reconquista simbólica de un espacio en el que las clases medias locales temían haber perdido autoridad moral, el barrio central de Puebla sufre procesos de aburguesamiento por parte de inversión privada.

Salinas (2013:192), define a la gentrificación como un proceso económico y social que se presenta en ciertas intervenciones a través de políticas públicas que establece el Estado en las áreas centrales de las ciudades. Dicho autor continúa con las posturas occidentales las cuales suponían que el fenómeno se desarrollaba en el centro de las ciudades anglosajonas o en la primera periferia inmediata a la ciudad central.

Sabatinni (2009:18), en su caso de estudio en Chile, dice que no implica necesariamente para el caso de Latinoamérica un desplazamiento de personas, más bien es una “gentrificación sin expulsión”, debido a que los procesos y la disponibilidad de uso de suelo son diferentes en Europa y de América Latina. Para que se denomine gentrificación debe de existir un desplazamiento aunque no necesariamente de población, éste puede darse a través de un cambio de uso de suelo.

Inzunza (2011), establece que la gentrificación latina, propia de los países de América del Sur, se define como la sustitución de la tipología residencial existente, uno, dos y tres pisos y casa adosada, por una tendencia de nuevas viviendas, edificios de mediana y gran altura, más que el desplazamiento de personas de bajos ingresos. Acentuando el hecho de que existe un retorno por parte de las clases medias a las áreas centrales, con el objetivo de encontrar las actividades laborales, artísticas, culturales y patrimoniales propias de estos barrios.

Casgrain (2014:60), entiende la gentrificación como la explotación de una renta de monopolio por parte de inversores y especuladores, ya que también comprende una serie de capitales culturales, relacionales y simbólicos que condicionan la eficacia de este tipo de procesos.

Según Sequera (2014:234), una de las consecuencias claves de las transformaciones sociales y políticas que afectaron a las ciudades de América Latina en las últimas dos décadas ha consistido en la proliferación de políticas públicas que tienen el objetivo (explícito o implícito) de desplazar a las clases populares de las áreas centrales. El proceso es acompañado por una inversión inmobiliaria masiva que materializa la reconquista de los centros urbanos para las clases pudientes, en el pericentro y también en las periferias de las zonas metropolitanas.

Argumenta Salinas (2013:182), la gentrificación no se reduce a un asunto de población o de sustitución de unos hogares populares por otros de profesionistas que pertenecen a las clases media y alta; es también una cuestión de comercios, del remplazo de unos negocios por otros, aunque cabe señalar que el tema en estudio será medido a través de vivienda residencial y no en comercios.

La gentrificación en Chile por ejemplo comienza a partir de la llegada de poblaciones más acomodadas a la periferia, disminuyendo la oferta de suelo para los pobres. Por lo tanto, son las segundas y terceras generaciones de pobres quienes se ven obligados a buscar en estos momentos sus residencias en otros lugares (Janoschka, 2011:5)

Gentrificación también es comparada como sinónimo de renovación, regeneración, y revitalización urbana, estos procesos se consideran como resultados políticos deseados y como un signo de mercado inmobiliario. Existen procesos de desplazamiento indirecto en zonas adyacentes a las áreas reurbanizadas, por lo cual los procesos de reurbanización y de construcción de nuevas áreas residenciales en las ciudades deberían ser analizadas a través de la perspectiva de la gentrificación (Casgrain y Janoschka, 2013:5)

En Ciudad de México, Buenos Aires y en Santiago de Chile la inversión inmobiliaria en las áreas centrales han propiciado por distintas iniciativas de los gobiernos locales y nacionales, fuertes transformaciones socio-espaciales que han iniciado en una nueva discusión acerca de la emergencia del proceso de gentrificación.

Además, de acuerdo con Salinas (2013:185), las características que son similares y se presentan en un proceso de gentrificación en un contexto europeo-norteamericano, y latinoamericano son:

- La población con pocos recursos económicos y culturales es expulsada y substituida ya sea directa o indirectamente por una nueva población con mayores recursos económicos y culturales;
- Las viejas residencias degradadas son rehabilitadas o renovadas;
- Nuevos emprendimientos comerciales, restaurantes, galería de arte y bares se establecen en espacios antes ocupados por el comercio tradicional que permitía la subsistencia de los antiguos moradores;
- El espacio público es renovado y protegido de aquellas actividades industriales;
- Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión;
- Antiguos almacenes situados en las áreas industriales son reconvertidos en instalaciones deportivas, sirviendo a las áreas residenciales de lujo;
- Antiguas fábricas abandonadas son rehabilitadas y convertidas en lujosos lofts, y otros.

Según Olivera (2014:167), en la ciudad de México se presentan tres formas asociadas a la gentrificación: La primera es la vinculada a la patrimonialización de la centralidad tradicional urbana iniciada con la confinación de un espacio para la rehabilitación de inmuebles históricos prehispánicos, virreinales y del Siglo XIX. El segundo tipo es la gentrificación asociada con la nueva edificación en un entorno pauperizado en Santa Fe y la conformación de una nueva centralidad urbana y finalmente, con la reestructuración económica y relocalización industrial, la tercera es la gentrificación en áreas industriales abandonadas o en proceso y el reciclamiento de usos, que ha implicado la destrucción de entornos patrimoniales por la transformación de desarrollos urbanos intensivos.

Cabe señalar que estas similitudes en ambos contextos se adaptan también para América Latina, la gentrificación o renovación urbana que se desarrolla en los

centros históricos degradados de las ciudades centrales el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México lo ejemplifica. Según Sabatinni (2009:19), el desplazamiento de población por grupos sociales de altos ingresos y la renovación de viviendas que definen la gentrificación clásica, no deben de considerarse como las únicas características que definen el proceso de gentrificación.

En el Siglo XXI existen espacios que se están gentrificando, las periferias de los municipios metropolitanos con características rurales están siendo vistas por las inmobiliarias como espacios estratégicos para la construcción de fraccionamientos residenciales campestres de primera y segunda residencia, ofertados para la población de altos ingresos o clase alta provenientes de la ciudad central, de otra entidad o país, revalorando el espacio de una zona metropolitana.

1.4. Ciclo de vida del proceso de gentrificación en el centro de las ciudades

Según Pacione (2009), los antecedentes del ciclo vital del barrio gentrificado corresponde a una época de carácter preindustrial, en la que al no existir una segregación social del espacio el centro de las ciudades estaría habitado tanto por grupos de altos ingresos, como por grupos de bajos ingresos pre capitalistas (artesanos, servidumbre, etc.). La gentrificación nace en una ciudad industrial como consecuencia del proceso de industrialización que provoca el crecimiento de la ciudad y la aparición de la clase obrera como lo define Glass (1964:8)

El ciclo de vida del proceso de gentrificación que se presenta a continuación describe las fases que tiende a presentar el fenómeno en el centro de las ciudades de acuerdo a Pacione (2009), estas fases sólo se describen pero no se retoman para el caso de estudio porque no se adaptan al contexto, ya que éste se presenta en una zona metropolitana.

Fase 1 Nacimiento. Es la primera del proceso que conduce un sector urbano a la gentrificación; ésta es su configuración como enclave obrero en la ciudad capitalista moderna. Los primeros nodos industriales nacen comúnmente dentro de la vieja ciudad precapitalista, dando lugar a su transformación y reestructuración, que dará lugar a su vez a la primera segregación social del espacio urbano. La industrialización crea una nueva configuración del centro

urbano o de una parte del mismo, por la presencia de la masa obrera y de las actividades productivas, al mismo tiempo crea nuevos nodos industriales que pueden surgir sobre espacios antiguos de la ciudad o sobre vacíos demográficos y pone en valor nuevas zonas suburbanas hacia donde se desplazan las clases altas (Pacione, 2009)

A esto se señala además que, la industrialización supone la atracción de inmigrantes provenientes de zonas rurales. De forma lógica los nuevos pobladores que vienen a trabajar en las industrias, situadas en el centro de la ciudad y en las zonas portuarias, se establecen en torno a éstas buscando la proximidad con el lugar de trabajo. La industrialización tiene como consecuencias por una parte el deterioro del medio ambiente en las ciudades, crecimiento urbano, crea problemas de insalubridad, entre otras, además la multiplicación de la clase obrera en estas zonas crea un efecto de rechazo para burgueses y nobles (Delgadillo, 2010)

En un primer momento, la revolución de los transportes (trenes, tranvías,...) permite en las ciudades modernas la expansión de la población privilegiada hacia la periferia, hacia la zona suburbana. La zona suburbana supone para la burguesía grandes espacios y tranquilidad, frente a la masificación y la insalubridad del centro moderno, esto establece un modelo de división social espacial con la clase trabajadora en torno al centro de la ciudad y los grupos de altos ingresos en la zona suburbana (Pacione, 2009)

El barrio obrero da lugar a un urbanismo y a una serie de relaciones sociales propias. Tipologías de vivienda, talleres, comercios y costumbres diferenciadas de los barrios burgueses (Lees, *et. al.* 2008)

En un segundo momento, en las ciudades modernas, comienzan a desarrollarse fuertes fenómenos especulativos conforme la presión de la inmigración obrera y la demanda de alojamientos crece, la especulación y producción de la mercancía vivienda en las ciudades se convierte en un importante factor de acumulación del capital Capel, H. (1983 en Pacione, 2009)

Fase 2 Abandono. La segunda fase del proceso de gentrificación es la descapitalización y abandono del sector privado. De acuerdo con Smith (1987), la

aparición de la «diferencia potencial de renta», es necesario que aparezca una etapa de descapitalización y desvalorización de la zona que permita grandes diferencias entre el valor del suelo del sector degradado y el valor potencial que por su ubicación podría tener (Pacione, 2009)

Esta desvalorización puede encontrar diferentes explicaciones, la principal de ellas es la descapitalización de la zona, tanto del mercado inmobiliario como de la producción industrial, si la hubiese. A lo largo de un período que puede variar según el caso, el capital inmobiliario se desplaza desde el centro de la ciudad hacia las primeras periferias, primero nuevos desarrollos de la ciudad y después, la urbanización de carácter suburbano posteriormente. Los tiempos y los tipos de gentrificación producida por el desplazamiento de este capital inmobiliario pueden variar según la ciudad (fordista-posfordista), pero tienen en común la pérdida de interés de los viejos barrios industriales y el redireccionamiento de la inversión hacia el crecimiento de la ciudad (Smith, 1987)

A menudo se ha relacionado directamente la capitalización para la urbanización suburbana, con la descapitalización de los viejos centros industriales, se dice que, esto va más relacionado con el mundo anglosajón. Hay que tener en cuenta la importancia del capital privado en el desarrollo de las grandes extensiones de polígonos y bloques para que las clases obreras se asienten a partir de los años cincuenta (Smith, 1987)

Referente a lo anterior, por un lado, la desinversión hará referencia al capital privado dado que el capital público y dependiendo por supuesto de las distintas administraciones, o no habrá realizado grandes inversiones en una zona de este tipo, estas desaparecerán de forma paralela a la desinversión privada. Por otro lado, mientras se descapitalizan los inmuebles, el viejo barrio obrero sufre una imparable decadencia fruto del devenir histórico (Delgadillo, 2010)

La industria tenderá a desplazarse a zonas periféricas, a los polígonos industriales asignados por la planificación urbana a esta actividad económica, donde las actividades productivas encontrarán grandes superficies de suelo con rentas muy bajas y todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo. La ventaja que

encontrarán en esta primera deslocalización será la situación privilegiada respecto de la red de transportes. Además el progresivo desarrollo de las comunicaciones y del transporte privado dejara de hacer necesario la ubicación de las industrias en las proximidades de su mano de obra (Pacione, 2009)

Al mismo tiempo una buena parte de los núcleos familiares que se ubican en el sector getrificable, así como las nuevas familias obreras que migran hacia la ciudad irán desplazando a los grupos de altos ingresos hacia los nuevos barrios donde encontraran viviendas con mayor espacio, precios “asequibles” y la opción de compra en propiedad (Delgadillo, 2010)

Por último la degradación de la vivienda fruto de la desinversión provocará un efecto de rechazo sobre los habitantes del barrio, que si tienen disponibilidad económica tenderán a desplazarse a otras áreas de la ciudad. A medida que el deterioro de las viviendas avance, la ruina de éste acabará expulsando de forma irremediable a un cierto número de vecinos del sector, a partir de este momento la vivienda estará disponible para ser gentrificado (Smith, 1987)

A medida que avanza la decadencia del barrio obrero es común que se introduzcan elementos en la zona atraídos por las bajas rentas de suelo. Estos elementos pueden introducirse a lo largo de todo el proceso, aunque principalmente en esta fase, siempre que exista una porción de la vivienda degradada y que los propietarios estén dispuestos a alquilarlo (el Raval en Barcelona lo ejemplifica). Estos elementos podrían tener poco efecto sobre el proceso, o bien, en el caso de elementos marginales podrían contribuir al abandono del barrio aumentando el efecto de rechazo sobre otros pobladores.

Cuando el deterioro de un edificio o de toda una área es suficientemente importante, se llega al punto en que la diferencia entre el beneficio obtenido de la explotación del suelo y el que se podría obtener potencialmente con un uso óptimo “a través de la inversión” es tan amplia que hace posible la gentrificación (Smith, 1987)

El abandono del sector por parte de estas clases altas para desplazarse a los ensanches de la ciudad o a nuevos desarrollos de la misma, más modernos, ha

sido a menudo señalado como el inicio de la fase de desvalorización del barrio. Esto puede ser cierto en algunos casos y cuestionable en otros, ya que consideramos que el abandono es producto del desplazamiento del capital inmobiliario hacia sectores nuevos de la ciudad, y no la consecuencia de las decisiones individuales de los burgueses. En estos casos la salida de las clases altas del sector no sería sino la salida de los capitales inmobiliarios de los burgueses propietarios de edificios, sin que estos tengan que vivir necesariamente en la zona en cuestión (Smith, 1987)

Fase 3 Revalorización. Las pautas de localización de los grupos sociales cambian con el modelo de desarrollo de fordista a posfordista. Tras la crisis estructural de 1970 y la desestimación de la producción en cadena y la industria pesada como motor del sistema económico global, entramos en la era posfordista (Pacione, 2009). Esta época, está caracterizada a diferencia de la ciudad fordista por una apertura comercial, descapitalización del Estado en diferentes temas, los cuales son satisfechos por capital privado, como consecuencia las ciudades y especialmente los centros históricos comienzan a presentar lo siguiente:

Los centros de las ciudades desarrolladas pasan a ser la principal ganancia para el desarrollo económico del sistema, esta vez como centros financieros y de servicios, nodos de comunicación con ciudades y empresas donde se realizan los negocios más rentables. La importancia de los servicios, el turismo y los activos inmobiliarios de las ciudades posmodernas tienden a dar un gran valor a la mercancía inmobiliaria, que se encarece más y más en los centros de las ciudades. El precio se convierte en un factor de rechazo para las clases bajas, mientras que la cercanía a los centros turísticos, culturales financieros y comerciales se convierte en un factor de atracción para las clases con mayor poder adquisitivo hacia el centro. Dentro de esta lógica los sectores gentrificables de la ciudad se revalorizan (Delgadillo, 2010)

Las grandes cantidades de capital que circulan por el sector inmobiliario buscan oportunidades de inversión, y la recapitalización de sectores desvalorizados, al tiempo que espacios centrales de la ciudad puede suponer las inversiones más

rentables del mercado de suelo de una urbe. Smith relaciona las inversiones en centros degradados con la caída de la tasa de beneficios en las inversiones suburbanas. Coincide que este mercado ya ha sido explotado sobradamente, habiéndose ya materializado las mejores oportunidades de inversión, con un cambio en la valorización subjetiva del espacio por parte de las clases pudientes con elevado nivel cultural que se ven atraídas a los barrios de carácter histórico o a las proximidades de los centros financieros y de comunicaciones (Smith, 1987)

En un momento dado las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en el interior de las ciudades no se encuentran en las zonas con los mayores precios del suelo, sino en aquellas con la mayor tasa de crecimiento potencial (Smith, 1987). Los sectores gentrificables pueden pasar de ser de las zonas con los precios del suelo más bajos de la ciudad a alcanzar las mayores cotizaciones, por lo que los beneficios se maximizan.

Por tratarse de una inversión a medio plazo y largo plazo así como por existir una gran competencia por adquirir estos suelos el mercado tenderá a concentrarse en los inversionistas más fuertes capaces de realizar los mayores aportes económicos y mantenerlos durante largos períodos para materializar los beneficios, lo que determina la importancia de las grandes compañías inmobiliarias y las entidades de crédito en el proceso (Smith, 1987)

Es necesaria sin embargo la existencia de un primer detonante que atraiga las fuerzas del capital privado a los promotores inmobiliarios, a los intermediarios y a las clases medias, pues no es suficiente con que exista la posibilidad de la revalorización, a menudo es necesario un detonante en el caso de muchas ciudades debido a la debilidad del capital privado local.

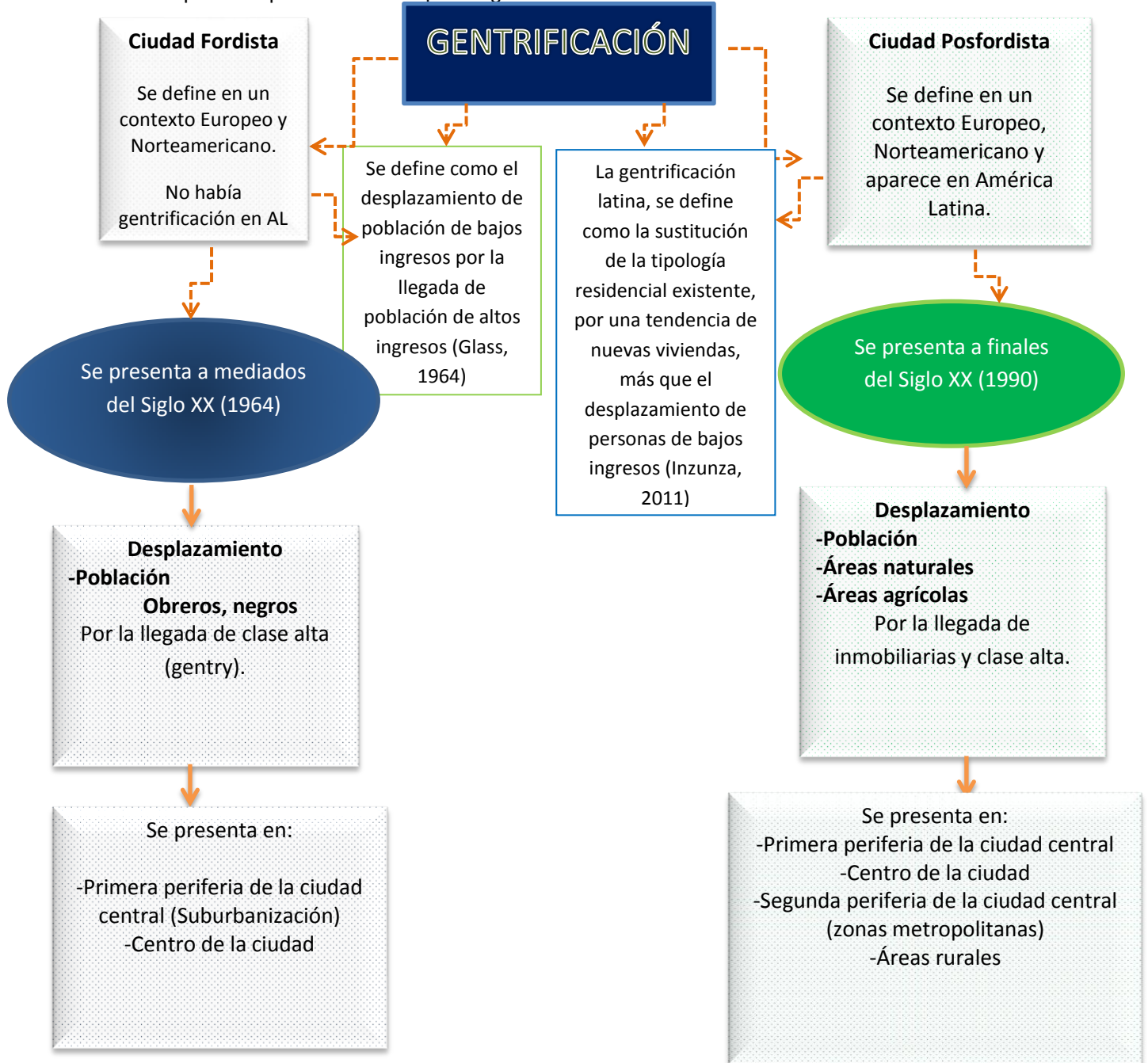
Una vez iniciado el proceso, el efecto de contagio se encarga de expandirlo. La rehabilitación o reconstrucción es fundamental para adecuar las viviendas a un estándar elevado de vida. Las viviendas tienden a conservar estructuralmente su arquitectura, cuidando el patrimonio o apoyándose en el paisaje del conjunto (Smith, 1987)

En **América Latina** este ciclo sólo es una parte del proceso, porque la gentrificación también se presenta en la primera periferia de las ciudades centrales (en menor medida) y en las periferias urbanas de las zonas metropolitanas (en mayor medida). El fenómeno es derivado de un proceso metropolitano que están sufriendo las ciudades en Latinoamérica principalmente a mediados y finales del Siglo XX característico de un modelo de ciudad posfordista, donde se habla sobre suburbanización en zonas metropolitanas y no en las áreas suburbanas de la ciudad central como se hacía anteriormente.

En el siglo XXI las clases de altos ingresos se están ubicando también en espacios metropolitanos debido a la importancia que están adquiriendo dichos espacios, además de la disponibilidad de uso de suelo con que cuentan. En estos espacios de la zona metropolitana se desplazan usos de suelo predominantemente agrícolas y áreas forestales (en menor medida), ocasionando un cambio de actividad económica y un cambio en la organización de la vivienda en el espacio.

A continuación se presenta un mapa conceptual que muestra en resumen, cómo se define y presenta el proceso de gentrificación en dos modelos de ciudad distintos (ciudad fordista y posfordista), a partir de lo que se ha escrito anteriormente, véase mapa conceptual 1.

Mapa conceptual 1. El concepto de gentrificación en dos modelos de ciudad distintos



Fuente: Elaboración propia con base en el marco conceptual definido anteriormente.

Conclusiones del capítulo:

Es necesario e indispensable disociar la gentrificación de la expulsión directa de población. En todas las ciudades en las cuales se han vivido procesos de gentrificación, ésta ha ocurrido en plazos variados y modalidades distintas, pero siempre recurriendo simultáneamente a un desplazamiento directo e indirecto. El desplazamiento puede ser un proceso que produce exclusión en espacios, en los cuales están los hogares que les hubiera gustado vivir y, a los cuales pertenece 'históricamente' ese lugar, los segundos son excluidos del mismo.

La gentrificación no cuenta con una teoría propia que estudie el fenómeno se apoya de teorías que pueden explicarlo, en este caso se retomaron la teoría de la estructura urbana sobre densidad residencial y la teoría del consumidor. Se consideraron éstas porque contienen variables que se relacionan con el concepto de gentrificación, encontrándose en documentos que definen el fenómeno principalmente europeos y norteamericanos; la finalidad de considerar ambas fue explicar desde la teoría cuál es el espacio dónde se ubica las clases alta y considerar que es con base en sus gustos y preferencia la localización.

Han pasado 50 años desde que se concibió por primera el término de gentrificación y la mayoría de las definiciones occidentales han coincidido en que necesita haber un desplazamiento de población de bajos ingresos con la llegada de población de altos ingresos; así también los espacios que se transforman deben de estar en condiciones precarias, insalubres, o abandonados, los cuales con el capital privado son revitalizados o regenerados. La mayoría de los casos de estudio occidentales sobre gentrificación se presentan en el centro de las ciudades, otros más se desarrollan en la primera periferia del centro de la ciudad. Todos los autores consultados y que se hacen referencia durante el capítulo hacen referencia a Glass (1964:8) acerca de la primera definición del concepto en Londres, Inglaterra, este fenómeno tiene sus inicios a finales de un modelo de ciudad industrial.

En América latina el fenómeno se presenta recientemente y es definido de forma diferenciada de la visión occidental o europea. Por ejemplo no se considera como única variable el desplazamiento de población, puede ser un desplazamiento de actividades económicas, de negocios, o un cambio de uso de suelo, las características del fenómeno se asemejan en la forma en que se va presentando el fenómeno, es decir, en su evolución.

En América Latina las etapas sobre el proceso de gentrificación que distingue Delgadillo 2010, son sólo una parte del ciclo del fenómeno, ya que el proceso se presenta también en zonas metropolitanas, en las periferias rurales y urbanas de municipios metropolitanos. Como característica similar se considera la primacía de una ciudad central, pues es en base a ella que se desarrolla el crecimiento urbano, llegando a formar en algunas ocasiones conurbaciones que coadyuvan a la proliferación de nuevas viviendas.

A principios del Siglo XXI, podemos observar que los modelos sobre geografía urbana propuestos en el siglo pasado ya no corresponden con el crecimiento urbano actual de las ciudades mexicanas. La población de altos ingresos no sólo se ubica en el centro de las ciudades, actualmente lo hace en espacios periféricos de una zona metropolitana, en la zona de estudio no desplaza población como dice la primera referencia al término, esto se comprobará más adelante.

CAPÍTULO 2

EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN DOS MODELOS DE CIUDAD

Ciudad fordista
Ciudad posfordista

Capítulo 2. EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN DOS MODELOS DE CIUDAD

El objetivo del capítulo es correlacionar dos modelos de ciudad los cuales son: la ciudad fordista y la ciudad posfordista con el concepto de gentrificación; esto obedece a que interesó conocer cómo se ha comportado el fenómeno en dos contextos históricos diferentes y relacionarlo a espacios que en la actualidad se están gentrificando. Así mismo, comprender que no es un fenómeno urbano nuevo, sino que es más visible en un tipo de ciudad que en otra, y que en América Latina específicamente en las Zonas Metropolitanas de México aparece a finales del Siglo XX.

Para ello el capítulo está dividido en dos apartados. En el primero se describen las características de la ciudad fordista y los casos de estudio que se presentan principalmente en ciudades europeas y norteamericanas en el centro y primer periferia de la ciudad central (pericentro). El segundo apartado describe a una ciudad posfordista distinguiendo las características de la ciudad en dicho modelo, así como los casos de estudio que documentan el fenómeno, en este modelo de ciudad. Para poder comprender la gentrificación en una ciudad posfordista se dividió en dos épocas, la primera comprende los años de 1970 a 1990 y la segunda de 1990-2010, la finalidad es distinguir dos momentos donde se presenta la gentrificación de forma diferente en un mismo tipo de ciudad.

Aquí aparecen casos documentados para el caso de América Latina y México, es en un modelo de ciudad posfordista cuando se presenta el fenómeno de gentrificación en la zona de estudio y esto se puede comprobar a continuación.

2.1 La Ciudad Fordista y la gentrificación

Los primeros años del Siglo XX se caracterizaron por la importancia que adquirieron las industrias metalmecánicas, especialmente la automotriz, dichas industrias alcanzaron un importante desarrollo a partir de un modelo productivo conocido como "fordista", modelo productivo basado en la cadena de montaje en serie, donde los operarios ensamblaban piezas que eran transportadas en cintas de movimiento continuos, realizaban tareas repetitivas dentro del trabajo, porque permanecían estáticos los trabajadores. La industrialización fue el medio principal de las naciones para promover el crecimiento económico y aumentar sus ventajas comparativas en la economía mundial (Garza, 1992: 85)

“El fordismo ha pasado a ser explicado para describir la era de desarrollo capitalista que se extiende a comienzos de la década de 1920 hasta, al menos los primeros años de la década de 1970” (Harvey, 2008:147). Durante dicha época ha existido un significativo interés en la construcción de ciudades industriales como instrumentos que combinan en el territorio las políticas económicas, científicas y tecnológicas de fuerza de trabajo y de recursos naturales, encaminadas al desarrollo industrial (Garza, 1992:85)

Algunas características identificadas de las ciudades industriales según Soja (2008:129) son:

- Contaban con un sistema de producción industrial, reorganización del espacio por fábricas y ejército de reserva;
- Hogar de la clase trabajadora barrios urbanos pobres incluidos, pauperización.

De acuerdo con Soja (2008:130-132) estas son características de las ciudades industriales de la Europa Occidental de finales del Siglo XIX e inicios del Siglo XX, así mismo señala, que la producción fordista se acompañó de legislaciones de corte keynesiano propiciadas por el Estado Benefactor que se instituyó en los países capitalistas después de la Segunda Guerra Mundial en Europa

principalmente; como un medio o instrumento de apoyo para que la población se viera beneficiada a través de políticas públicas y en Estados Unidos fue interventor básicamente después de la crisis de 1929 en temas como vivienda, salud, educación, infraestructura, vialidades y carreteras, etc.

Durante mediados del Siglo XX estos nuevos modernismos atribuyeron una gran importancia a los crecientes problemas del empobrecimiento urbano que estaban asociados al capitalismo industrial-urbano. Esta urbanización y modernización social sin precedentes fue provocada fundamentalmente por el ingreso al espacio urbano de millones de representantes de las dos nuevas clases que definirían el capitalismo industrial-urbano, el proletariado y la burguesía, ambas tan definitivas y presuntamente urbanas como el capitalismo industrial en sí mismo (Soja, 2008:132)

Estas dos nuevas clases sociales a las que hace referencia Soja seguirían presentes después de este modelo de ciudad, definiendo un cambio en clases sociales pues antes de las ciudades industriales existían los peones y los hacendados. La “modernización” del espacio trajo consigo una extraordinaria migración de masas de población de bajos y altos ingresos que reestructuró radicalmente las antiguas distinciones entre ciudad y campo, entre lo urbano y lo rural (Sobrino, 1994:189)

Durante esta época las clases sociales se iban acomodando dentro de la ciudad como lo señala el concepto de gradiente, primero la clase alta o población de altos ingresos ubicada en el centro de la ciudad y en el segundo anillo de la ciudad central la población de ingresos menores, la población tiende a situarse en anillos imaginarios que van decreciendo poco a poco a partir de un centro dominante que en este caso es el centro de la ciudad (Pacione, 2009:147)

Como resultado de esta migración, se dio un proceso de gentrificación en la ciudad industrial fordista. Ruth Glass (1964:8) decía... “Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos en la primer periferia de la ciudad

por clases superiores e inferiores. Mientras tanto, casas modestas y casas de campo de dos habitaciones arriba y dos abajo se han ido comprando cuando sus contratos han expirado y se han convertido en elegantes residencias costosas. También grandes casas victorianas rebajadas de precio en este modelo de ciudad, que temprano o recientemente fueron utilizados como casas de hospedaje o fuera de otro modo en múltiples ocupaciones. Hoy en día, muchas de estas casas están subdivididas en apartamentos costosos o "*houselets*". Este proceso de *gentrification* comienza en un barrio que continúa su crecimiento urbano rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes de la clase obrera originales son desplazados y se cambia el carácter social del barrio (Lees, et al, 2008: 4), es un fenómeno que se expande en cascada (Hamnett, 1991:175)

La gentrificación de la que habla Ruth Glass (1964:8) en su caso de estudio, se ubica en un espacio periférico de la ciudad central (pericentro), los barrios obreros de Londres cercanos al centro estaban siendo invadidos por clases de ingresos superiores, y las viviendas que se desocupaban eran rehabilitadas adquiriendo un plus-valor, es decir, no toda la población podía comprar una vivienda al precio que se ofertaban, había una demanda insatisfecha en la ciudad industrial de Londres (Lees, et. al. 2008:76)

Pero este fenómeno según Delgadillo (2010: 836) es antiguo:

- La *Hausmannización* de París a mediados del siglo XIX implicó la demolición de áreas urbanas centrales y el desplazamiento de residentes pobres, para crear modernos bulevares y erigir nuevos edificios y áreas exclusivas para burgueses;
- Federico Engels en "La cuestión de la vivienda, en la década de 1880" señala que los barrios de obreros del centro de las grandes ciudades inglesas eran erradicados, para ser reemplazados por nuevos y modernos edificios destinados a otros usos y consumidores;
- En la década de 1950, los programas de renovación urbana de la posguerra destruían viejos barrios centrales en las ciudades de Estados Unidos e

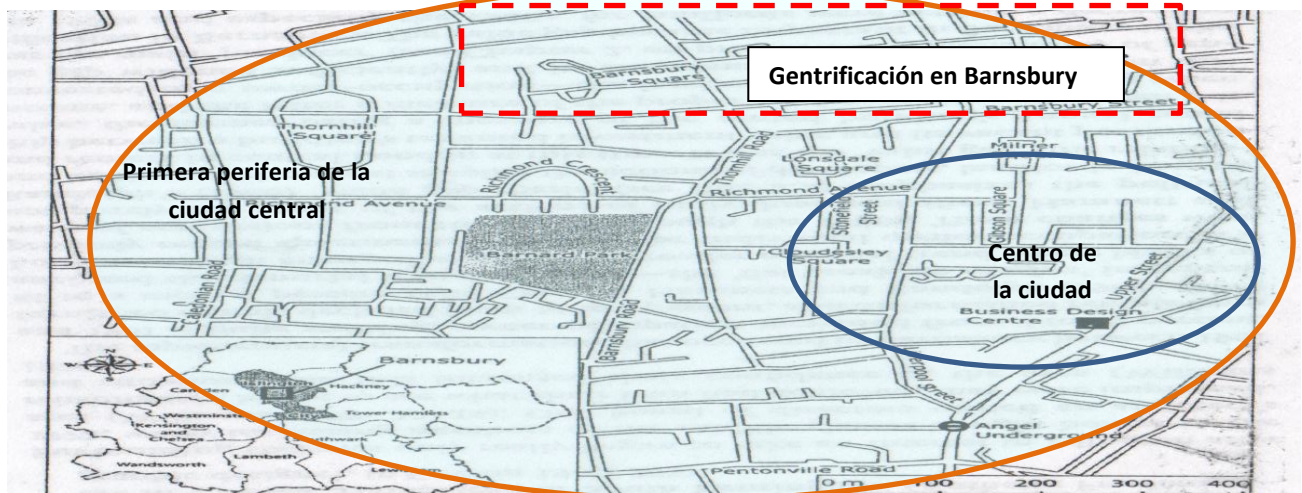
Inglaterra, para reemplazar los viejos inmuebles y sustituir a la población pobre por clases medias.

- A fines de la década de 1970 el futuro del centro de las viejas ciudades industriales anglosajonas parecía incierto y precario.

Hay que señalar que en la investigación se refiere el término a gentrificación, porque cómo se verá más adelante en este capítulo, en los casos de estudio documentados cumplen con la variable principal para medir el fenómeno que es el **desplazamiento** y se le suma *la llegada de población de altos ingresos*, variables condicionantes del fenómeno.

Ruth Glass (1964:10) en el caso de estudio sobre gentrificación documenta lo siguiente. El barrio residencial de Barnsbury se encuentra ubicado al norte de Londres aproximadamente a dos millas del centro (Véase imagen 3), construido por la clase media alta en los suburbios las casas están compuestas por terrazas y villas independientes. Es aquí donde aparece la primera referencia al término gentrificación; la clase media alta comenzó a desplazar a barrios obreros del Londres antiguo en vivienda residencial principalmente, construidas para la población de altos ingresos.

Imagen 3. Localización geográfica del barrio y Barnsbury en Londres, Inglaterra y la gentrificación



Fuente: Lees et al. (2008) Gentrificación

El barrio de Barnsbury llegó a ser ocupado por profesionistas como; arquitectos, maestros de universidad, planificadores, trabajadores públicos, así comenzó la gentrificación. La clase media alta que se desplazó a los suburbios donde había casas construidas alrededor de Londres, llegaron a ocupar nuevos lugares que adquirieron un plus-valor, desplazando a los antiguos residentes (Glass, 1964:11)

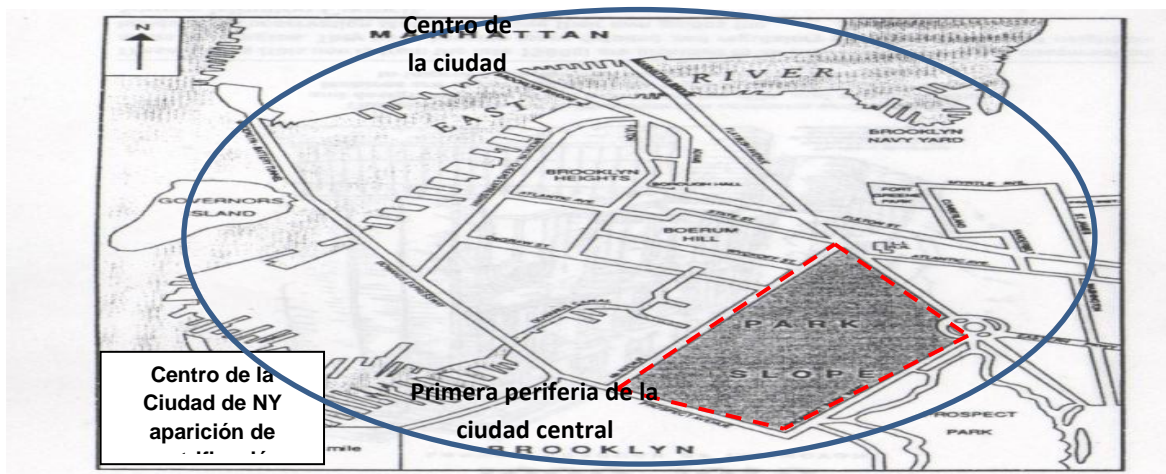
De acuerdo con la primera definición, se dice que al presentarse en algunas partes del territorio, este proceso tenderá a expandirse alrededor de las zonas gentrificadas y como resultado el espacio se diversificará; porque el espacio tenderá a urbanizarse más y a ser ocupado por nuevos migrantes de ingresos altos con una forma de consumo diferente (Lees, *et. al.* 2008:11-13). Cabe señalar que este es el primer caso de estudio documentado sobre gentrificación; la presencia del fenómeno en el centro de las ciudades es posterior a la aparición en la periferia de la ciudad de Londres, este proceso de gentrificación estaba acompañado al mismo tiempo por un proceso de suburbanización que experimentaba la ciudad industrial de Londres (Zukin, 1987:129)

“En 1970 en Norteamérica; el Departamento de Vivienda en la Ciudad de Nueva York impulsó el programa *homesteading* de desarrollo urbano, que transfiere las casas unifamiliares vacías y abandonadas de la ciudad, para ser ofertadas a la venta a un precio simbólico para las familias que deseen rehabilitarlas, este esquema fue instrumental en la gentrificación de los barrios como el *Lower East Side* en Nueva York”. La gentrificación se presenta en el centro de la ciudad y se origina a partir de un programa o política pública que beneficiaba una zona en específico de Nueva York, viviendas que pasarían a ser ocupadas por nuevos habitantes con mejor posición social, después de la mitad del Siglo XX con la regeneración el centro de Nueva York estaba adquiriendo mayor importancia y valor el barrio gentrificado (Lees, *et al*, 2008:19).

Park Slope está ubicado en los bordes de Brooklyn en la Ciudad de Nueva York; fue uno de los primeros suburbios residenciales en la Ciudad de Nueva York habitado por doctores, abogados y otros profesionales que trabajaban en

Manhattan a las afueras de Brooklyn; *Park Slope* se convirtió muy pronto en un residencial de la elite de Nueva York, (véase imagen 4). Los precios de la vivienda durante 1950 y 1960 fueron incrementándose, logrando una especulación del suelo. Antes de la aparición del fenómeno en su mayoría eran negros los que vivían en el barrio (90%), en 1990 más de la mitad de la población total eran blancos y la mitad negros, es decir, se desplazó a la mitad de la población (Lees *et. al.* 2008:20).

Imagen 4. Localización geográfica de Park Slope, Brooklyn y la aparición de gentrificación



Fuente: Lees *et. al.* (2008) Gentrificación y delimitación propia.

“Con los programas del Departamento de Vivienda promulgados en 1970 en E.U. es cuando se reinventó el barrio y comenzó a migrar población media alta a Park Slope, nueva imagen en la arquitectura de la ciudad, en este caso de estudio existe un desplazamiento de negros” (Lees, *et. al.* 2008:21)

Los dos casos mencionados anteriormente coinciden en que ambos se presentan en una ciudad industrial fordista, ambas fueron y son importantes debido al papel que desempeñaron para el desarrollo de su país, el tamaño que ocupaban en el espacio es más representativo al de los demás barrios circundantes, aunado a esto, fueron ciudades industriales pioneras que presentaron un proceso de gentrificación en sus inicios, desplazando obreros y negros. Como se observa en las imágenes en un primer momento, se presenta en la primera periferia de la

ciudad industrial y en segundo momento, en el centro de las ciudades occidentales a partir de una política pública por parte del Estado para revitalizar los centros de las ciudades, caso de estudio de Nueva York.

En este modelo de ciudad se pudo identificar que la gentrificación se presenta en los países de Inglaterra y E.U. El proceso de gentrificación que se presentó en la ciudad industrial fordista se basa principalmente en un aburguesamiento en zonas centrales o periféricas (primera periferia inmediata) a la ciudad industrial, donde existe una construcción de barrios residenciales desplazando a población de bajos recursos o de negros, como es el caso de Norte América, existen dos casos documentados para este modelo de ciudad. La gentrificación se caracteriza por la regeneración del barrio por la construcción de vivienda residencial en ambos casos, América Latina para este modelo de ciudad no figuraba aún.

2.2 La Ciudad Posfordista y la gentrificación

“El origen del posfordismo se encuentra en los cambios sucedidos en la década de 1970 (cambios de mercado), que impulsaron a las empresas a buscar soluciones organizativas y tecnológicas acordes con la nueva situación, se habla de una crisis capitalista que altera profundamente el escenario de la acción social, económico, territorial, político y cultural” (Mattos, 2004:1). De acuerdo con Harvey (2008:161), es una fase de comprensión espacio-temporal del mundo que influye en transformaciones importantes de la acción social. El espacio y el tiempo juegan un papel importante en las nuevas ciudades, el concepto de desarrollo es el máximo a alcanzar por parte del Estado en esta etapa posmoderna existe una diferenciación de individuos y ya no se trata de que todos accedan a lo mismo; sino que cada uno con sus posibilidades económicas principalmente pueda acceder a bienes y servicios, el Estado Benefactor pierde autoridad.

Entonces, fue en este tiempo cuando la diferenciación de clases sociales fue mayor, los pobres no tenían el mismo acceso a los servicios o a una vivienda principalmente en zonas privilegiadas del espacio urbano como las tenía la clase

media alta o la elite de la ciudad, que tenían los ingresos suficientes para adquirir una propiedad en cualquier parte del espacio, la población que obtenía ingresos menores por pertenecer al proletariado y por no tener los suficientes recursos se situaban en espacios más baratos. Es así mismo una etapa caracterizada por un Estado Neoliberal, cuando el neoliberalismo pretende excluir al Estado de la participación y del control sobre el mercado, por lo tanto los inversionistas son los que se verán más beneficiados con este modelo, se fue formando una nueva base económica urbana, estructurada en torno a las actividades más dinámicas del aparato productivo globalizado y a los mercados internos que desde allí comenzaron a expandirse (Mattos, 2004:1)

Las consecuencias de estas políticas tendieron a formas ciudades industriales posfordistas que concentran tres elementos, según Garza (1992:237):

1. Las funda el Estado o algún agente privado con capacidad técnica y financiera con un propósito preestablecido y conforme a un plan maestro. Pueden ser también mixtas y se suele combinar su planeación, promoción y control, en la misma instancia;
2. Constituyen asentamientos de carácter integral relativamente autosuficientes; sus actividades económicas básicas y los usos de suelo incluyen zonas residenciales para diferentes estratos sociales, áreas industriales, comerciales y de servicios, parques, iglesias, escuelas, vialidad y en general servicios e infraestructura urbana;
3. Es socialmente heterogénea, pues presenta las clases sociales prevalecientes en la nación, esto es, que no son comunidades para grupos ocupacionales específicos, sino para toda la gama de población.

Es durante el desarrollo de un Estado Neoliberal cuando comienza a presentarse la planeación como herramienta de desarrollo sin conseguir su objetivo probablemente, las nuevas ciudades industriales dan una posibilidad de desarrollo para el espacio en donde se ubican, para el Estado que se beneficiará por las ganancias que genere la industria y para los nuevos habitantes residentes de las

zonas como específica; de acuerdo con Garza (1992:253) estos espacios pueden llegar a ser relativamente autosuficientes porque muchos de los servicios que se proporcionan a los nuevos habitantes son provistos por parte de las empresas inmobiliarias o privadas.

Etapa de 1970-1990. En la etapa que comprende de 1970 a 1990 de la ciudad posfordista; se identificaron dos casos de estudio en Norteamérica que explican un proceso de gentrificación. "*Elm Valley*" un barrio en Washington DC, que había sido predominantemente negro y obrero durante casi veinte años, a principios de 1970 un puñado de blancos de clase media comenzó a comprar pequeñas casas aproximadas al centro de la ciudad. El proceso de gentrificación crea un barrio que fue al menos temporalmente diverso en la raza, la clase y el estilo de vida. Para algunos inmigrantes recién llegados, esta diversidad era lo que los había atraído a *Elm Valley* (Kasinitz 1989: 393)

El espacio público comienza a dejar de ser público y cambia su carácter a privado, como consecuencia de nuevos servicios que deben de ser prestados para la nueva población que migra, el proceso se presenta en la primera periferia del centro de Washington, la población migrante cuenta con grado mayor de estudios que el de la población nativa (Kasinitz 1989: 394). La idea anterior puede fundamentar la argumentación de Garza (1992:278) acerca de que las ciudades sobre que estas se vuelven heterogéneas durante la posmodernidad, en este caso con la mezcla o diferenciación de clases sociales.

En el contexto Canadiense, el fenómeno de la vivienda urbana hace referencia en que la accesibilidad ha sido el principal problema en los últimos 15 años. En este caso, fueron cuatro los factores que detonaron el proceso de gentrificación en Canadá; **cambios en la estructura demográfica** derivado de procesos migratorios, la **especulación en los mercados de vivienda**, la **base económica que tenían los habitantes de los centros urbanos** y el **valor** que se les daba a dichos **servicios urbanos** (Hamnett 1991: 178)

“La revitalización es más marcada en las ciudades grandes, el porcentaje de crecimiento del empleo en el sector servicios entre 1971 y 1981 en Canadá fue cuatro veces mayor que el crecimiento del empleo en las industrias de recursos y la fabricación, hubo un rápido crecimiento de espacios de oficinas en los distritos financieros de ciudades orientadas a servicios” (Hamnett, 1991:180). El cambio de actividad económica de Canadá fue importante para identificar la transición de las conductas sociales ya que a partir del cambio de actividades, cambiaron patrones de consumo, de trabajo y de organización social.

Estos dos tipos de gentrificación que se identificaron en las ciudades norteamericanas coinciden en que se presentan en zonas cercanas a la ciudad central, y en los suburbios zonas pericentricas; en estos casos se comenzó a desplazar población de espacios que estaban siendo ocupados por afroamericanos “negros” por la llegada de población blanca de altos ingresos y profesionista. En América Latina no se encontraron casos documentados para el modelo de ciudad fordista.

Etapa 1990-2010. Esta etapa se identificó como un segundo momento de la ciudad industrial posfordista que cuenta con características diferentes a la etapa anterior (de 1970-1990) (Sargatal, 2001:3). En 1990 en el marco de la desindustrialización el discurso sobre el declive fue reemplazado por el de **renovación, rehabilitación y rescate** de las despobladas áreas centrales y el renacimiento urbano (Olivera, 2014: 163). En Europa siguió apareciendo el fenómeno y en América Latina comenzó a aparecer, pero de forma diferenciada en comparación a cómo lo hacía en un contexto anglosajón, esto se comprobará posteriormente con los casos documentados de Latinoamérica.

Para el caso de América Latina específicamente en México, el concepto no puede ser analizado como en sus orígenes en Inglaterra en la década de 1960, es un fenómeno que en la actualidad abarca barrios y áreas urbanas de mayor tamaño, llegando a observarse en zonas metropolitanas e incluso en áreas rurales (Inzunza, 2011:6). El proceso de gentrificación para el caso de América Latina no

ha cambiado en esencia, el desplazamiento es una consecuencia inherente al fenómeno, pero no sólo se desplaza población de bajos ingresos o clase obrera sino también actividades económicas provocando un cambio de uso de suelo, por la llegada de población de altos ingresos (burguesía) o por la inversión de grandes inmobiliarias que llegan a especular con el espacio.

En esta etapa se tienen identificados casos de estudio sobre gentrificación en España, Chile, Buenos Aires y en México, su aparición es principalmente en los centros históricos de las ciudades centrales, en zonas metropolitanas y áreas rurales. Cabe mencionar que existen más casos de estudio sobre el tema, pero no se adecuan con la investigación debido a que el proceso al que se hace mención no son tan relevantes para este trabajo⁹.

En un contexto Europeo en España a principios de 1990 se realizaron una serie de actuaciones en edificios públicos y se invirtió en la rehabilitación urbana de gran parte del barrio del Raval, la iniciativa privada atrae a personas con mayor poder adquisitivo que el de la mayoría de habitantes originales, así se convirtió en el barrio con mayor superficie de la zona. En este caso de estudio se aprovecharon antiguos espacios industriales para darles un uso residencial con el fin de acoger a los recién llegados (Sargatal, 2001:4). Con éste se sigue en la línea de revitalización de centros históricos en ciudades occidentales.

En Lavapiés centro histórico de Madrid, España, está ocurriendo un episodio de gentrificación de “manual”, es decir, la renovación y revalorización del centro histórico de una capital de Estado, donde las distintas Administraciones Públicas han hecho un fuerte despliegue sobre el territorio en prácticamente todos los

⁹ Cultural Anthropology, (2006) “*Beyond the Glitter: Belly Dance and Neoliberal Gentrification in Istanbul*” Northwestern University. California
-Bridge, (1995). “*The Space for Class? On Class Analysis in the Study of Gentrification*” Transactions of the Institute of British Geographers, Britain.
-Davidson, (2007) “*Gentrification as Global Habitat: A Process of Class Formation or Corporate Creation?*” Source: Transactions of the Institute of British Geographers, Britain.
-MacLeod and Ward, (2002). “*Spaces of Utopia and Dystopia: Landscaping the Contemporary City*” Geografiska Annaler. Series B, Human Geography.
-Crilly, (1990) “*The Disorder of John Short’s New Urban Order*” Wiley-Blackwell. E.U.
-Herzfeld, (2010) “*Engagement, Gentrification, and the Neoliberal Hijacking of History*” Chicago Journals E.U.

aspectos de la vida cotidiana. Los Planes de Rehabilitación Pública han transformado durante catorce años un barrio de clase obrera mediante la concesión de subvenciones directas a propietarios para la renovación del parque de viviendas y la instalación de instituciones de alta cultura como factor atrayente de nuevos estilos de vida, trabajo y consumo (Sequera, 2014:234). En el caso de Lavapiés, las políticas urbanas que han priorizado recursos en infraestructura cultural y de alta cultura están tratando de conformar un cluster creativo dentro del barrio.

En la etapa de **1990-2010** se comenzó a dar una expansión de las ciudades donde la mancha urbana de la ciudad llegó a ser ocupada en la mayoría de los países por clases de altos ingresos. El fenómeno ya no sólo se hacía presente en Europa y Norte América, sino también en América Latina principalmente en las ciudades globales. De acuerdo con Inzulza (2011:8), barrios históricos latinoamericanos como La Condesa (México D.F.), La Boca (Buenos Aires), La Candelaria (Bogotá) o Bellavista en Santiago, están siendo modificados por proyectos de conversión de viviendas en tiendas comerciales u oficinas, o proyectos nuevos de vivienda en altura, emulando en varios casos, estilos foráneos como edificios tipo Loft del Soho, New York, u otros decorados como casas victorianas inglesas.

Normalmente, estos proyectos, los cuales suelen estar asociados con usos complementarios de comercio local, oficina y actividades recreativa-culturales, son diseñados para jóvenes profesionales interesados en tener una vivienda con una cierta apariencia 'foránea' y estándares de seguridad entregados por conjuntos enrejados y cámaras de seguridad (Lees, *et. al.* 2008:8). A continuación los casos de Chile, Buenos Aires y México ejemplifican este argumento.

Santiago de Chile; “El centro y pericentro de Santiago está viviendo desde la década de 1990 un intenso proceso de transformación urbana cuya cara más visible es la construcción masiva de departamentos en altura, las inmobiliarias aprovecharon durante las últimas décadas la planificación neoliberal de la ciudad

que promueve la libre transacción del suelo. El marco reglamentario y el sistema de subsidios habitacionales fomentaron la inversión de capitales inmobiliarios por encima del ejercicio de planeación de la ciudad” (Casgrain, 2014:59)

“Santiago mantiene su importancia como el centro de la actividad laboral, comercial y cultural, particularmente para una nueva generación de clase media escolarizada. La llegada al centro de una nueva clase media requirió de una actividad inmobiliaria en la cual privados, Estado y el gobierno local asumieron un papel importante, el resultado es un tipo particular de gentrificación por agentes inmobiliarios, donde la capitalización de la renta del suelo se basa en una permanente crisis urbana que podemos ilustrar con tres dimensiones” (Casgrain, 2014:62):

1. La expulsión de los pobres a la periferia mediante programas masivos de vivienda social que agudiza la obsolescencia de vivienda popular existente en el centro y pericentro de la ciudad;
2. Boom inmobiliario activado por un urbanismo pro-empresarial (Casgrain 2014:62) basado en un sistema subsidiario de acceso a la propiedad, un ordenamiento territorial laxo, la liberación del mercado del suelo y la constante competencia entre municipios locales encargados de la regulación urbana;
3. Nuevos bolsones de pobreza a la sombra de las nuevas edificaciones, que corresponden a la demanda de localización de habitantes de menores ingresos que quedan a merced de una clase de pequeños y medianos propietarios rentistas.

La gentrificación no es aquí el desplazamiento de habitantes y la recuperación de antiguas casas, se trata más bien de un proceso de desplazamiento y de conquista territorial por agentes dominantes, desencadenados por la invasión de construcciones nuevas que benefician a operadores con detención del capital y de tecnología, la nueva construcción residencial desata un proceso de gentrificación a gran escala en el centro de Santiago.

“Teniendo en cuenta la evolución de los proyectos inmobiliarios residenciales en el área central de la ciudad de Santiago en la última década, se analiza la nueva geografía social que ellos generan y las contestaciones ciudadanas que cuestionan las alianzas del gobierno local con los capitales privados que potencian su desarrollo. Estas políticas de gobernanza local que promueven y dirigen el desarrollo inmobiliario se traducen en un cambio de la base social de importantes sectores donde ellas intervienen, lo que resulta en la llegada de estratos socioeconómicos medio-altos” (Paulsen, 2014:75)

Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. En la década de 1990 es cuando cristalizan un marco general para las decisiones en materia de políticas públicas, con gran impacto sobre diversos procesos territoriales, tanto a escala urbana como a escala metropolitana. El cambio de orientación del proyecto político desarrollado en la década de 2000 encuentra, como grandes condicionantes, transformaciones estructurales formalizadas en pleno auge de las políticas neoliberales, tanto en términos de normativas y regulaciones como en procesos territoriales consolidados a la luz de esas perspectivas (Blanco, *et. al.* 2014:101). La gentrificación en Argentina se presenta como consecuencia de políticas públicas donde la conectividad vial metropolitana es la detonadora de los inicios del fenómeno.

En las últimas décadas, el proceso de metropolización de Buenos Aires se ha caracterizado por ser de densidad baja de población y elevada dispersión territorial, estando fuertemente concentrado en la red de autopistas metropolitanas. El tradicional patrón de suburbanización, comandado por sectores de ingresos medios y bajos se complejiza y diversifica en un patrón que combina espacios de baja densidad de población y elevada dispersión territorial con amplios vacíos urbanos (Blanco, *et. al.* 2014:112)

Además, la conformación de algunas centralidades vinculadas a los ejes de expansión de la red de autopistas, y orientada a la producción industrial, comercio

y los servicios, configuran un contexto territorial fragmentado, en donde los formatos residenciales más habituales son las urbanizaciones cerradas, los loteos populares, las villas y asentamientos y los conjuntos de vivienda de interés social (Blanco, *et. al.* 2014:112)

Centro Histórico de la ciudad de México. En 1991 el gobierno del Distrito Federal convocó a la participación de inversionistas para el “rescate” del Centro Histórico, emitió el Programa Parcial del Centro Histórico, en cuyos objetivos destacó la recuperación de la centralidad económica, social y cultural, aprovechando inmuebles abandonados de patrimonio histórico y, asimismo, la atracción de la fundación habitacional y turística, lo que elevó las rentas potenciales del suelo (Olivera, 2014: 162-164)

En 1997 se iniciaron las inversiones para reivindicar la “vuelta al centro” en diecisiete calles las más comerciales, turísticas y simbólicas, la mayoría sobre las calles de Madero, 16 de Septiembre, Venustiano Carranza, Isabel la Católica, Bolívar y Regina. Se movilizó capital privado y público para la realizaron obras de remodelación, reconstrucción y demolición. Una de las inmobiliarias del Grupo Carso¹⁰ ha renovado más de sesenta edificaciones en el perímetro patrimonial de la ciudad. Del total de inmuebles renovados, algunos son de uso cultural muy importantes (museos), la mitad funciona como oficinas de corporativos y comercios modernos (Olivera, 2014:167)

Durante el año 2000 se caracterizó por un incremento del precio del suelo ante la especulación inmobiliaria, con la llegada de inversionistas dentro del suelo urbano que se dedicaron a la compra y remodelación de los inmuebles localizados en esta región de la ciudad, lo que ocasionó que a lo largo de los casi seis años de la aplicación de esta medida, que dio pie a la llegada de sectores de población de clase media alta o alta al centro histórico de la Ciudad de México, ya sea en calidad de habitante o como inversionista en el sector servicios (Lima, 2008:11). Fue una política de gobierno la que propició la gentrificación en la Ciudad de

¹⁰ De la cual es dueño el hombre más rico de México Carlos Slim Helú.

México con la intención de recuperar el centro histórico de la ciudad más importante del país, desplazando a pobres o población de bajos ingresos, los cuales ocupaban grandes vecindades en el centro de la ciudad.

Otro caso más sobre gentrificación de acuerdo con Olivera (2014:167), en el Distrito Federal es el de Santa Fe planificado como un centro corporativo fuera del Centro Histórico. De acuerdo con la misma autora, hubo dos motivos centrales del gobierno federal y local para relocalizar y ampliar el centro de negocios, **primero** se consideró fundamental fomentar las demandas del mercado inmobiliario para desarrollar los servicios para la modernización de la Ciudad de México e “insertarla en la globalización”, el **segundo** aspecto se refiere a la justificación sobre la localización del gran proyecto corporativo, motivado por “el rescate de los terrenos que habían sido destruidos por la práctica de la minería y los depósitos de desechos sólidos”.

Los factores de localización del distrito corporativo más importante de la ciudad en Santa Fe fueron: la cercanía a uno de los corredores de negocios más antiguos de la ciudad Paseo de la Reforma, su conexión con zonas residenciales de las clases altas en Polanco, Bosques de las Lomas, y Lomas de Chapultepec, residencia de la élite política y burguesa más importante de la ciudad. La extensión y bajo precio del suelo fue importante y atractivo para inmobiliarias y empresas corporativas. La estrategia para el desarrollo de este polo de atracción se basó, en el desarrollo de nuevas actividades de grandes empresas de seguros, bancos, asesorías y todas aquellas que conforman los grupos financieros, incluyendo servicios proporcionados por corporativos industriales, el proyecto incluyó el desarrollo de zonas corporativas, comerciales, departamentales y de autoservicio, así como de vivienda vertical y horizontal en condominios cerrados para clases altas y medias altas (Olivera, 2014:170)

“La tercera zona asociada con los procesos de gentrificación neoliberal es adyacente a Polanco, un barrio de clase alta edificado para la burguesía comercial extranjera asentada en México, judíos, españoles, libaneses, así como la elite

local. En el año 2000 el jefe de gobierno del DF publicó el Bando, el cual restringía el crecimiento habitacional y comercial en las Delegaciones periféricas y anunciaba que se promoverá el crecimiento poblacional en las delegaciones centrales para aprovechar la infraestructura y los servicios que se encontraban sub-utilizados, en los últimos treinta años. En este contexto las colonias al norte dentro de la Delegación Miguel Hidalgo viven un auge de la inversión inmobiliaria privada donde se está sustituyendo velozmente el uso industrial por habitacional privado de alto ingreso, áreas comerciales y de servicios, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, donde se encuentran estos predios, promueve el fraccionamiento de estos grandes lotes industriales vacíos para la reactivación y modernización de la zona” (Olivera, 2014:171)

Continuando en México pero en una metrópoli, existe el caso documentado del proceso de gentrificación en la periferia de la Zona Metropolitana de Puebla (Schumacher, 2012:2); la investigadora explica que este fenómeno se ha dado por la promoción inmobiliaria residencial en San Andrés Cholula principalmente, provocando nuevas centralidades comerciales, industriales y residenciales, tal y como lo decía Janoshcka, (2002:6), provocando que la invasión de la clase media-alta en zonas habitualmente populares condujo a una intensificación de las desigualdades sociales en escala reducida. Con el proceso viene acompañado una privatización del espacio público, y una estandarización de los modelos de vivienda en la Zona Metropolitana, en veinte años San Andrés Cholula quintuplicó su población. Con todo esto se muestran los casos de estudio documentado sobre gentrificación en Latinoamérica.

A principios del Siglo XXI principalmente en América Latina, se dio un proceso de metropolización¹¹, en este contexto se han formado nuevos centros de población

¹¹ Se entiende como; “la dinámica espacial generada por los cambios producidos en el modo de producción que implica la asociación tendencial o inducida de redes de ciudades o aglomeraciones urbanas constituyendo un conglomerado urbano con características comunes: económicas, sociales, funcionales y productivas, que definen flujos de bienes, personas y recursos financieros”

gracias a la descentralización de población, instituciones, servicios, transporte, empleo, entre otros. El resultado de estos movimientos son un paisaje cerrado, la pérdida de esferas públicas y una transformación de los hábitos de los ciudadanos (Janoshcka, 2002:3). El abandono de la gestión y control del desarrollo urbano por parte del Estado y su apropiación por parte de actores privados dio como resultado la aparición de formas urbanas comercializables, redituables y valiosas para el mercado en este caso nos referimos a un Estado Neoliberal marcado en la época posfordista.

Esta nueva transformación de la sociedad industrial a una sociedad de servicios produjo una pluralización; la industria y los proveedores de servicios ofrecen al consumidor productos cada vez más diversos ya no sólo cubren las necesidades básicas que se buscaban satisfacer durante la modernidad, ahora los requisitos de calificación laboral se centran con una precarización de los sectores medios y una creciente necesidad de trabajadores altamente calificados para incorporarse en los nuevos centros financieros y de oficinas que se están formando en los centros y periferias de la ciudad (Lima, 2008:12)

Un aislamiento en estos espacios reemplaza el patrón previo de la ciudad abierta e integradora que se consideraba un siglo antes; de este modo se van formando islas funcionales de bienestar con lugares de alto nivel de servicios y consumo. Las nuevas relaciones espaciales dentro de la región urbana reemplazan la idea del concepto de gradiente. Según Janoshcka, (2002:10) estas nuevas transformaciones urbanas no sólo implican nuevos desarrollos en espacios pequeños, sino también centralidades completamente nuevas que aparecen por fuera del área tradicional de la ciudad. Estos puntos de concentración de provisión de servicios, superficie de oficinas y comercios donde las tradicionales funciones urbanas centrales no poseen una relación funcional con el núcleo urbano y se localizan en un lugar nuevo, aislado en el espacio suburbano. (Janoshcka, 2002:

(http://www3.diputados.gob.mx/camara/001_diputados/006_centros_de_estudio/04_centro_de_estudios_sociales_y_de_opinion_publica)

10) Es decir, la interacción entre centro tradicional del centro urbano o de la ciudad pierde la primacía con respecto a estos nuevos centros, pues éstos son relativamente autónomos.

Las formas que adopta la gentrificación en América Latina, que en rigor incluyen la invasión de áreas internas y periféricas, desafían las nociones comunes emanadas de la realidad de los países europeos y norteamericanos. Nuestros procesos se vinculan pero a la vez se diferencian en la forma en que se presenta el fenómeno y en las tendencias que se registran en ciudades de países desarrollados, peculiaridades que obedecen a las fuerzas y actores específicos que están transformando el patrón tradicional de segregación de la ciudad Latinoamericana (Sabatini, 2009:19)

Condominios cerrados y *shoppings* dirigidos a usuarios de ingresos medios y altos se están instalando en sectores de la periferia urbana de bajos ingresos. Esta invasión, que se está volviendo común en las ciudades de América Latina especialmente en las de mayor tamaño, pero no parece estar dando lugar a la temida expulsión de los residentes de menor condición social relativa, como lo señala el concepto que definió Ruth Glass en 1960, en América Latina el fenómeno no responde necesariamente a un desplazamiento de población, puede desplazarse actividades económicas a través de un cambio de uso de suelo como lo dice (Sabatini, 2009:20)

La expulsión no formaría parte de la esencia de la gentrificación en América Latina aunque aquélla tenga alta probabilidad de ocurrir, e incluso si los mercados de suelo instalan en las áreas invadidas lo que podríamos calificar como fuerza estructural de expulsión. Según Sabatini (2009:21), existen fuerzas detrás de la gentrificación Latinoamericana que se enuncian a continuación:

- a) Las ingentes rentas de la tierra que los promotores inmobiliarios capitalizan, reconvirtiendo terrenos de vocación residencial popular –y consiguiente precio obrero– en terrenos de implantación de condominios residenciales

para clases medias y altas. De hecho, según datos de ACOP¹², los municipios que registran las mayores tasas de incremento de los precios del suelo en la ciudad de Santiago, en los últimos diez a quince años, son los periféricos populares;

- b) La liberalización de los mercados de suelo, la concentración del capital inmobiliario y la aparición en escena de mega-proyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas, se cuentan entre los factores que sostienen el proceso;
- c) La construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas de redes de escala regional homogeneizan las condiciones de accesibilidad al conjunto del espacio urbano metropolitano, haciendo posible que las clases altas y medias, y los comercios y oficinas de categoría, se dispersen por la ciudad.

Según el argumento del autor es que las periferias populares en los últimos diez o quince años son las que están presentando las mayores tasas de incremento de los precios del suelo, en comparación con otros espacios urbanos. En la periferia de la zona metropolitana lo que está pasando es que el gobierno está perdiendo su carácter como dotador de vivienda y está dejando que el constructor o inmobiliaria sea el que provea a la población; pero por otro lado, los perdedores son los ejidatarios que en búsqueda de mejores oportunidades vende a precio barato sus tierras, el consumidor tiene opciones restringidas de vivienda como resultado.

Además de que se están realizando modelos residenciales y de interés social, masivos y de baja densidad, existe una preferencia al automóvil debido a la conectividad que existe entre los diferentes núcleos urbanos; como consecuencia del cambio de sociedad se está dando una privatización de espacios públicos donde el esparcimiento se lleva a cabo en espacios cerrados. El producto de ésta gentrificación son: urbanizaciones difusas y una segregación social urbana, como lo muestra Janoshcka (2002:23), en el nuevo modelo de Ciudad Latinoamericana.

¹² Asociación de Corredores de Propiedades, en Chile

Dentro de este modelo se puede observar que la gentrificación ya no se presenta como en sus inicios sólo en países industrializados, y en zonas centrales o pericentrales, sino que, como efectivamente decía Ruth Glass (1964:8) la gentrificación es un proceso que tenderá a expandirse en el espacio, afectando a los más desfavorecidos.

En el caso de estudio lo anterior aporta variables e indicadores que ayudan a medir un proceso de gentrificación en un espacio metropolitano (ZMCT), la mayoría de las variables son retomadas de los casos de estudio de América Latina, se consideraron éstas debido a la similitud en la temporalidad y en la presencia del fenómeno, el desarrollo del proceso es más parecido que en los países de Europa y Norteamérica.

A continuación se muestra un cuadro resumen de los casos de estudio que se consideraron para la presente investigación, dividido por los modelos de ciudad antes descritos, véase cuadro 1:

Cuadro 1. Cuadro resumen de los casos de estudio sobre gentrificación

Casos de estudio sobre Gentrificación				
Contexto	Ciudad Fordista 1960-1970	Aportes	Ciudad Posfordista 1970-1990 y de 1990-2010	Aportes
Europa	<p>Barnsbury, Inglaterra (Glass, 1964)</p> <p>Barrios obreros invadidos en la primera periferia de la ciudad industrial por clases altas de ingresos económicos superiores e inferiores. Casas modestas y de campo se han convertido en elegantes residencias costosas, casas victorianas renovadas, el proceso comienza en un barrio que continúa su crecimiento urbano rápidamente hasta que todos o la mayoría de sus ocupantes originales son desplazados y se cambia el carácter social del barrio.</p> <p>Es aquí donde aparece la primera referencia al concepto de gentrificación.</p>	<p>-Se presenta en la primera periferia de la ciudad industrial.</p> <p>-Aparece en un modelo de ciudad fordista en Europa.</p> <p>-Se desplazan obreros por la llegada de la gentry.</p> <p>-El fenómeno comienza en un barrio.</p>	<p>Raval, España (Sargatal, 2001)</p> <p>A principios de 1990 se invirtió en la rehabilitación urbana de gran parte del barrio, la iniciativa privada atrae a personas con mayor poder adquisitivo que el de la mayoría de habitantes originales. Era el barrio con mayor superficie de la zona, para este caso se aprovecharon antiguos espacios industriales para darles un uso residencial con el fin de acoger a los inmigrantes de clases altas.</p> <p>Lavapiés, Centro Histórico de Madrid (Sequera, 2014)</p> <p>Se llevó a cabo la renovación y revaloración del centro histórico donde la Administración Pública a través de los Planes de Rehabilitación Pública ha transformado durante 14 años un barrio de clase obrera mediante la concesión de subvenciones directas a propietarios para la renovación de viviendas y la instalación de instituciones de alta cultura como factor atrayente de nuevos estilos de vida, trabajo y consumo</p>	<p>-Se presenta en el centro histórico de la ciudad de Madrid.</p> <p>-Antiguos espacios industriales reinvertidos por parte del capital privado.</p> <p>-Renovación, revaloración del centro histórico.</p> <p>-Propiciado por la AP.</p> <p>-Subsidios para invertir en el centro.</p>
Norteamérica	<p>Lower East Side, Nueva York. (Lees, et al, 2008)</p> <p>En 1970 el Programa <i>homesteading</i> de Desarrollo Urbano, que transfiere las casas unifamiliares vacías y abandonadas de la ciudad que luego se ofertarían a la venta a un precio simbólico para las familias que deseen rehabilitarlas.</p> <p>Park Slope, Nueva York</p> <p>Fue uno de los primeros suburbios residenciales, habitado por doctores, abogados entre otros, era considerado un residencial de la elite de NY. El desplazamiento en este caso de estudio es de negros por la llegada de profesionistas blancos, se ubica en las áreas suburbanas de Nueva York.</p>	<p>- El proceso se presenta en el centro de la ciudad y áreas suburbanas.</p> <p>-Estrategias de renovación de espacios degradados.</p> <p>-Barrios residenciales habitados por la élite de Nueva York.</p> <p>-Desplazamiento de negros por la llegada de profesionistas blancos.</p>	<p>No se integraron casos de Norteamérica para este modelo de ciudad porque no se adecuaron a la investigación, algunos de ellos consideraban la gentrificación como herramienta para fomentar el turismo y había otros casos que se enfocaban en la discusión acerca de su concepción.</p>	<p>-No hubo casos de estudio en el contexto y en el tiempo que hicieran referencia o que aportaran variables a la zona de estudio.</p>
América Latina			<p>Santiago, Chile (Casgrain, 2014)</p> <p>El centro y pericentro de Santiago está viviendo desde la década de 1990 un proceso de transformación urbana con la construcción masiva de departamentos en altura, las inmobiliarias aprovecharon la planificación neoliberal que promueve la libre transacción del suelo. La gentrificación no es</p>	<p>-El fenómeno se presenta en el centro, pericentro de las ciudades principales, en ZM y en espacios rurales.</p> <p>-En América Latina se</p>

	<p>No se encontraron casos de estudio que documenten para el caso de Latinoamérica la aparición de gentrificación en una ciudad fordista.</p>	<p>-No hubo casos que documentaran la presencia de gentrificación en América Latina durante dicho periodo.</p>	<p>aquí el desplazamiento de habitantes y la recuperación de antiguas casas, se trata más bien de un proceso de desplazamiento y de conquista territorial por agentes dominantes, la nueva construcción residencial desata un proceso de gentrificación a gran escala en el centro de Santiago.</p> <p>Región Metropolitana Buenos Aires, Argentina (Blanco, Macagno, 2014) La gentrificación en Argentina se presenta como consecuencia de políticas públicas donde la conectividad vial metropolitana es la detonadora de los inicios del fenómeno. Como resultado se conforman nuevas centralidades vinculadas a los ejes de expansión de la red de autopistas.</p> <p>Centro Histórico, Santa fe, La Condesa, Ciudad México (Olivera, 2014) La gentrificación en México se presenta como consecuencia de la emisión de políticas públicas a través de programas públicos cuyo objetivo era rescatar y recuperar la centralidad económica, social y cultural, desplazando a pobres los cuales ocupaban las vecindades del centro del DF. Santa Fe fue planeado como un centro corporativo fuera del centro cuyo motivo era rescatar los terrenos que habían sido ocupados para actividades minera y como depósito de desechos sólidos, se desplaza a pobres que vivían en las barrancas de Santa Fe, en algunos casos. La Condesa en el año 2000 el jefe de gobierno del DF a través de un mandato promovería el crecimiento poblacional en las delegaciones centrales, provocando un cambio de uso de suelo de industrial por habitacional privado de altos ingresos, áreas comerciales y de servicios.</p> <p>Zona Metropolitana de Puebla, México (Schumacher, 2012) Se tiene un caso documentado en una ZM de México sobre gentrificación de nueva construcción, es decir, grandes inmobiliarias estandarizan los modelos de la vivienda en la ZM enfocadas para los estratos altos de la población. No se desplazan pobres, pero el espacio se restringe y privatiza.</p>	<p>presenta desde la década de 1990.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Construcción de nuevas áreas residenciales en espacios degradados y en nuevos espacios suburbanos y en ZM. -Impulso del fenómeno por parte de políticas del Estado y por inversión de inmobiliarias. -Nuevas centralidades a partir de conectividad vial metropolitana. -Rescate y recuperación de espacios degradados. -Construcción de fraccionamientos residenciales para la clase alta que se desplaza del centro de la ciudad. -Cambio de uso de suelo de industrial por habitacional privado, o de agrícola a residencial campestre, o de tiradero a habitacional residencial y empresarial.
--	---	--	---	---

Fuente: Elaboración propia con base en los casos de estudio antes mencionados

Conclusiones del capítulo:

La ciudad fordista y la gentrificación. Los estudios que se realizaron sobre gentrificación de acuerdo a lo que se documentó fueron tres: uno en el contexto europeo y dos en E.U., fue durante un modelo de ciudad fordista donde por primera vez se hace una concepción sobre gentrificación en Inglaterra. El fenómeno se presenta por primera vez en la primera periferia inmediata de la ciudad industrial de Londres, después el fenómeno se presentó en el centro de la ciudad y en áreas suburbanas de Nueva York. Durante este tiempo la gentrificación era poco observable, comenzaba a presentarse en las ciudades occidentales, la noción que se manejó desde un inició fue el desplazamiento de población de bajos recursos por la clase media-alta; es decir, únicamente se desplazaba población y eran obreros o negros, el fenómeno comienza en un barrio que tiende a expandirse en el espacio urbano.

La ciudad posfordista y la gentrificación. Durante esta etapa las características de las ciudades comenzaron a diferenciarse de las de una ciudad industrial fordista, hubo una expansión demográfica en las ciudades. El proceso se hace más visible durante esta época y ya no sólo se presenta en Europa o en Norte América, comienza a presentarse también en América Latina, en centros históricos, en la primera periferia de la ciudad que solían ser antiguos espacios industriales reinvertidos por parte del capital privado. El proceso que se presenta en Latinoamérica se ubica en las zonas metropolitanas que están en continua transformación y en áreas con características rurales, el fenómeno es propiciado por la administración pública a través de programas de renovación y revalorización de espacios donde se otorgan subsidios a los inversionistas para recuperar el inmueble.

Según Sabatini, *et. al.* (2009), la expulsión de residentes pobres es un subproducto de la gentrificación menos probable y más evitable en la ciudad latinoamericana que en ciudades del mundo desarrollado. Entre las principales razones figuran su localización en la periferia urbana, donde hay más terrenos disponibles, el régimen de tenencia del suelo y la conectividad vial de la zona la

cual fomenta a la integración de nuevas centralidades en el espacio. El desplazamiento que se lleva a cabo en América Latina no sólo es de población como sucede en Europa, también se da un desplazamiento de actividades económicas o de cambio de uso de suelo, por la construcción de fraccionamientos residenciales para la clase alta que se desplaza del centro de la ciudad.

Aunado a todo lo anterior, se pudo conocer que el fenómeno en América Latina corresponde a nuevos procesos de conformación urbana que no corresponden con los tradicionales de Europa y Norteamérica. Los lugares donde se presenta es de forma diferenciada, en sus inicios sólo era en el centro y en la primera periferia, después se expandió a zonas metropolitanas y áreas rurales, las características que presenta en Europa y en América Latina son diferentes en la concepción de desplazamiento principalmente.

El fenómeno de gentrificación es inherente a la ciudad, y se comporta de acuerdo al contexto, y a las dinámicas propias de la ciudad, ha estado presente desde la ciudad industrial fordista y ha permanecido constante hasta una ciudad posfordista. Todo lo anterior que se realizó fue con el fin de distinguir las variables que ayudaron a medir un proceso de gentrificación en una zona metropolitana, identificando similitudes entre los casos de América Latina y México principalmente porque se adecuan más a la zona de estudio.

De esta manera, el caso que ocupa a esta investigación se relaciona con los casos de estudio con las siguientes variables:

1. El fenómeno de gentrificación se presenta en una zona metropolitana;
2. Existe cambio de uso de suelo;
3. Revalorización del espacio a la llegada de las clases altas;
4. Nuevos espacios gentrificados a partir de la plusvalía que le otorga el sector inmobiliario.

Podemos decir que el fenómeno que nos interesa es propio de una ciudad posfordista y característico de la etapa de 1990-2014, que tiende a ocupar espacios metropolitanos y periféricos desplazando actividades tradicionales a través de un cambio de uso de suelo, por la llegada de población de altos ingresos a un barrio que era propiamente de ingresos medios, bajos y población agrícola.

Para el caso de la investigación son espacios con características rurales y las tierras que eran de uso común ahora se convierten en privadas. La diferencia que se encuentra entre los casos de estudio y la zona de análisis es el contexto, la zona de estudio se caracteriza dentro del fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca.

CAPÍTULO 3

PROCESO DE INCORPORACIÓN DE LERMA Y OCOYOACAC, AL FENÓMENO METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE TOLUCA

CAPÍTULO 3. PROCESO DE INCORPORACIÓN DE LERMA Y OCOYOACAC AL FENÓMENO METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE TOLUCA

El objetivo del capítulo es mostrar cómo se incorporaron los municipios de Lerma y Ocoyoacac al fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca, a través del desarrollo de cuatro apartados. En el primero se muestran los orígenes del proceso de metropolización de la ciudad de Toluca, para conocer la evolución de su forma física tanto en el centro, como en pueblos aledaños, su actividad económica, el total de la población urbana y rural del municipio; y así mismo conocer los factores que determinaron su proceso de transformación metropolitana.

El segundo apartado muestra el proceso de metropolización de Toluca a través de las diferentes etapas que distinguen Luis Jaime Sobrino (1994:191) y Guadalupe Hoyos (2005:27). Para identificar cuáles son los municipios que se integran en cada una de las etapas y las transformaciones sociales, económicas y territoriales que se originan como resultado del proceso de metropolización en la ciudad de Toluca. En este proceso se considera a las periferias de los municipios que se han ido integrando a la metrópoli, a través del análisis de dos grupos de municipios metropolitanos de la zona¹³, que explican de manera general cómo son las periferias rurales durante el fenómeno metropolitano en su espacio territorial y económico.

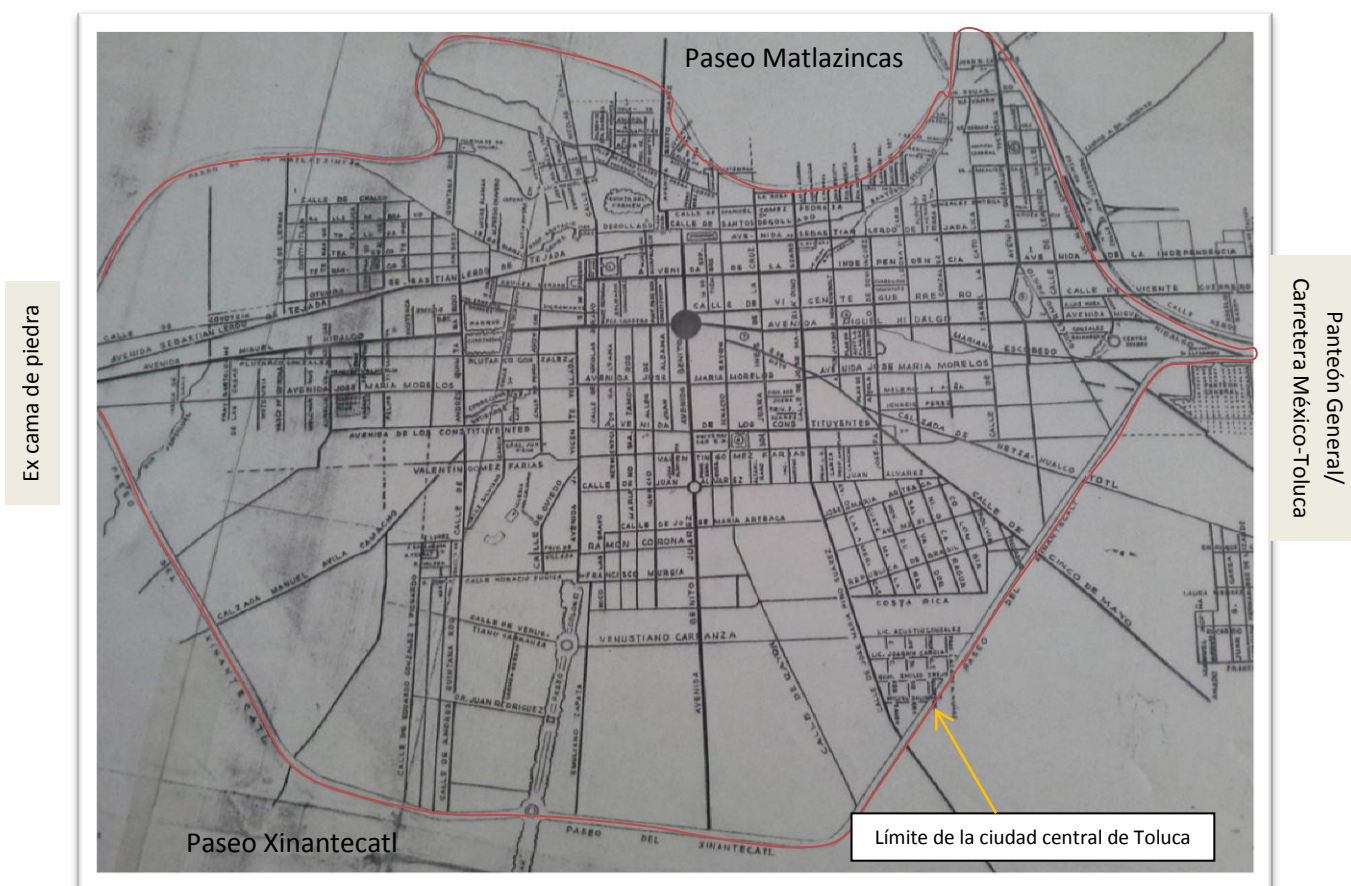
En los tercer y cuarto apartados se muestra la integración los municipios de Lerma y Ocoyoacac al proceso de metropolización de la ciudad de Toluca a través de tres etapas: en la primera de 1960-1980, la segunda de 1980-1990, la tercera de 1990-2010. Se trata de entender cómo ocurrió el cambio físico, económico y demográfico de los municipios, ubicando dónde inició el crecimiento urbano y hacia dónde se expandió en 50 años, temporalidad que tiene que ver con el proceso metropolitano en la ciudad. En particular, para los objetivos de este trabajo es importante conocer qué paso con las periferias de los municipios que a mediados del Siglo XX eran predominantemente rurales.

¹³ La integración de los dos grupos de municipios metropolitanos tiene que ver con la forma y el tiempo en que se fueron agregando al proceso de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca.

3.1 Orígenes del proceso de metropolización de Toluca (1950)

En la primera mitad del Siglo XX la ciudad de Toluca se encontraba conformada por la zona central como la llama Castillo (1992:86), o el primer anillo concéntrico que distingue Sobrino (1994:190). Los límites de la zona eran: al norte Paseo Matlazincas, al sur Paseo del Xinantecatl (hoy Tollocan), al oriente al panteón general en el entronque de la carretera Toluca-México, y al poniente Parque Guelatao (hoy ex cama de piedra) (véase plano 1 de la Ciudad de Toluca (1959)

Plano 1. Plano Oficial de la Ciudad de Toluca 1959



Fuente: Archivo Histórico de la ciudad de Toluca, 1959

Cabe señalar que ésta era la delimitación física de la ciudad, pero había algunas zonas sin urbanizar dentro de ella, principalmente en las fronteras de los límites antes mencionados. A finales de 1950 Toluca contaba con varias avenidas principales que conectaban perfectamente a la ciudad, estas eran: Av. Sebastián

Lerdo de Tejada, (cruza la ciudad de oriente a poniente) Av. Independencia, Av. Vicente Guerrero, (hoy 1° de mayo) Av. Miguel Hidalgo, (cruza la ciudad de oriente a poniente y conectaba a la ciudad con el camino viejo a Zinacantepec) Av. Benito Juárez, (cruza la ciudad de norte a sur) Av. José Vicente Villada (camino a Capultilán) Av. Guadalupe Victoria, (hoy Isidro Fabela y camino a Querétaro) Paseo del Xinantecatl, Paseo de los Matlazincas, Calle de 5 de Mayo, Calle de José María Pino Suárez (estas dos últimas conectarían más adelante con el municipio de Metepec) (ver plano 1)

A pesar de dicha conectividad vial los pueblos aledaños a la ciudad como Santa Anta, Capultitlán, Santiago Miltepec, Sta. Cruz Atzacapotzaltongo, Calixtlahuaca, San Lorenzo, San Mateo Otzacatipan entre otros, permanecían un tanto aislados de la ciudad, el crecimiento urbano aun no llegaba a ocupar sus espacios. Debido a que su base económica era la alfarería, agricultura, ganadería, artesanía, metalistería, confección de ropa, bufandas, guantes, gorros, la producción de dichos artículos a mediados del Siglo XX se comercializaba a pequeña escala en tianguis y mercados regionales. Otros integrantes más de la población se dedicaban a la industria de la construcción (Archivo Histórico Toluca, 2015)

De acuerdo con Albarrán (2007), en su estudio sobre "nuevos procesos industriales..." y con base en INEGI (1950) la población económicamente activa ocupada en el sector primario, era la más representativa en la ciudad de Toluca y en los municipios conurbados pues representaba 73% de la población total ocupada (56,869 personas), 12% de la PEA se ocupaba el sector secundario y 15% de la PEA se ocupaba en el sector terciario, ocupando el segundo lugar el comercio.

Demográficamente hablando el municipio de Toluca ha experimentado un crecimiento demográfico que no se ha detenido desde 1940 hasta 1960, periodo de inicio del fenómeno metropolitano (véase el cuadro 2)

Cuadro2. Población del municipio de Toluca de 1940-1960

Año	Población Municipal	Población Urbana	% de población urbana	Población Rural	% de población rural
1940	97, 962	75, 136	76.7%	22, 826	23.3%
1950	115, 019	87, 781	76.3%	27, 238	23.7%
1960	156, 033	119, 002	76.2%	37, 031	23.8%

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEGI, 1940, 1950, 1960.

Se observa, por un lado, que la población municipal aumentó en veinte años más del 50% y la población urbana fue superior en los veinte años (76%), con respecto a la población rural (23%). Por otro lado, la densidad de población por kilómetro cuadrado a nivel municipal en 1950 era de 309.9 habitantes y en 1960 pasó a 451.84 habitantes por kilómetro cuadro (casi un 50% más), lo que indica un patrón de concentración mayor, un patrón urbano (INEGI, 1940, 1950, 1960)

Los cambios que se observan en Toluca en esta época fueron: la población municipal aumentó, como consecuencia el crecimiento demográfico, se ubicaron nuevos espacios donde antes no existían asentamientos humanos, concentrándose principalmente hacia el centro de la ciudad de Toluca. Ya que, el patrón de concentración urbana fue mayor en una década, la ciudad tenía una estructura urbana mononuclear. Los cambios durante la primera década fueron poco notorios pero, para 1960 las transformaciones son más visibles.

3.1.1. Factores del proceso de metropolización de la ciudad de Toluca (1960)

A partir de 1960 hubo factores que iniciaron transformaciones en la ciudad de Toluca y que la proyectaron hacia un proceso metropolitano. Uno de los factores que incidió en el cambio, según Hoyos (2005:23), fue que el Estado impulsó la capitalización industrial de la ciudad, un ejemplo, es la instrumentación de la política federal de industrialización y la generación de suelo urbano para los parques industriales. Ello propició la formación del eje metropolitano con carácter de corredor industrial y habitacional, el Paseo Tollocan o corredor industrial Toluca-Lerma, mismo que es el eje industrial de vinculación e interrelación de las

empresas instaladas, en la ciudad de México. Así, la urbanización de Toluca es un caso de ciudad industrial, los cambios socioeconómicos y territoriales en la ciudad la llevaron a funcionar como punto de difusión del desarrollo hacia los municipios colindantes.

Un segundo factor fue la oferta de mano de obra, la población de Toluca representaba el 31% de la PEA total de la región, además los municipios colindantes vieron una oportunidad de empleo para que su población económicamente activa se incorporara al sector industrial. Un tercer factor es el potencial del mercado; la posición geográfica de la ciudad muy cercana al centro del Distrito Federal (67km) es estratégica para su ubicación, ya que tiene oportunidad de comercializar con los estados del centro del país en primera instancia (Sobrino, 1994:190)

Como cuarto factor, rescatamos de Sobrino (1994:190), el acceso a condiciones generales de producción, tales como, las vías de comunicación disponibles para la distribución de bienes y mercancías. Y el quinto factor, de acuerdo al mismo autor, es la obtención de economías de escala ligadas a la aglomeración, tendencia que habría de venir como consecuencia del fenómeno metropolitano.

Para los años sesenta, como consecuencia de los inicios del fenómeno metropolitano y derivado de los factores antes mencionados, la forma física de la ciudad cambió, para estos años Castillo (1992:93), identifica seis zonas en la ciudad:

1. Zona central caracterizada por la actividad administrativa y comercial;
2. El corredor industrial, ocupando 30% del área urbana, en el oriente, con una longitud de 12.5 kilómetros;
3. Zona habitacional en el municipio de Metepec, localizada al sur de la zona industrial, con importante ritmo de construcción y ocupación habitacional;
4. Zona agrícola al norte, con un patrón disperso y bajo crecimiento de actividad económica, crece sólo en los centros de las localidades;

5. Eje carretero hacia Zitácuaro, espacio receptor de población de bajos ingresos y marginal, allí se registra la conurbación física al poniente con el municipio de Zinacantepec y;
6. Zona sur, con presencia de áreas agrícolas y localidades alejadas.

El proceso de expansión urbana de la ciudad a partir, básicamente, de una política industrial y de factores socioeconómicos y territoriales tuvo una metamorfosis, desde entonces su crecimiento se dirigió a los contornos colindantes con los municipios de Lerma, Metepec y Zinacantepec; proceso que en adelante se daría con base en la segregación social de la población hacia la periferia del área urbana, a partir de dos conglomerados sociales según su nivel de ingreso: la clase obrera y la pequeña burguesía (Hoyos, 2005:24)

En tanto la periferia del municipio, es decir los poblados de Toluca como: Santiago Miltepec, Santa Ana Tlapaltitlán, Cacalomacán, Santa Cruz Atzacapotzaltongo, entre otros comenzaron a tener una mayor interacción con la ciudad central, pues se crearon avenidas importantes que los conectarían, se construyeron instituciones académicas, y aumentó la oferta de empleo para parte de la población de estas localidades, en el marco de este mismo proceso, la nueva población inmigrante fue ocupando los espacios más cercanos a la ciudad central, particularmente en los ejidos de los pueblos antes mencionados, los cuales fueron aumentando su población.

3.1.2. Municipios con características rurales colindantes al municipio de Toluca al inicio del proceso de industrialización (1960)

Al inicio del proceso de industrialización (década de 1960) e inicios del fenómeno metropolitano, los municipios que colindan físicamente con Toluca como: Metepec, Zinacantepec, Lerma, y San Mateo Atenco presentaban características rurales, su población nativa se dedicaba a la fabricación de artesanías, producción agrícola, producción ganadera, manufactura de artículos de ropa y calzado.

(Entrevista realizada a la encargada de Archivo Histórico del Estado de México, 2015)

De acuerdo con Albarrán (2007:67), y a datos estadísticos de INEGI (1960), la población ocupada en el sector primario en los municipios conurbados de la ciudad de Toluca era de 65,216 personas que representaba el 62.6% de la población total ocupada, 20.2% (21,018) se ocupaba en el sector secundario y 17.1% (17,871) se ocupaba en el sector terciario. Es decir, para dicha década aún continuó siendo representativa la población ocupada en el sector primario, pero la industria ya comenzaba a ocupar un mayor porcentaje con respecto al comercio y los servicios.

Durante las décadas de 1960-1970, se estableció el corredor industrial Lerma-Toluca sustentando en la industria de bienes intermedios y de capital, cuyo principal mercado era el DF, con una alta participación de inversiones foráneas y de empresas trasnacionales, se comienza a instalar la industria textil. En el espacio referido, se contaba con mano de obra, electricidad, accesibilidad y terrenos amplios a bajo costo. Es la industria textil la que provocaría que en décadas posteriores en Lerma, se ubicara industria química, automotriz, metálica y textil de fibras sintéticas (Orozco y Sánchez, 2004:169)

Para comprender estas características rurales se clasificó a los municipios colindantes al municipio de Toluca en dos grupos, de acuerdo con Sobrino: el primero corresponde a los municipios que formaron la primera corona de conurbación con la ciudad central. El segundo corresponde a los municipios que se adhirieron al tercer anillo de conurbación física (Sobrino, 1994:190)

Grupo 1. Lerma, Metepec, Zinacantepec, Mexicaltzingo, San Mateo Atenco. Este primer grupo corresponde a los municipios que colindan con Toluca físicamente, o se vincularon funcionalmente con éste municipio en una primera fase, estos presentaban una base económica mono facturera de características rurales; por ejemplo: Metepec era en 1960 un municipio netamente artesano dedicado a la

elaboración de figurillas de barro, y cosechaban maíz como en la mayoría de la región y otras hortalizas. En Zinacantepec se dedicaban a elaborar artículos de lana, recolección de leña, ya que la población la utilizaba para cocinar sus alimentos, calentar agua, entre otras cosas, también se dedicaban a la agricultura, sembraban maíz, papa, y haba, el primero en mayores extensiones de monocultivo (Entrevista hecha a la encargada de Archivo Histórico Estado de México, 2015)

Las tierras ribereñas de Lerma se convirtieron en suelos destinados a actividades agrícolas, conforme la industria fue ocupando territorio del municipio a través de los años, su población se fue incorporando en las grandes maquilas dejando de lado la producción de maíz y hortalizas. Mexicaltzingo y San Mateo por igual se dedicaban a la agricultura, su población era en su mayoría artesana, elaboraban calzado (PMDUL, 2010). Este primer grupo de municipios tienen mayor interrelación económica con Toluca.

Grupo 2. Este segundo grupo, integrado por: Almoloya de Juárez, Ocoyoacac, Otzolotepec, Xonacatlán, Calimaya, Chapultepec, Rayón y San Antonio La Isla. Está compuesto por algunos municipios colindantes a Toluca y otros que no colindan físicamente, sin embargo tienen una relación directa con la ciudad central. Estos municipios comparten las siguientes características: se dedicaban a la agricultura principalmente sembraban maíz, trigo, avena, papa, haba, chícharo, calabaza; además de dedicarse a elaborar ropa. También se dedicaban a la producción ganadera que en algunos casos permanece hasta la actualidad por ejemplo Almoloya de Juárez, municipio que en el año 2015 es uno de los principales comercializadores de animales como vacas, borregos, gallinas, pollos, caballos, reses (Entrevista hecha a la encargada de Archivo Histórico del Estado de México, 2015)

En este segundo grupo vivía gran parte de la mano de obra barata que se desplazaba a trabajar a la ciudad de México en 1960.

3.2. Proceso de metropolización de Toluca 1970-2015

El proceso de metropolización de Toluca está basado en los estudios de Luis Jaime Sobrino (1994, 2003b) sobre la conformación de la Zona Metropolitana de la ciudad de Toluca (ZMCT) que contempla para su medición las variables siguientes: cambios físicos de la ciudad central, crecimiento urbano en aumento de la población urbana, localización de la vivienda por sectores, lugar de empleo de la población, base económica del espacio. El autor, al igual que Hoyos (2005:23), divide el proceso metropolitano en 4 etapas que corresponden con el momento en que se fueron incorporando los municipios a la ZMVT.

Etapa 1. Año 1970. Inicia una conurbación entre Toluca-Lerma (sobre el corredor industrial Toluca-Lerma), Metepec, y Zinacantepec (sobre el camino viejo).

Etapa 2. Año 1980. El autor la concibe como la etapa de conformación de la Zona Metropolitana de Toluca, se integra por: Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, San Mateo Atenco, Toluca, Zinacantepec.

Etapa 3. Año 1990. Se anexa Almoloya de Juárez a la zona metropolitana.

Etapa 4. Año 2000. Se anexan Ocoyoacac, Otzolotepec, Xonacatlán, y Calimaya, Chapultepec, Rayón, San Antonio la Isla.

De acuerdo a la clasificación anterior y con base en SEDESOL, CONAPO, INEGI, (2010) la ZMVT se encuentra conformada por 14 municipios metropolitanos estrechamente comunicados, que en total cuentan con una población de 2, 172, 035 habitantes (COESPO, 2012). Se considera esta clasificación porque en ella se encuentran contenidos los municipios de la zona de estudio y además porque es con los municipios de ésta zona con la que tienen una mayor interacción los habitantes de la zona que estamos estudiando.

A continuación se caracteriza el proceso de transformación física asociado al fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca de acuerdo a las etapas distinguidas por Sobrino (1994:191) y Hoyos (2005:23):

Etapas 1. 1970. Durante esta década como parte de las obras llevadas a cabo se construye el circuito Tollocan, el cual delimitaría al primer contorno o anillo de la ciudad de Toluca. Los pueblos aledaños a la ciudad de Toluca (del propio municipio) como: Santa Ana, Santiago Miltepec, San Lorenzo, Tlachaloya, entre otros se encontraban perfectamente comunicados a la ciudad central, debido a que se arreglaron y construyeron nuevas vialidades de interconexión. Hasta finales de la década la superficie del municipio de Toluca se distribuía en 56% agrícola, 5% pecuario, 11% bosque, 1% NE (Archivo Histórico de Toluca, 2015)

Es en esta etapa cuando inicia una conurbación entre Toluca-Lerma, Metepec, y Zinacantepec; como primer factor de esta conurbación podemos considerar primero la construcción del corredor industrial Toluca Lerma, después la demanda de vivienda para trabajadores de la industria que llegaría a situarse cerca de las manufacturas, construcción de los primeros INFONAVIT en el área metropolitana, aumentando la población de la zona (en 1970 la población de la ZMVT era de 617, 482 pobladores, veinte años antes eran 356, 754 habitantes COESPO, 2012), llegando a conformar nuevos espacios urbanos. En ésta etapa se incorpora Lerma al proceso metropolitano con el corredor industrial sobre la carretera Toluca-México.

Etapas 2. 1980. En la segunda etapa los municipios metropolitanos sumaban seis; Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, San Mateo Atenco, Toluca y Zinacantepec. Según sus funciones económicas predominantes, Toluca se insertaba al sistema nacional de ciudades como nodo industrial, concentrando 2.6% de la población manufacturera nacional, y 49.74% de la población ocupada a nivel municipal. Estaba orientada preferentemente a bienes de consumo inmediato (alimentos, bebidas y química) y duradero (automotriz y artículos eléctricos y electrónicos) (Sobrino, 1994:190)

El sector manufacturero estaba compuesto, a finales de la década, por 682 unidades económicas en Toluca de las cuales se distribuían de la siguiente manera: 295 unidades de alimentos, bebidas y tabaco, 142 orientadas a productos

metálicos, maquinaria, y equipo pesado, 69 orientadas a textiles, prendas de vestir y cuero, 64 orientadas a producción de papel, imprenta y editoriales, 48 orientadas a madera y muebles, 35 orientadas a productos minerales no metálicos y 29 orientado a sustancias químicas (petróleo, hule y plástico) (Archivo Histórico Toluca, 2015)

En esta etapa se desarrollaron obras públicas de carácter estatal que implicaron la comunicación y conexión entre los municipios que hoy integran la zona metropolitana, por ejemplo: se construyeron o ampliaron las vialidades Toluca-Metepec, Toluca-Zinacantepec, Toluca-Villa Charra, Toluca-Palmillas, y Paseo Tollocan- La Marquesa. (Archivo Histórico Toluca, 2015) Fue debido a obras como éstas, que en la segunda etapa se llegara a una consolidación de la ZMCT.

De acuerdo con Sobrino (1994:190), se considera que para la década de 1980 el patrón de organización territorial de la metrópoli de Toluca se caracteriza por la existencia de un anillo central y dos contornos. El núcleo central lo conforma la ciudad de Toluca definida por los censos de población; en el primer contorno se encuentran las localidades conurbadas del resto del municipio de Toluca, la totalidad de Metepec, y asentamientos de Lerma (contiguos al corredor industrial) y Zinacantepec (sobre el margen de la carretera a Morelia). El segundo contorno se forma con el resto de asentamientos conurbados de Zinacantepec y Lerma, más los existentes en Almoloya de Juárez, Mexicaltzingo y San Mateo Atenco. Como se puede observar Lerma se incorpora desde un primer momento pero en esta segunda etapa llega a consolidarse, incluyendo a todo el municipio.

En el anillo central, la oferta ocupacional se especializaba en servicios, tanto al productor, como al consumidor y distributivos (era una PEA altamente terciarizada). La oferta ocupacional del primer contorno era la de mayor diversificación en su estructura, pero también donde cohabitaban las diferencias socioeconómicas más elevadas. En dicho anillo se entremezclan: unidades residenciales para población de ingresos medios y altos con ocupaciones predominantes en servicios al consumidor y obreros industriales, así mismo,

antiguos pueblos y rancherías absorbidos por la mancha urbana donde las ocupaciones se orientan a los servicios al consumidor y obreros industriales, y por último, asentamientos y colonias de bajos recursos, con población ocupada en construcción, industria y servicios al consumidor. Finalmente en el segundo contorno se integran barrios obreros y población de comerciantes (Sobrino, 1994:191)

“Durante la década de 1980 la acelerada dinámica poblacional se expresó en la expansión del área urbana sobre los seis municipios ocupando principalmente las periferias que se encontraban sobre vialidades que conectaban con los demás municipios” (Sobrino, 1994:191). La población de la ZMVT en esta década estaba compuesta por 938, 841 habitantes, a una tasa de crecimiento media anual de 4.1%, la tasa de crecimiento más elevada la concentraba Metepec con 6.7% (COESPO, 2012). Cabe mencionar que fue dicha década la que experimentó el mayor crecimiento demográfico de la zona metropolitana de la ciudad de Toluca, con respecto a décadas anteriores y con un carácter preminentemente urbano (Sobrino 1994:192, Hoyos 2005:25)

Etapas 3. 1990. La tercera etapa está caracterizada por la incorporación de Almoloya de Juárez para conformar un total de siete municipios a la zona metropolitana de la ciudad de Toluca. La incorporación de éste municipio se debió a su potencial para construir vivienda para la población que ya no encontraba espacio dentro de Toluca.

Existe durante ésta etapa una proliferación de vivienda de interés social, comienzan a construirse conjuntos habitacionales con el fin de proveer vivienda a los trabajadores de la industria, y servidores públicos. La vivienda se construye principalmente en las zonas más baratas con potencial de desarrollo, ubicándola en la periferia de los municipios urbanos por ejemplo: Zinacantepec, Toluca, Metepec, Lerma, especialmente en aquellos municipios que se encontraban en el centro de la zona metropolitana de la ciudad de Toluca.

El área urbana continua presenta la mayor concentración del total de viviendas, en 1990 existían 181,884 viviendas y aumentan otras 51,119 viviendas en 1995 (más del 25% en sólo cinco años), con fuertes contrastes entre municipios del grupo. El municipio de Mexicaltzingo en 5 años aumenta 380 nuevas viviendas, en contraparte en el de Metepec se construyen 22,639 nuevas viviendas, con una tasa de crecimiento anual de vivienda de 4.68% superior al ritmo de su población total (Camacho, 2015:92)

En el caso de Toluca, los poblados de San Pablo Autopan, San Mateo Otzacatipan, San Andrés Cuexcontitlán, y San Pedro Totoltepec hasta 1980 eran consideradas como rancherías, pero a partir de 1990 comenzaron a crecer demográficamente y físicamente llegando para 2010 a duplicar, triplicar y hasta cuadruplicar su población, por la llegada de la vivienda de interés social (INEGI, censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010)

La densidad de población en el área urbana continua de Toluca para 1990 es de 552.51 hab./km², en los municipios conurbados de Toluca 315.7 hab./km², y en los municipios que se encuentran en la segunda periferia se tiene una densidad de 290.3 4 hab./km². (Camacho, 2015:95) Puede considerarse a estos niveles de densidad como un factor importante para que la vivienda de tipo residencial campestre se comenzara a ubicar a partir de esta década en la segunda y tercer periferia de la ciudad central.

En el sector económico, para esta etapa se encontró que en el comercio había un total de 10,180 unidades económicas para Toluca, 29.59% destinado a comercio y 18.51% a servicios, éste sector pasaba a ocupar un gran porcentaje con respecto a las etapas anteriores. La ciudad central por su parte concentraba servicios financieros, las oficinas de firmas internacionales llegaban a la ciudad central para satisfacer las necesidades de su población, que gracias a la globalización se pudo hacer un manejo más sencillo del capital financiero. Algunas firmas fueron: Banamex, Bancomer, Santander, Bancomex, Bital, entre otros (Archivo Histórico de Toluca, 2015)

La distribución del empleo en la Zona Metropolitana para esta etapa ubica 84.49% de la PO (población ocupada) empleada en el área urbana continua de Toluca, 7.17% de la PO se emplea en el primer anillo de la ZMCT y 8.35% de la PO en el segundo anillo de la zona (Camacho, 2015:97)

Para este momento la red carretera que cruza el municipio central (Toluca) era de 236.37km, compuesto por 6.5km de tipo troncal federal, 221.47km de vías estatales, y 8.4km de caminos rurales (Archivo Histórico Toluca, 2015).

Etapa 4. 2000-2015¹⁴. En esta última etapa hubo una adhesión de siete municipios más a la zona metropolitana de la ciudad de Toluca, la mitad de los que actualmente la conforman, según SEDESOL, CONAPO, INEGI, (2010) estos fueron: Ocoyoacac, Otzolotepec, Xonacatlán, Calimaya, Chapultepec, Rayón, y San Antonio la Isla (Sobrino, 1994:190)

Es importante señalar que es en la etapa cuatro cuándo se incorpora Ocoyoacac (Hoyos, 2005:27) al fenómeno metropolitano, después del año 2000, treinta años después que Lerma. Aunque cabe destacar que Ocoyoacac ya presentaba desde 1990 dinámicas metropolitanas con la construcción de vivienda residencial campestre, es decir, antes de su incorporación a la metrópoli.

La población de la zona metropolitana pasó de 1,249,274 habitantes en 1990 a 1,732,984 en el año 2000. Para el 2010 la población de la Zona Metropolitana de la ciudad de Toluca llegó a conformarse por 2,172, 045 habitantes (COESPO, 2012). Como se puede observar la población casi se duplicó en 20 años, en gran parte debido a la construcción de vivienda que se edificó desde la década de 1990. De acuerdo con autores como Castillo (1992:73), Sobrino (1994:189), Hoyos (2005:25), el periodo de 1970-1980 es el que mayor dinámica demográfica presentó, pero si observamos el cuadro siguiente, en el periodo 1990-2010 la zona

¹⁴ Esta etapa, según Sobrino y Hoyos es del 2000-2005, sin embargo se le agregan datos hasta el 2015 con el fin de comprender el fenómeno en tiempo.

duplicó su población, creciendo demográficamente más que en la etapa señalada por los autores.

Cuadro 3. Volumen poblacional de la ZMCT 1950-2010

Zona	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
ZMCT	356,754	437,787	617,482	938,841	1,249,274	1,732,984	2,172,035

Fuente: COESPO con base en INEGI, censos de población 1950-2010

En 60 años, el volumen de población de los municipios que actualmente componen la ZMVT se sextuplicó al pasar de 356 mil 754 habitantes en 1950 a un estimado de 2 millones 172 mil 35 habitantes en 2010.¹⁵

Por un lado, las áreas urbanas son las que siguen concentrando la mayor parte del crecimiento poblacional en la entidad, lo explica la creciente expansión de las zonas metropolitanas. Y por otro lado, este incremento se ha dado por el crecimiento social y el crecimiento natural (COESPO, 2012) (véase el cuadro 4)

Cuadro 4. Tasas de crecimiento poblacional 1950-2010

Entidad/ Zona	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Estado de México	3.1	7.6	6.8	2.7	2.9	1.4
ZMCT	2.0	3.6	4.1	3.0	3.3	2.2
Distrito Federal	4.6	3.6	2.4	-0.7	0.4	0.3

Fuente: COESPO con base en INEGI, censos de Población y Vivienda 1950-2010.

Como se observa anteriormente en comparación con el Estado de México y el Distrito Federal, la Zona Metropolitana de Toluca ha tenido un crecimiento demográfico constante, caso contrario de los otros dos ejemplos, el Distrito Federal lejos de aumentar su población la está disminuyendo, creciendo a tasas muy bajas (0.3%) (COESPO, 2012)

Dentro de los municipios más poblados resalta Toluca (819,561 hab.) que representa 37.7% de la población total de la ZMVT. Zinacantepec, Almoloya de Juárez, Lerma, Temoaya, y Oztolotepec son los municipios que del 2000 al 2010

¹⁵ Cabe señalar que la COESPO considera a los 22 municipios que actualmente componen la Zona Metropolitana del Valle de Toluca de acuerdo al Plan Regional de Desarrollo Urbano.

registraron un incremento absoluto por arriba de los 20 mil habitantes; Metepec a pesar de ser el segundo más poblado de la zona, registró la tasa de crecimiento más baja creciendo menos de los 20 mil habitantes mencionados anteriormente. Cabe señalar que el patrón de concentración de la ZMCT ha dado como resultado que para el 2010 la densidad poblacional de la zona sea de 813.6 hab. por km². (COESPO, 2012)

En lo referente al desarrollo habitacional, el primer lugar lo ocupa Toluca, con 48.48%; seguido de Metepec con 13.87%; el tercer lugar esta Zinacantepec con 7.88%; después Almoloya de Juárez con 7.25%; la quinta posición es de Lerma al poseer 6.25% viviendas del total de la ZMVT. Ocoyoacac posee menos viviendas al contar con 3.10% (véase cuadro 5)

En las últimas décadas, el paradigma de situar la vivienda cerca del trabajo ha cambiado, en una sociedad neoliberal se cambia de trabajo constantemente, o por el contrario se desplaza de un lugar a otro por motivos de trabajo.

Cuadro 5. Viviendas de la ZMVT

Municipio	Total de Viviendas	%
Toluca	174 962	48.48
Metepec	50 035	13.87
Zinacantepec	28 448	7.88
Almoloya de Juárez	26 225	7.27
Lerma	22 538	6.25
San Mateo Atenco	13 893	3.85
Otzolotepec	13 349	3.70
Ocoyoacac	11 182	3.10

Fuente: PMDU Lerma con base en II Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI

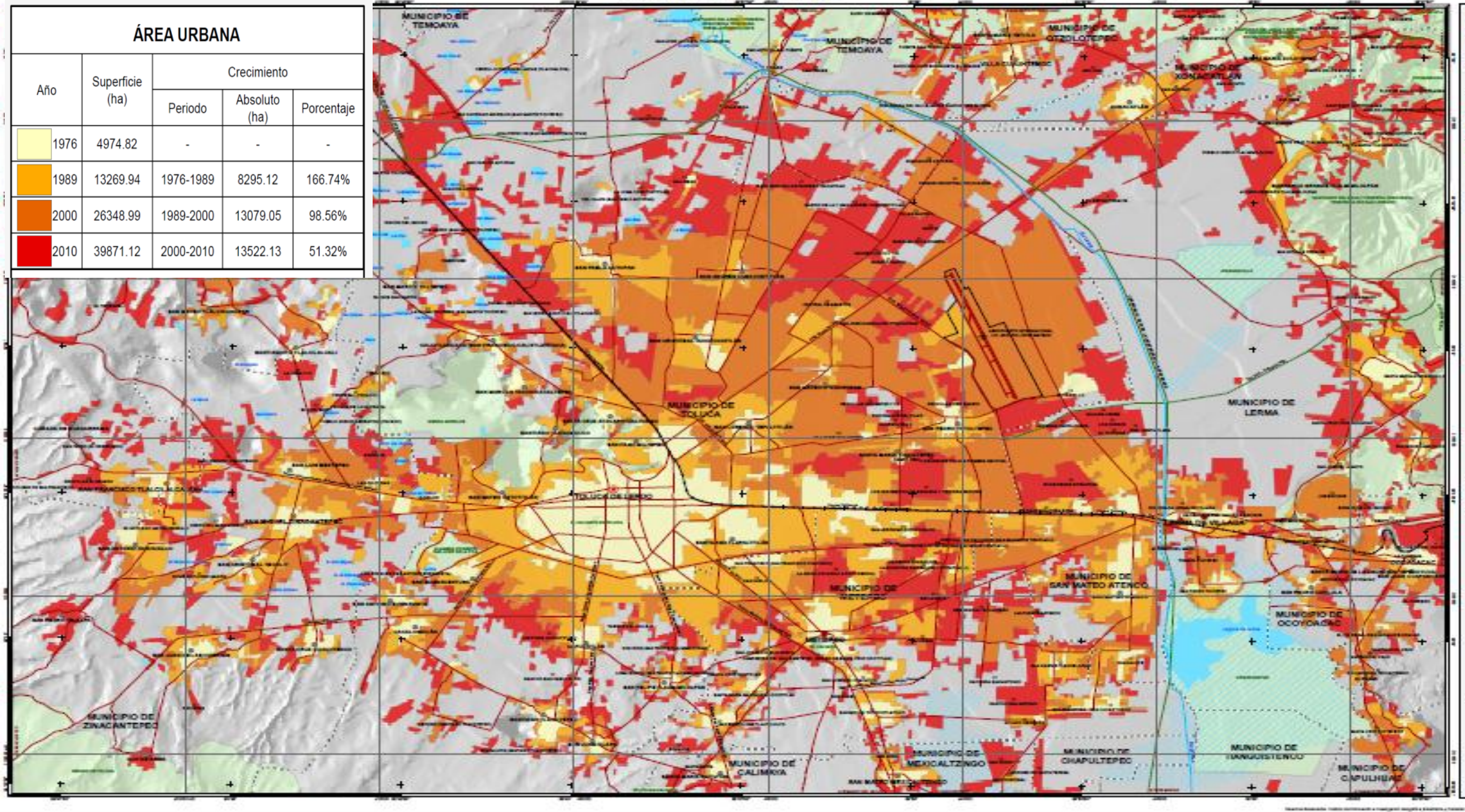
Con datos del 2007 se obtuvo que 68.14% de la población de la ZMCT se desplaza por motivos de trabajo en el área central, en la periferia del primer anillo el 74.86% de la población y en el segundo anillo el 72.99% de la población. El porcentaje restante lo ocupa la educación, compras y paseo (Camacho, 2015:112)

Del mismo modo, como podemos darnos cuenta a través de los datos observados durante el proceso metropolitano aquí descrito, la composición de la base productiva de la ZMCT ha sufrido cambios, el sector primario que era predominante en la primera mitad del Siglo XX ya no lo es. Para finales del mismo siglo, el sector predominante en la zona fue la industria, pero para el año 2010 el sector comercio y servicios es el más importante en la mayoría de los municipios de la primera conurbación de la ZMCT creciendo en un porcentaje de 174% durante las dos últimas décadas (caso específico de Toluca)

Para poder observar los cambios espaciales que ha tenido el proceso metropolitano de la ciudad de Toluca caracterizado anteriormente (durante los periodos 1976, 1989, 2000, 2010) véase a continuación el siguiente mapa que incluye por etapas el crecimiento territorial (urbano) del proceso (véase mapa 1)

Se observa que el crecimiento urbano de la Zona Metropolitana de la ciudad de Toluca en 1976 (color beige) se encontraba concentrado su crecimiento en las cabeceras municipales de los municipios hoy metropolitanos, en el caso de Toluca principalmente ya se encontraban varios pueblos aledaños ya consolidados. A finales de 1980 (color naranja claro) a primera vista podemos observar la conurbación física entre Toluca, Metepec, Lerma, y Zinacantepec, esta continuidad física ayudó a consolidar el primer anillo de la ciudad central de Toluca, poblados (del mismo municipio) como San Lorenzo Tepaltitlán, Santiago Miltepec, Santa Cruz Atzacapotzaltongo, San Mateo Oxtotitlán, San Buenaventura, Capultitlán y Santa Ana Tlapaltitlan, se conectaron físicamente con la ciudad central. El crecimiento durante esta segunda etapa comprende sólo el centro de la ZMVT (Toluca, Metepec, Zinacantepec, San Mateo Atenco, y Lerma de Villada)

Mapa 1. Área Metropolitana de la Ciudad de Toluca



Fuente: Instituto de Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM), 2010.

En la tercera etapa que corresponde al 2000 (color naranja oscuro) se observa que el crecimiento se concentró en la zona noreste del municipio de Toluca hacia San Cristóbal Huichochitlán, San Andrés Cuexcontitlán, San Pablo Autopan, Calixtlahuaca, San Mateo Otzacatipan. Metepec no tuvo el mismo crecimiento que diez años antes (1989) para esta época disminuyó el crecimiento urbano para el municipio. Por el contrario San Mateo Atenco, Lerma, Ocoyoacac y Zinacantepec aumentaron su área urbana para inicios del Siglo XXI, el crecimiento fue sobre la carretera México-Toluca principalmente. También existen localidades alejadas de las cabeceras municipales que continuaron su crecimiento, pero éstas se encuentran conectadas por vialidades secundarias y terciarias.

Por último en la cuarta etapa 2010 (color rojo) observamos que el crecimiento urbano se orienta hacia el norte de la Zona Metropolitana por una parte, llegando a dejar pocos espacios disponibles entre Toluca, Temoaya, Otzolotepec, Xonacatlán y Lerma. Metepec consolida su expansión urbana al norte del municipio. Lerma, por otra parte creció en su zona urbana para la última década hacia el lado este del municipio y al sur (a un costado del Área Natural Protegida otomí-mexica). Ocoyoacac sin embargo para el 2010 tuvo un crecimiento urbano sobre la carretera federal rumbo a Jajalpa y La Marquesa y al Sur hacia Santiago Tianguistenco.

Cabe señalar que con la evolución del fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca y con el crecimiento del área urbana como consecuencia, se fueron ocupando las periferias de los municipios hoy metropolitanos cambiando en la mayoría de los casos el uso de suelo de agrícola a habitacional.

3.2.1. Las periferias en el proceso de metropolización de la ciudad de Toluca 1990-2010

A finales del Siglo XX, cuando el fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca estaba ya consolidado en el centro de la zona metropolitana, se comenzaron a ocupar espacios de la periferia municipal de Lerma y Ocoyoacac, al igual que en Toluca, Metepec y Zinacantepec.

Además, en 1990 las periferias rurales comenzaron a jugar un papel fundamental para el crecimiento urbano de la zona metropolitana, pues “la revalorización de la periferia, por un lado, genera las ventajas competitivas de crecimiento económico y social de la metrópoli, por el otro lado favorece la profundización de las desigualdades, estas últimas acusan la segregación social metropolitana, así como la acumulación de desventajas relacionadas con el empleo, el ingreso, la calidad de la vivienda y el acceso a los servicios básicos” (Orozco, 2006:2)

Como consecuencia del proceso metropolitano que vivió la ciudad de Toluca y sus municipios conurbados como Lerma, Metepec, Zinacantepec y Ocoyoacac entre otros, se ocuparon espacios que en 1960 aún tenían características rurales; en las periferias de los municipios que hoy son metropolitanos se desarrollaba la agricultura, y a la producción de artesanías, entre otras actividades como se mencionó anteriormente. Para conocer los cambios que se dieron en esas periferias rurales, para 1990-2010 se describirán algunas características actuales de acuerdo con Orozco, (2006:3) con el fin de ejemplificar cómo ha sido el cambio. Para ello se hará un análisis a través de los dos grupos de municipios analizados más arriba.

Grupo 1. Lerma, Metepec, Zinacantepec, Toluca, Mexicaltzingo, San Mateo Atenco. En el caso de Toluca las localidades del norte del municipio permiten identificar los mecanismos que favorecen la incorporación de la tierra ejidal al crecimiento urbano. En las periferias rurales hubo en un primer momento venta de fracciones de terrenos ejidales y en un segundo momento expropiaciones por parte del Estado para la construcción de nueva infraestructura pública detonante de desarrollo y crecimiento económico (Orozco, 2006). Fue en la periferia de este grupo de municipios el lugar dónde llegó primero la vivienda de interés social de forma masiva, conectada con las áreas urbanas consolidadas por vialidades primarias en la mayoría de los casos.

Los municipios de Toluca y Metepec presentan tasas de ocupación terciaria de más del 60%, en Lerma y San Mateo la ocupación secundaria es superior al 50%.

Es decir, el empleo terciario e industrial es congruente con la tasa de urbanización (Orozco, 2006:4). A todo esto la ocupación en actividades primarias en las periferias de esta zona entra en declive.

Cabe señalar que no sólo se ubicó en las periferias rurales la vivienda de interés social, sino también la vivienda para los estratos altos de la población, diferenciándose en que la primera se encuentra relativamente alejada de los servicios básicos por su ubicación, mientras que la vivienda residencial cuenta con todos los servicios, mejores vías de comunicación, y el espacio para habitar en este caso cuenta con grandes extensiones de zonas boscosas.

Grupo 2. Almoloya de Juárez, Ocoyoacac, Otzolotepec, Xonacatlán, Calimaya, Chapultepec, Rayón, y San Antonio la Isla. En este segundo grupo se encuentran aquellos municipios que tuvieron una incorporación posterior al primer grupo a la ZMVT. Es en la periferia rural de ellos dónde se ubicó de manera masiva la vivienda de interés social posterior al año 2000, en algunos casos iniciando desde 1990 llegando a consolidar el fenómeno metropolitano de forma dispersa para este segundo grupo de municipios.

Los acercamientos que se han tenido al caso de estudio, reportan la aparición de nuevos fraccionamientos horizontales de muy diversos tamaños y precios. Se edifican espacios habitables cerrados en los intercisos rurales entre la ciudad de Toluca y su periferia metropolitana, así como en la periferia contigua a las cabeceras de los municipios metropolitanos.

3.3. Proceso de metropolización de Lerma

a) 1970-1980

A partir de 1970 los procesos de ocupación del suelo se modificaron sustancialmente, con la creación de la zona industrial como política para descentralizar la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), lo que originó que el Municipio se convirtiera no sólo en un polo de desarrollo, sino también de atracción poblacional (Sobrino, 1994:189)

A partir de este suceso Lerma aumentó su zona urbana hacia la parte suroeste, colindando con el municipio de Toluca, y formando con ello una conurbación. Su población pasa en 1970 de 36, 071 habitantes a 57, 219 habitantes para 1980 aumentando en un 58.6% en 10 años (INEGI, 1970,1980). Este aumento poblacional estuvo condicionado por dos variables principalmente la inmigración y la natalidad, y para las siguientes décadas éstas serán determinantes en la evolución demográfica de Lerma.

Físicamente Lerma se incorpora en la primera etapa del proceso metropolitano de la ciudad de Toluca, como nodo industrial, cuando se construyó el corredor industrial Toluca-Lerma que alcanzaría importancia nacional para la siguiente década (Sobrino, 1994:190). La posición geográfica del municipio es estratégica dentro de la Zona Metropolitana de Toluca, como se observa en el mapa 1 podemos decir que Lerma se incorpora en 1970 al proceso pero hasta el año 2000 llega a consolidar su estructura urbana y esto ocurre básicamente sobre la carretera México-Toluca.

Económicamente el municipio concentraba para la década de 1970-1980 una PEA con las siguientes características:

Cuadro 6. Distribución de la PEA por actividad económica 1970-1980

	1970	1980
PEA Municipal	8770	15671
Agrícola	4159	4237
Minería	17	9
Industria	2136	4478
Comercio	666	1066
Transporte	227	544
Servicios	1089	1374

Fuente: Censo de población y vivienda INEGI, Lerma, 1970,1980.

En 1970 el municipio aun concentraba casi el 50% de su PEA en el sector agrícola, le seguía la industria y después los servicios, la minería y el transporte, que en este periodo no son tan representativos para el municipio. Diez años después (1980) se puede observar que la PEA ocupada en la industria representa

un porcentaje mayor que el sector agrícola y superior a todos. El sector servicios y comercio aumenta considerablemente (véase cuadro 6)

b) 1980-1990

Durante este periodo no hubo grandes cambios demográficos en Lerma, la población aumentó poco menos de 10 mil habitantes. Aunque en la Zona metropolitana estaban presentándose mayores dinámicas demográficas, en el municipio eran menores en comparación con los que crecieron más, que fueron Metepec, San Mateo Atenco y Toluca (Véase mapa 1)

Algo importante a resaltar es que la densidad habitacional en 1980 fue de 291.1 habitantes por km², disminuyendo para 1990 hasta 249 habitantes por km², más del 25% (INEGI, 1980-1990), caso contrario a lo que pasaba en Toluca, que tendía a concentrarse.

En cuanto al comportamiento de la fuerza laboral, como se observa en el cuadro 7, el municipio ha tenido una transición en la ocupación de su PEA, para el año 1990 la mayor parte de la población se empleaba en la industria, y en segundo lugar en los servicios, la agricultura perdió relevancia en términos absolutos y relativos durante la década, (véase cuadro 7)

Cuadro 7. Distribución de la PEA por actividad económica 1980-1990

	1980	1990
PEA Municipal	15671	18249
Agrícola	4237	2158
Minería	9	5
Industria	4478	9156
Comercio	1066	1848
Transporte	544	682
Servicios	1374	3562

Fuente: Censo de población y vivienda INEGI, Lerma, 1980, 1990.

c) 1990-2000

Para la década 1990-2000 el crecimiento poblacional fue diferente al de la década anterior, en éste caso pasó de 66,912 habitantes a 99,870 habitantes durante la

década, teniendo un aumento del 49.26% (INEGI, 1990,2000), comportamiento similar al de 1970-1980. Este aumento en la dinámica demográfica dio origen al incremento de la superficie de uso habitacional, industrial, comercial y de servicios, esto se observa en el crecimiento de la superficie urbanizada que en el año 1990 contaba con 646.9 hectáreas de área urbana, mientras que para el año 2000 alcanzó las 3,540.43 hectáreas, creciendo 447.29% (PMDUL, 2010)

El aumento del área urbana de la zona durante la etapa 1990-2000 tuvo que ver con la revalorización económica de las periferias y la desconcentración y descentralización de la población y de las actividades económicas hacia la periferia del área urbana continua, creándose nuevos núcleos residenciales, algunos de ellos son, por un lado, los desarrollos habitacionales de interés social, entre los que están: fraccionamientos Manuel Villada, AURIS, CIDECO, INFONAVIT, Valle de Lerma, ubicados cerca de la cabecera municipal y del Parque Industrial el Cerrillo (Archivo Histórico de Lerma, 2015), y por otro lado los desarrollos habitacionales de tipo residencial, entre los que encontramos los fraccionamientos: Club de Golf los Encinos, los Robles, Residencial Tirés, Residencial Arancia, y Rincón de Los Encinos orientados a población con ingresos altos, y que se ubican sobre la carretera vieja Toluca-México, en terrenos accidentados¹⁶.

Económicamente hablando, podemos observar que Lerma, para el año 2000, se encontraba consolidado como un municipio industrial, en el que la mayoría de su PEA se ocupaba en el sector secundario (49,2%), y en el terciario (alrededor del 45%), mientras que sólo el 5.7% se dedicaba a la agricultura, el comercio (ver cuadro 8)

Cuadro 8. Distribución de la PEA por actividad económica 1990-2000

	1990	2000
PEA Municipal	18249	32449
Agrícola	2158	1851
Minería	5	-

¹⁶ Cabe señalar que la mayor parte del terreno del municipio es accidentado, debido a que se ubica en la "Cordillera de las Cruces". (Archivo Histórico de Lerma, 2015)

Industria	9156	15990
Comercio	1848	4216
Transporte	682	-
Servicios	3562	8585

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Censos de población 1990-2000.

d) 2000-2010

Con la consolidación del proceso metropolitano, la forma física de la ciudad de Lerma cambió extendiéndose sobre el noreste y sureste del municipio hacia el área natural protegida, dirigiendo su crecimiento hacia los municipios de Huixquilucan y Ocoyoacac, rumbo al DF, ya no para Toluca como fue en las etapas anteriores.

Según Orozco (2006:4), hubo algunos factores que detonaron este crecimiento urbano en esta década, entre ellos están: en un primer momento, el cambio de uso de suelo (de agrícola a habitacional y de forestal a habitacional), en un segundo momento la transición de los nuevos patrones migratorios (centro-periferia municipal), como tercer momento el surgimiento de nuevas áreas residenciales cerradas y nuevos espacios comerciales (dirigidos a la nueva población inmigrante), e industriales; y como último momento aparece la profundización de la segregación espacial y periférica en las nuevas viviendas.

Como consecuencia de estos factores el área urbana se consolidó para el año 2009 en 4,416.15 hectáreas, es decir, el 19.25% de la superficie total municipal. (PMDUL, 2010) Por otro lado, la población municipal siguió en aumento pasando de 99,870 habitantes en 2000 a 134,799 habitantes en 2010 (INEGI, 2000, 2010), esto significa un aumento del 34.97%.

De acuerdo con proyecciones de población de la CONAPO (2010), Lerma seguirá aumentando su población, para 2020 se espera que tenga 174,625 habitantes, para 2030 se esperan 197,032 habitantes, esto quiere decir que en veinte años se estiman más de cincuenta mil habitantes en Lerma, lo que implica la aparición de una mayor demanda de servicios e infraestructura para las administraciones locales presentes y futuras.

En conectividad vial para el año 2015 el municipio ofrece favorable conexión al interior de la región centro del país, pues cuenta con las carreteras México-Toluca, Toluca-Naucalpan-Xonacatlán, Libramiento Bicentenario, La Marquesa, Zona Industrial- Lerma el Cerrillo, carretera Jajalpa-Ameyalco-Atarasquillo y la carretera a Ixtlahuaca en la zona noreste (Archivo Histórico de Lerma, 2015)

Económicamente para la década 2000-2010 la PEA municipal para 2010 tuvo un aumento del 159% con respecto al 2000 pues paso de 32,449 a 51,688 habitantes (INEGI, 2010)

Se sabe que el municipio cuenta con cuatro parques industriales: Corredor industrial Toluca-Lerma, Fidepar I la Bomba, Fidepar II Cerrillo y Parque Industrial Lerma, éstos se ubican en la zona suroeste del municipio, rumbo a Toluca y albergan empresas de diversos tipos, desde la automotriz, metalmecánica, química, textil, mueblería, alimenticia, plásticos, entre otros. En el sector terciario se cuenta con las Plazas Outlet Lerma que cuenta con tiendas de ropa, salas de cines, área de *fast-food*, agencias de autos, telefonía celular, etc. y se encuentra ubicada en la carretera México-Toluca, mientras que en el lado sureste se ubica la Plaza Sendero, con centros comerciales como Soriana, Copel, Woolworth y City Club. Hay que considerar que con el aumento de estos espacios urbanos e industriales hay una disminución de zonas agrícolas o de bosque.

3.3.1. La periferia urbana de Lerma de Villada 1970-2010 (Cambios y consecuencias del proceso metropolitano de la ciudad de Toluca)

Se considera periferia urbana a aquellos espacios que se encuentran en los límites que tiene el área urbana continua del municipio. En este apartado se verá, a través de las etapas propuestas por Sobrino (2003b), los cambios que ha tenido la periferia de Lerma en 40 años, con la creación de nuevos espacios urbanos y fraccionamientos residenciales.

- a) **1970-1980.** Durante esta etapa se encuentra consolidada la parte suroeste de la cabecera municipal. La periferia de la parte noreste y sureste es de uso forestal y agrícola, ésta era la zona agrícola del municipio en donde se

sembraba: haba, maíz, hortalizas, gramíneas, avena y forrajes en el Monte de las Cruces (Archivo histórico de Lerma, 2015)

La zona noroeste y suroeste es donde se encuentra la zona lacustre del Alto Lerma, esta es una zona sujeta a inundaciones, por lo que sobre ella no se observa un proceso de expansión urbana, conservándose como una zona propicia para el desarrollo de la pesca como actividad económica.

- b) **1980-1990.** Durante esta etapa, en la periferia municipal de Lerma, en los límites con San Mateo Atenco, hacia el suroeste del municipio, aparece un nuevo conjunto habitacional (Ex Hacienda Doña Rosa, dirigido a clase media) mientras que en las demás periferias municipales no hay cambios físicos significativos, sólo que la población se desplaza a trabajar en la industria y abandona las actividades agrícolas.

Cabe señalar que a finales de la década en la zona sureste del municipio existen autorizaciones para construir nuevos fraccionamientos de tipo residencial sobre la carretera vieja México-Toluca en la periferia con Ocoyoacac, caso específico Fraccionamiento y Club de Golf Amomolulco (1989), dirigida a población de ingresos altos.

c) 1990-2000. En la zona noreste y periférica con el municipio de Toluca se construyen conjuntos habitacionales de interés social: Galaxia Lerma, El Porvenir, Los Cedros, Real Santa Clara, Hacienda Santa Clara, Ex Hacienda Doña Rosa I, todos ellos consolidando la conurbación física con la ciudad de Toluca, en la periferia poniente del municipio donde se habían conservado las zonas agrícolas (véase mapa 1)

En este mismo periodo, la zona norte del municipio, en la periferia con Xonacatlán, creció el espacio consolidando los pueblos como Santana Catarina, mientras que en la periferia con Ocoyoacac se construyen fraccionamientos residenciales campestres en Amomolulco, el primero a figurar fue Los Encinos, autorizado

desde finales de la etapa pasada. Y el segundo es Los Robles autorizado en 1995 (SEDUR, 2014)

d) 2000-2010. Durante esta última etapa creció el área urbana del municipio, principalmente hacia el norte del municipio, y sobre el eje carretero México Toluca, cambiando su uso de suelo de agrícola o forestal a residencial campestre. En esta época se da una conurbación física entre Lerma y Ocoyoacac, en la zona sureste del municipio por la construcción de fraccionamientos residenciales, es en los casos de Bosque de los Encinos (Ocoyoacac), y Club de Golf Los Encinos (Lerma)

Se autorizan en dicho periodo Residencial Tirés en 2005, Rincón de los Encinos y Residencial Arancia, de éstos dos últimos no se tienen registros de autorización. Se ubican dichos fraccionamientos en la calle Independencia a un costado de los fraccionamientos ya consolidados Los Encinos y Los Robles.

En conclusión el proceso de metropolización que experimentó el municipio de Lerma comienza desde la primera etapa en 1970, incorporando una parte de la periferia que colinda con el municipio de Toluca, sobre el eje carretero México Toluca, hacia el oeste, cuando inicia un proceso de asentamientos habitacionales dispersos que para finales de la década de 2010 terminan por consolidarse.

En este proceso de casi 40 años las periferias del municipio juegan un papel importante, para la consolidación del crecimiento metropolitano, en estos espacios ya no sólo se ubica la población pobre o de bajos ingresos, sino también, aquella de altos ingresos que se ubica en espacios periféricos de alta calidad ambiental y paisajística.

3.4. Proceso de metropolización de Ocoyoacac

a) 1970-1980

El municipio de Ocoyoacac para este periodo aún no se incorporaba al proceso metropolitano de la ciudad de Toluca, de acuerdo con Hoyos (2005:27), en este municipio existía una interacción menor con la ciudad de Toluca, debido a que su población tenía una relación más directa con el Distrito Federal, su población salía

del municipio a trabajar a esta ciudad, por la mañana y regresaba por la noche (Entrevista hecha a encargada de Archivo Histórico de Ocoyoacac, 2015)

Existen en esta etapa obras de infraestructura y equipamiento que benefician a la población del municipio, como el CONALEP “El Zarco” (1978), así como la modernización del camino México Toluca (1980) (Archivo histórico de Ocoyoacac, 2015). En términos demográficos, este municipio presenta un peso relativo menor al de Lerma y al de otros municipios del área metropolitana, su población municipal alcanzaba 33,952 habitantes en 1980, que representaba 25,000 habitantes menos que Lerma para la misma época¹⁷ (INEGI, 1980)

Físicamente Ocoyoacac para la época concentraba su crecimiento urbano en el centro del municipio, y en sus cinco barrios (San Miguel, La Asunción Tepexoyuca, San Juan Coapanoaya, Santiaguito y Santa María), así como los poblados de San Pedro Cholula, La Marquesa, Atlapulco, San Jerónimo Acazulco y el Pedregal de Guadalupe Hidalgo. Tal y como lo hacían los demás municipios que forman la ZMVT actualmente, como Metepec, Lerma y Toluca por mencionar algunos.

Económicamente el municipio contaba con dos haciendas importantes que empleaban su la población local desde tiempos anteriores, la primera es Hacienda Jajalpa la cual se ubicaba sobre la carretera México-Toluca (norte del municipio) y la Hacienda Texcaltenco ubicada sobre la carretera a Capulhuac y Tianguistenco (sur del municipio) productoras de alimentos, se dedicaban a sembrar grandes cultivos de diferentes hortalizas, así como frutas, que eran vendidas al DF (Archivo histórico de Ocoyoacac, 2015)

b) 1980-1990

Durante esta época no hubo grandes cambios demográficos en Ocoyoacac como tampoco los hubo en Lerma, su población pasó de 33,952 en 1980 a 37, 395 en 1990, (INEGI, 1980, 1990) teniendo un crecimiento demográfico del 10.1% en toda la década, esto puede explicarse debido a que la ZMVT se encontraba

¹⁷ Cabe señalar que Lerma ya se encontraba dentro del fenómeno metropolitano del Valle de Toluca.

concentrando su población en el centro de la zona para dicho periodo (Toluca, Metepec y Zinacantepec)

El Plan de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac del año 2000 establece que si bien hasta 1985 se presenta una estructura urbana consolidada, a partir de 1989 se inicia con un proceso de dispersión de los asentamientos humanos, que es predominante hasta la actualidad. Cabe mencionar que el municipio de Ocoyoacac cuenta con Plan de Centro de Población Estratégico aprobado por la H. Legislatura del Estado en sesión de fecha 22 de febrero de 1993 y publicado en la Gaceta del Gobierno el día 7 de junio de ese mismo año, con el fin de orientar el crecimiento de los nuevos centros de población.

La densidad en 1980 fue de 2.52 habitantes por hectárea a nivel municipal, en 1990 fue de 2.77 habitantes por hectárea, un cambio no muy significativo. Como se observa la densidad de habitantes a nivel municipal es muy baja y lo mismo pasa con la vivienda ya que en 1980 se tenía una densidad de 41 viviendas por hectárea y para 1990 se tenía una densidad de 20 viviendas por hectárea, como se observa la densidad tiende a disminuir con el pasar de los años (PMDUO, 2000)

La PEA para 1980 se componía de un total de 10,546 habitantes, ésta representaba el 31.06% de la población total, la agricultura y la industria son los rubros más importantes en la década para el municipio, le sigue la construcción y los servicios. La PEA para 1990 estaba conformada por 10,536 habitantes, que presentan 28.17% de la población total, la industria, el comercio y los servicios son los más importantes en la base económica del municipio en dicha década (véase cuadro 9)

Cuadro 9. Distribución de la PEA por actividad económica 1980-1990

	1980	1990	
PEA Municipal	10,546	10, 536	
Agrícola	1, 982	1,108	
Construcción	1, 024		
Industria	2,078	4,657	
Comercio	908	Comercio y Servicios	4,234
Transporte	265		

Servicios	1,449		
------------------	-------	--	--

Fuente: Censo de población y vivienda INEGI, Ocoyoacac, 1980, 1990.

En dicho periodo se instala el corredor industrial de Ocoyoacac, éste se localiza entre la Cabecera Municipal y San Antonio El Llanito, predominando la mediana industria química, ya que cuenta en promedio con 110 obreros por planta, no se cuenta con un número de plantas registradas para la década (PMDUO, 2000)

La forma física del municipio se extendió alrededor de los barrios y poblados mencionados en la etapa anterior, pero mínimamente, el cambio no fue tan significativo como tampoco lo fue el aumento poblacional.

c) 1990-2000

Para la década 1990-2000 la población pasó de 37,395 habitantes en 1990 a 49,643 en 2000, teniendo un aumento del 32.7% en comparación con la década anterior, menor al registrado en Lerma para la misma década (49.26%) (INEGI, 1990,2000). Se cuentan con registros de autorización del Fraccionamiento Residencial Jajalpa y posteriormente del Fraccionamiento residencial San Martín en 1992 ubicándose en el predio comprendido por la Ex Hacienda Jajalpa sobre la carretera México Toluca (SEDUR, 2014)

En este periodo, el aumento del área urbana continúa, a partir de la cabecera municipal la cual se extendió hacia la localidad de Lerma de Villada, el poblado de Santiago Amomolulco tiende a formar una conurbación con el municipio. Se presentan también procesos de expansión del área urbana continua de la localidad de Ocoyoacac hacia el municipio de Capulhuac, el poblado de San Pedro Cholula llegó a conformar una continuidad física con el Pedregal de Guadalupe Hidalgo, así como con Santiago el Viejo. Sobre la carretera México Toluca aumenta el área urbana de la colonia Benito Juárez que colinda físicamente con Lerma (Véase mapa 1)

Económicamente hablando, podemos observar que en Ocoyoacac la PEA del municipio estaba conformada en 1990 por 10,536 habitantes que representaban el 28.17% de la población total. Distribuida en 1,108 de ellos en el sector primario, 4,657 en el sector secundario y 4,234 en el sector terciario (INEGI, 1990). El

sector secundario es relativamente más representativo que el sector terciario durante esta década, la población empleada en la industria se duplicó, la agricultura perdió la primacía que tenía en comparación con la década anterior. Para el año 2000 tuvo registros de 17,340 habitantes de los cuales, 1,081 se ocupaban en el sector primario, 7,143 en el secundario y 8,255 en el terciario (INEGI, 2000). Lo que significa un cambio importante en la composición laboral, ya que en 1990 la mayoría de su población se ocupaba en la industrial, mientras que para el año 2000 se ocupaba en el sector terciario, casi duplicando la población en servicios en comparación con la década anterior (véase cuadro 10)

Algunas obras importantes de infraestructura y equipamiento que se llevaron a cabo en el municipio durante la década fueron: el embobedamiento del río de Ocoyoacac que cruza el municipio en 1991, en el 2000 se inaugura la línea de autobuses Águila en la Ruta Ocoyoacac, con lo que aumentó la red de transporte dentro del municipio, que hasta entonces era insuficiente (Archivo Histórico de Ocoyoacac, 2015)

Cuadro 10. Distribución de la PEA por actividad económica 1990-2000

	1990	2000
PEA Municipal	10, 536	17,340
Agrícola	1,108	1,081
Industria	4,657	7,143
Comercio y Servicios	4,234	8255

Fuente: Censo de población y vivienda INEGI, Ocoyoacac, 1990, 2000.

d) 2000-2010

Con la consolidación del fenómeno metropolitano en el centro de la ZMVT, el municipio de Ocoyoacac se incorpora al proceso de acuerdo con Hoyos (2005:27). Físicamente el área urbana se consolida en la parte norte del municipio, principalmente por desarrollos habitacionales de tipo residencial y establecimientos de servicios, en su mayoría restauranteros, que se ubicaron en su mayor parte sobre el borde de la carretera a la Ciudad de México. Asociado a este proceso, el crecimiento del área urbana continua de la cabecera municipal se

proyectó hacia esta zona, particularmente hacia el Distrito Federal (zona este), y en menor medida hacia Capulhuac y Tianguistenco (zona suroeste)

En ésta etapa en las zonas perimetrales al área urbana continua de Ocoyoacac, se presenta un proceso de cambio de uso de suelo de agrícola y forestal a habitacional, que derivó en la revalorización económica de la periferia y el surgimiento de nuevas áreas residenciales cerradas y nuevos espacios comerciales (Orozco, 2006:14). Cabe señalar que se autorizó para el año 2010 la construcción del fraccionamiento residencial campestre Bosque los Encinos en Ocoyoacac, la autorización de los fraccionamientos se dio en menor medida que en el municipio de Lerma, y como consecuencia su población no aumentó en tasas como ese municipio, aunque tampoco fueron despreciables, pues pasó de 49,643 habitantes en 2000 a 61,805 habitantes en 2010, creciendo a una tasa media anual de 1.97% con un crecimiento absoluto de poco más del 20% en toda la década (INEGI, 2000, 2010)

Esta dinámica, menor a la media estatal, aparece como tendencia para la siguiente década, de acuerdo con proyecciones de población de la CONAPO (2010), Ocoyoacac tendrá un crecimiento relativamente significativo pues se espera que para 2020 cuente con 75,212 habitantes, y para 2030 cuente con 84,011 habitantes aumentando 10,000 habitantes por década, casi 1,000 habitantes al año, lo que supondría un crecimiento absoluto de más del 30% de la población en los próximos 20 años.

Este cambio demográfico se refleja también en la composición de la masa laboral del municipio, la PEA de Ocoyoacac para el año 2010 tuvo registros de 24,547 habitantes (INEGI, 2000), no se cuenta con un desglose de los habitantes distribuidos por sector como en las otras etapas, pero de acuerdo a la trayectoria representada se observa que existido al igual que en Lerma una transición de población económicamente activa dedicada al sector agrícola en el periodo 1970-1980 a una PEA enfocada a la industria en el periodo 1980-1990 y una PEA enfocada al comercio y a los servicios en la década del 2000-2010.

Estos cambios se ven reflejados también en diferentes inversiones en el municipio de Ocoyoacac, casi a todo lo largo de la carretera federal, dentro de los límites municipales, la iniciativa privada, gobierno estatal y gobierno federal realizan acciones de expansión comercial, y obras de infraestructura, predominan cajeros automáticos, gasolineras, hoteles de 4 estrellas, y uno de 5 (La Escondida). Además la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado realiza puentes peatonales en Río Hondito, Hacienda de Jajalpa y Amomolulco, y el paso a desnivel en la carretera federal México-Toluca, sobre la carretera de la Marquesa a Chalma en 2008 (Archivo Histórico de Ocoyayacac, 2015)

En conectividad vial el municipio cuenta con: la carretera Amomolulco-Ocoyoacac-Capulhuac-Santiago Tianguistenco que parte de este a oeste de la carretera México-Toluca, pasa por la zona industrial, toma el nombre de 16 de Septiembre y llega al centro de la cabecera, intersectando una cuadra antes de la parroquia con la Av. Aldama que se convierte en la carretera a Capulhuac y Santiago Tianguistenco. Por esta carretera pasan todos los autobuses de pasajeros de Toluca a Santiago Tianguistenco. Ambas calles constituyen los ejes comerciales de la localidad (PMDUO, 2000)

La carretera que corre de oeste a este uniendo a San Pedro Cholula-Ocoyoacac-San Jerónimo Acazulco y que se une a la carretera La Marquesa-Tenango a la altura del Valle del Silencio. Esta carretera entre San Pedro Cholula y Ocoyoacac se denomina Av. Chimaltecatl, y dentro de la cabecera toma el nombre de Av. Guadalupe Victoria. Esta tiene una doble importancia para el municipio por los siguientes motivos: une a las tres principales localidades (Ocoyoacac, San Pedro Cholula y San Jerónimo Acazulco); su reciente ampliación acelerará la conurbación entre Ocoyoacac y San Pedro Cholula, y es la única vialidad continua que corre de este a oeste de la cabecera (PMDUO, 2000)

Otras obras de infraestructura que han impactado en la accesibilidad del municipio, fueron la construcción de libramientos y pasos a desnivel, y un segundo piso con el distribuidor vial la Marquesa, conectando con las autopistas a Huixquilucan, Naucalpan, y las carreteras a Chalma, Malinalco e Ixtapan de la Sal.

Así mismo para el año 2010 se construyeron en el municipio 2 nuevas instituciones de nivel Superior (Universidad Estatal Valle de Toluca y Universidad Mexiquense Bicentenario), y en el año 2014 se anunció la construcción del tren ligero para desplazar a 300 mil personas diarias de Toluca a México, esta obra en la actualidad ya se encuentra en construcción.

3.4.1 La periferia urbana de Ocoyoacac 1970-2010 (Cambios y consecuencias del proceso metropolitano de la ciudad de Toluca)

En este apartado se muestran a través de las etapas propuestas por Sobrino (2003b), para el fenómeno metropolitano de Toluca, los cambios que ha tenido la periferia de Ocoyoacac en 40 años, con la creación de nuevos comercios y fraccionamientos residenciales.

- a) **1970-1980.** En la periferia del municipio se encuentra consolidando su crecimiento poblacional y urbano en la localidad de Benito Juárez (zona norte), San Pedro Cholula (zona noroeste), hacia el suroeste en el Pedregal de Guadalupe y en la Ex. Hacienda Texcaltengo (véase mapa 1). Sobre la carretera México Toluca no había para la década comercio ni vivienda.
- b) **1980-1990.** Durante esta etapa, en la periferia del municipio (zona noroeste) se crea la industria dentro del municipio cercano a la carretera México Toluca, ésta cuenta con conectividad vial, pues se ubica en la entrada a Ocoyoacac en San Antonio Amomolulco. El crecimiento se va orientando en la periferia hacia la ciudad de Toluca en los límites con Lerma y en menor medida en la periferia hacia Capulhuac.

No se cuenta con datos de vivienda de interés social o de tipo residencial campestre para la época, aunque cabe señalar que Lerma ya jugaba un papel importante además del industrial como dotador de vivienda para los obreros.

- c) **1990-2000.** Físicamente en dicho periodo se consolida el crecimiento urbano en la periferia del municipio (zona noroeste) teniendo un uso de suelo ocupado por industria y servicios, aparecen gasolineras en la zona así como ramas enfocadas a los autos. En el kilómetro 44 de la Carretera México Toluca (zona noroeste) se autorizan dos fraccionamientos residenciales de tipo campestre en el predio comprendido por la Ex Hacienda Jajalpa y otros predios contiguos que antes eran espacios abiertos. Estos los ocuparon los Fraccionamientos residenciales Hacienda Jajalpa y Fraccionamiento Residencial San Martín autorizados en 1992.

En la zona suroeste la periferia también consolida su crecimiento urbano en el poblado del Pedregal y en Ex Hacienda Texcaltenco, donde comienza una conurbación con Capulhuac (2000)

- d) **2000-2010.** Durante esta última etapa la periferia del municipio de Ocoyoacac aumentó su área urbana tanto como lo hizo el centro del municipio. En la periferia las localidades son más dispersas y por lo tanto los asentamientos humanos, en el centro tienden a ser más concentrados dichos asentamientos. Sobre la carretera México-Toluca se oferta vivienda de tipo residencial campestre en los Fraccionamientos residencial Jajalpa y San Martín, autorizados en la década pasada.

En la periferia en la zona norte del municipio cerca de la colonia Benito Juárez se autorizó y construyó un fraccionamiento de tipo residencial campestre, éste fue Bosque los Encinos que se localiza a un costado de Los Encinos este espacio colinda físicamente con Lerma, ahí se da una conurbación entre Lerma y Ocoyoacac a partir de vivienda residencial campestre.

En la periferia con dirección a la marquesa existen varios establecimientos enfocados al ecoturismo y a la gastronomía por ejemplo para el 2015 se ubican los siguientes establecimientos entre la ciudad de México y la ciudad

de Toluca: Restaurante Jajalpa, El correo español, el Asadero sonoreño, Carnes al carbón, Italian coffe, los 3 cochinitos, el Real Caminero, La Casa del chamorro, la Marina del Rey, El fogonsito, Asadero Brasil, El Venado, Otro Barrio, El charro, Charl's bar, entre otros, cabe señalar que todos estos restaurantes están enfocados para una población de ingresos superiores, la marquesa es para el turismo local o nacional.

En conclusión el fenómeno metropolitano en Ocoyoacac se encuentra en sus inicios ya que se incorpora hasta el año 2000 de acuerdo con Sobrino (2003b), sin embargo el municipio presento dinámicas socioeconómicas anteriores a su incorporación a la ZMVT, como fue la autorización de vivienda residencial campestre en la periferia del municipio. El crecimiento se ve orientado hacia Lerma con dirección a Toluca, en primera instancia, y en segunda instancia el crecimiento se ve orientado hacia el Distrito Federal. Como consecuencia se crearon nuevos asentamientos humanos en el periodo 1990-2010 en la periferia de Ocoyoacac sobre la carretera México Toluca.

Por un lado la población ha tenido un aumento poco representativo en el municipio, su dinámica demográfica presenta menos población en comparación con Lerma, en treinta años duplicó su población, y se espera que siga creciendo pero a tasas de 2% o menos. Cabe señalar que la mayoría de los asentamientos humanos son dispersos, y en las últimas tres décadas ha orientado su crecimiento hacia el centro y hacia sus periferias municipales. Por otro lado la población económicamente activa ha tenido una transición como lo tuvo el otro caso de estudio, ya que de ser en 1970-1980 un municipio predominantemente agrícola para el año 2010 la mayoría de la PEA se ocupa en el sector terciario y en segundo lugar la industria.

Ocoyoacac se encuentra en los inicios del fenómeno metropolitano pero por su ubicación geográfica seguirá aumentando su área urbana, por el crecimiento de su población. Las periferias juegan un papel importante así como el centro del municipio para la consolidación del crecimiento metropolitano. En el municipio

están siendo ocupadas las periferias por clases alta en la zona norte y por clases baja o media en la zona sur, oeste y este.

Conclusiones del Capítulo

La finalidad del capítulo fue describir el proceso de metropolización que tuvo la ciudad de Toluca, a través de cuatro etapas propuestas por Sobrino (1994:191) y Hoyos (2004:27). A fin de conocer cómo y cuándo es que los municipios de Lerma y Ocoyoacac lograron insertarse al fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca.

A esto decimos que, el municipio de Lerma logró insertarse a la zona metropolitana de la ciudad de Toluca en la década de 1970, distinguida por Sobrino (1994:189) como la primera etapa del proceso de metropolización de Toluca, cuando Toluca y Lerma llegan a formar una conurbación urbana a través del corredor industrial Toluca-Lerma. En el caso de Ocoyoacac el municipio se incorpora a la ZMCT en la década del 2000, en la cuarta y última etapa distinguida por el mismo autor, junto con seis municipios más que presentan características similares, es decir, más rurales en comparación con los municipios que se incorporaron durante la etapa 1, 2, y 3.

El proceso metropolitano de la Ciudad de Toluca

Durante el periodo 1970-1980 fue Toluca el municipio que presentó la mayor superficie de área urbana con respecto a los demás municipios de la ZM conformada en ese entonces por Toluca, Lerma, Metepec y Zinacantepec de acuerdo con Sobrino (1994:189)

El periodo de 1980-1990, es el señalado por diferentes autores (Castillo 1992:73, Sobrino 1994:190 y Hoyos 2004:25) como el momento histórico donde hubo un crecimiento demográfico la población llegaba a casi 1,000,000 de habitantes, creciendo a una tasa de 4.1%, fue la década que experimentó mayor crecimiento demográfico en la zona, figurando a formar un carácter preminentemente urbano.

La industrialización de la zona metropolitana de Toluca ofreció trabajo a un sector de la población del municipio y de alguna población que vivía en los municipios conurbados de la ciudad, esto provocó un cambio en la ocupación de la PEA del sector primario al sector secundario, consolidándose la industria en la periferia de Lerma y Toluca.

En el mismo periodo, hubo construcciones viales de carácter estatal para la comunicación y conexión entre los municipios que hoy integran la Zona Metropolitana (Toluca-Lerma-Metepec-Zinacantepec- San Mateo Atenco y Mexicaltzingo) (Sobrino, 1994:192)

En el periodo de 1990-2000 existe un cambio de uso de suelo en las periferias rurales de la zona centro de la ZMCT, básicamente de agrícola a habitacional y habitacional residencial, debido a la construcción de vivienda de interés social en la ZM para los trabajadores de la industria, éstas se ubican en los poblados cercanos al centro de la ciudad. Por otro lado se está construyendo a la par, fraccionamientos residenciales campestres en una zona intermedia entre la ZMCT y la ZMCM (en la periferia de los municipios de Lerma y Ocoyoacac) dirigidos para población de altos ingresos o clases altas, provocando una revalorización económica de la periferia.

La densidad de población para dicho periodo se encuentra en 552 hab/km² en el centro de la ciudad de Toluca, 315.7 hab/km² en la primera periferia de la ZM y 290.3 4 hab/km² en la segunda periferia Camacho (2015). Lo que refleja un patrón de concentración mayor en el centro de la ZM, por tanto se supone que las inmobiliarias de tipo residencial campestre tienden a situarse en la segunda periferia debido a la mayor densidad y disponibilidad de suelo.

Durante el periodo 2000-2010 la ZMCT consolidó su crecimiento urbano en la zona centro Toluca, Metepec, Zinacantepec, Lerma, San Mateo Atenco, Almoloya

de Juárez y figuran Xonacatalán, Otzolotepec, Calimaya, Ocoyoacac (Sobrino, 1994)

Para dicho periodo la población se sextuplicó en comparación con la registrada en el inicio del fenómeno metropolitano de Toluca (COESPO, 2012). La capital es la que proporciona un mayor porcentaje de población con poco más del 30% del total de la zona.

Las periferias rurales-urbanas de la ZMCT

En los orígenes del proceso de metropolización (1950-1960) las periferias eran espacios ocupados para la agricultura, la población ocupada representaba 73% del total, en su mayoría se sembraba maíz, considerándolo de las mejores cosechas de maíz de la región centro del país (INEGI, 1950)

Consolidado el proceso de metropolización de la Ciudad de Toluca en el periodo (1990-2010), las periferias comenzaron a jugar un papel fundamental para el crecimiento urbano de la zona metropolitana, provocando un cambio de uso de suelo de agrícola a residencial, o de forestal a residencial con el fin de poder proporcionar vivienda a la población de altos ingresos que desea vivir en la ZMCT.

Es durante esta etapa cuando comienzan a construirse con mayor visibilidad, fraccionamientos residenciales campestres en espacios forestales cercanos al Área Natural Protegida Otomí-Mexica, y en otros espacios dentro de la ZMCT principalmente en Metepec, Lerma, Ocoyoacac y Zinacantepec (en menor medida)

Durante el periodo 2000-2010 se intensificó la construcción de plazas comerciales, comercios transnacionales y servicios sobre la carretera México Toluca, los cuales están enfocados para la nueva población inmigrante de altos ingresos que está llegando a vivir a los nuevos fraccionamientos residenciales campestre y para la población que transita.

Estos espacios están siendo revalorizados por las inmobiliarias y por los inversionistas que ven a la zona de estudio como un espacio de oportunidad de crecimiento y de consolidación entre dos zonas metropolitanas del centro del país, la zona metropolitana de la Ciudad de Toluca y la zona metropolitana de la Ciudad de México. Esta gentrificación que se está presentando es una nueva gentrificación que se ha originado como producto de un proceso de expansión metropolitana en el centro del país, espacios de nueva construcción, esta es la referencia del caso de estudio.

El proceso metropolitano, las periferias y la gentrificación

Podemos decir que, de acuerdo a los casos de estudio documentados en América Latina, el fenómeno de gentrificación en la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac se presenta en tiempo y espacio, es decir, es característico de un modelo de ciudad posfordista y aparece en un contexto metropolitano tal y como sucedió en ciudades de Chile y Buenos Aires (por citar algunos ejemplos), llegando a ocupar espacios más amplios a los casos que caracterizan a Europa y Norteamérica en los inicios.

A continuación se describe un proceso de gentrificación en la zona metropolitana de la ciudad de Toluca, donde muestra un desplazamiento de actividades económicas tradicionales, por la llegada de población de ingresos altos a la periferia de los municipios de Lerma y Ocoyoacac desde los primeros años de 1990.

CAPÍTULO 4

EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN LA PERIFERIA URBANA DE LOS MUNICIPIOS DE LERMA Y OCOYOACAC, 1970-2014

CAPÍTULO 4. EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN LA PERIFERIA URBANA DE LERMA Y OCOYOACAC, DURANTE EL PERIODO 1970-2014

El objetivo general del capítulo es describir el proceso de gentrificación en la zona de estudio durante el periodo 1970-2014, en particular nos interesa conocer cómo se presenta este fenómeno derivado del proceso metropolitano de la ciudad de Toluca y el proceso de transformación de la periferia de los municipios de Lerma y Ocoyoacac a partir de 1990.

La metodología que se utilizó para la elaboración del capítulo se basó en la selección de variables retomadas de casos de estudio y literatura especializada en el fenómeno de gentrificación, estas son: cambio de uso de suelo, cambio en la dinámica poblacional y cambio en el tipo de vivienda local. Cabe señalar que las variables se miden por periodos que corresponden a las etapas mencionadas en el capítulo 3 (1970-1980, 1980-1990, 1990-2000, 2000-2010), en las cuales se pretende observar y analizar es la ocupación de zonas agrícolas por vivienda residencial campestre.

Las fuentes de información fueron; censos y conteos de población y vivienda INEGI 1995, 2000, 2005, 2010, usos de suelo INEGI 1970, 1980, 1990, 2000, 2010. Archivo histórico de fraccionamientos del Estado de México, recorridos de campo, planos de lotificación de la vivienda residencial y entrevistas a actores clave.

El espacio analizado comprende la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac (véase imagen 6). En el primer caso se analiza el Fraccionamiento y Club de Golf los Encinos, así como los desarrollos residenciales de Los Robles, Residencial Tirés, Rincón de los Encinos, Fraccionamiento y Club de Golf los Encinos y Residencial Arancia. En el segundo caso se consideran Fraccionamiento Residencial Jajalpa, Fraccionamiento residencial Ex Hacienda San Martín, y el desarrollo residencial Bosque de los Encinos.

El capítulo se encuentra dividido en 4 apartados, derivado de las cuatro etapas distinguidas por Sobrino, (1994) relacionadas con el proceso metropolitano de la

ciudad de Toluca. El primer apartado muestra la inexistencia de un proceso de gentrificación en la etapa 1 (1970-1980). En el segundo que abarca la segunda etapa de (1980-1990) se muestran los comienzos de la gentrificación en Lerma. En el tercero se describe la tercera etapa de (1990-2000) donde continúa la construcción de vivienda residencial campestre en la zona de estudio y la periferia adquiere un plusvalor con la llegada de la vivienda residencial campestre. Finalmente en el cuarto se analiza la cuarta etapa de (2000-2014) en la cual se muestra el proceso de gentrificación en ambos municipios.

4.1. Etapa 1 (1970-1980) Predominio de zonas agrícolas y forestales

Durante la primera etapa no se tienen registros sobre gentrificación en la zona, la periferia estaba ocupada por suelo agrícola (87.29%), así como por bosque de pino (11.15%) y zonas de tular y humedad (1.56%), en esta etapa no se presentan indicios del proceso de gentrificación, no hay población urbana en la zona de estudio, ni desarrollos inmobiliarios en ella, (ver cuadro 11 e imagen 6)

Cuadro 11. Superficie de suelo 1980 zona estudio

SUPERFICIE DE SUELO 1980 ZONA DE ESTUDIO		
AGRÍCOLA	27,219,588	87.29%
BOSQUE	3,477,126	11.15%
ZONA URBANA	0	0.0%
OTROS TIPOS DE VEGETACIÓN	486,159	1.56%
SUPERFICIE TOTAL	31,182,873	100 %

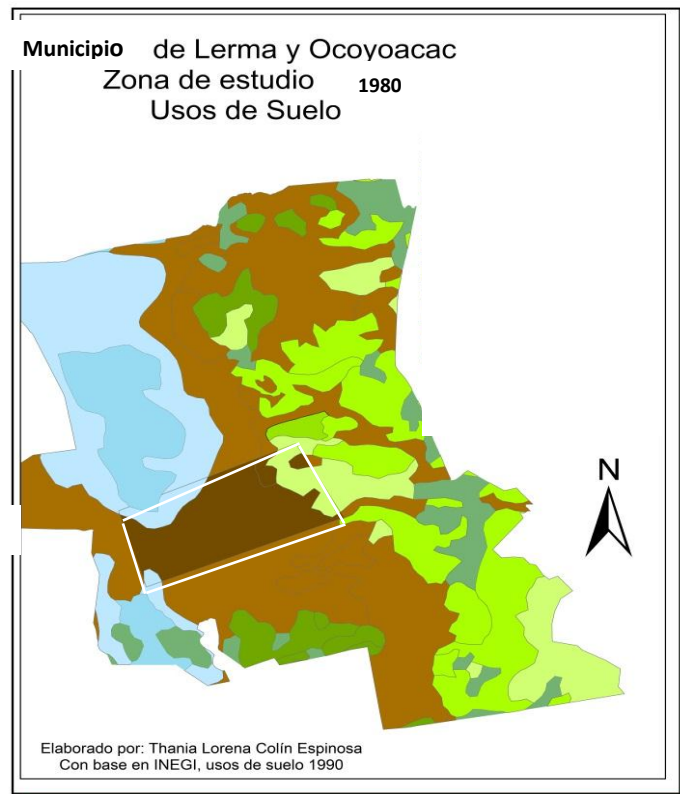
Imagen 6. Usos de suelo en zona de estudio 1980

Simbología
ZONA ESTUDIO 1980

- Bosque de pino
- Tular
- humedad

MUNICIPIO DE LERMA Y OCOYOACAC 1980

- Agrícola temporal
- Bosque de encino
- Bosque de encino-pino
- Bosque de oyamel
- Bosque de pino
- Pastizal inducido
- Tular
- humedad
- riego
- temporal



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Usos de suelo 1980.

En cuanto a infraestructura vial, la carretera México Toluca está en remodelación, y el fenómeno metropolitano de la ciudad de Toluca se remite a las dinámicas de conurbación física e integración funcional entre los municipios de Toluca, Metepec, y Zinacantepec. Lerma ya estaba integrado en el proceso de conurbación a través del corredor industrial, mientras que Ocoyoacac no presenta una dinámica de integración metropolitana para esta época.

4.2. Etapa 2 (1980-1990) Inicios del proceso de gentrificación

Durante la segunda etapa de metropolización no se muestran cambios significativos en la zona de estudio, no hubo variación en la composición de los usos de suelo (véase cuadro 12 e imagen 7), y tampoco existen nuevos desarrollos inmobiliarios con respecto a la década anterior. En esta fase el proceso de crecimiento metropolitano del Valle de Toluca se orientó hacia las periferias de Toluca, Metepec y San Mateo Atenco, mientras que en Lerma comenzó el crecimiento urbano de la cabecera municipal se dirigió hacia la carretera México-Toluca en donde se impulsó tanto el desarrollo de promociones inmobiliarias como el establecimiento de industrias; en tanto que en Ocoyoacac, el desarrollo de asentamiento residenciales se concentró en el centro de la localidad y las plantas industriales hacia el suroeste del municipio.

Cuadro 12. Superficie de suelo 1990 zona estudio

SUPERFICIE DE SUELO 1990 ZONA DE ESTUDIO		
AGRÍCOLA	27,219,588	87.29%
BOSQUE	3,477,126	11.15%
ZONA URBANA	0	0.0%
OTROS TIPOS DE VEGETACIÓN	486,159	1.56%
SUPERFICIE TOTAL	31,182,873	100 %

Simbología

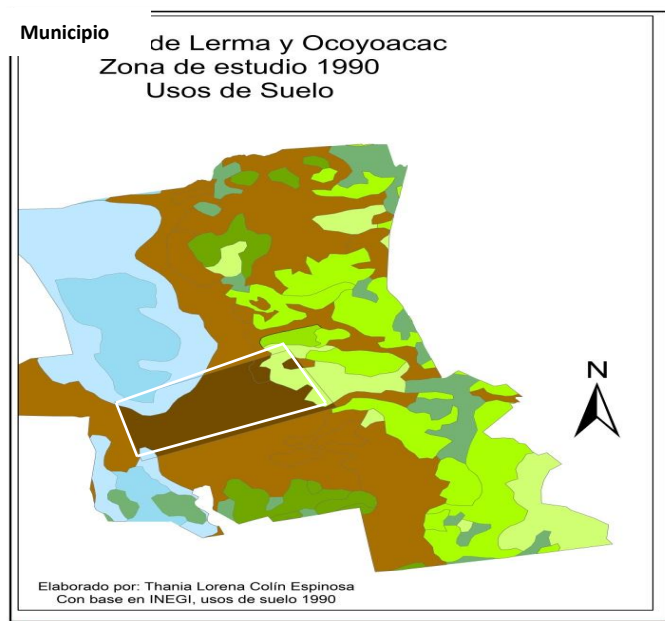
ZONA ESTUDIO 1990

- Bosque de pino
- Tular
- humedad
- temporal

MUNICIPIO DE LERMA Y OCOYOACAC 1990

- Bosque de encino
- Bosque de encino-pino
- Bosque de oyamel
- Bosque de pino
- Pastizal inducido
- Tular
- humedad
- riego
- temporal

Imagen 7. Usos de suelo en zona de estudio 1990



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Usos de suelo 1990.

En esta misma fase, en la zona de estudio se dejó de cultivar maíz y las hortalizas que se cosechaban en décadas pasadas. Y aunque no hay datos de la presencia de población residente en la periferia de Lerma, para finales de la década se tienen datos de autorización de fraccionamientos de vivienda residencial campestre por parte del gobierno del Estado de México, entre los cuales el Fraccionamiento y Club de Golf Amomolulco (autorizado en 1987), fue el primero de tipo residencial campestre en la zona (SEDUR, 2014)

Aunque no hay datos para describir el nivel de consolidación que guardaban los desarrollos residenciales para finales de la década, sí se dispone de información sobre la autorización del Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos ubicado en la periferia del municipio de Lerma, el cual fue desarrollado por la inmobiliaria Organismos de Centros Estratégicos de Crecimiento CECOP S.A. de C.V. y autorizado por el gobierno estatal el 13 de Agosto de 1987. Actualmente, este fraccionamiento es el que mayor superficie ocupa en la zona de estudio con 1,493,169m², que representan 6.42% del total municipal y 80% de la zona estudiada.

Junto con el desarrollo de estas promociones inmobiliarias, hubo obras públicas de carácter estatal que conllevaron a la comunicación y conexión entre los municipios que hoy integran la zona metropolitana, por ejemplo: se construyeron o ampliaron las vialidades Toluca-Metepec, Toluca-Zinacantepec, Toluca-Villa Charra, Toluca-Palmillas, y Paseo Tollocan- La Marquesa (Archivo Histórico Toluca, 2015)

4.3. Etapa 3 (1990-2000) Gentrificación y e inicios del desplazamiento de zonas agrícolas en la zona de estudio

Durante la tercera etapa el comportamiento urbano en los municipios y en la zona de estudio fue diferente a las dos anteriores, las proporciones entre los diferentes usos de suelo cambiaron para este periodo. Hubo disminución, con respecto a la década anterior ocupado por actividades rurales: 5% en suelo agrícola, 0.2% de bosque, y 1.5% de otros tipos de vegetación (oyamel, encino, pino), mientras que

los asentamientos urbanos representaron 7% del área total de estudio (véase cuadro 13 e imagen 8)

Aunque para Sobrino, en esta etapa Ocoyoacac aún no se ha integrado al proceso metropolitano, físicamente, ya son visibles diferentes desarrollos residenciales, y se presenta un importante cambio en los usos de suelo, principalmente de agrícola a residencial campestre, con lo que podemos decir que Ocoyoacac se incorpora al proceso de gentrificación en esta década con la autorización de los fraccionamientos residenciales de Jajalpa y San Martín en 1992, mientras que Lerma continuó el proceso de gentrificación al autorizarse, para 1995 el Conjunto urbano residencial Los Robles.

Cuadro 13. Superficie de suelo 2000 zona estudio

SUPERFICIE DE SUELO 2000 ZONA DE ESTUDIO		
AGRÍCOLA	25,580,510	82.03%
BOSQUE	3,413,570	10.95%
ZONA URBANA	2,175,804	6.98%
OTROS TIPOS DE VEGETACIÓN	12,988	0.04%
SUPERFICIE TOTAL	31,182,872	100%

Simbología

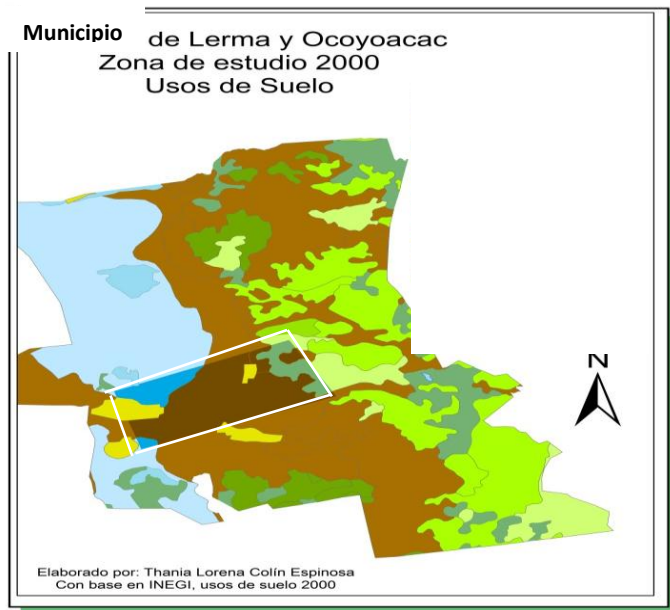
ZONA ESTUDIO 2000

- Bosque de pino
- Zona Urbana
- humedad
- temporal *AGRÍCOLA*

MUNICIPIO DE LERMA Y OCOYOACAC 2000

- Bosque de encino
- Bosque de encino-pino
- Bosque de oyamel
- Bosque de pino
- Cuerpo de agua
- Pastizal inducido
- Tular

Imagen 8. Usos de suelo en zona de estudio 2000



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Usos de suelo 2000.

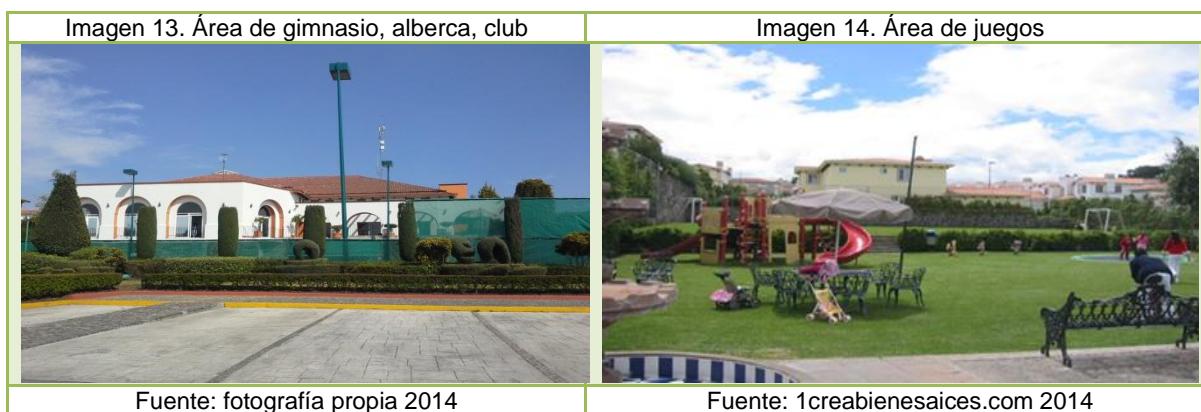
Este fraccionamiento autorizado el 16 de Mayo de 1995 ubicado en la periferia del municipio de Lerma en el km 44.5 de la carretera México-Toluca, cerca del fraccionamiento Los Encinos, ya existente desde la etapa anterior, fue promovido por la inmobiliaria Kaufman Ebroad de México S.A. de C.V., abarcando una

superficie total de 154,913.84m² que representa el 0.67% de la superficie municipal, y un 10% de la superficie de la zona de estudio.

Este desarrollo cuenta con los servicios, además de los básicos , barda perimetral, un solo acceso, seguridad con vigilancia 24 horas con circuito cerrado, control vehicular, peatonal y rondines en bicicleta, límite de velocidad de 15 Km/h.; Casa Club con alberca semi-olímpica, baños de caballeros y damas con vapor y regaderas, salón de usos múltiples, área de administración, jardín con juegos, canchita de futbol, cancha de Padle tenis, cancha de tenis, gimnasio, área de bicicletas y de visitas, planta de tratamiento de agua, y área verde con mesas y para-rayos (véase imágenes 9, 10, 11, 12, 13 y 14)

El uso de suelo agrícola, fue sustituido por los desarrollos residenciales que modifican la movilidad de la población tradicional residente en la zona de estudio. Estudios, como el de Iracheta (1998:45) sobre Ocoyoacac, en los cuales exponen como estos desarrollos inmobiliarios obstruyeron el paso de los pobladores de Tepexoyuca para tomar el autobús hacia la ciudad de México.

<p>Imagen 9. Acceso a Los Robles</p>  <p>Fuente: 1creabienesaiques.com 2014</p>	<p>Imagen 10. Seguridad al ingreso del residencial</p>  <p>Fuente: fotografía propia 2014</p>
<p>Imagen 11. Alberca semi-olímpica</p>  <p>Fuente: 1creabienesaiques.com 2014</p>	<p>Imagen 12. Área de gimnasio, alberca, club</p>  <p>Fuente: fotografía propia 2014</p>



En esta etapa, la infraestructura vial continuó desarrollándose, se mejoró la conexión en la zona metropolitana, conectando a Toluca, Metepec, Zinacantepec, Lerma. Sobre la carretera México-Toluca a la altura de la zona de estudio, se ubicaron restaurantes de varios tipos de comida (Italiana, Mexicana, Española, Brasileña, Uruguaya)

La dinámica poblacional que tuvo la zona de estudio es claramente diferenciada entre los dos municipios estudiados, mientras que en Lerma la población permanece prácticamente estable, con cambios significativos sólo en el origen de la población residente, en Ocoyoacac se puede apreciar una tasa de crecimiento significativa entre 1995 y 2000 llegando a duplicarse la población en la zona de estudio (ver cuadro 14)

La relación entre hombres y mujeres en la zona de estudio es proporcional, esto se debe a que la nueva población está compuesta por familias con integrantes cuyo rango de edad oscila entre los 19 a 59 años, con uno o dos hijos en promedio. Es población de ingresos altos, y en su mayoría son empresarios o políticos (Entrevista hecha a promotores de ventas en las inmobiliarias). El grado promedio de escolaridad de la población es de 12 a 14 años mientras que en Lerma y Ocoyoacac es de 8 a 9 años (INEGI, censos y conteos de población 1995, 2000)

Esta población de la periferia es predominantemente migrante, alrededor del 65% de ella proviene de otra entidad, mientras que en Lerma como en Ocoyoacac a nivel municipal sólo 8% de la población total es nacida en otra entidad. Un

comportamiento igualmente diferenciado lo podemos observar en la composición de la PEA, la cual representa entre 33-45% de la población total de la zona, mientras que en el promedio municipal de Lerma y Ocoyoacac el porcentaje se encuentra entre 32-35% respectivamente, (INEGI, censos y conteos de población 1995, 2000)

Este comportamiento de la PEA, está asociado a un cambio significativo en el nivel de ingreso a partir de 1995 cuando en la zona de estudio comienzan a asentarse población de altos ingresos, lo que llevó a cambios de usos de suelo, de agrícola a residencial campestre (INEGI, Censo de Población y Vivienda 1995)

Cuadro 14. Dinámica demográfica en la periferia de Lerma y Ocoyoacac 1995-2000

LERMA		1995	%	2000	%	
ZONA DE ESTUDIO	POB TOTAL	467	0.575	574	0.57	
	Hombres	203	43	250	44	
	Mujeres	264	57	324	56	
	Población Nativa			77	13	
	Población Nacida en otra entidad			375	65	
	Población Económicamente Activa			188	33	
	Grado promedio de escolaridad			14 años		
DATOS MUNICIPALES	total municipal	81,192		99,870		
	Hombres	40409	50	49,409	49	
	Mujeres	40783	50	50,461	51	
	Población Nativa			81,927	82.03	
	Población Nacida en otra entidad			12,492	12.51	
	Población Económicamente Activa			32,449	32.49	
	Grado promedio de escolaridad			9 años		
		OCOYOACAC	1995	%	2000	%
ZONA DE ESTUDIO	POB TOTAL	102	0.23	204	0.41	
	Hombres	54	53	98	48	
	Mujeres	48	47	106	52	
	Población Nativa			56	27	
	Población Nacida en otra entidad			138	68	
	Población Económicamente Activa			92	45.1	
	Grado promedio de escolaridad			12 años		
DATOS MUNICIPALES	total municipal	43,670		49,643		
	Hombres	21,614	49	24,360	49	
	Mujeres	22,056	51	25,283	51	

	Población Nativa			43,471	88
	Población Nacida en otra entidad			3,941	8
	Población Económicamente Activa			17,340	35
	Grado promedio de escolaridad			8 años	

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos y conteos de población 1995, 2000

4.4. Etapa 4 (2000-2014) Consolidación de la Gentrificación, desplazamiento de zonas agrícolas, forestales y restricción de cuerpos de agua

Durante la cuarta y última etapa de análisis, en la zona de estudio el crecimiento urbano continuó. Los porcentajes en las superficies de suelo rural volvieron a disminuir con respecto a la etapa anterior, la superficie agrícola disminuyó 10.19% que representa poco más de 3,000 hectáreas, mientras que el espacio forestal disminuyó en 1.26%, y otros tipos de vegetación disminuyeron en 0.03%, la zona urbana en contraparte aumentó 11.42%, es decir, casi triplicó la superficie urbana en comparación con la década anterior, (véase cuadro 15 e imágenes 15 y 16)

En la zona de estudio se observa, de una etapa a otra (10 años) una disminución mayor de la superficie agrícola con 3,175 hectáreas, del mismo modo se perdieron 400 hectáreas de bosque (pino, oyamel, encino) y otros tipos de vegetación, cambiando el uso de suelo a habitacional residencial. En otros casos el suelo agrícola y forestal cambio a comercial, debido a que, para la década, se ubican algunos comercios sobre la carretera México Toluca, (véase imágenes 17, 18, 19, 20, 21 y 22)

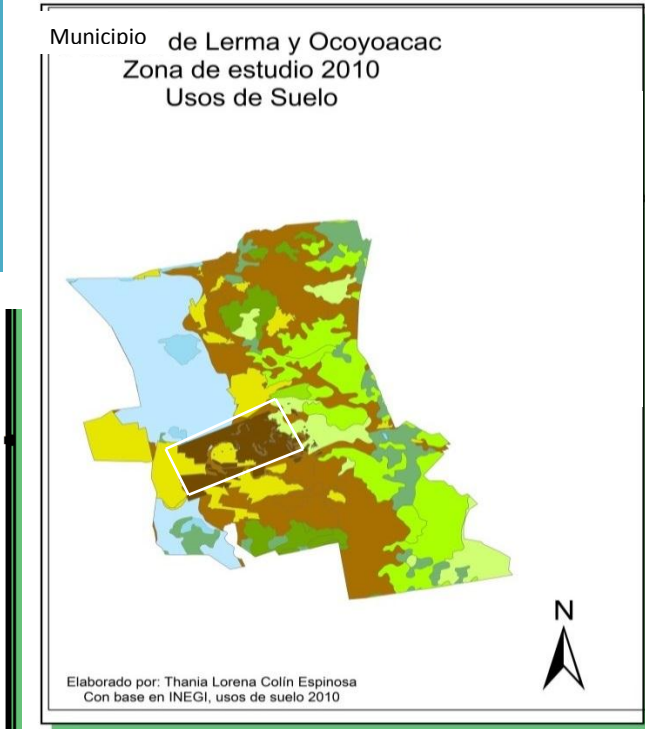
Cuadro 15. Superficie de suelo 2010 zona estudio

SUPERFICIE DE SUELO 2010 ZONA DE ESTUDIO		
AGRÍCOLA	22,404,682	71.84%
BOSQUE	3,021,640	9.69%
ZONA URBANA	5,750,991	18.4%
OTROS TIPOS DE VEGETACIÓN	5,560	0.01%
SUPERFICIE TOTAL	31,182,873	100 %

Simbología

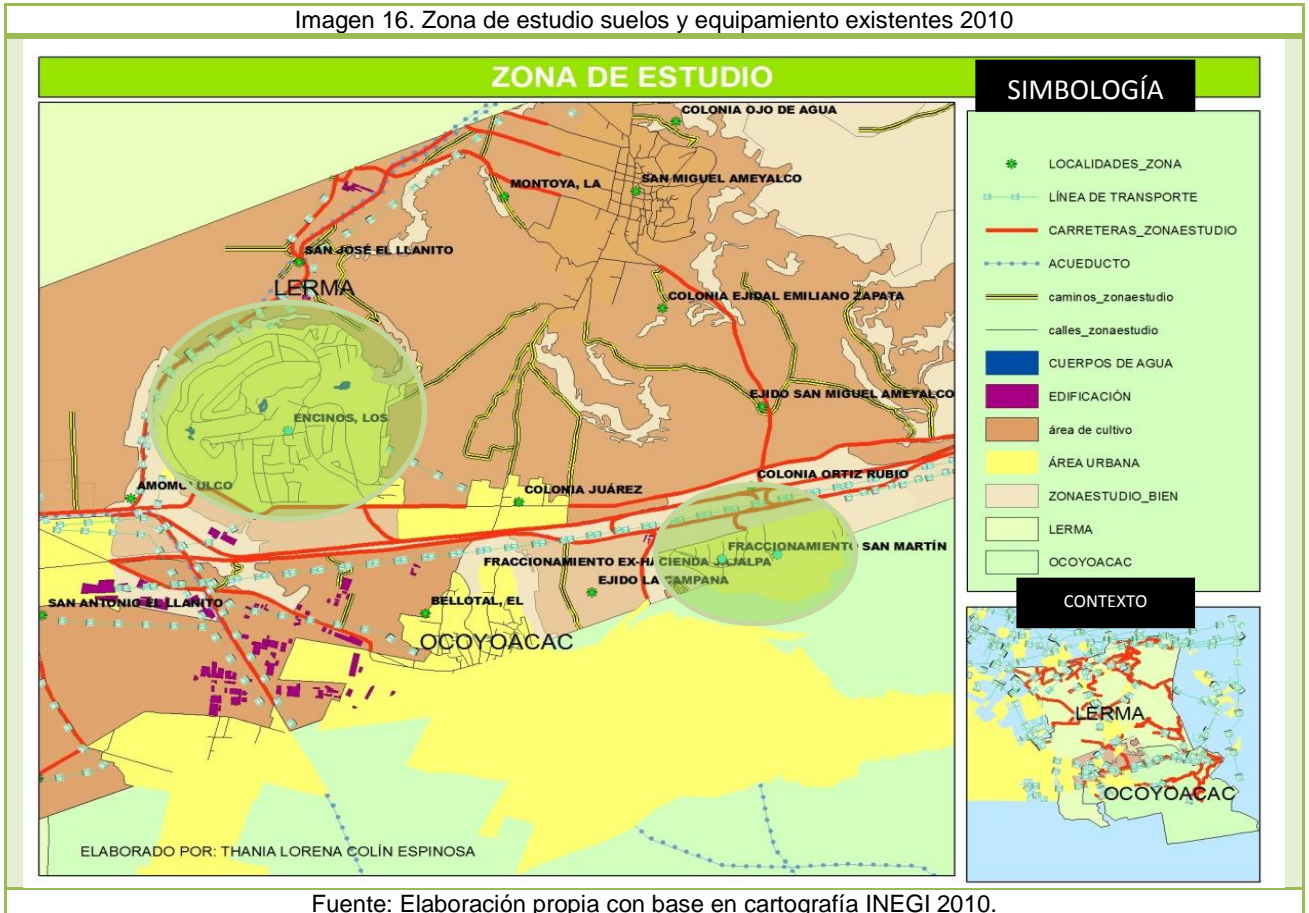
- área de cultivo
 - CUERPOS DE AGUA
 - AREA_URBANA_MUNICIPAL
- MUNICIPIO DE LERMA Y OCOYOACAC 2010**
- Bosque de encino
 - Bosque de encino-pino
 - Bosque de oyamel
 - Bosque de pino
 - Cuerpo de agua
 - Pastizal inducido
 - Tular
 - Zona Urbana
 - humedad
 - riego
 - temporal

Imagen 15. Usos de suelo en zona de estudio 2010



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Usos de suelo 2010.

Imagen 16. Zona de estudio suelos y equipamiento existentes 2010



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI 2010.

Imagen 17. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 18. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 19. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 20. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 21. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 22. Comercio carretera México-Toluca 2014



Fuente: fotografía propia 2014

El proceso de gentrificación resultante de esta dinámica de sustitución de los usos agrícolas por los urbanos, se encuadra en la perspectiva teórica en la que se sustenta este trabajo.

De acuerdo con Sabatinni (2009:21), en su caso de estudio en Chile, **para el caso de Latinoamérica “la gentrificación no implica necesariamente un desplazamiento de personas, sino que puede remitirse a un desplazamiento de actividades económicas”**. Para nuestro caso de estudio, esta perspectiva se

aplica porque no se desplaza a personas, sino que se desplazan actividades económicas (agricultura), hay un cambio de uso de suelo y en la accesibilidad a los recursos naturales, principalmente el agua.

De igual manera, un segundo argumento sobre el proceso de gentrificación latinoamericano es el que hacen Casgrain y Janoschka, (2013:4), en su caso de estudio sobre urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile. Estos autores lo consideran un fenómeno que se presenta mediante la **reconquista de las áreas centrales y las zonas periféricas de las ciudades por el poder económico, expresado por la apropiación de esos espacios por las clases de mayores ingresos**. El argumento es retomado porque hace referencia a que:

1. La zona de estudio está entre dos zonas metropolitanas la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca, lo que implica que exista una disponibilidad de infraestructura vial para desplazarse fácilmente entre una y otra.
2. Las periferias de los dos municipios se gentrifican, éstas presentan características rurales como zonas agrícolas y zonas boscosas, estos son espacios con grandes extensiones de suelo disponibles. De este modo, existe una revalorización de la zona por parte del Estado y las inmobiliarias que invierten en el espacio y deciden sobre él.

Este proceso de gentrificación está estrechamente vinculado así a la consolidación del espacio metropolitano (SEDESOL, CONAPO, INEGI, 2010), durante el cual el área urbana continuó su crecimiento sobre el eje Tolloccan continuando con la misma orientación del proceso metropolitano en las primeras fases. Esta dinámica se extendió en las últimas fases de integración metropolitana hacia Lerma y Ocoyoacac sobre la base de las principales infraestructuras viales regionales, (Sobrino 2003b:192, y Hoyos 2005:25)

Esta conectividad vial de la zona de estudio fue clave no sólo para el proceso de integración metropolitana, sino, fundamentalmente para el proceso de gentrificación de los espacios rurales de Lerma y Ocoyoacac. Está integrada por

un conjunto de ejes carreteros, de promoción federal y estatal, que no sólo integran a la zona de estudio con las zonas metropolitanas de los valles de México y Toluca, sino que la integran al contexto general de la Región Centro del país así como con el resto del Estado de México y el occidente del país.

En términos generales el sistema de ejes carreteros se compone por: la Carretera Federal México-Toluca, Paseo Tollocan, acceso al Circuito Mexiquense y Arco Norte, Libramiento Lerma Atlacomulco y su continuación a Valle de Bravo, Morelia, Guadalajara y Querétaro, carretera Lerma Tres Marías, y su ramal a Tenango, Ixtapan de la Sal, y Santiago Tianquistenco, carretera Aeropuerto Toluca a Naucalpan, ampliación Avenida las Torres, y entronca con la carretera federal en la salida a Ocoyoacac, tren ligero México-Toluca (en proyecto)

En consonancia con esta inversión en infraestructura carretera entre 2000 al 2014 se autorizaron cuatro desarrollos inmobiliarios residenciales campestres más, dando hasta hoy un total de ocho desarrollos inmobiliarios en la zona de estudio: El 26 de Enero de 2005 se autorizó el fraccionamiento residencial Tirés, ubicado en el municipio de Lerma sobre Av. Independencia colindante con Los Encinos, es un conjunto urbano habitacional promovido por la inmobiliaria privada Los Oyameles S.A. de C.V. No se cuenta con datos de la tenencia de tierra original, pero es el conjunto urbano más pequeño de la zona pues ocupa sólo el 0.09% de la superficie municipal que representa 20 hectáreas.

El 23 de Agosto de 2010 se autorizó el fraccionamiento residencial campestre Bosque de Los Encinos, éste se ubica en la periferia del municipio de Ocoyoacac a un costado del Club de Golf los Encinos de Lerma, fue promovido por la inmobiliaria Hattie, S.A de C.V. Este desarrollo habitacional se ubica sobre zonas que anteriormente tenían uso agrícola, cuenta con una superficie de poco más de 77 hectáreas que representan 0.58% de la superficie municipal.

También, para vivienda residencial, en la periferia de Lerma se autorizaron los fraccionamientos residenciales Arancia y Rincón de Los Encinos, en ambos casos

se desconoce el año de autorización y se carece de información para caracterizar la vivienda autorizada debido a que no se encontró información como en los otros casos.

Con base en el análisis de las cuatro etapas anteriores se puede concluir que el proceso de gentrificación en la periferia de los municipios de Lerma y Ocoyoacac comienza en la década de 1980 y se consolida entre el 2000 y 2014 cuando en la zona de estudio se ubican ocho fraccionamientos o conjuntos urbanos residenciales de tipo campestre, que ofrecen a sus habitantes plusvalía y seguridad en la zona, servicios complementarios, lotes con superficies superiores a 250m² que en algunos casos llegan a una hectárea, y una gran calidad paisajística además de que se comercializan en dólares.

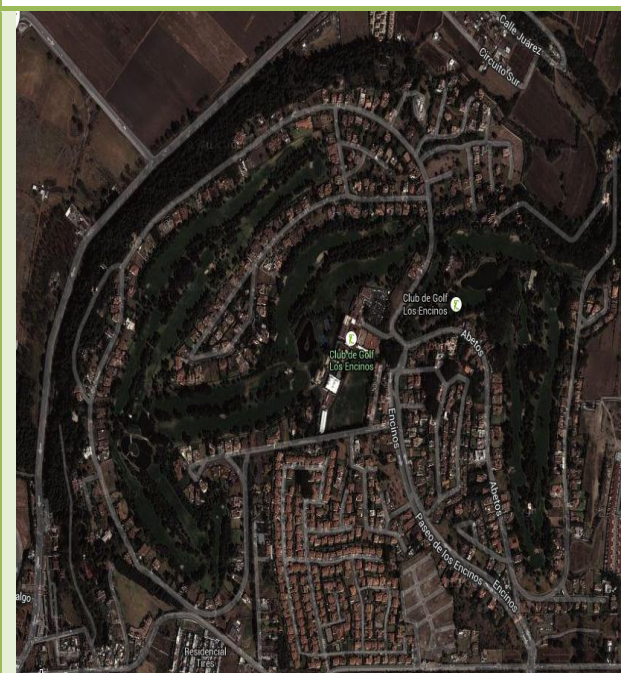
La promoción de estos desarrollos inmobiliarios constituye una dinámica diferente a la del crecimiento metropolitano predominante, el cual está orientado hacia el sur y poniente del valle de Toluca sobre la base de desarrollos inmobiliarios para sectores de la población de medios y bajos ingresos, sobre los municipios de Tianguistenco, Capulhuac, Calimaya, Chapultepec y San Antonio la Isla, en el primer caso, y Almoloya de Juárez y Zinacantepec en el segundo, mientras que en la zona de estudio, localizada al oriente del valle, se están ubicando desarrollos inmobiliarios para estratos sociales de altos ingresos.

En la tercera etapa se intensificó la autorización y construcción de vivienda residencial en la zona de estudio, en dicha etapa se presenta el fenómeno en la periferia de Lerma y Ocoyoacac, en esta etapa, aún el segundo municipio no se incorporaba a la ZMCT, pero ya presentaba dinámicas socioeconómicas diferentes a las tradicionales asociadas a la aparición de los fraccionamientos residenciales (Jajalpa y San Martín), mientras que la construcción de fraccionamientos residenciales es más evidente en la periferia de Lerma en donde se ubican cinco nuevos fraccionamientos residenciales.

Las características de estos fraccionamientos rompen con las que presentaban los fraccionamientos habitacionales populares al poniente y sur de la ZMCT, en términos generales sus principales rasgos son:

1. **Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos (Lerma) (1987):** está compuesta por 634 lotes autorizados, 852 viviendas y 14 manzanas. El uso de suelo anterior de acuerdo a INEGI, (1980,1990) era agrícola, pero de acuerdo a IGCEM, (2010) el fraccionamiento se ubica dentro del área natural protegida otomí-mexica, el uso actual es habitacional residencial. El tamaño del lote varía entre 250 m² y 1,000m², más o menos la capacidad de entre 4 a 15 casas de interés social tomando en cuenta que los lotes de una vivienda de interés social son de 60m² (en promedio). El costo del lote sin construcción varía entre \$2,500 y \$10,000 el metro cuadrado, con vivienda el costo aumenta entre \$10,000 y \$20,000 el metro cuadrado. Aquí se ubican de acuerdo a cartografía elaborada 3 cuerpos de agua naturales (Véase imágenes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, y 34) y Plano no. 2 de lotificación Fraccionamiento Club de Golf Los Encinos.

Imagen 23. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: Google maps 2014

Imagen 24. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: Google maps 2014

Imagen 25. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 26. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 27. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 28. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 29. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 30. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos



Fuente: fotografía propia 2014

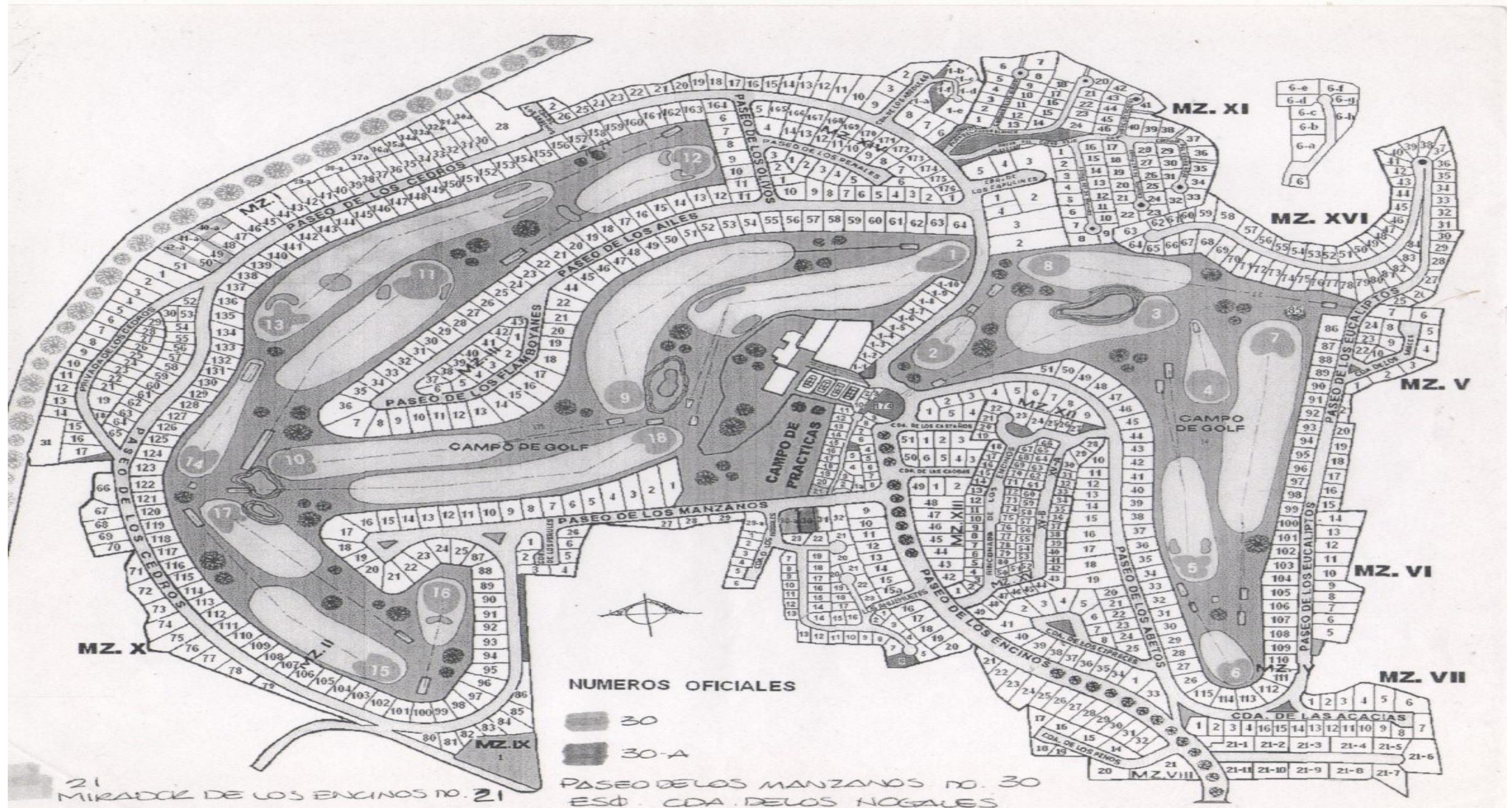
Imagen 31. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos	Imagen 32. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos
	
Fuente: fotografía propia 2014	Fuente: fotografía propia 2014
Imagen 33. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos	Imagen 34. Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos
	
Fuente: fotografía propia 2014	Fuente: fotografía propia 2014

Un lote en una zona con mucha pendiente del Fraccionamiento Club de Golf Los Encinos, tiene un precio de \$1,700,000 pesos, que de acuerdo con la vendedora¹⁸, era de los más económicos que se encontraban aun disponible en el lugar. Las viviendas oscilan en costos que van de entre los \$7,000,000 de pesos hasta \$20,000,000 de pesos, aunque cabe mencionar que las viviendas y los predios se ofertan en dólares.

Con respecto al patrón edificatorio, la vivienda de este fraccionamiento es heterogénea, no sigue un patrón edificatorio definido, presentado varios estilos arquitectónicos (minimalista, contemporáneo, y mexicano). En su construcción se incluyen materiales como adoquín y se dispone de señalización para ubicar a los visitantes y colonos dentro del residencial.

¹⁸ María de la Luz Chávez Cervantes, vendedora de vivienda en la inmobiliaria 1creabienesraíces.

Plano no. 2 Lotificación Fraccionamiento Club de Golf Los Encinos



Fuente: Secretaria de Desarrollo Urbano de Lerma 2014

2 y 3. Fraccionamientos Residencial Jajalpa y San Martín (Ocoyoacac) (1992): se tiene un registro de 16 lotes autorizados y 60 viviendas, el uso de suelo ha cambiado de forestal y agrícola a residencial. El tamaño del lote varía entre 250m² y 800m², las mismas dimensiones que en Los Encinos. El costo de la vivienda varía desde \$8,000,000 de pesos hasta \$20,000,000 de pesos, se ofertan lotes en precios que varían de \$1.500,000 pesos y \$5,000,000 pesos.

La vivienda en ambos conjuntos residenciales es heterogénea y tampoco sigue un patrón residencial definido, cuenta con varios estilos (contemporáneo, moderno, mexicano, rústico colonial mexicano), de acuerdo con datos obtenidos de la inmobiliaria. El pago por la recolección de basura, seguridad y mantenimiento de áreas verdes es de \$4,500 pesos al mes, es decir, los pobladores de dichos fraccionamientos costean algunos servicios que deberían otorgarse por las autoridades locales (véase imágenes 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50) y el plano no. 3 de Lotificación en condominio de Ex. Hacienda Jajalpa.

Imagen 35 Fraccionamiento Jajalpa y San Martín	Imagen 36. Fraccionamiento San Martín
	
<p>Fuente: Google maps 2014</p>	<p>Fuente: Vivanuncios.com 2014</p>

Imagen 37. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 38. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: Google maps 2014.

Imagen 39. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: Google maps 2014.

Imagen 40. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: Google maps 2014.

Imagen 41. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: fotografía propia 2014.

Imagen 42. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: Google maps 2014.

Imagen 43. Fraccionamiento Residencial San Martín



Fuente: smartspace.com.mx 2014

Imagen 44. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: fotografía propia 2014

Imagen 45. Fraccionamiento Residencial San Martín



Fuente: Casamitula.com.mx 2014

Imagen 46. Fraccionamiento Residencial San Martín



Fuente: Casamitula.com.mx 2014.

Imagen 47. Fraccionamiento Residencial Jajalpa



Fuente: brcintegral.com.mx 2014.

Imagen 48. Fraccionamiento Residencial San Martín



Fuente: Casamercadolibre.com 2014.

Imagen 49. Fraccionamiento Residencial San Martín



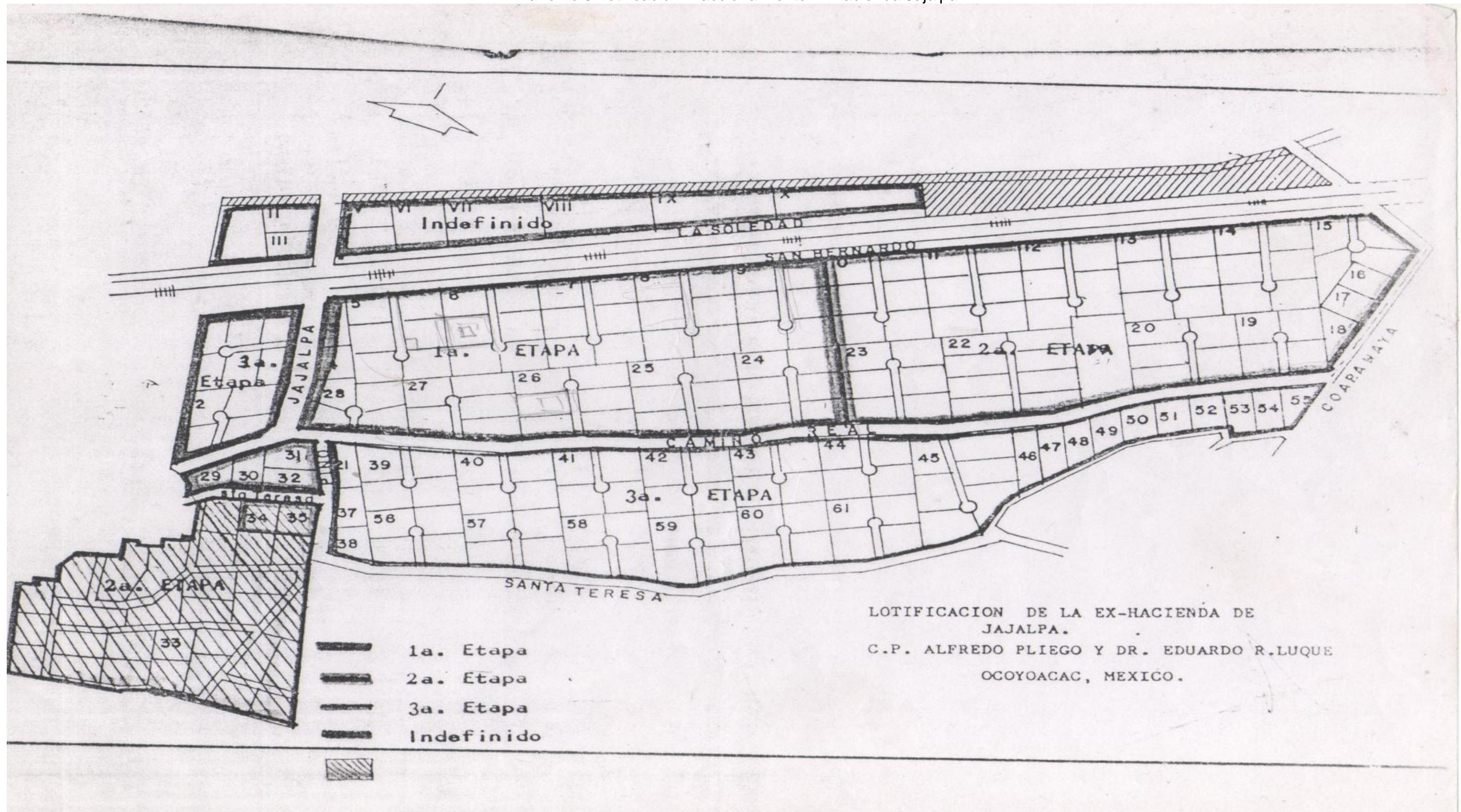
Fuente: Casamercadolibre.com 2014.

Imagen 50. Fraccionamiento Residencial Jajalpa







Fuente: rentas y ventas.com 2014.

Plano no.3 Lotificación Fraccionamiento ExHacienda Jajalpa



Fuente: Secretaria de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac 2014

4. Los Robles (Lerma) (1995): en este fraccionamiento existe un total de 34 lotes autorizados, el doble de San Martín, lo que representa una subdivisión mayor del espacio, existen registradas 189 viviendas y una manzana. El uso de suelo anterior era agrícola cambiando a habitacional residencial, el tamaño promedio del lote es de alrededor de 500m², con un costo de \$3,500,000 de pesos. Las viviendas en el fraccionamiento se ofrecen en un promedio de \$10,000,000 de pesos, La tipología arquitectónica en este fraccionamiento es mucho más homogénea que en el resto de fraccionamientos analizados más arriba, aquí existen tres estilos a seguir que se controlan a través de la aprobación de los planos de construcción por el arquitecto de la inmobiliaria (véase imágenes 51, 52, 53, 54, 55 y 56).

<p>Imagen 51. Residencial Los Robles</p> 	<p>Imagen 52. Residencial Los Robles</p> 
<p>Fuente: Google maps 2014</p>	<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>
<p>Imagen 53. Residencial Los Robles</p> 	<p>Imagen 54. Residencial Los Robles</p> 
<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>	<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>



5. Residencial Tirés (Lerma) (2005): cuenta con 60 lotes autorizados, 60 viviendas y una manzana, el uso de suelo ha cambiado de agrícola a residencial, el estilo arquitectónico de la vivienda es homogéneo (tipo inglés y minimalista de acuerdo con datos de la inmobiliaria), y el tamaño del lote promedio es de 200m², (véase imágenes 57, 58, 59, 60, 61, y 62)

Estas viviendas son de menor tamaño que Los Encinos, están ubicadas también en Lerma, ofrecen el servicio de seguridad en la entrada y dentro del residencial las 24 horas, existe una comunicación vial eficiente dentro del fraccionamiento, las áreas verdes que se encuentran dentro del residencial son las que ocupan una superficie menor en comparación con los demás fraccionamientos de la zona, el fraccionamiento es el que ocupa menor superficie de la zona de estudio.



<p>Imagen 59. Residencial Tirés</p> 	<p>Imagen 60. Residencial Tirés</p> 
<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>	<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>
<p>Imagen 61. Residencial Tirés</p> 	<p>Imagen 62. Residencial Tirés</p> 
<p>Fuente: fotografía propia 2014</p>	<p>Fuente: casasmittula.mx 2014</p>

6. Bosque de Los Encinos (Ocoyoacac) (2010): Este fraccionamiento cuenta con 33 lotes, 236 viviendas y 4 manzanas autorizadas, el uso de suelo ha cambiado de agrícola a residencial. En este desarrollo la tipología edificatoria de la vivienda es homogénea, existen 3 tipos o estilos de vivienda y el tamaño del lote oscila entre los 250m² y los 400m² en promedio (véase imágenes 63, y 64)

Bosque de Los Encinos ofrece todos servicios básicos en las viviendas además de algunos complementarios, por ejemplo: la seguridad dentro del residencial y en los límites que rodean al fraccionamiento, las casas tienen una distribución más concentrada a diferencia de Jajalpa, son de menor tamaño y el costo de la vivienda es menor también (la mitad), las áreas verdes por vivienda son de menor tamaño; estas viviendas, siguen en la oferta para las clases altas de la sociedad que quieran un espacio seguro y relajado.



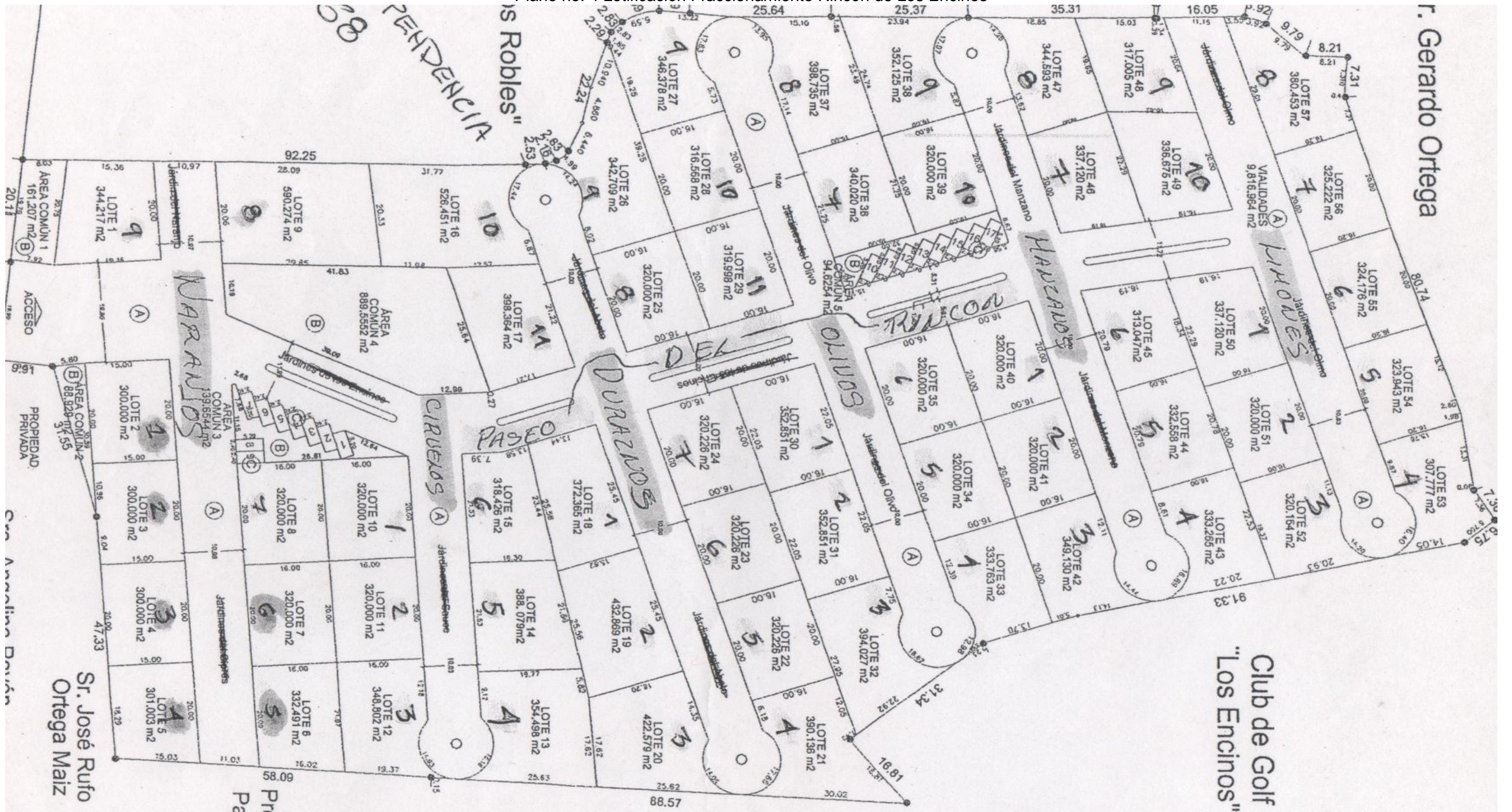
7 y 8. Rincón de Los Encinos y Residencial Arancia (Lerma): A pesar de que no se cuenta con información sobre las características de este fraccionamiento, con base en documentos oficiales sobre autorización y planos de lotificación del residencial, se dispone de información recabada por trabajo de campo que permite caracterizar este fraccionamiento (véase imágenes 65, 66, 67 y 68), y plano no. 4 Lotificación en condominio Fraccionamiento Rincón de Los Encinos.

Se puede observar que estos dos desarrollos inmobiliarios presentan características claramente diferenciadas, y que están dirigidos a dos segmentos socioeconómicos distintos. En el caso del desarrollo Rincón de Los Encinos está dirigido a estratos socioeconómicos de nivel medio alto y alto, mientras que Residencial Arancia se enfocó en sectores de ingresos medios altos, lo refleja no sólo en la calidad de la vivienda sino en las condiciones generales de la infraestructura así como en la superficie del lote promedio, que en el primer caso se ubica en torno a los 250-300m² mientras que en el segundo alcanza los 200 a 300 m² en promedio.

<p>Imagen 65. Rincón de los Encinos</p>  <p>Fuente: Fotografía propia 2014</p>	<p>Imagen 66. Rincón de los Encinos</p>  <p>Fuente: casas.mitula.mx 2014</p>
<p>Imagen 67. Residencial Arancia</p>  <p>Fuente: Google maps 2014</p>	<p>Imagen 68. Residencial Arancia</p>  <p>Fuente: Google maps 2014</p>

Ambos fraccionamientos disponen de señalización interior, así como de los servicios básicos de infraestructura, aunque en el primer caso la infraestructura eléctrica se encuentra oculta, mientras que en el segundo caso se soporta en un sistema de posteo y cableado superficial que altera significativamente la imagen urbana; igualmente ambos fraccionamientos se encuentran muy cerca el uno del otro, a una distancia promedio de 100m. Esta misma diferencia se puede observar en las características de pavimentación entre ambos fraccionamientos, así como en el nivel de mantenimiento que ambos conservan, en el primer caso, no sólo la pavimentación de aceras y calles de mayor calidad que en el segundo de ellos, sino que el mantenimiento es mucho más constante lo que evita su deterioro.

Plano no. 4 Lotificación Fraccionamiento Rincón de Los Encinos



Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano de Lerma 2014.

Características generales de la promoción inmobiliaria en la zona de estudio

En conjunto, todos estos desarrollos presentan características comunes tanto en lo que se refiere a sus características físicas como a las socioeconómicas de la población residente de cada uno de ellos, en conjunto todos ellos ofrecen plusvalía y exclusividad a sus residentes, Club de Golf Los Encinos, Rincón de Los Encinos, Hacienda San Martín y Bosque Los Encinos, son fraccionamientos que cuentan con 4 a 10 elementos de seguridad aproximadamente, el acceso es restringido, se puede acceder a ellos sólo si visita a alguien de los residentes o se tiene una cita de venta. Todos cuentan con cámaras de seguridad que vigilan el fraccionamiento las 24 horas del día, cuentan con cámara distribuidas en todo el fraccionamiento desde la entrada y todos ellos fueron desarrollados por promotores inmobiliarios privados en los últimos veinte años con base en la legislación que modificó las bases de ordenamiento territorial en el estado de México (Véase cuadros 16 y 17)

Estos desarrollos se concentraron básicamente en el municipio de Lerma, en donde se tendió a ocupar suelo agrícola, mientras que en el caso de Ocoyoacac estos desarrollos inmobiliarios ocuparon las antiguas instalaciones de la Hacienda de Jajalpa y otra parte por suelo agrícola.

En este sentido se observa que existen cinco desarrollos inmobiliarios residenciales en Lerma y tres en Ocoyoacac, dos son fraccionamientos y los demás son conjuntos urbanos habitacionales y una lotificación en condominio, todos los casos son promovidos por inmobiliarias privadas. Las primeras autorizaciones datan de 1987 con el Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos, y a partir de ese momento se han continuado aprobando hasta la fecha, el último de ellos, de acuerdo a registros estatales es Bosque Los Encinos, autorizado en el 2010. Entre todos ellos, el desarrollo residencial que mayor superficie ocupa es el Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos con 1,500 hectáreas, le siguen Jajalpa y San Martín (111 hectáreas), y la suma de las superficies de todos ellos representa el 1.4% de superficie municipal para el caso de Ocoyoacac (13,500 hectáreas) y 7.17% para Lerma (23,260 hectáreas)

Cuadro 16. Archivo histórico residenciales campestre en Lerma y Ocoyacac 1990-2014

NOMBRE DEL RESIDENCIAL	FIGURA ADMINISTRATIVA	MUNICIPIO	PROMOTOR	TENENCIA	FECHA DE AUTORIZACIÓN
<i>Fraccionamiento y Club de Golf "Los Encinos"</i>	Fraccionamiento y Conjunto Urbano Habitacional	Lerma	Organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento CECOP S.A. de C.V.	Propiedad privada	13 de Agosto 1987
<i>Fraccionamiento Residencial Jajalpa</i>	Fraccionamiento	Ocoyacac	Desarrollos Inmobiliarios, Jajalpa, S.A. de C.V.	Propiedad privada	17 de Diciembre de 1992
<i>Fraccionamiento Residencial Hacienda San Martín</i>	Macro Condominio Hacienda San Martín	Ocoyacac	Desarrollos Inmobiliarios, Hacienda San Martín, S.A. de C.V.	Propiedad privada y Organismo Público Descentralizado Ferrocarriles Nacionales de México	17 de Diciembre 1992
<i>Los Robles</i>	Conjunto Urbano Habitacional	Lerma	Inmobiliaria KAUFMAN EBROAD de México, S.A. de C.V.	Propiedad privada	16 de Mayo 1995
<i>Residencial Tirés</i>	Conjunto Urbano Habitacional	Lerma	LOS OYAMELES S.A. DE C.V.	-	26 de Enero 2005
<i>Bosque de Los Encinos</i>	Conjunto Urbano Habitacional	Ocoyacac	Inmobiliaria HATTIE, S.A. de C.V.	Propiedad privada	23 de Agosto 2010
<i>Rincón de los Encinos</i>	Lotificación en Condominio	Lerma	-	-	-
<i>Residencial Arancia</i>	-	Lerma	-	-	-

Fuente; Elaboración propia con base en revisión bibliográfica en compendios de los conjuntos urbanos.

Cuadro 17. Archivo histórico residenciales campestre en Lerma y Ocoyacac 1990-2014

NOMBRE del Residencial	SUPERFICIE TOTAL (m2)	% del total municipal	ÁREA VENDIBLE (m2)	%	ÁREA DE VIALIDAD (m2)	%	ÁREA DE DONACIÓN (m2)	%	ÁREA RESTANTE (m2)	%	No. LOTES AUTORIZADOS	No. VIVIENDAS	No. DE MANZANAS	USO DE SUELO ANTERIOR	USO DE SUELO ACTUAL
<i>Fraccionamiento y Club de Golf "Los Encinos"</i>	1,493,169.00	6.42	1287981.0	86.3	177,924	11.9	27,264	1.8	0	0%	634	852	14	agrícola	habitacional residencial
<i>Fraccionamiento Residencial Jajalpa</i>														Lugar de paso	habitacional, comercial y turístico
<i>Fraccionamiento Residencial Hacienda San Martín</i>	111,670.76	0.83	100,399.7	89.9	11,271.01	10.1	0	0%	0	0%	16	60		Lugar de paso	habitacional residencial
<i>Los Robles</i>	154,913.84	0.67	143,507.2	92.6	5,615.00	3.6	4728.04	3.1	1,063.56	0.7	34	189	1	agrícola	habitacional residencial
<i>Residencial Tirés</i>	20,000.00	0.09	NE		NE		N/A		N/E		60	60	1	agrícola	habitacional residencial
<i>Bosque de Los Encinos</i>	77,486.54	0.58	67,161.92	86.7	9,321.91	12.03	833.35	1.08	-	-	33	236	4	agrícola	habitacional residencial
OCOYOACAC	13,471,000.00	1.40	167561.7	1.2								296			
LERMA	23,258,760.00	7.17	1431488.2	6.2								1101			

Fuente; Elaboración propia con base en revisión bibliográfica en compendios de los conjuntos urbanos.

El área vendible representa más del 86% total de la superficie, los demás porcentajes se encuentran repartidos entre área de vialidad y área de donación, que en conjunto cubren el 16% restante de la superficie. El número de lotes autorizados es mayor en Los Encinos con 634, en los demás casos rondan entre los 16 y 60 lotes, con 852 viviendas autorizadas en el mayor de los casos (Los Encinos) y 60 en el menor (Jajalpa), el número de manzanas autorizadas en Los Encinos es de 14, en los demás casos son 1 o hasta 4.

El nivel de consolidación de la edificación de estos conjuntos varía con respecto a cada municipio, en este caso, para el año 2010 existían un total de 296 viviendas en los desarrollos inmobiliarios existentes en Ocoyoacac y 1,101 en los existentes en Lerma. Todos estos desarrollos inmobiliarios privados supusieron un desplazamiento del uso de suelo anterior agrícola por el de vivienda residencial, lo que supuso un cambio radical en el comportamiento de la actividad rural en toda la zona.

Respecto a los servicios ofrecidos: (ver imagen 69), la zona de estudio se considera como una zona de oportunidad, debido principalmente a su cercanía con el DF, Santa Fe, Cuajimalpa, Huixquilucan, además de que la zona contiene un gran desarrollo vial, comercial, habitacional, industrial, educativo, y grandes extensiones ecológicas y de interés turístico (véase imágenes 70, 71)

Además de las ventajas de localización, la zona de estudio ha tenido cambios en cuanto a la instalación de centros comerciales y servicios especializados, principalmente sobre la carretera México-Toluca. Las principales áreas comerciales de la zona son: las Plazas Comerciales Outlet y Plaza Sendero que incluyen servicios comerciales transnacionales como Costco, Sams, PlayCity, Superama, sin dejar de lado el centro comercial de Santa Fe y Galerías Metepec a los cuales acude la población residente de la zona de estudio. Además de las zonas comerciales, se cuenta con algunos colegios públicos pero en su mayoría son privados, orientados a la población que vive en la zona de estudio, éstos se encuentran ubicados principalmente en los límites del Distrito Federal.

Imagen 69. Servicios complementarios para los residentes de la zona de estudio 2014

ZONA DE OPORTUNIDAD

f
t
RSS

Por su cercanía al D.F. Santa Fe, Cuajimalpa y Huixquilucan las Zonas de Salazar, Lerma y Ocoyoacac tienen gran desarrollo incluyen entre sus características y servicios locales

Áreas Comerciales

- Outlet Las Plazas (en ampliación)
- Plaza Sendero
- Negocios sobre la Carretera Federal México-Toluca (importante crecimiento)
- San Pedro Tultepec principalmente artesanías y muebles
- San Mateo Atenco principalmente calzado y artículos de piel
- Plazas y zonas comerciales en diferentes ubicaciones de la Zona (en aumento)
- Importantes Mercados en Lerma y Ocoyoacac
- Tiendas, Walmart, Soriana, Coppel, Elektra, Garis, Comercial Mexicana, Oxxo, 7Eleven y otras (en aumento)

Desarrollos Habitacionales

- Pueblos de Lerma, Ocoyoacac y San Miguel Ameyalco
- Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos (numerosas casas en construcción)
- Haciendas San Martín y Jajalpa
- Fraccionamiento Los Robles y Tires
- Chalet Antara y Puerta del Carmen
- Bosque, Rinconada y Valle de Los Encinos (nuevos desarrollo parcialmente vendidos)
- Fraccionamiento y Club de Polo (en construcción)
- Granjas y Ranchos

Vialidades

- Carretera Federal México-Toluca
- Paseo Tollocan (en ampliación)
- Fácil acceso al Circuito Mexiquense y Arco Norte
- Libramiento Lerma Atlacomulco y su continuación a Valle de Bravo, Morelia, Guadalajara y Querétaro
- Carretera Lerma Tres Marías y su ramal a Tenango, Ixtapan de la Sal y Santiago Tianguistenco (en construcción)
- Carretera Aeropuerto Toluca a Naucalpan atraviesa Lerma (en construcción)
- Ampliación Avenida Las Torres y entronca con la Carretera Federal en la salida a Ocoyoacac (en construcción)
- Ferrocarril Santa Fe- Aeropuerto Toluca (promesa de campaña del Gobernador Eruviel Ávila)

Zonas Industriales

- Zona Industrial Ocoyoacac
- Parques Industriales Cerrillo I y Cerrillo II
- Parque Industrial Lerma
- Corredor Industrial Toluca Lerma
- Parques Industriales La Bomba, Frisa y Tía Rosa

Servicios Escolares: (153+ instituciones privadas y Federales)

- Transporte escolar principales Escuelas de Interlomas, Cuajimalpa, Santa Fe, Toluca y Metepec
- Universidad Autónoma Metropolitana (en construcción/ 3 licenciaturas operando)
- Universidad Mexiquense (planteles en la zona en construcción)
- Universidad Hunab
- Universidad Tecnológica del Valle de Toluca
- Unidad de Estudios Superiores de Lerma
- Preescolar a Secundaria Colegio Miraflores
- Preescolar STEPS
- Preescolar y Primaria LBM
- Preescolar, Primarias, Secundarias y Preparatorias Federales
- CONALEP

Zonas Ecológicas y de Interés Turístico

- La Marquesa
- Laguna de Lerma
- Zonas Protegidas del Ejido San Juan Coapanoaya
- Parque ecoturístico Sabanillas
- Numerosas Iglesias, Edificios y Construcciones Coloniales
- Monumentos Históricos
- Museos
- Fiestas y Danzas regionales

Servicios de Todo Tipo

- Doce unidades médicas consideradas de primer nivel
- DIF, Clínica del IMSS y Hospitales Regionales
- Cruz Roja Mexicana Unidad Lerma
- Bomberos
- Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Toluca
- Academias reconocidas nacional y mundialmente de baile, karate, taekwon-do, futbol, equitación, kumon, yoga, desarrollo humano, etc.
- 35+ Panteones
- 2 Casas de Cultura y 14+ Bibliotecas
- Restaurantes de todo tipo
- Hoteles y Moteles
- Bares y Centros Nocturnos
- Gimnasios

Fuente: 1crabienesraíces, 2014

<p>Imagen 70. Servicios en la zona de estudio</p>	<p>Imagen 71. Servicios en la zona de estudio</p>
	
<p>Fuente: 1crea 2014.</p>	<p>Fuente: 1crea 2014.</p>

Respecto a la dinámica poblacional: para la década 2000-2010, se modificó con respecto a la década anterior (1990-2000), por ejemplo la población total de la zona de estudio casi se triplicó, representando para el año 2010 el 1.9% de la población municipal, 1.3% en Lerma y 0.6% en Ocoyoacac, el doble de la etapa pasada. La población nacida en otra entidad representa poco más del 50% de la población total de la zona de estudio, lo que ha significado una recomposición radical de la población residente en la zona en los últimos 25 años, cabe señalar que dentro de la población nativa se considera a los habitantes de otros municipios del Estado de México que llegan a vivir a la zona, pero trabajan fuera del municipio de Lerma y Ocoyoacac (INEGI, Censos y conteos de población 2000, 2005, 2010) (Véase cuadro 18)

Cuadro 18. Dinámica poblacional de la zona de estudio y de los municipios de Lerma y Ocoyoacac 2000, 2005, 2010.

	2000	%	2005	%	2010	%	
ZONA DE ESTUDIO	POB TOTAL	778	0.98	2,033	2.5	2,139	1.9
	Hombres	348	44.7	908	44.6	1,001	46.8
	Mujeres	430	55.2	1,125	55.3	1,138	53.2
	Población Nativa	133	17			405	
	Población Nacida en otra entidad	513	66			1,046	
	Grado promedio de escolaridad	14 años		14 años		15 años	
DATOS MUNICIPALES DE LERMA	total municipal	99,870		105,575		134,799	
	Hombres	49,409	49	52,266	50	66,669	49
	Mujeres	50,461	51	53,312	50	68,130	51
	Población Nativa	81,927	82.03			112,628	83.55
	Población Nacida en otra entidad	12,492	12.51			19,712	14.62
	Grado promedio de escolaridad	9 años		8.37 años		9 años	
DATOS MUNICIPALES DE OCOYOACAC	total municipal	49,643		54,224		61,805	
	Hombres	24,360	49	26,649	49.1	30,365	49.1
	Mujeres	25,283	51	27,575	50.9	31,440	50.9
	Población Nativa	43,471	88			54,947	88.90
	Población Nacida en otra entidad	3,941	8			6,427	10.40
	Grado promedio de escolaridad	8 años		8.66 años		9.27 años	

Fuente: Elaboración propia con base en Censos y conteos de INEGI, 2000, 2005, 2010.

Este incremento de la presencia de población migrante en la zona se ha visto acompañado también de un cambio en el perfil social de la población en la zona de estudio, la cual tiene un grado mayor de estudios al que existía antes de la década de los años 80, para el año 2010 la escolaridad es de 15 años, mientras que a nivel municipal es de 9 años en ambos municipios.

A continuación se presenta un cuadro resumen de las variables que permitieron explicar el fenómeno de gentrificación en la zona de estudio por etapas cómo en los capítulos 3 y 4 de la investigación de acuerdo a Sobrino (1994:191), y Hoyos (2005:27), (véase cuadro 19)

Cuadro 19. Variables de la gentrificación en la periferia urbana de Lerma y Ocoyoacac 1970-2014

VARIABLES DE LA GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA DE ESTUDIO	PERIODOS O ETAPAS DE INVESTIGACIÓN	ETAPA 1 1970-1980	ETAPA 2 1980-1990	ETAPA 3 1990-2000	ETAPA 4 2000-2014
USOS DE SUELO		<p>Superficie agrícola: 27,219,588m²</p> <p>Superficie de bosque: 3,477,126m²</p> <p>Superficie de zona urbana: 0</p> <p>Superficie otro tipo de vegetación: 486,159m²</p>	<p>Superficie agrícola: 27,219,588m²</p> <p>Superficie de bosque: 3,477,126m²</p> <p>Superficie de zona urbana: 0</p> <p>Superficie otro tipo de vegetación: 486,159m²</p>	<p>Superficie agrícola: 25,580,510m²</p> <p>Superficie de bosque: 3,413,570m²</p> <p>Superficie de zona urbana: 2,175,804m²</p> <p>Superficie otro tipo de vegetación: 12,988m²</p>	<p>Superficie agrícola: 22,404,682m²</p> <p>Superficie de bosque: 3,021,640m²</p> <p>Superficie de zona urbana: 5,750,991m²</p> <p>Superficie otro tipo de vegetación: 5,560m²</p>
INFRAESTRUCTURA VIAL	Remodelación de la carretera México Toluca.	Construcción y ampliación de las vialidades Toluca-Metepec, Toluca-Zinacantepec, Toluca-Villa Charra, Toluca-Palmillas y Paseo Toluca- La Marquesa.	Conexión en el centro de la zona metropolitana. La infraestructura vial que influye en la zona de estudio sólo comprende la remodelación de la carretera México-Toluca.	La conectividad vial se compone de la siguiente forma: Carretera federal México-Toluca, Paseo Toluca, acceso al Circuito Mexiquense y Arco Norte, libramiento Lerma Atlacomulco y su continuación a Valle de Bravo, Morelia, Guadalajara y Querétaro, carretera Lerma Tres Marías, y su ramal a Tenango, Ixtapan de la Sal, y Santiago Tianquistenco, carretera Aeropuerto Toluca a Naucalpan, ampliación avenida las torres, y entronca con la carretera federal en la salida a Ocoyoacac, tren ligero México-Toluca (en construcción).	
VIVIENDA RESIDENCIAL	No se cuentan con registros de vivienda residencial campestre para la década.	<p>Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos: 1987</p> <p>Se ubica en Lerma, en el km44 de la carretera México-Toluca. Superficie de 1,493,169m² representa 6.4% del total del municipio.</p> <p>Cuenta con 634 lotes autorizados, 852 viviendas, 14 manzanas.</p>	<p>Fraccionamiento Residencial Jajalpa 1992 Fraccionamiento Residencial San Martín</p> <p>Ambos se ubican en Ocoyoacac Superficie de 111,670.76m² representa 0.83% del total del municipio.</p> <p>Cuenta con 16 lotes autorizados, 60 viviendas. Tamaño del lote varía de 250m² y 800m². El costo de vivienda varía de \$8,000,000 a</p>	<p>Residencial Tirés 2005</p> <p>Se ubica en Lerma, en el km43 de la carretera México-Toluca. Cuenta con una superficie de 20,000m² representa 0.09% del total del municipio.</p> <p>Cuenta con 60 lotes autorizados, 60 viviendas y 1 manzana.</p> <p>El estilo de la vivienda es tipo inglés y minimalista. Tamaño del lote es de 200m².</p>	

		<p>Tamaño del lote varía de 250m2 y 1,000m2</p> <p>Costo del lote \$10,000 y \$20,000 el m2</p> <p>Costo de vivienda \$7,000,000 a \$20,000,000 millones de pesos.</p> <p>Existen 3 cuerpos de agua naturales distinguidos.</p> <p>Estilo de la vivienda: minimalista, contemporáneo y mexicano.</p>	<p>\$20,000,000 millones de pesos.</p> <p>Costo del lote \$1,500,000 a \$5,000,000</p> <p>Estilo de vivienda: contemporáneo, moderno, mexicano, rústico colonial mexicano.</p> <p>Residencial Los Robles 1995</p> <p>Se ubica en Lerma, en el km44.5 de la carretera México-Toluca.</p> <p>Superficie de 154,913.84m2 representa 0.67% del total del municipio.</p> <p>Cuenta con 34 lotes autorizados, 189 viviendas, 1 manzana.</p> <p>El tamaño del lotes es en promedio de 450m2 con un costo de \$3,500,000 de pesos.</p> <p>La vivienda en el residencial se encuentran en un promedio de \$10,000,000 de pesos.</p>	<p>Bosque Los Encinos 2010</p> <p>Se ubica en Ocoyoacac a un costado de Los Encinos. La superficie es de 77,486.54m2 representa 0.58% del total municipal.</p> <p>Cuenta con 33 lotes, 236 viviendas y 4 manzanas. Existen tres tipos de estilo de vivienda. El tamaño del lote es de 250m2 a 400m2</p> <p>Residencial Arancia Rincón de Los Encinos</p> <p>No se cuenta con datos para caracterizar la vivienda.</p>
DINÁMICA POBLACIONAL	No se cuentan con datos de población en la zona de estudio.	No se cuentan con datos de población en la zona de estudio.	<p>Población zona de estudio: 778 habitantes</p> <p>Densidad de población: 0.4 habitantes por hectárea</p> <p>% de población Nacida en otra entidad: 66%</p> <p>% de población Nacida en la entidad: 34%</p> <p>Grado promedio de escolaridad: 14 años</p>	<p>Población zona de estudio: 2,139 habitantes</p> <p>Densidad de población: 1.1 habitantes por hectárea</p> <p>% de población Nacida en otra entidad: 50%</p> <p>% de población Nacida en la entidad: 50%</p> <p>Grado promedio de escolaridad: 15 años</p>
ACTORES DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN	No hay intervención de algún agente.	<p>Gobierno del Estado de México (autoriza)</p> <p>Inmobiliaria Organismos de Centros Estratégicos de Crecimiento CECOP S.A de C.V.</p> <p>Secretaría de Desarrollo Urbano de Lerma</p>	<p>Gobierno del Estado de México (autoriza)</p> <p>Desarrollos Inmobiliarios Jajalpa S.A. de C. V.</p> <p>Desarrollos Inmobiliarios San Martín S.A.deC.V.</p> <p>Kaufman Ebroad de México S.A. de C.V.</p> <p>Secretaría de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac</p> <p>Secretaría de Desarrollo Urbano de Lerma</p>	<p>Gobierno del Estado de México (autoriza)</p> <p>Inmobiliaria Los Oyameles S.A. de C.V.</p> <p>Inmobiliaria Hattie, S.A de C.V.</p> <p>Secretaría de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac</p> <p>Secretaría de Desarrollo Urbano de Lerma</p>

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, usos de suelo, censos y conteos de población 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010. Archivo histórico de Fraccionamientos del Estado de México, y trabajo de campo realizado, 2014.

Conclusiones del capítulo:

La superficie de suelo agrícola sustituida por vivienda residencial campestre para el año 2010 corresponde a 4, 814, 906m² lo que representa 83.72% de superficie urbana actual de la zona de estudio, mientras que el 7.9% ha ocupado superficie que estaba dedicada al bosque era forestal, y el 8.3% restante a otros tipos de vegetación que se han perdido en esa zona.

Las zonas urbanas como se observa durante el proceso metropolitano del Valle de Toluca de 1970-2014, no tienden a detener su crecimiento, al contrario pareciera que seguirán expandiéndose en el territorio, continuando con este cambio de uso de suelo probablemente de agrícola a residencial. La excelente conectividad vial con la zona metropolitana, DF, resto del Estado de México y Estados del centro del país no sólo ha facilitado la dinámica de ocupación observada en los últimos años, sino que parece ofrecer condiciones para que este proceso continúe de manera ilimitada afectando zonas de alto valor natural.

En particular, es importante señalar que la zona de estudio se ubica a un costado de la reserva natural parque otomí-mexica, tanto en Lerma como en Ocoyoacac, y existen estudios que muestran una tendencia de crecimiento hacia esa zona natural¹⁹, cuya zona boscosa podría perder grandes hectáreas de árboles por la llegada de asentamientos humanos.

Otra característica propia de estos desarrollos inmobiliarios y que determina el perfil de la población que se asienta en ellos, y que está ligado con el proceso de desarticulación social con el resto de la población local, está vinculado con las formas de comercialización y los precios de los predios en estos desarrollos residenciales. Entre las características comerciales que se pudieron obtener de los precios de venta en estos desarrollos residenciales destacan: se ofertan lotes entre 250m² y 1,000m², el costo del lote por metro cuadrado oscila entre \$10,000 y

¹⁹ Olvera, Némiga, (2010) *“la teledetección como herramienta para la localización de espacios propensos para el desarrollo sustentable. Caso:Sustentabilidad social en el sureste de la zona metropolitana de la ciudad de Toluca*, Quivera Vol.12, Núm.1. UAEM, México.

\$20,000 el metro cuadrado, las viviendas se ofertan en todos los casos en dólares y tienen un costo entre los \$5,000,000 y \$20,000,000 de pesos, existe una densidad en la zona de estudio de 1.1 habitantes por hectárea para el año 2010.

En todos los casos hay que pagar una cuota de mantenimiento de \$4,000 a \$5,000 pesos mensuales, (seguridad, recolección de basura y mantenimiento de áreas verdes) es decir, el ayuntamiento no presta dichos servicios en estos desarrollos. Además de los servicios básicos se ofrecen los servicios de casa club, alberca techada, cancha de tenis, paddle, jardines de uso común, juegos infantiles, salón de fiestas, salón de eventos, gimnasio, restaurante, hotel, seguridad, baños de vapor, alberca semi-olímpica, y club de golf.

En cuanto a los cambios en la dinámica poblacional en la zona de estudio, se observa que, a partir del conteo de población y vivienda de 1995, la población ha ido en aumento de manera constante en las últimas dos décadas, en la tercer etapa (1990-2000) en esta zona residían 778 habitantes con una densidad de 0.4 habitantes por hectárea, la población nacida en otra entidad representaba 66% de la población total de la zona.

Para la cuarta etapa (2000-2010) la población alcanzó los 2,139 habitantes con una densidad de 1.1 habitantes por hectárea, para dicha época la población nacida en otra entidad se iguala a la nacida en la entidad, de acuerdo a trabajo de campo se obtuvo información de que 1/3 de la población total llegó de Toluca. El grado promedio de escolaridad era en ese momento de 15 años en la zona mientras que a nivel municipal es de 9 años.

En ambos municipios el fenómeno es impulsado por políticas de Estado de corte neoliberal que favorece el desarrollo de promociones inmobiliarias en la zona a partir de fraccionamientos dirigidos a sectores de altos ingresos y que excluye a aquellos que no cuenten con los recursos económicos suficientes para situarse en este espacio. Los municipios no juegan un papel importante en la toma de decisiones del proceso, son la última instancia donde llega el asunto a nivel

gubernamental. Desarrollo Urbano Estatal es el encargado de otorgar las autorizaciones mientras que los actores que promueven el proceso de gentrificación en nuestro caso de estudio son grandes inmobiliarias que terminan imponiendo una forma de ocupación de suelo agrícola, ante las cuales el gobierno local prácticamente ninguna capacidad de respuesta.

De acuerdo con la teoría podemos observar que en la zona de estudio no se cumple el concepto de desplazamiento que define la gentrificación europea o norteamericana, se están desplazando actividades económicas. El fenómeno no ocurre en el centro de la ciudad sino, en una zona metropolitana, específicamente en las periferias de los municipios, zonas donde el entorno en su mayoría era vegetación, bosque, cuerpos de agua, y en el cual ahora las viviendas residenciales campestres forman parte de este paisaje de la zona, el fin es revalorizar el espacio y provocar que población de altos ingresos llegue a la zona, desplazando las actividades de la población autóctona.

Los estudios de caso nos mostraron que la gentrificación se presenta en América Latina a partir de 1990 (en el propio caso de estudio así fue), y que a partir de dicha época el fenómeno es más visible y se presenta con mayor énfasis en el centro de las ciudades y (en la actualidad) en zonas metropolitanas. Y aunque no se presente en el mismo espacio (centro o ZM) los conceptos básicos de gentrificación se siguen cumpliendo, por ejemplo: desplazamiento, gentry, o aburguesamiento.

CONCLUSIONES DE LA TESIS

En la zona de estudio se presenta un fenómeno urbano relativamente nuevo que, podemos decir, está vinculado con los procesos de transformación de las áreas centrales que desde mediados del Siglo XX se observaba en las ciudades anglosajonas, y que a finales de ese siglo se desarrolló en los centros históricos de América Latina para finalmente extenderse a las periferias de las áreas metropolitanas.

Factores del proceso de gentrificación en la zona de estudio

Las dinámicas de ocupación de las periferias urbanas de los municipios de Lerma y Ocoyoacac han cambiado a partir de la década de 1990, cuando se ha presentado un proceso definido por diferentes autores europeos y norteamericanos como gentrificación, el cual implica un desplazamiento de población y/o actividades económicas por la llegada de población de altos ingresos a un espacio poco valorizado durante las etapas de crecimiento urbano y metropolitano de la etapa fordista.

Como señala Sabatinni (2009:18), para el caso de Chile, el fenómeno de gentrificación en América Latina no necesariamente tiende a desplazar población como ocurrió en el contexto europeo y norteamericano, sino que, en el caso de las periferias metropolitanas, está más vinculado con el desplazamiento de actividades económicas y la privatización de recursos naturales que son de interés público; en este sentido, **con la llegada de nuevos fraccionamientos residenciales, la propiedad del espacio se privatiza y al mismo tiempo se restringe el acceso a los recursos naturales**, sobre los cuales sólo unos cuantos tienen el acceso.

En Europa y EU la presencia del fenómeno refiere al desplazamiento de población de bajos ingresos, abarca también minorías raciales por población de altos ingresos que llega a instalarse entrono a la ciudad central, en un proceso que implica la recuperación del patrimonio edificado de valor histórico y la refuncionalización de los espacios públicos vinculando su aprovechamiento y uso con las actividades comerciales y de servicios emergentes en estas áreas.

Este proceso de gentrificación, se presenta inicialmente en Inglaterra con el declive de la ciudad fordista, asociado a dinámicas de crecimiento de la ciudad por sectores socioeconómicamente diferenciados.

En el caso de América Latina, estas dinámicas de crecimiento son tardías y corresponden, de hecho, con las fases iniciales de la ciudad fordista y la emergencia de la ciudad posindustrial de finales del siglo XX, en dinámicas que abarcan tanto la reconfiguración social y funcional de los centros históricos, como la transformación funcional de las periferias metropolitanas.

En caso de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, como se estableció en la hipótesis de trabajo, el proceso de gentrificación se refiere fundamentalmente a éstas dinámicas de reconfiguración de las periferias urbanas, originadas por la inmigración de población de medios y altos ingresos procedente principalmente de la Ciudad de México y la Ciudad de Toluca, que ha tendido a desplazar las actividades tradicionales (agrícolas y forestales) a partir de desarrollos inmobiliarios que han transformado tanto el paisaje natural (en menor medida) y el propio acceso a los recursos naturales en la zona de estudio (en mayor medida).

Ésta dinámica inicia cuando se consolida el proceso metropolitano de la ciudad de Toluca a finales de la década de 1980, cuando el fenómeno comienza a afianzarse en las primeras periferias de la zona metropolitana, particularmente en aquellos municipios que se encuentran colindantes tanto a la Ciudad de Toluca como a la Ciudad de México.

Lerma y Ocoyoacac se incorporan a este proceso de forma tardía a finales del siglo XX, y lo hacen a partir de dinámicas propias de la etapa posfordista del proceso metropolitano, es decir, a partir de un proceso de gentrificación que inicia poco después de su incorporación a la ZMCT entre las décadas de 1980 y 1990, **en ambos casos las transformaciones más importantes se presentan en la periferia urbana llegando a conformar una conurbación a través de**

desarrollos residenciales campestres en ambos municipios que terminaron por consolidarse hacia la primera década del Siglo XXI.

Flujos migratorios y desplazamiento de actividades económicas

Como resultado de este proceso, **la población de altos ingresos desplazó las actividades económicas tradicionales de las periferias de los municipios de estudio** (agropecuarias y forestales). Se tienen registros de población en la zona de estudio, desde el Censo de Población y Vivienda de INEGI de 1995 donde se registra para entonces el Fraccionamiento Los Encinos en el municipio de Lerma, que contaba con una población total de 467 habitantes, así como el Fraccionamiento Jajalpa, en Ocoyoacac, que contaba con 102 habitantes, cinco años más tarde, en el censo del 2000 de INEGI se tienen registrados 2,139 habitantes en la zona. Es decir, **se cuadriplica la población en sólo un quinquenio censal.**

Este proceso de ocupación se da además bajo patrones de enorme dispersión y muy bajas densidades, la superficie que ambos fraccionamientos ocupa en el caso de Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos 1,500 hectáreas y en el de Jajalpa 111 hectáreas, ocupadas en conjunto, para el año 2000, por sólo 2,139 habitantes, con una densidad muy baja de aproximadamente 1.3 habitantes por hectárea en la zona de estudio, cuarenta veces menor a la existente en el área metropolitana de Lerma y casi 74 veces menor a la existente en Ocoyoacac (INEGI, 2004).

Como resultado de este proceso de ocupación del territorio, **la actividad primaria enfocada a la agricultura fue la actividad que tuvo un desplazamiento mayor.** Durante la década de 1970, los espacios ocupados hoy por los fraccionamientos residenciales estaban destinados para grandes cultivos agrícolas que se dedicaban especialmente a la siembra de maíz.

Entre 1970-2014, casi 5,000 hectáreas han sido sustituidas por usos residenciales, esta superficie representa 7.17% de la superficie total de Lerma y 1.4% de Ocoyoacac, así como 83.72% de superficie urbana actual de la

zona de estudio. Esta transición tuvo un efecto determinante en el comportamiento de la actividad económica y el empleo de la población, **para 1970 la actividad agrícola representaba 50% de la ocupación de la PEA en ambos municipios y para el año 2000 representó solamente 6% de la PEA en Lerma y 4% en Ocoyoacac.**

Este cambio en la composición del empleo rural de la población local de ambos municipios tuvo su contraparte en el comportamiento de la PEA en el sector terciario, para el año 2010 se observa un aumento en la PEA ocupada en el comercio y en los servicios pues representa el 36% en Lerma y 47% en Ocoyoacac, este cambio tuvo un reflejo directo de los patrones de ocupación del suelo rural del municipio por actividades de comercio y servicios, en este sentido, se observa que sobre la carretera México Toluca se asientan grandes cadenas de comercios y servicios orientados a la nueva población residente y al turismo.

Como resultado de estos cambios, las condiciones sociales de estos municipios se han transformado radicalmente, observándose una disparidad entre la población residente en los fraccionamientos analizados y el resto de la población local, en este sentido es de resaltar que **el nivel educativo de la zona de estudio es mayor que el total de los municipios de Lerma y Ocoyoacac.** De acuerdo con INEGI para el año 2010 el grado promedio de escolaridad es de 15 años, en comparación con el grado promedio del municipio que es de sólo 9 años, lo que implica una significativa disparidad en los niveles de desarrollo humano entre ambos grupos poblacionales.

La vivienda campestre y la naturaleza: un binomio y nuevos nichos para el sector inmobiliario

En el modelo de ciudad fordista, las viviendas residenciales de los sectores de altos ingresos se localizaban cerca del centro de la ciudad y en la primera periferia, debido a que éstos eran los espacios donde se podían encontrar diferentes servicios de infraestructura y equipamiento, a diferencia de las áreas suburbanas siguiendo un patrón de asentamiento en el que mientras más alejadas

estuvieran del centro de la ciudad las inversiones inmobiliarias, más barato sería el costo de construcción de los desarrollos inmobiliarios, y menor la disponibilidad de servicios básicos y complementarios. Por lo tanto, la población tendía a ubicarse lo más cercano al centro de las ciudades o en su caso al lugar de empleo.

En un modelo de ciudad posfordista la ubicación de la vivienda residencial ya no se encuentra sólo en el centro o en la primera periferia, sino también se ubica en las zonas periféricas a las áreas urbanas, las cuales ahora adquieren la primacía que antes sólo contenía la ciudad central. Estas nuevas áreas adquieren valor por los escenarios de valor ambiental que ofertan, la disponibilidad de infraestructura vial y la disponibilidad de servicios básicos y complementarios, en la zona de estudio, es además un espacio estratégico entre dos zonas metropolitanas, contenido en una de ellas la ZMCT.

Las empresas inmobiliarias están revalorizando espacios que anteriormente tenían un precio bajo a través del **desarrollo de nuevos espacios urbanos dirigidos a la producción de vivienda residencial en las periferias metropolitanas** en donde el precio del suelo es menor que en la ciudad central, éste está siendo un factor determinante para las inmobiliarias, quienes a partir de 1990 han invertido crecientemente en las periferias de la ZMCT, revalorizándolas y provocando un cambio en el uso de suelo de agrícola y/o forestal a habitacional residencial, en un proceso que podemos considerar como los primeros indicios sobre gentrificación la zona de estudio.

Las inmobiliarias, en un modelo de ciudad posfordista están haciendo negocio con los recursos naturales inherentes al espacio rural, en la zona de estudio los agentes privados no sólo venden suelo y vivienda, venden el paisaje, y en tal sentido las inmobiliarias no sólo se apropian de suelo agrícola sino del paisaje natural, el cual queda incluido dentro de los propios desarrollos residenciales. Si consideramos la superficie que ocupan en la actualidad las áreas forestales en la zona de estudio tenemos que representan 9.7% de la superficie total de la zona (3,027 hectáreas) que forman parte de los propios fraccionamientos dentro de los cuales son cuidadas y se le da un mantenimiento

que es pagado por los residentes de dichos fraccionamientos a un precio de \$4,500 pesos por vivienda.

El proceso de ocupación de la zona, aunque en términos generales puede considerarse desde una perspectiva general, con el mismo impacto en el desplazamiento de las actividades tradicionales de la zona, en lo particular presentan características claramente diferenciadas, en este sentido el nuevo poblamiento no sólo se remite a un sector socioeconómico sino que incluso entre los mismos nuevos habitantes se pueden identificar distintas características socioespaciales y por lo tanto formas de autosegregación socioespacial.

Para efectos de esta investigación, se considera que **existen dos tipos de fraccionamientos residenciales en la zona de estudio: tipo A y tipo B, ambos dirigidos a población de altos ingresos pero diferenciados en el patrón de parcelación que ofertan, el costo del lote o costo de la vivienda en su caso, y la superficie de áreas verdes que ofrecen.**

En el tipo A de fraccionamiento se ubica tanto en el municipio de Lerma en donde se ubica el Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos, como en Ocoyoacac, en donde se localizan los de Jajalpa y San Martín. El primero sirvió como base para la consolidación de la zona residencial en el área de estudio, se autorizó a finales de 1980 con el nombre de Fraccionamiento y Club de Golf Amomolulco, que después cambiaría de nombre a Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos (nombre actual), en tanto que Jajalpa y San Martín se autorizaron en 1992; en estos desarrollos, el modelo de parcelación incluye lotes que van de los 400m² a los 1000m², con un promedio de 2 a 4 habitantes por vivienda, con un patrón edificatorio heterogéneo y un precio que varía entre los \$8,000,000 y \$20,000,000 de pesos, a los que hay que añadir la membresía para el Club de Golf que cuesta medio millón de pesos.

En el tipo B de fraccionamientos se presenta también en ambos municipios, en Lerma se ubican a los fraccionamientos residenciales Tirés, Los Robles, Rincón

de los Encinos y Residencial Arancia, mientras que en Ocoyoacac se encuentra el fraccionamiento Bosque de Los Encinos.

En estos desarrollos residenciales, el costo de las viviendas varía entre \$3,000,000 y \$10,000,000 de pesos, con un patrón edificatorio similar a los anteriores claramente homogéneo. Estos desarrollos inmobiliarios se ubican en la periferia de Lerma y Ocoyoacac a un costado de Los Encinos, a menos de quinientos metros de distancia de este desarrollo, con características similares en el patrón de parcelación, con lotes son en superficie más pequeños en promedio van de 300m² a 600m², y por lo tanto, con viviendas un poco más económicas. Otra diferencia se observa en las características de las áreas verdes que se encuentran en dichos fraccionamientos las cuales presentan una menor superficie en comparación con los fraccionamientos de tipo A, en estos el escenario de la naturaleza es parte de la venta de los predios.

En el caso de Jajalpa fraccionamiento de tipo A en la periferia de Ocoyoacac, un espacio que solía ser utilizado como lugar de tránsito o de común encuentro. Para el Siglo XXI funge como un centro privado habitacional de tipo residencial campestre, a partir de la construcción de vivienda residencial en la zona de estudio.

Tanto en los fraccionamientos de tipo A como en los de tipo B, su proceso de comercialización y su dinámica de administración urbana están dirigidos a población de altos ingresos y parecen buscar una absoluta autosegregación tanto del mercado inmobiliario regional como de los procesos de administración local de servicios. Las viviendas se ofertan en dólares, servicios urbanos como la recolección de basura, considerado básico, dentro de los fraccionamientos se paga por cada residente, y lo proporciona una empresa privada. **La conectividad vial dentro y fuera de los fraccionamientos es otro factor que determina este rompimiento con la realidad socioeconómica local,** los fraccionamientos cuentan con accesos privados directamente conectados con la carretera federal, sin vincularse con las localidades de Lerma y Ocoyoacac, ni en cuanto a la infraestructura vial ni en lo

referente al transporte, en la medida de que este tipo de espacios orientan hacia un desplazamiento en automóvil.

Estas dinámicas de ocupación del territorio, como se observa durante el proceso metropolitano del Valle de Toluca entre 1970 y 2014, no tienden a detenerse, al contrario, pareciera que seguirán expandiéndose continuando con este cambio de uso de suelo de agrícola y/o forestal a residencial, convirtiéndose en uno de los modelos de ocupación más característicos del proceso de metropolización del Valle de Toluca, en el que las periferias seguirán jugando un papel fundamental para el crecimiento urbano.

Los efectos del proceso de gentrificación en Lerma y Ocoyoacac 1970-2014

Después de casi cuatro décadas de expansión del área metropolitana de Toluca sobre el espacio rural, ocupando los municipios de Lerma y Ocoyoacac, bajo dinámicas que podemos identificar y se refieren tanto a **cambios en la estructura social, como en la económica, y la territorial todos los cuales están directamente vinculados con la autorización de fraccionamientos residenciales en la zona de estudio.**

Entre los ***cambios en la estructura social*** podemos distinguir: a partir de finales de la década de 1980 en ambos municipios se encuentra una nueva clase social denominada conceptualmente como *gentry* (ésta sólo ocupa los espacios periféricos de ambos municipios), la clase media, media baja se encuentra distribuida en el centro de los municipios y hacia el sur en el caso de Ocoyoacac y al norte en el caso de Lerma. La nueva población de altos ingresos, es la que está comprando las viviendas en los fraccionamientos residenciales campestre de la zona de estudio, está compuesta por inmigrantes del DF, Estado de México y extranjeros; la población local de ingresos menores no tiene acceso a éste tipo de vivienda.

Antes de la construcción de los fraccionamientos residenciales campestre, la estructura social de los municipios de Lerma y Ocoyoacac estaba

compuesta por población local en más de un 98% y por población de bajos ingresos, ingresos medios, medios altos, la interacción entre los ciudadanos era más cercana, había convivencia. Esto continúa pasando en el centro de los municipios o en los pueblos locales, pero en la zona de estudio no pasa.

Los **cambios económicos** que se identificaron en la zona de estudio fueron: un **cambio de precio del suelo**, siendo terreno agrícola costaba cien pesos el metro cuadrado, con el cambio a habitacional residencial el costo es de mil pesos o mil quinientos el metro cuadrado, es decir **diez o quince veces más eleva el precio las inmobiliarias.**

Así mismo, con la construcción de vivienda residencial campestre en la zona de estudio, hubo una construcción de centros comerciales y servicios enfocados a la nueva población emergente. La población local que tuviera los ingresos suficientes para comprar lo haría, no es la gran mayoría, al parecer estas viviendas están transforman la estructura social, el precio del suelo, y sobre todo están cumpliendo su fin, el cual es revalorizar espacios.

En cuanto a los **cambios territoriales**, el crecimiento urbano en los municipios de la zona de estudio estuvo diferenciado en dos momentos; **el primero** que podemos considerar característico de la **fase fordista de conformación de la ZMCT**, abarca dos décadas entre 1970 y 1990, estuvo vinculado al proceso de industrialización de la Zona Metropolitana, e inicia casi dos décadas antes de que se presentara la dinámica de gentrificación; este proceso presentó rasgos diferenciados entre los dos municipios analizados, el caso del municipio de Lerma (1970). La dinámica de crecimiento urbano se extendió desde la cabecera municipal de Lerma hacia la ciudad de Toluca, llegando a formar una conurbación a lo largo del Paseo Tollocan. En tanto que Ocoyoacac contenía su crecimiento urbano entorno a la cabecera municipal, así como en los pueblos aledaños a ésta.

En un **segundo** momento **el crecimiento urbano se orienta hacia la ZMCM a la vez que a la ZMCT y es en él cuando comienzan a apreciarse los indicios de dinámicas de gentrificación** la cual abarca poco más de dos décadas (1990-

2014), y modifica radicalmente las dinámicas de las décadas anteriores, en esta fase, **la periferia de estos municipios comienzan a aparecer fraccionamientos residenciales campestres que tienden a orientar las dinámicas de expansión de los asentamientos humanos hacia la ciudad de México.**

En esta etapa se observa la **aparición de flujos inmigratorios de población de altos ingreso hacia la zona de estudio**, que en un 50% provienen de otra entidad federativa. En este momento, los pueblos aledaños a Lerma y Ocoyoacac también orientan su crecimiento hacia el DF sobre el área natural protegida otomí-mexica, con cambios en los uso de suelo que pasan de forestal y agrícola a habitacional.

En la fase que forma parte del modelo de desarrollo posfordista de la ZMCT, Ocoyoacac se incorpora a las dinámicas metropolitanas siguiendo patrones de gentrificación, mientras que Lerma, que ya lo venía haciendo desde la década de los años 1970 para la década de 1980 inicia su proceso de gentrificación. **Como consecuencia de estas nuevas dinámicas de expansión, para 2010 se llega a conformar una conurbación entre dos municipios a través de la construcción de dos grandes fraccionamiento residenciales campestres: el Fraccionamiento y Club de Golf Los Encinos en Lerma y el de Bosque Los Encinos en Ocoyoacac, ubicados sobre la periferia urbana sobre la carretera vieja México-Toluca.** Siguiendo este proceso, hacia el 2010 ambos municipios orientaron su crecimiento urbano hacia el Distrito Federal, sobre este mismo eje carretero donde se incorporaron varios negocios restauranteros.

Como lo señalan varios autores, estos procesos de desplazamiento de población y/o actividades tradicionales por asentamientos humanos de población de altos ingresos, son una de las facetas espaciales que se presentan con mayor énfasis en el neoliberalismo urbano, de acuerdo con Janoschka, y Casgrain (2010) esto puede ser porque **la gentrificación es resultado de una serie de políticas que dicta el Estado, favoreciendo a cierto espacio y grupo social, el Estado tiende a ser, así, promotor de un fenómeno como lo es la gentrificación,**

apoyándolas políticas de intervención de empresas inmobiliarias que construyen fraccionamientos y vivienda residencial en nuevos espacios metropolitanos.

Los fraccionamientos residenciales que se autorizaron durante el periodo 1987-2014 han llegado a transformar el paisaje de la zona de estudio. Antes de dicho periodo la periferia estaba ocupada por áreas agrícolas, que no sólo eran espacios productivos de la población residente, sino un espacio público de común encuentro (caso de San Martín y Jajalpa), o espacio de movilidad de la población local para dirigirse a su lugar de trabajo.

Del mismo modo, **estos procesos cambian las dinámicas habitacionales de la zona metropolitana, con la subutilización del espacio urbano y de la infraestructura disponible**, las viviendas de la zona de estudio son tanto de primera como de segunda residencia, es decir que no todas las viviendas se encuentran habitadas diariamente ya que algunas de ellas los dueños las utilizan como casas de campo.

Finalmente y dados los hallazgos y conclusiones de este trabajo, se pueden desprender **algunos de los temas que pueden ser abordados posteriormente y pueden enriquecer el análisis del fenómeno de gentrificación**, entre estos podemos considerar: "la vida cotidiana de la gentry en una zona metropolitana", "el neoliberalismo y la naturaleza", "el papel de las inmobiliarias en el desarrollo de las ciudades en áreas forestales en un modelo de ciudad posfordista", "apropiación de los recursos naturales a través de vivienda residencial", "el ciclo urbano de las ciudades y el proceso de gentrificación", "ciudades globales, medianas, pequeñas y la gentrificación", "el desplazamiento en América Latina, nuevas formas de apropiación del espacio", "el papel del municipio para el desarrollo de nuevos espacios gentrificables". "cambios socio-culturales de la gentry en un espacio con respecto a la población nativa", "el beneficio de un proceso de gentrificación para la recaudación municipal en una zona metropolitana".



REFERENCIAS
BIBLIOGRÁFICAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Albarrán, C., (2007) *Nuevos procesos industriales metropolitanos y distribución espacial de la acumulación de capital en la ZMCT 1984-2000*, tesis de maestría en Estudios Urbanos y Regionales, Facultad de Economía, UAEM, Toluca, México.
- Archivo Histórico de Toluca (2015), *Plano oficial de la ciudad 1959*. Toluca, México.
- Blanco, J., et., al. (2014) "Políticas neoliberales y condicionantes estructurales: movilidad, transporte y dinámica urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires" en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal*. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Berry, (1985) en Hamnett, C., (1991) "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification", en *Wiley.BlackWell*. Año 1991, No. 2, pp. 173-189. The open University, Walton Hall, Great Britain.
- Calvache, R., (2010) "La difusión del concepto gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico" en *Biblio 3W*.
- Camacho, M., (2015) *Estructuración metropolitana de Toluca. Los impactos de la desurbanización en el territorio en el periodo 1990 a 2010*, Tesis de maestría en Estudios de la Ciudad, Facultad de Planeación Urbana y Regional, UAEM, Toluca, México.
- Carbajal, R., (2003) "Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo" en *Revista de Sociología*, año 2003. No. 001. Consejo de Profesionales en Sociología. Italia.
- Casgrain, A., (2014) "Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial" en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal*. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Casgrain, A., Janoschka, M., (2013) "Gentrificación y Resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile, en *Andamios*. Revista de investigación social, Vol. 10. Núm. 22 mayo-agosto, 2013, pp. 19-44.
- Castillo, O., (1992) *El proceso de metropolización de la Ciudad de Toluca, Estado de México*, tesis de maestría, Facultad de Arquitectura, UAEM, Toluca, México.
- Checa, M. M., (2011) "Gentrificación y cultura": algunas reflexiones. *Biblio 3W*.
- COESPO, (2012) *Zona Metropolitana del Valle de Toluca*. Comité Editorial de la Administración Pública: CE:202/C/022/09. Gobierno del Estado de México.
- CONAPO, (2005, 2010) *Conformación de las Zonas Metropolitanas: panorama demográfico*, Toluca, Estado de México: s.n.
- Delgadillo, P., (2010) "Reseña de Gentrification" en *Economía, Sociedad y Territorio*, 2010, núm. 34, pp. 835-846. *El Colegio Mexiquense, A.C.* Toluca, México.
- Díaz, I., (2009) "Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente, Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo 2000-2006". *Biblio 3W*.

- García, S., (1999) *Monografía del municipio de Lerma*, México, Archivo Histórico de Lerma (2015), Instituto Municipal de la Cultura.
- García, L. M., 2008. "El proceso de elitización: Investigaciones y temas de análisis en la Geografía Española 1999-2008". *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(270 (149)).
- Garza, G. (1992) *Descentralización tecnológica y localización industrial en México*. Los parques y ciudades industriales 1953-1988. México D.F. El Colegio de México. Pp. 1-457.
- Glass, R. (1964) en Lees *et al.*, (2008) *Gentrificación*. New York. E.U. Routledge-Taylor & Francis Group.
- Hamnett, C., (1991) "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification", en *Wiley.BlackWell*. Año 1991, No. 2, pp. 173-189. The open University, Walton Hall, Great Britain.
- Harvey, D., (2008). *La condición de la posmodernidad*. Amorrortu editores, Buenos Aires-Madrid.
- Hoyos, G., (2005) "Marco empírico histórico de la dimensión física del proceso de urbanización de las ciudades de México y Toluca" en *Quivera*, vol. 7, número 2, julio-diciembre, pp. 42-74. UAEM, Mexico.
- IGCEM, (2010). *Carta topográfica del Crecimiento Urbano de la Ciudad de Toluca*. Área metropolitana de la ciudad 1976-2010. Toluca, México
- INEGI, *Censo de Población y Vivienda 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 del municipio de Toluca*.
- INEGI, *Censo de Población y Vivienda 1970, 1980 del municipio de Lerma*.
- INEGI, *Censo de Población y Vivienda 1970, 1980 del municipio de Ocoyoacac*.
- INEGI, *Censo de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010, del municipio de Lerma*.
- INEGI, *Censo de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010, del municipio de Ocoyoacac*.
- INEGI, *Conteo de Población y vivienda 1995, 2005, de los municipios de Lerma y Ocoyoacac*.
- INEGI, *Usos de suelo del municipio de Lerma y Ocoyoacac 1970, 1980, 1990, 2000, 2010*.
- INEGI, 2004, *Delimitación de las Zona Metropolitanas de México*, México, INEGI.
- Inzunza, J., (2011) "Latino Gentrification?": en *Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities*. *Urban Studies*, Vol. 40, N° 10, p. 1 - 23.
- Iracheta, M., (1998) *OCOYOACAC: La persistencia de un movimiento social 1982-1995*. El Colegio Mexiquense A.C. Zinacantepec, México.
- Janoshcka, M., (2002) "El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". En *Eure*. Número 85 Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Janoschka, M., (2011) "Las políticas de gentrificación en América Latina. Una visión crítica de las políticas urbanas contemporáneas". Madrid, España.
- Kasinitz, P., (1989) "Upscaling Downtown: Stalled Gentrification in Washington, D.C. by Brett Williams" en *Contemporary Sociology American Sociological Association*, Año, 1989 No. 3, pp. 393-395. Washington.

- Lees, *et al.*, (2008) *Gentrificación*. New York. E.U. Routledge-Taylor & Francis Group.
- Ley, D., (1986) "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment" *Annals of the Association of American Geographer* en Taylor & Francis Group. s, año 1986. No. 4. Pp. 521-535. Australia.
- Lima, S., (2008) "Y sin embargo,...se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrificación de la ciudad de México" en *X Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona*, 30 de mayo de 2008. No. 26. Universidad de Barcelona.
- Mattos, C., (2004) "Metropolización y Suburbanización" en EURE, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Santiago, Chile.
- Olivera, P., (2002) "Globalización y fragmentación socio-espacial en la Ciudad de México", Camagüey, Cuba: s.n.
- Olivera, P., (2014) "Neoliberalismo en la ciudad de México: polarización y gentrificación" en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile*, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Orozco, E., y Sánchez, M., (2004) "Organización socioeconómica y territorial en la región del Alto Lerma, Estado de México", *Investigaciones geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*. Núm. 53, 2004, pp. 163-184.
- Orozco, M., (2006) "Escenarios interpretativos. Tendencias en la transformación de espacios rurales y periféricos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca" en *Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, número 60, año 2006, pp. 110-126.
- Pacione, M., (2005) en Camacho (2015:26), Camacho, M., (2015) *Estructuración metropolitana de Toluca. Los impactos de la desurbanización en el territorio en el periodo 1990 a 2010*, Tesis de maestría en Estudios de la Ciudad, Facultad de Planeación Urbana y Regional, UAEM, Toluca, México.
- Pacione, M., (2009) *Urban Geography*. Tercera edición. London and New York: by Routledge pp. 1-703.
- Paulsen, A., (2014) "Negocios inmobiliarios, cambio socioespacial y contestación ciudadana en Santiago poniente. El caso del barrio Yungay: 2000-2013" en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile*, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Pliego, J., (2014) *Monografía del municipio de Ocoyoacac*, México, Archivo Histórico de Ocoyoacac (2015), Instituto Municipal de la Cultura.
- Rosero, (2002). Teoría del consumidor, en: Ramírez, B., (2003) *Modernidad, posmodernidad, globalización y territorio: Un recorrido por los campos de las Teorías*. México. Miguel Ángel Porrúa.
- Sabatini, *et al.*, (2009) "Periferias rurales" en *Revista 180*. Año 2009, No. 24. Universidad Diego Portales, Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño. Santiago de Chile.

- Salinas, L., (2013) “Gentrificación en la Ciudad Latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México” en *Geographos*. Año 2013. Vol. 4 núm. 44, pp. 283-307. UNAM, Ciudad de México.
- Sargatal, M., (2001) “gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona” en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Año 2001 No. 94 (66), Pp.1-8 Universidad de Barcelona.
- Sánchez, A., (2001) *Monografía municipal de la ciudad*. Instituto Mexiquense de la Cultura de Toluca, Archivo Histórico de Toluca (2015), Toluca, México.
- SEDESOL, CONAPO, INEGI, (2010). *ZONAS METROPOLITANAS DE MÉXICO*, s.l.: s.n.
- SEDUR, (2000) *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac*
- SEDUR, (2010) *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma*
- SEDUR, (2014) *Compendio de fraccionamientos y lotificaciones en condominio* en Archivo Histórico de Fraccionamientos del Estado de México, Toluca, México.
- Schumacher, M., (2012) “La ciudad gentrificada caso ZM de Puebla San Andrés Cholula” en *Primer Congreso Nacional de Jóvenes Comprometidos con las Ciudades*. IBERO, Puebla, México.
- Sequera, J., (2014) “Gentrificación en el Centro Histórico de Madrid, el caso de Lavapiés” en Hidalgo, R., y Janoschka, M., (comp.) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión social en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México, Madrid*. Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sobrino, L., (1994) “Proceso de metropolización en el Estado de México” en Navarrete, E., et., al. (comp.) *Población y Sociedad, Estado de México: El Colegio Mexiquense A.C. y COESPO*.
- Sobrino, L., (2003b) “Zonas Metropolitanas de México en 2000: conformación territorial y movilidad de la población ocupada” en *Estudios demográficos urbanos* 54, vol. 18, núm. 3, Septiembre-Diciembre, México: Colegio de México.
- Soja, E., (2008) *POSTMETRÓPOLIS. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid, España. Traficantes de Sueños.
- Smith, N., (1987) “Gentrification and the Rent Gap”. *Association of American Geographers*, 77(3), pp. 462-465. Canadá.
- Zukin, S. (1987) “Gentrification: culture and capital in the urban core”. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13. Pp. 129-147. Brooklyn College, City University of New York.

ANEXOS



Universidad Autónoma del Estado de México
Facultad de Planeación Urbana y Regional



“El proceso de gentrificación en la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el periodo 1970-2014”

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a vendedores de las inmobiliarias que ofertan las viviendas de los fraccionamientos residenciales campestres de la zona d estudio.

Nombre _____

Cargo _____

Fecha / / 2014

Objetivo: *identificar las características de las viviendas, el tamaño de los lotes, la superficie de áreas verdes, observar la dispersión entre una vivienda y otra, el mantenimiento de las áreas verdes, conocer si existe señalización eficaz dentro de los residenciales, y observar cómo es la vigilancia dentro de los residenciales, haciéndolos restringidos y exclusivos. Para conocer si estos nuevos patrones de vivienda corresponden a los que hacen referencia los casos de estudio sobre gentrificación.*

Características de las viviendas

1. ¿De qué precio son las viviendas y/o lote?
2. ¿De qué tamaño es el lote y/o vivienda?
3. ¿De qué material están construidas las viviendas?
4. ¿De cuántos pisos son las viviendas?
5. ¿Cuál es el estilo de la vivienda?

Servicios que se ofertan dentro de los fraccionamientos residenciales

6. ¿Se cuentan con todos los servicios básicos?
7. ¿Ofertan servicios complementarios? ¿Cómo cuáles?

8. ¿Cuántos elementos de seguridad tienen en el residencial?
9. ¿Considera que la infraestructura vial es un factor importante para comprar una vivienda aquí?
10. ¿Existe un costo adicional por el mantenimiento, o cada quién se encarga de eso?

Población inmigrante

11. ¿Quiénes son los compradores de las viviendas?
12. ¿Sabe usted de dónde provienen?
13. ¿Existe una interacción entre vecinos?
14. ¿Ésta población trabaja dentro del municipio o fuera?
15. ¿Son familias o personas solteras las que están comprando en estos espacios?

Gracias por su colaboración.



Universidad Autónoma del Estado de México
Facultad de Planeación Urbana y Regional



“El proceso de gentrificación en la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el periodo 1970-2014”

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a encargados del Archivo Histórico del Estado de México, Toluca, Lerma, y Ocoyoacac.

Nombre _____

Cargo _____

Fecha / / 2015

Objetivo: *identificar las características y actividades de los municipios metropolitanos con características rurales, colindantes a la Ciudad Toluca. Para conocer como fue el cambio primero en el espacio y después en la actividad económica de la población local.*

1. ¿A qué se dedica la población local de los municipios de Metepec, Lerma, San Mateo Atenco y Ocoyoacac a mediados del Siglo XX? ¿Dónde se empleaba?
2. ¿A qué se dedicaba la población local de los municipios de Zinacantepec y Almoloya de Juárez, a mediados del Siglo XX? ¿Dónde se empleaba?
3. ¿A qué se dedica la población local de los municipios de Metepec, Lerma, San Mateo Atenco y Ocoyoacac a finales del Siglo XX? ¿Dónde se empleaba?
4. ¿A qué se dedicaba la población local de los municipios de Zinacantepec y Almoloya de Juárez, a finales del Siglo XX? ¿Dónde se empleaba?
5. ¿A qué se dedica la población local de los municipios de Metepec, Lerma, San Mateo Atenco y Ocoyoacac a principios del Siglo XXI? ¿Dónde se empleaba?

6. ¿A qué se dedicaba la población local de los municipios de Zinacantepec y Almoloya de Juárez, a principios del Siglo XXI? ¿Dónde se empleaba?
7. ¿Cuáles eran las principales calles de los municipios de Toluca, Lerma y Ocoyoacac a mediados del Siglo XX?
8. ¿Cómo era la vivienda local a mediados del Siglo XX en Lerma y en Ocoyoacac?
9. ¿Cómo es la vivienda local ahora en 2015 Lerma y en Ocoyoacac?
10. ¿Considera usted que es buena la cobertura de servicios básicos en Lerma y en Ocoyoacac actualmente?

Gracias por su colaboración.