



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO

FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL



**LA SEGREGACIÓN COMO LIMITANTE EN EL DESARROLLO URBANO
(INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS): CASO DEL CONJUNTO URBANO
HABITACIONAL “PRIVADAS DE LA HACIENDA”, MUNICIPIO DE
ZINACANTEPEC.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN PLANEACIÓN TERRITORIAL

PRESENTA:

MINERVA XÓCHITL FIRO CUALI

DIRECTOR DE TESIS

DR. EN C.S PEDRO LEOBARDO JIMÉNEZ SÁNCHEZ

Toluca de Lerdo, Estado de México; septiembre de 2014.

AGRADECIMIENTOS

A mí director de tesis el **Dr. en C.S Pedro Leobardo Jiménez Sánchez**, por la disposición y los conocimientos que adquirí a lado de su valiosa orientación.

A las revisoras: **Dra. en U. Teresa Becerril Sánchez.**

M. en Ad. Norma Hernández Ramírez.

Por su dedicación, tiempo y compromiso para mejorar esta investigación.

A Miriam Morales Cualí, por estar a mi lado en los momentos en los que parecía no encontrar respuestas, gracias!!!

A la música de Deep Purple que me acompañó a lo largo de esta investigación.

A Jorge Fíro Bata y Andrea Cualí Álvarez

¡Mis padres, los amo!

A mi hermano Jorge Agustín

En especial a quien nunca dudó de mí; Hugo gracias por alentarme en la elaboración de la tesis, por tus consejos y paciencia.

"Los únicos interesados en cambiar el mundo son los pesimistas, porque los optimistas están contentos con lo que hay".

José Saramago

INDICE

Introducción	7
CAPÍTULO 1. Marco teórico de las teorías de la Ciudad y el espacio urbano	14
1.1.La Escuela de Ecología Urbana de Chicago	14
1.2.La Escuela Francesa de Sociología Urbana	27
1.3.Marco conceptual de los fenómenos urbanos metropolitanos	36
1.3.1.Urbanización	36
1.3.2.Metropolización	38
1.3.3.Segregación	40
1.3.4.La segregación y la promoción inmobiliaria	45
1.3.4.1.El papel del Estado en el desarrollo inmobiliario	49
CAPÍTULO 2.El proceso de metropolización en México y el Estado de México.....	53
2.1. El proceso de metropolización en México	53
2.2. Desarrollo de la Zona Metropolitana de Toluca	60
2.2.1 Antecedentes	61
2.2.2.Delimitación de la Zona Metropolitana de Toluca	72
2.3.Segregación en la Zona Metropolitana de Toluca	75
CAPÍTULO 3.Promoción habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca	84
3.1.Antecedentes dela promoción habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca	84
3.2. La promoción inmobiliaria en la Zona Metropolitana de Toluca.....	89

CAPÍTULO 4. La promoción habitacional en el municipio de Zinacantepec	100
4.1.Características físicas y territoriales del municipio de Zinacantepec.....	100
4.2.Ocupación del suelo y la producción inmobiliaria	119
CAPÍTULO 5.Limitaciones en la urbanización y desarrollo de equipamientos en el Conjunto Urbano Habitacional “Privadas de la Hacienda”	127
5.1. Caracterización del caso de estudio: conjunto urbano Privadas de la Hacienda	127
5.2.Desarrollo de las obras de urbanización y equipamientos del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”	132
5.3.Prestación de los servicios públicos municipales	135
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	143
BIBLIOGRAFÍA	149
ANEXOS	155
Marco jurídico sobre el suelo y la vivienda.....	156
Plano.1.Fraccionamientos y conjuntos urbanos de Zinacantepec	167
Plano.2.Cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec	167
Plano.3. Conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”	168
Plano.4. Vialidades en la cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec	168

Introducción

Uno de los problemas que más afecta a los países de América Latina es el acceso a la vivienda; para cualquier persona, pareja o familia, el ideal de tener una casa es más una necesidad que un lujo, es sobre todo un patrimonio que se puede heredar de generación en generación, en este tema, México no es la excepción y dada la gran demanda de vivienda que exige la población, se están cambiando los usos de suelo; como ejemplo cuando se solía tener suelo destinado al uso agrícola, en la actualidad éste, entra también en el mercado inmobiliario de suelo para fines urbanos, habitacionales o industriales, ante esta situación de cambios de suelo y particularmente de necesidad de vivienda se percibe un fenómeno de segregación habitacional que por una parte es propiciado por el Estado al tener reservas de suelo para el crecimiento urbano, concentrados principalmente en municipios que carecen de toda planeación urbana; y por otro lado, la intervención de las constructoras inmobiliarias que en gran medida agravan el problema ofreciendo conjuntos habitacionales que muchas veces no cuentan con la garantía de brindar una vivienda digna en relación a la dotación de servicios públicos e infraestructura.

Por ello, se requiere la intervención del Estado a través de sus instituciones y funciones con el fin de ser mediador entre los constructores inmobiliarios y las demandas de la población, para así mitigar el fenómeno de la segregación habitacional exigiéndole a los fraccionadores que todo desarrollo habitacional del tipo que sea, debe garantizar una vivienda digna y decorosa, la cual debe cumplir con las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, igualmente el Estado y constructoras o fraccionadores, deben prever y ofrecer los servicios básicos e infraestructura dentro del conjunto habitacional y fuera de este. Dicho todo esto, la presente investigación pretende abordar la consolidación del municipio de Zinacantepec a la Zona Metropolitana de Toluca, identificando el crecimiento y ocupación del suelo a través del mercado inmobiliario, observando la segregación detonada en el municipio, que se deriva por la inserción de las constructoras inmobiliarias, por ello, el conjunto urbano habitacional denominado

“Privadas de la Hacienda” se expone como un resultado de la segregación percibida en Zinacantepec y un objeto de estudio entorno a las relaciones que se da entre el Estado, constructores inmobiliarios y sociedad.

Justificación

Este estudio nace del interés por el crecimiento de las ciudades adhiriéndose a las áreas rurales, es en la actualidad que las áreas rurales son una opción de crecimiento urbano para las grandes ciudades, las cuales al presentar movilidad poblacional y concentración de nuevos grupos sociales detonan la reconfiguración del espacio y nuevos fenómenos urbanos como la segregación, concretamente está incide en el suelo rural- agrícola pasando a un uso habitacional, siendo los principales agentes de este cambio la demanda de vivienda, la conformación de nuevas familias y los constructores inmobiliarios.

El siguiente motivo, es observar el papel que tiene el gobierno para proporcionar el permiso a los desarrolladores inmobiliarios en el cambio de uso de suelo, ya que su edificación trae consigo una serie de demandas de la población oriunda del lugar y de la nueva población, que será residente de los conjuntos urbanos habitacionales; estas demandas son principalmente, los servicios y equipamiento de salud, educación; infraestructura vial, infraestructura de drenaje y alcantarillado, áreas de recreación, entre otros. Dadas estas necesidades y demandas, la investigación tiene su importancia en la planificación urbana para guiar el crecimiento desacelerado de las ciudades, proponiendo alternativas de uso de suelo equitativo y equilibrado en relación a las demandas de servicios e infraestructura vial que puedan proporcionar los constructores inmobiliarios y el Estado.

A fin de cuentas, el observar y analizar estos cambios que presenta el territorio y la población, nos da las bases para determinar la dimensión de las demandas de servicios públicos, equipamientos e infraestructura, que por obligación el Estado debe proporcionar, sin olvidar que en gran parte depende de los constructores

inmobiliarios crear un margen entre lo que puede satisfacer el Estado y lo que las inmobiliarias deben realizar según las normas y leyes propuestas por el Estado.

Hipótesis

El papel que juegan las constructoras inmobiliarias en los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca interviene en la decisión del lugar en donde vivir de la población, dando paso a la segregación habitacional la cual trae como consecuencia, la falta de infraestructura y servicios en los conjuntos urbanos habitacionales.

Objetivo general

Analizar el proceso de segregación del espacio en el municipio de Zinacantepec, a fin de identificar los problemas de infraestructura y equipamientos que se derivan y se manifiestan en los desarrollos habitacionales, tomando como caso de estudio el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”.

Objetivos específicos

- Analizar las variables teórico-conceptual sobre la ciudad, la metropolización y la segregación, a fin de construir un marco metodológico de investigación.
- Formular un marco contextual del proceso de urbanización y metropolización en México, a fin de determinar su importancia como detonante en el proceso de segregación.
- Analizar las acciones de las constructoras inmobiliarias que se han desarrollado en la Zona Metropolitana de Toluca,
- Identificar el proceso de segregación habitacional en el municipio de Zinacantepec mediante la construcción y promoción inmobiliaria.
- Analizar la situación del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” a fin de identificar si existen problemas característicos de la segregación como la falta de servicios, equipamientos e infraestructura vial, por señalar algunos.

Metodología

El proceso de desarrollo de la investigación se sustenta en el método de investigación hipotético-deductivo, considerando el análisis general para llegar al particular. La metodología de análisis considera el método mixto de investigación, en el que se aborda una vertiente teórica y una vertiente empírica, es decir, esta investigación se fundamenta a partir de teorías y corrientes ideológicas, por su parte, la vertiente empírica se da gracias a la observación y a la deducción que parte de un conocimiento, en este caso por las evidencias que presenta nuestro objeto de estudio.

Las técnicas de investigación utilizadas para el desarrollo de la investigación, lo conforman varios aspectos y actividades, que a continuación se describen:

Investigación bibliográfica

La primera actividad que se desarrollo fue la búsqueda de textos bibliográficos como, las teorías de la ideología de la Escuela Urbana de Chicago, la Escuela Francesa de Sociología Urbana, teorías referentes a la Urbanización, Metropolización y Segregación; es así que la revisión bibliográfica permite dar sustento teórico a esta investigación; en otro aspecto, para la recopilación de esta información, se acudió a la biblioteca de la Facultad de Planeación Urbana y Regional, El Colegio Mexiquense y la Facultad de Geografía.

Investigación documental

Esta etapa de investigación se conforma por la recopilación y análisis de documentos relacionados con la temática de la investigación, principalmente los que se relacionan con el municipio de Zinacantepec y el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda, lo cual comprendió:

- Consultar el Archivo de división del suelo en la Dirección General de Planeación Urbana del Gobierno del Estado de México.

- Acudir a la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec.
- Acudir a la Dirección de Servicios Públicos Municipales del H. Ayuntamiento de Zinacantepec.

Cabe señalar que en este proceso de investigación, la información proporcionada por el Archivo de división del suelo y por la Dirección de Servicios Públicos Municipales del H. Ayuntamiento de Zinacantepec fue rápida e importante en el desarrollo de la investigación, en contraste, la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec fue tardada y repetitiva a la consultada en el Plan de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2013-2015.

Investigación estadística

Las principales fuentes de consulta fueron el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Consejo Estatal de Población (COESPO), Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), y la información en línea proporcionada por el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).

Investigación cartográfica

La investigación cartográfica consultada con relación al municipio de Zinacantepec fue proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sin embargo, se tuvieron varios problemas con el procesamiento y digitalización de las capas de la cartografía ya que algunas estaban incompletas.

Para la consulta del Plano de Autorización del Conjunto Urbano “Privadas de la Hacienda”, se acudió al Archivo de división del suelo en la Dirección General de Planeación Urbana del Gobierno del Estado de México, el cual se recibió en tiempo y forma según lo establecido en la carta de presentación.

Trabajo de campo

Esta etapa de la investigación fue importante para la realización del capítulo número cuatro, la cual comprendió la recopilación y petición de información al H.

Ayuntamiento de Zinacantepec y a la Dirección General de Planeación Urbana. Al mismo tiempo, el trabajo de campo se elaboró por medio de:

- Observación directa

Consistió en ir al conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” con la finalidad de observar y comparar los acuerdos establecidos y publicados en la Gaceta de Gobierno del Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de México. Al mismo tiempo se platicó con algunos habitantes del conjunto urbano con el fin de conocer su perspectiva con el desarrollo y servicios que les prometieron los desarrolladores del conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” y cuál es la postura del H. Ayuntamiento de Zinacantepec en cuanto a los acuerdos establecidos con base a la plática que se mantuvo con el Director de Desarrollo Urbano de Zinacantepec.

- Registro de notas

Dada la observación, se registró todo aquello que ayudó en la elaboración de la tesis, la cual permitió la comparación de lo que se observó en el momento con respecto a la información textual.

- Toma de fotografías

Como forma y soporte de lo observado, se tomaron fotografías al interior del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” y al exterior de dicho conjunto urbano y principalmente en la vialidad “Carretera a Tecaxic”.

- Presentación de resultados e interpretación de resultados

Finalmente, se exponen los resultados de la observación, ayudándonos de la toma de notas y el análisis de la información documental, los cuales están plasmados en la siguiente tesis. Es así, que a través de la recopilación y análisis de la información, la presente tesis de investigación se estructura en cuatro capítulos y conclusiones quedando de la siguiente manera.

En el primer capítulo, se aborda el marco teórico; en este, se explican las teorías de la conformación de la ciudad desde el enfoque ecológico y sociológico,

partiendo de la urbanización, la expansión de la ciudad, la metropolización y la segregación.

En el segundo capítulo, se analiza el fenómeno metropolitano, partiendo de las etapas de conformación y evolución que se ha dado en México y el proceso de conformación de la Zona Metropolitana de Toluca.

Para el tercer capítulo, se analizó y se expone el fenómeno de segregación habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca, así mismo y con relación al cuarto capítulo se presenta la metropolización como un factor de desarrollo y crecimiento habitacional en el municipio de Zinacantepec a través de la participación de las constructoras inmobiliarias.

En relación a ello, el quinto capítulo aborda el caso de estudio del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” con la finalidad de conocer cuál es el impacto y limitantes en su desarrollo, así como su contexto jurídico- administrativo en la prestación de servicios públicos e infraestructura.

Las conclusiones dependen de lo visto en el trabajo de campo, de la comparación de la información obtenida en las dependencias de gobierno y en la observación de la situación actual del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, con ello se emite una opinión en relación a la segregación y como afecta en el desarrollo de la infraestructura y dotación de servicios de los conjuntos habitacionales en espacios segregados, con este análisis también se aporta si de la segregación presentada en Zinacantepec repercuten otros problemas como en el impacto social.

CAPÍTULO I.

Marco teórico de las teorías de la Ciudad y el espacio urbano

El presente capítulo tiene como objetivo exponer las teorías de la ciudad, partiendo de la urbanización, la expansión de la ciudad y la metropolización, que con base en ellas se explica cómo sucedió el fenómeno de segregación.

Se abordan dos corrientes ideológicas importantes, que es la ideología de la Escuela de Ecología Urbana de Chicago y la Escuela Francesa de Sociología Urbana. En la primera, se tratan temas sobre la concepción de la ciudad y su proceso de evolución, en tanto, la Escuela Francesa de Sociología Urbana, destaca el papel del Estado en el nuevo proceso de ocupación del espacio urbano y el desarrollo del sistema político de la mano con el sistema urbano.

1.1. La Escuela de Ecología Urbana de Chicago

La escuela de ecología urbana de Chicago es la más importante en la corriente de sociología urbana, sus principales exponentes son Robert Ezra Park, Ernest Burgess, y R. Mckenzie. Su base de estudio es la búsqueda de las relaciones sociales y la ciudad, relacionándolos con el concepto de área natural, concibiéndola como aquella que incorpora a todo ser vivo e individuos con organizaciones similares entre cada uno de ellos.

A. El enfoque de Robert E. Park sobre la Ciudad

En la aportación de Bettin (1982), citando a Robert E. Park, concibe a la ciudad como: “un conjunto de costumbres y tradiciones, de actitudes y de sentimientos organizados dentro de estas costumbres transmitidas mediante la tradición... la ciudad no es solamente un mecanismo físico y una construcción artificial; está implicada en el proceso vital de la gente que la forma; es un producto de la naturaleza y en particular de la naturaleza humana”.¹

¹(Bettin 1982:75)

Desde este punto de vista del autor, partiendo de un análisis de estudio sociológico de la ciudad, hace referencia el concepto de área natural como un mosaico de agregados sociales, tales como:

- La urbanización y sus relaciones con los mecanismos de control social.

Esta idea para Park la refiere al constante cambio que presenta la sociedad, que al mismo tiempo transforma el modo de vida y las organizaciones sociales, concretamente como una organización urbana.

- La lucha por el espacio, sin explicar con claridad lo que significa para un grupo el poder sobre un determinado espacio.

Esta segunda idea trata del dominio de un grupo social sobre otro, aunque, Park no lo expresa concretamente, se entiende que el grupo social de clase alta es el que domina y transforma el espacio según sus necesidades, concretamente las costumbres y tradiciones de los nuevos grupos sociales dominantes sobre los grupos dominados.

- La ciudad como sistema político

Partiendo de que al concebirse nuevos grupos sociales en la reconfiguración del espacio, se tiene que construir a la ciudad de una forma organizada con reglas y leyes que logren la simbiosis entre la sociedad. Esta idea tiene sustento en la idea de Park, el cual establecía que tanto las comunidades naturales como las humanas deben estar regidas por reglas y leyes. Bettin (1982).

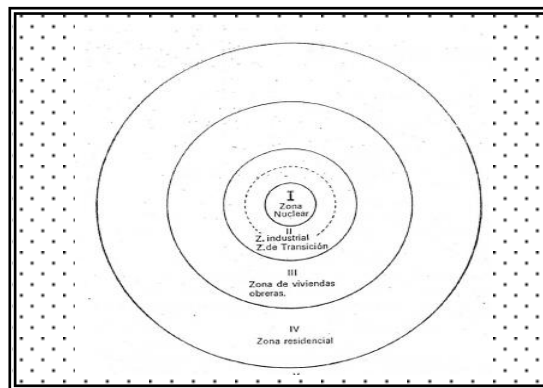
B. El enfoque sobre la expansión de la ciudad de Ernest Burgess

Por su parte, Ernest Burgess citado en (Bassols y otros, 1989), tiene como principal aporte la expansión de la ciudad, relacionándolo estrechamente con la movilidad urbana. Burgess lo refiere como un proceso natural que incorpora el crecimiento urbano como resultado de la organización y desorganización social. Resaltando que los procesos de organización y desorganización son los

detonantes del orden social, por lo tanto, la desorganización es vista como un proceso natural que da respuesta a la expansión.

Otro concepto propuesto por Burgess es la movilidad, llamándola “el pulso de la comunidad”, la cual define como un proceso que es causa y reflejo de todos los cambios que ocurren en la comunidad,(Bettin, 1982); sin embargo, como se ha mencionado, el principal aporte para esta investigación es la expansión de la ciudad, el cual se considera como un crecimiento físico natural y para explicar este proceso Burgess desarrolla un modelo de círculos concéntricos que designan las zonas sucesivas de expansión urbana o como tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión.

Figura No.1. Modelo de Círculos Concéntricos



Fuente: Modelo de círculos concéntricos de Burgess, citado en Bassols y otros 1988.

Este modelo se explica de la siguiente manera:

Círculo número 1. Distrito comercial; cercano al anillo nuclear de la ciudad, en esté aparece normalmente una zona de transición que está siendo invadida por el sector terciario e industria ligera.

Círculo número 2. Zona de transición; funge como una área opcional y de transformación, que está habitada por obreros industriales que han huido del área de deterioro.

Círculo número 3. Zona de residencia de obreros industriales, a diferencia de la segunda, esta zona habitacional está más cercana de los lugares de trabajo y por consiguiente ofrece un mejor estilo de vida.

Círculo número 4. Zona de alta residencia; son edificios de apartamento de clase alta o de distritos “restringidos” con viviendas familiares independientes.

Círculo número 5. Zona exterior. En la actualidad se puede conceptualizar como ciudades satélites, en las que las grandes ciudades obligan a los habitantes de estas zonas a ocuparlas como áreas de dormitorio, debido a la mínima urbanización en ellas.

Como se puede observar el modelo propuesto por Burgess señala la evolución de la concentración de la población urbana, a través de sus necesidades de vivienda, de trabajo, organización similar de grupos sociales y de cultura; otro aporte importante es el que presenta Bettin (1982:88) citando a Burgess el cual expresa que este modelo de círculos concéntricos, tiene dos fenómenos complementarios que son la *extensión-sucesión* y la *centralización-descentralización*; aportes que después retomará Mckenzie desde su termino de supercomunidad metropolitana, señalando que estos fenómenos son causa de la metropolización.

C. Roderick Mckenzie y la Metropolización

Otro exponente de la Escuela de Ecología Urbana de Chicago es Roderick Mackenzie citado en (Bettin, 1982:91), el cual estudia las relaciones espaciales y temporales de los seres humanos dentro de una comunidad selectiva; bajo este enfoque se conciben cuatro tipos de comunidades:

1. La comunidad de servicio primario; esta comunidad se caracteriza por la ausencia de la actividad industrial, por ejemplo, existe una mayor concentración de centros agrícolas, mineros o pesqueros.
2. La comunidad comercial; generalmente constituyen los mercados mundiales a través de los procesos secundarios, o sea, el aprovechamiento

de las materias primas, como las minerías, talleres de artesanías, la construcción, entre otros.

3. La comunidad industrial; está relacionada con la capacidad productiva y con la organización comercial de sus industrias; esto quiere decir que se aprovecha la vocación del territorio, ya que si un espacio es de uso de suelo industrial, como ejemplo, este será imán para la concentración de nuevas industrias.
4. La comunidad sin base económica autónoma, también llamadas ciudades de consumidores, son aquellas que no desarrollan una función directa en la producción y en la distribución de mercancías, un ejemplo de esta comunidad son las ciudades universitarias, siendo su principal actividad la oferta educativa.

Por lo tanto, la comunidad y la ciudad desde este análisis propuesto por Mckenzie, desarrolla una tendencia a la expansión con un determinado límite y fin, y este es que la comunidad alcance un estado de equilibrio entre dimensión y recursos económicos y naturales (Bettin, 1982). Dadas estas aportaciones propuestas por Mckenzie, se tiene una mejor concepción de la organización de la ciudad a través de la comunidad, por ello, es útil en el análisis del proceso de conformación de la Zona Metropolitana de Toluca, la cual pasa por una etapa de comunidad industrial para así detonar la organización de los municipios de dicha zona, observando que conforme pasa el tiempo cada uno de los municipios va clasificándose de acuerdo a las comunidades expuestas.

Sin embargo, el principal objeto de estudio de Mackenzie y de interés para esta investigación, es la Metropolitización o como él la llama “*supercomunidad metropolitana*”, este concepto se interpreta como la organización urbana en dimensiones de concentración regional e interregional, postulando una estrecha interdependencia entre el centro y la periferia. (Bettin, 1982). Esta relación de centro y periferia como la expone Mckenzie, se explica como la concentración, organización social y actividades económicas que se ejercen en el centro de la ciudad, mismas que en la periferia también pueden ser realizadas, pero, en la

periferia las actividades son las que no puede sostener la ciudad central, sin olvidar que en la periferia suceden nuevas transformaciones sociales-económicas, culturales y urbanas.

Siguiendo con los aportes de Mckenzie expuestos en (Bettin, 1982), un segundo término importante es el del vecindario; y para el desarrollo del vecindario es necesario la homogeneidad y la estabilidad de la población, acompañado de un alto porcentaje de propietarios de viviendas. Con este análisis, Mackenzie se refiere a la función intermediaria y de satisfacción de demanda habitacional de la propiedad inmobiliaria, que a su vez, según el autor, se opone a la alta movilidad residencial urbana, es aquí, donde el agrupamiento de grupos sociales con características similares y dado el hecho de compartir el mismo lugar, constituyen el vecindario.

Tanto el vecindario como la supercomunidad, se entienden como formas específicas de agrupamiento espacial, sin embargo para que se lleve a cabo esta distribución es necesario indagar a partir de cinco procesos fundamentales que son: (Bassols y otros, 1988).

1. Concentración regional

La concentración regional se refiere a la tendencia en el incremento de las personas para asentarse en un área o región determinada; la concentración regional está condicionada por la oferta local de bienes y por la industria, que a su vez crea nuevos límites enfocados al emplazamiento del comercio y la industria.(Bassols y otros, 1988).

Este aporte indica que, la concentración regional también se determina por la potencialidad competitiva dada por la ventaja de los recursos naturales y humanos, en este caso específico, la tierra, y por las condiciones de transporte y comunicación; esta potencialidad se da por la especialización regional y el análisis de los factores que involucre la dispersión.

2. Especialización regional

Esta especialización estará dada principalmente por las condiciones de transporte y redes de comunicación, ya que estos son factores importantes en la concentración regional, por consiguiente, la especialización territorial se desarrolla a partir de dos puntos de especial análisis para Mackenzie que son:

1) La interdependencia económica entre regiones y comunidades; este punto destaca la conexión entre regiones con el fin de lograr competitividad en los recursos naturales y humanos, principalmente aportados en las comunidades aledañas a las regiones especializadas.(Bassols y otros, 1988).

2) La población es seleccionada por su edad, sexo y raza para lograr una selección regional. Como se mencionó en el punto número uno, son las comunidades las que facilitan el uso de los recursos humanos es por ello que se logra la especialización a través de la edad y sexo de la población. (Bassols y otros, 1988).

Retomando y recordando las formas de agrupación que propone Mckenzie como la concentración regional, la especialización regional, estas agrupaciones se dan a partir de:

3. Dispersión

La dispersión es el antónimo de concentración ya que al incrementarse la fluidez de las personas se produce una nueva forma de dispersión, facilitando el movimiento de las personas por medio del automóvil y las líneas de comunicación (Bassols y otros, 1988). Como se mencionó en el apartado de especialización regional, la dispersión poblacional estará dada por el transporte y las redes de comunicación, en este punto Mckenzie hace principal énfasis en el uso del automóvil particular y no colectivo como medio de dispersión de la población.

4. Centralización

La centralización según Mckenzie, se concibe como una forma temporal de concentración, como ejemplo, es el caso en el proceso de formación de una

comunidad, que al concentrar su organización en el centro de la ciudad, determina una base territorial en la que los individuos satisfacen sus necesidades, que son propias al grupo social que pertenecen, ya sean de carácter social, de ocio, de salud, por ejemplo, los centros comerciales, las plazas, mercados, escuelas. (Bassols y otros, 1988).

Podemos concluir que la centralización se produce de dos formas: por la variedad de intereses, esto se da cuando un bien instalado trae consigo otro bien, por ejemplo, cuando un centro comercial atrae un hospital, cine; y la otra por el incremento de personas que se sienten satisfechas por el mismo lugar de interés.

5. Especialización y centralización

Regresando a los aportes de concentración regional y dispersión que plantea Mackenzie, estas dos condiciones de especialización y centralización, dan pauta a que se dé una especialización territorial por medio de la especialización de bienes, factores detonantes de la concentración. (Bassols y otros, 1988).

Entonces, al lograr la especialización por medio del aprovechamiento de los recursos humanos y naturales, se dará paso a la concentración de los bienes que satisfagan las necesidades de los grupos sociales; cabe señalar que Mckenzie se refiere a bienes, como aquellos servicios que son de necesidad básica y personal de las personas, ya sean, escuelas, comercios, centros recreativos, entre otros. Desde este enfoque de la centralización se crea una nueva visión que es lograr la diferenciación de los tipos de centros, como se expone de la siguiente manera:

Tipos de centro

En este caso, la centralización varía gracias a los tipos de centro los cuales logran su concentración a partir de: a) su tamaño e importancia, que se enfoca en los valores del suelo y la concentración; b) la centralización de los intereses, como es el lugar de trabajo, diversión, recreación; y c) por la extensión de la zona de influencia, este punto se refiere a la expansión de la zona con más afluencia e

influencia sobre las demás zonas y que por ende resulta más atractiva para los grupos sociales. (Bassols y otros, 1988).

Por esta razón, entendemos que la configuración de los centros está condicionada por el valor del suelo ya que el precio del suelo más elevado tiende a concentrar comercios y áreas residenciales con rentas elevadas a diferencia de los subcentros que son abiertos y de una forma más local, son mayormente sensibles a la segregación y a la fluidez. Por ende, la segregación será detonante de la descentralización y recentralización de los centros.

Descentralización y recentralización

El término de descentralización es la tendencia de las áreas de centralización a disminuir su tamaño, implicando una multiplicación de centros; por ende en las áreas metropolitanas es común la descentralización, por lo que se da la centralización en conexión con nuevos intereses². En este enfoque, la recentralización va encaminada a centralizar los servicios más especializados y los que ejercen más demanda de la población.

Dicho de otro modo, el fenómeno de segregación está relacionado con nuevos procesos de reconfiguración del espacio que se perciben en la comunidad metropolitana a través de los movimientos y cambios sociales; para esta tesis, la reconfiguración del espacio que menciona el autor, está dado por el cambio de uso de suelo en los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Toluca, pasando de un uso de suelo agrícola, a habitacional, industrial y comercial.

Segregación

Para este caso McKenzie se refiere a la segregación como la concentración y dispersión de tipos de población en el seno de una comunidad. Toda área de

² (Bassols y otros 1988:114)

segregación es resultado de la actuación de una combinación de fuerzas selectivas³.

Cuando Mckenzie nos habla de selección, se refiere al interés de los grupos sociales por reconfigurar el espacio de acuerdo a sus necesidades, haciendo principal énfasis en que los grupos sociales son los que determinan la vocación del suelo y las características futuras del espacio.

Vinculando el concepto de segregación en el análisis del territorio de Zinacantepec y a discrepancia de que Mckenzie señala que son los grupos sociales los que reconfiguran el espacio, en el estudio de dicho municipio, también son las decisiones gubernamentales principalmente del ámbito Estatal que marcan la tendencia de crecimiento urbano a Zinacantepec, generando espacios segregados dentro del municipio; posteriormente el papel de los constructores inmobiliarios y la población como bien aporta Mckenzie, definen la vocación del territorio, por un lado, los fraccionadores al considerar a Zinacantepec como un espacio dual donde se pueden desarrollar conjuntos urbanos de todo tipo y por el otro, los grupos sociales al marcar fuertemente sus características sociales, tal es el caso del Fraccionamiento el Zamarrero y el conjunto urbano Bosques de ICA situados en la misma microrregión pero con diferencias notables en su desarrollo urbano y en su habitabilidad. Otro ejemplo, es el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” de tipo medio y el Rancho Serratón de tipo residencial, localizados en la microrregión I de los conjuntos urbanos anteriormente señalados.

En otro aporte de Mckenzie, plantea que la segregación se da por una necesidad o necesidades, a este aspecto, se percibe que la necesidad de vivienda ciertamente por la población de municipios aledaños a la Zona Metropolitana de Toluca interviene en el crecimiento de conjuntos urbanos habitacionales localizados en Zinacantepec; por ello, siguiendo la ideología de Mckenzie, presentamos un término propio de la consecuencia de la segregación que es la invasión vista desde esta perspectiva.

³ (Bassols y otros 1988:115)

Invasión

Lo expuesto en Bassols y otros (1988), retomado a McKenzie, la invasión es un proceso que implica la segregación de un área por medio del desplazamiento de grupos superiores sobre otros grupos inferiores originando un nuevo ciclo de sucesión en el que los grupos económicamente altos expulsan a los económicamente bajos.

Este término aunque es muy fácil en su lectura, dentro del marco de estudio de Zinacantepec resulta complicado al notar que este dominio entre una clase y otra no logra el abandono total del territorio de un grupo social específico, esto es, en la cabecera municipal de Zinacantepec si se presenta este fenómeno en el que predominan los grupos sociales altos, residentes de conjuntos urbanos habitacionales residenciales, en contraste, en los límites territoriales de Zinacantepec se localizan conjuntos urbanos habitacionales de varios tipos, por ende existe una diversidad de grupos sociales de economía media-baja, media y alta; con base en esta reflexión se tiene que la *invasión* es un fenómeno que no está al cien por ciento dado en el municipio de Zinacantepec; por ello, es conveniente señalar que la invasión debe analizarse como una consecuencia de la segregación siendo un proceso de dominación de los grupos sociales en el territorio determinando la vertiente de sucesión.

Sucesión

Por su parte, la sucesión se caracteriza por el cambio absoluto del tipo de población o por un cambio de uso de suelo, por ejemplo, el cambio de uso residencial al uso comercial; el cual se debe al deterioro físico de los edificios que contribuyen a la nueva organización y concentración de los individuos.(Bassols y otros, 1988).

Teniendo y entendiendo estos términos de invasión y sucesión, podemos observar que el fenómeno de segregación en Zinacantepec, como se ha dicho, tiene que ver con el cambio de uso de suelo que paso de ser agrícola para

convertirse en un uso habitacional, ocasionado por la dispersión de la población que origino el abandono de la ciudad central, en este caso, la cabecera municipal de Toluca.

A continuación, se presenta la figura No. 2 de la Escuela de Sociología Urbana de Chicago, que expone está ideología en relación a esta tesis.

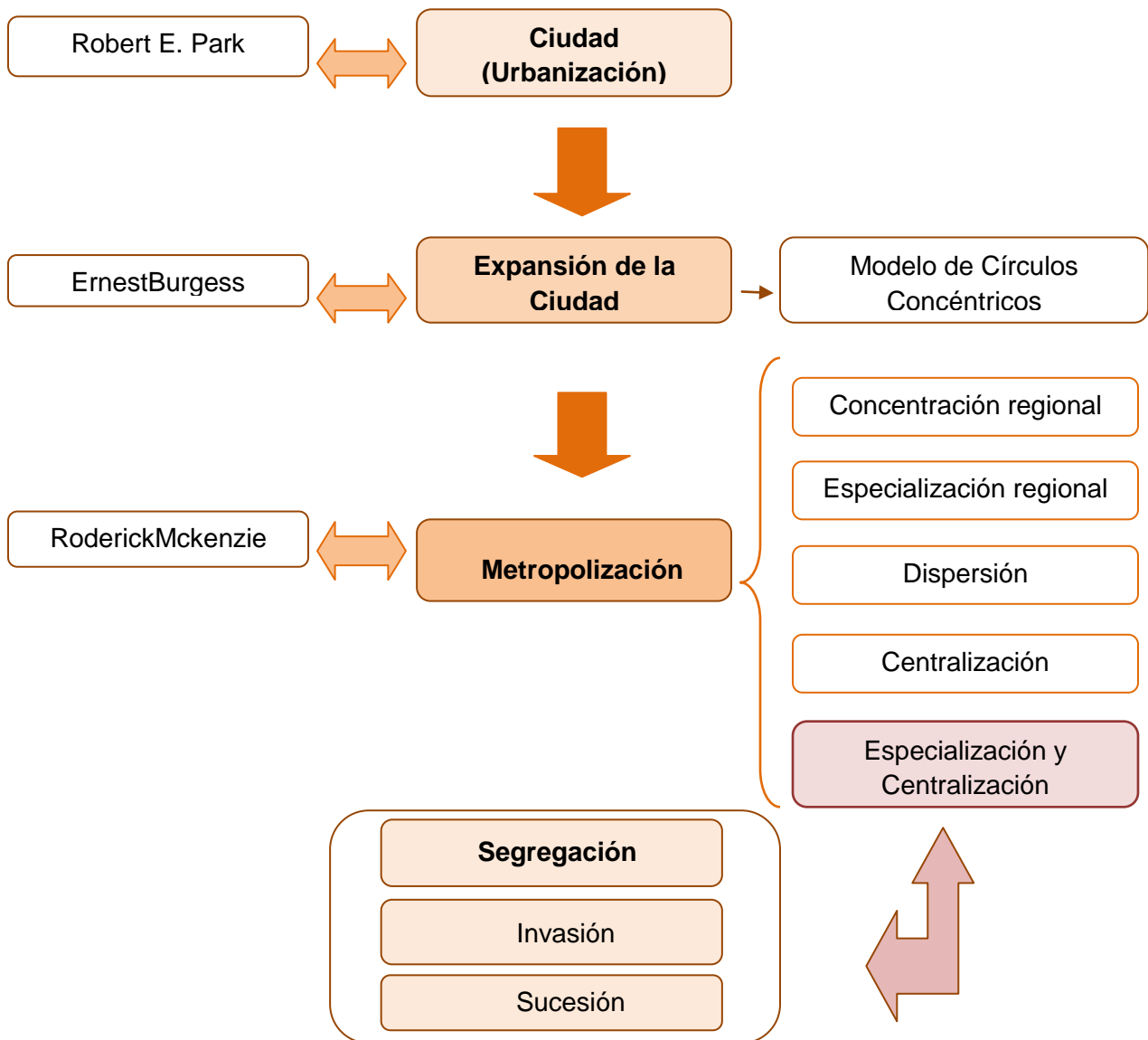
En este apartado, el interés por presentar la ideología de la Escuela de Sociología Urbana de Chicago resultó necesaria para comprender el fenómeno de segregación de Zinacantepec, ya que con base en lo leído no es posible hablar de segregación si no se hace referencia al proceso de urbanización como la propone Park desde su estudio de la ciudad, de la misma manera del estudio de expansión de la ciudad propuesto por Ernest Burgess a través de su modelo de *Círculos Concéntricos*, dando como resultado para esta investigación, aludir que en la actualidad el quinto círculo denominado *zona exterior* puede hacer referencia al proceso de concentración urbana que prevalece en la zona poniente de la Zona Metropolitana de Toluca, caracterizándose por el crecimiento de conjuntos urbanos habitacionales detonando las llamadas zonas dormitorio, las cuales en la aportación de Burgess carecen de todo desarrollo urbano, principalmente de servicios e infraestructura; limitantes que se observan en microrregiones de Zinacantepec y que no quedan lejos de la visión del autor.

Posteriormente, el enfoque de metropolización propuesto por Roderick Mckenzie, lleva a comprender la consolidación del municipio de Zinacantepec en la Zona Metropolitana de Toluca, concretamente en el proceso de descentralización que tuvo lugar por la especialización industrial que adquirió Toluca, y por otro lado, el que ya no pudo centralizar los servicios básicos y demandas de vivienda que exigía la población, por consiguiente, la dispersión poblacional se encamina en municipios como Almoloya de Juárez, Zinacantepec y Metepec en búsqueda de un espacio donde habitar. De ahí que, el municipio de Zinacantepec comienza a tomar fuerza al considerarse como reserva de crecimiento urbano esencialmente en la concentración de conjuntos urbanos habitacionales, que ya no eran posibles

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

en la zona centro del municipio de Toluca, sin embargo, siguiendo la idea de Mckenzie para que exista la dispersión poblacional debe concurrir el uso oportuno del automóvil y por ende aún más importante , una eficiente red de infraestructura vial, siendo así, que al analizar el desarrollo e impulso de conjuntos urbanos habitacionales en Zinacantepec se debe poner atención en si existe o no infraestructura vial para que se de esta dispersión.

Figura N.º2. La Escuela de Sociología Urbana de Chicago



Fuente: elaboración propia con base en Park, Burgess y Mckenzie.

1.2. La Escuela Francesa de Sociología Urbana

La siguiente corriente ideológica que sustenta esta investigación, es la ideología de la Escuela Francesa de Sociología Urbana, la cual tiene como exponentes más importantes a Henri Lefebvre y Manuel Castells. El caso de estudio de Lefebvre, es el “espacio” y el modo de producción del espacio, el cual lo vincula con un aspecto de espacio social, teniendo como fin la importancia de concebir el espacio como el objeto de análisis de la planificación y la intermediación del Estado en los procesos de desarrollo de la ciudad. Por su parte, Manuel Castells plantea que la intervención del Estado, tiene que ser por medio de un sistema de políticas encaminadas al uso y regularización del espacio urbano, concretamente desarrollando un sistema urbano y un sistema político.

A. El enfoque de Henri Lefebvre

Como se ha mencionado, el espacio, es el elemento teórico representativo de Henri Lefebvre, presentándolo como un espacio caótico e incierto, es por ello que surge la necesidad de producir el espacio el cual obedece a tres hechos; la importancia creciente en la economía política de los flujos, la planificación espacial y la relación espacio- Estado y sociedad. (Lefebvre, 1974).

1) La importancia creciente en la economía política de los flujos

El primer hecho que propone Lefebvre (1974) tiene que ver con la importancia económica, específicamente como la concepción del capitalismo, la cual se percibe como un factor de impedimento en la estructura y desarrollo del espacio, el cual se concibe en ocasiones como espacio dominado y espacio dominante.

Como se observa en esta idea propuesta por Lefebvre y en similitud a Mckenzie⁴, exponen que el desarrollo económico es un factor importante en los grupos sociales, para Mckenzie existen los grupos sociales dominantes y dominados y para Lefebvre en lugar de grupos sociales él propone a los espacios dominantes y espacios dominados; por lo tanto, el espacio tendrá su importancia por el

⁴(Bassols y otros, 1988)

crecimiento económico sobre otros espacios, entonces, al tener una economía deficiente será un limitante para el desarrollo del espacio y por ende de la población. En este sentido, la importancia de la economía política es esencial para la estabilidad de la estructura de las redes de empresas y mercados (Lefebvre, 1974); por ello, el papel de la economía política es fomentar los flujos de mercado; esto quiere decir que, el espacio se ve como una forma habitable con la apertura de flujos que deben estar regularizados por una economía política.

2) La planificación espacial

Para Lefebvre (1974) la planificación espacial tiene su inicio en Francia, debido a la crisis económica y social que ocurría en el país; de estos problemas surge la necesidad de involucrar a la planificación como vinculadora con otras ciencias como, la sociología, la economía, la política y la tecnología, con el fin de proponer soluciones para el caos social y económico que se vivía en Francia.

Partiendo de la idea anterior, la planificación espacial surge como una serie de estrategias con el fin de intervenir en el desarrollo del espacio; es también un hecho importante la intervención del sistema capitalista, pues según Lefebvre (1974) fue y es necesario para el impulso del desarrollo urbano, para sustentar esta idea el autor propone como hipótesis que las construcciones, la urbanización, la compra y venta del espacio son y serán factor del sistema capitalista (economía de flujos), dándole a cada espacio un valor diferente en cada país, región o ciudad; por lo tanto, es necesaria la participación del Estado en cada ciudad para determinar el valor del espacio según su evolución económica y uso del espacio, en el Estado actuará como agente regulador en estos procesos.

Con ello, Lefebvre demuestra y concibe a la planificación espacial como el estudio de los flujos que ocupan el espacio y sus conexiones, detallando su importancia en la hipótesis que formula, describiendo que el capitalismo es incapaz de hacer una planificación espacial, puesto que el capitalismo ya no se apoya solamente

sobre las empresas y el mercado, sino también sobre el espacio⁵. Como se ha visto, el espacio es el que concentra las actividades económicas y es con base en las políticas económicas que se puede garantizar el desarrollo de este; aunque Lefebvre lo aborda como planificación espacial, a propósito en esta tesis el interpretarlo como planeación urbana es igualmente garantizar el desarrollo urbano sustentable, para que se den equitativamente todas las actividades humanas, sean económicas, culturales o sociales.

Sin embargo, la planificación espacial no se puede realizar sino es con la intervención del gobierno, en este caso de ámbito federal , estatal y municipal de la mano con las funciones económicas o mejor dicho, la inversión industrial, que para el caso de México y de sus entidades, el impulso y desarrollo industrial es de gran importancia en las actividades económicas y sociales; por lo tanto, cada una de las dos funciones será clave para el desarrollo espacial tanto de los grupos económicos dominantes que serán los que subyuguen a los grupos débiles en cuanto a sus necesidades básicas dando paso a la transformación del espacio en base a las necesidades de los grupos altos, que seguramente dominarán los espacios aptos para el desarrollo urbano quedándole para el Estado, lidiar e intermediar con los problemas nuevos de los individuos.

3) Relación Espacio-Estado-Sociedad

Ante esta situación, la relación Espacio- Estado- Sociedad es la intervención de la planificación del espacio al presentarse la fragmentación y pulverización del espacio, que principalmente está dado por la propiedad privada, por el hecho de que cada fragmento del espacio tiene su propietario tanto en una escala planetaria y local. Lefebvre (1974).

Lo expuesto anteriormente; determina que Zinacantepec desde su consolidación como municipio no presentaba fragmentación y pulverización, no obstante, a

⁵(Lefebvre, 2011: 219-229)

medida que fue incorporándose a la Zona Metropolitana de Toluca, sus tierras entraron en el mercado de suelo principalmente para uso habitacional, lo cual demuestra que la inversión privada influyó e influye en el desarrollo urbano inequitativo del municipio. Por este hecho, observamos las desigualdades urbanas específicamente en la calidad de los servicios, la infraestructura vial y más importante en la calidad de vida.

Al mismo tiempo, el espacio tiene que ser analizado y organizado por la planificación territorial de la mano del Estado y las nuevas instancias de gobierno que logren mitigar la fragmentación y la pulverización, que según Lefebvre al crear estas instancias de gobierno, atenúan los problemas del espacio. Para comprender esta idea, Lefebvre expone el caso de dos ideologías a modo de ejemplo, una es la ideología soviética y la ideología china. (Lefebvre, 1974).

La ideología soviética, consiste en perfeccionar el modelo capitalista, el cual tiene como objetivo fortalecer dos aspectos del espacio, las grandes ciudades y las grandes empresas. (Lefebvre, 1974). En esta idea, se observa que el desarrollo del espacio está fundamentado en la aportación económica de las grandes empresas y el fortalecimiento de las grandes ciudades para la atracción de las empresas, claramente observamos que el desarrollo de las ciudades soviéticas se derivaban de las empresas y viceversa.

Al contrario, la ideología china pretende el desarrollo de todo el espacio, o sea en las comunidades, pueblos, ciudades pequeñas y medias; así como en las pequeñas y medianas empresas; esta ideología tiene como objetivo, combatir el desarrollo desigual. (Lefebvre, 1974).

Tanto la ideología china como la soviética tiene como objetivo el desarrollo del espacio, sin embargo, la ideología china pretende un desarrollo total de su espacio, cosa que no puede ser factible sin la aportación de las políticas de gobierno, al igual que el desarrollo propuesto por la ideología soviética en la cual deben intervenir políticas económicas y de gobierno.

En esta perspectiva, el espacio adquiere importancia por ser objeto de inversión privada y por el otro, por ser el espacio en donde se dan las relaciones y agrupaciones sociales, ahora bien, la inserción de tierras del municipio de Zinacantepec al mercado de suelo se asimila con lo que propone Lefebvre en relación a la ideología soviética, es decir, el fortalecimiento del municipio de Toluca dado por el impulso económico y la inversión industrial, es en gran medida por mantener la mano de obra que laboraba en las fábricas, residiendo en municipios aledaños como Zinacantepec, por ende, el papel que juega el municipio es ser partícipe de las políticas de reserva de crecimiento, donde consecuentemente influye el mercado inmobiliario, de este modo, no se puede comparar este proceso con la ideología china ya que el desarrollo urbano de Zinacantepec es diferente en todo su espacio. Con esta idea, la figura del Estado refleja el compromiso ante las clases dominantes, en este caso el crecimiento económico de Toluca y las clases dominadas, por ejemplo, Almoloya de Juárez y Zinacantepec al considerarse zonas de reserva de crecimiento urbano, demuestran que el papel e importancia de la planificación territorial, urbana o espacial no puede desarrollarse sin que intervenga la figura del Estado.

B. Castells y el espacio urbano

Para Castells(1999) el espacio es un objeto de análisis y una delimitación de lo urbano por ello concibe el término de “espacio urbano”, refiriéndose a las relaciones entre los elementos de la estructura social; lo urbano hace una connotación a la instancia político-jurídica, por lo tanto, la ciudad debe su existencia a lo urbano del aparato político jurídico. Sin embargo, para llegar a la definición de espacio urbano, Castells propone estudiar los términos de región y urbano⁶. De la misma manera que Lefebvre (1974) y en comparación con la idea propuesta por Castells (1999), este último demuestra que se necesitan políticas gubernamentales para llegar a lo urbano, es por ello que Castells lo denomina

⁶Región: lo fundamenta en los procesos económicos, los medios de producción y la fuerza de trabajo.
Urbano: lo connota a la fuerza de trabajo con nula relación al proceso de producción.

espacio urbano. Este espacio urbano será el receptor de las estructuras sociales, de las actividades económicas y de la interacción de las políticas económicas y del Estado, en relación con el desarrollo del espacio. Sin embargo, este espacio urbano no puede ser entendido si no se especifica lo que se considera urbano y para Castells *lo urbano* es la forma de ocupación del espacio por la población que da como resultado la concentración y la densidad. (Bassols y otros, 1988).

Por ello, la concentración y la densidad de la población serán un elemento clave para concretar el espacio como urbano, entonces, el espacio urbano será el desarrollo del espacio mediante la estructura social, encaminado por las políticas de desarrollo implementadas por el Estado en la apertura de las políticas económicas; no obstante, como lo propone Castells (1999) el espacio será visto como ciudad y dará paso a la diferenciación funcional y social de cada grupo.

Esta idea no resulta clara si antes no se estudia otro aporte que es el de, *sistema urbano*, el cual se fundamenta a partir de las relaciones entre los elementos de la estructura espacial (Bassols y otros, 1988); estos elementos son los siguientes.

- 1) El conjunto de las relaciones entre los elementos fundamentales del sistema económico; en este punto, este sistema nos lleva a analizar cuatro elementos que son:
 - a) La producción- consumo

El consumo es la adquisición de la población de un bien o necesidad, por ende, la producción es la respuesta a la demanda del bien o necesidad, como ejemplo más representativo para nuestra investigación, puede ser la vivienda y en este aspecto la producción de cualquier cosa será principalmente por las empresas privadas.

- b) La organización social

Esta idea se refiere a la concentración de la población en el espacio; retomando la idea anterior la población estará organizada con respecto a satisfacción de la demanda de sus necesidades, o sea, la población será especialmente consumidora de los bienes y servicios.

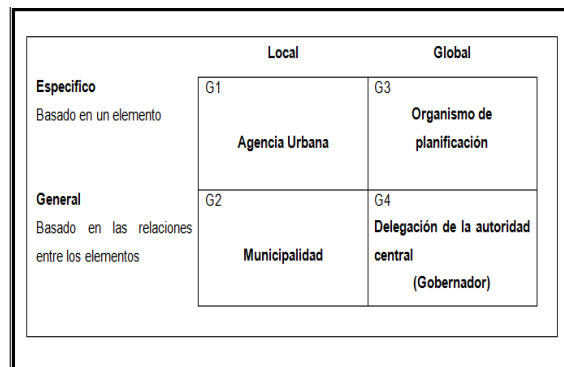
c) El funcionamiento de las instituciones

Como ya se mencionó en los puntos anteriores, la población es la que consume y las empresas privadas son el detonante del desarrollo por medio de la producción de bienes y servicios, pero, es en este aspecto en el que las instituciones o aparatos políticos tienen que regular la producción y el consumo de manera que se mitiguen las desigualdades. (Bassols y otros, 1988).

2) La Gestión

La gestión, profundiza la intervención de las instituciones o aparatos políticos, Castells citado en (Bassols y otros, 1988) explica que la gestión aunque es la intermediación entre producción- consumo e Instituciones, su base fundamental es la regularización de la dominación de una clase social sobre otra; por eso, se debe regular el desarrollo del espacio mediante la ocupación equitativa del espacio en la organización de los diferentes grupos sociales con la finalidad de atenuar las desigualdades económico-sociales y territoriales. En síntesis, se muestra el diagrama del sistema político propuesto por Castells.

Figura N.º.3. El Sistema Político

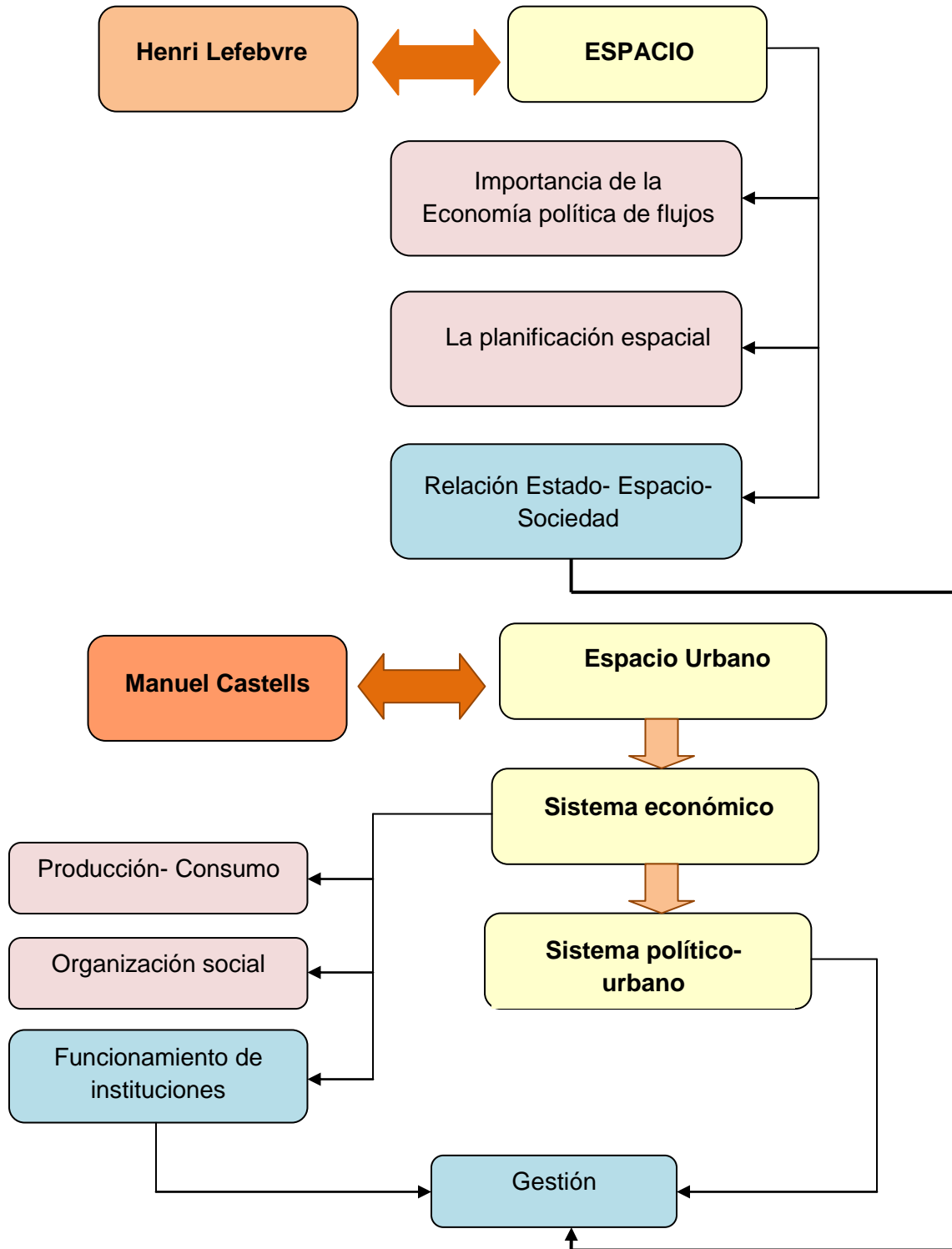


Fuente: elaboración propia con base en Castells, tomado en (Bassols y otros, 1988)

Para el desarrollo de la presente tesis, era necesario retomar la ideología de Lefebvre que profundiza en la evolución de la planificación en el espacio, la cual, en nuestro objeto de estudio fija las bases para comprender el papel de la relación Estado-espacio y sociedad, la planificación del espacio abordada en esta investigación como planeación urbana, se ejemplifica en la forma en que los municipios han logrado su desarrollo urbano a base de políticas de crecimiento urbano y de reservas territoriales propuestas por el gobierno estatal, desde este argumento, podemos señalar que en la actualidad el que se exija aún más el involucramiento del Estado en los temas de desarrollo urbano no es una idea paternalista o dependiente, es exigir lo que por decreto el mismo Estado plantea en sus leyes y normas; con esa finalidad, el Sistema Político propuesto por Castells refuerza la investigación al manifestar que la creación del sistema político debe estar involucrado en todos los ámbitos de gobierno.

Aunque, en otro punto de vista la idea propuesta por Castells puede ser inaplicable, en la investigación se identifica que la vivienda es una necesidad de la población que aprovechan los fraccionadores inmobiliarios, exponiéndolo como un producto-consumo, siendo el detonante de la organización social, siguiendo con el análisis de Zinacantepec, se demuestra que este suceso no es característico de las ciudades, sino también de localidades rurales o semiurbanas, dicho de este modo, tanto Lefebvre como Castells dan las bases para comprender que los procesos sociales y urbanos que suceden en el territorio dependen de la coordinación de la toma de decisiones entre planificadores y gobernantes encaminados a lograr el desarrollo urbano sustentable de las localidades, sin embargo, estas ideas no son del todo vistas en la realidad, por ello se deberá replantear el papel de estos tres agentes con el fin de prevenir nuevos problemas sociales y urbanos, del mismo modo, fortalecer las instituciones gubernamentales con profesionales capacitados en materia de ordenamiento territorial sin importar el ámbito de gobierno al que sirvan. Para concluir, se sugiere ver la Figura No.4. que sintetiza los principios de la Escuela Francesa de Sociología Urbana.

Figura No. 4. La Escuela Francesa de Sociología Urbana



Fuente: elaboración propia con base en Lefebvre (1974) y Castells (1999).

1.3. Marco conceptual de los fenómenos urbanos metropolitanos

El siguiente marco conceptual aborda los conceptos de urbanización, metropolización y segregación; este último concepto es importante para el desarrollo de la investigación en los capítulos tres y cuatro, mostrándose variantes de la segregación como; la segregación urbana, segregación espacial, segregación residencial y su relación con la periferia.

1.3.1. Urbanización

Algunos autores, particularmente Anderson (1965) ostenta que el surgimiento del urbanismo es a partir de la Revolución Industrial, para el autor, en definición considera que la urbanización es un proceso en el que la gente se moviliza a las comunidades, en donde encuentra el desarrollo económico y social de la población; un ejemplo de ello son las actividades industriales, de agricultura y las relaciones económico-sociales.

Otro autor que comparte la idea de Anderson, es Bettin (1982) coincidiendo que la Revolución Industrial es el detonante de la urbanización; Bettin aporta que la urbanización es un proceso que surge como consecuencia de factores naturales, sociales y económicos, los cuales alteran el carácter de la ciudad concluyendo que la unión de todas estas transformaciones se considerará urbano.

Por su parte, Castells (1999) define el proceso de urbanización como la concentración de la población multiplicándose en puntos de concentración y el aumento en la dimensión de cada concentración dando como aporte principal la concepción de la ciudad urbana. Al igual que Park, Castells concluye que la población es el elemento importante que influye en la concepción de la ciudad a través de su organización y concentración. Por eso, aparece el término de ciudad, que para Vinuesa y Vidal (1991), la ciudad es una porción concreta del espacio con delimitaciones y con características de organización y morfología. Esta idea se refiere a que la organización está relacionada con el tamaño demográfico y la densidad poblacional, dando origen a los asentamientos humanos; en tanto que la

morfología, la relaciona con la imagen y la forma ordenada de cada ciudad. Dados estos factores o características que definen a la ciudad, el proceso de urbanización puede considerarse como un fenómeno histórico y de relaciones sociales.

Por el contrario, Anzano (2010) menciona que el proceso de urbanización en los países de desarrollo está desligado del crecimiento económico e industrial y dentro de las ciudades se presentan problemas como viviendas pequeñas, tráfico y delincuencia. En esta idea se observa que las ciudades actuales de los países en vías de desarrollo son ejemplo de las desigualdades del desarrollo económico y social que planteó Anderson (1965); entonces, el proceso de urbanización puede ser desigual para algunos sectores de la sociedad con ello, sucede la reconfiguración de la ciudad a partir de estas desigualdades económicas y sociales en el territorio teniendo un proceso urbano desigual.

Partiendo de la idea anterior, el país de México se considera un país en vías de desarrollo, que tiene como antecedente un proceso de urbanización que estuvo acompañado del incremento de las desigualdades regionales, ya que las áreas metropolitanas absorbieron población, recursos naturales y recursos financieros. (Ramírez, 2009). Dentro de nuestra investigación en el proceso de urbanización predominan ciertos flujos migratorios que responden a los usos de suelo de la intervención del medio privado de las empresas industriales e inmobiliarias, las cuales desarrollan nuevos espacios de convivencia.

En relación a lo aportado por los autores, se determina que no solo los factores económicos y sociales son los que intervienen en la urbanización, sino también, los recursos naturales son parte de la organización social, en relación a esto recordemos que el suelo es propiamente natural y es por la intervención de las actividades humanas que se altera. Resulta conveniente mencionar como la imagen natural de Zinacantepec se ha ido alterando por los cambios de uso de suelo, en donde el diseño de vivienda de los conjuntos urbanos habitacionales quedan fuera de lugar con el entorno natural, con esto, aludimos que el desarrollo

urbano en lo posible, debe mantener el estado natural del territorio, a fin de rechazar que el proceso de urbanización sea desigual en el entorno natural, así mismo, la urbanización de cualquier municipio o localidad según sea el caso tiene que ser sustentable según sus características naturales, sociales y económicas.

1.3.2. Metropolización

En similitud, el estudio de la metropolización para algunos autores, la refieren como el deterioro de la ciudad central, así lo propone Delgado y Perlo (2000) asegurando que la metropolización pasa por cuatro fases que son:

1. Fase de la ciudad preindustrial y localizada

Se refiere a la actual organización y delimitación de los centros históricos, principalmente por algunas industrias ubicadas en los extremos de la ciudad y las actividades comerciales y administrativas en el centro de la ciudad.

2. Fase de expansión a la periferia

Es la relación centro- periferia, en esta fase, la población se desplaza a los distintos puntos de la periferia, porque, la ciudad ya no es accesible ni atractiva para la población, desplazándose a nuevos espacios que ofrece la periferia siendo contenedor de varias actividades, ya sea de tipo industrial, residencial o social.

3. Fase de metropolización

En esta fase la periferia logra fortalecer ciertos nodos, se observa la especialización y nuevos cambios suburbanos; tienen que ver directamente con la reconfiguración de la periferia según las necesidades urbanas directamente relacionado con los cambios de uso de suelo.

4. Fase de la ciudad región

Se origina el proceso de dispersión hacia fuera de la región y hacia adentro de la región, en este proceso se observa que la periferia vuelve a ser un polo de atracción. Es importante retomar que la periferia es un elemento importante en el sistema metropolitano a partir del proceso de ciudad central, que implícitamente tiene que ver con la erosión social, el cual implica la separación de las relaciones

sociales que se mantenían por mucho tiempo, o sea, la fractura de las relaciones sociales tradicionales, llevando a que el sentido de pertenencia se deteriore, es decir, la población ya no se siente parte de su lugar de origen; en este sentido la concepción de ciudad central se daña, y se crea una descentralización de los recursos y de los servicios que garantizaban la calidad de vida (Garrocho y Sobrino, 1995).

Por otro lado, la aportación que presenta Duahu y Giglia (2008) se enfoca en entender el proceso de la metropolización poniendo énfasis en tres conceptos; la ciudad central, la conurbación y el fenómeno de la dispersión de la población.

a) La ciudad central

Es definida como aquella que concentra las principales actividades de la ciudad; se expone como un proceso funcional en el que se aplican atributos en varias zonas del área urbana ya sean económicos, residenciales o industriales. (Garrocho y Sobrino,1995:67); se refleja la importancia de la ciudad central mediante la concentración de actividades económicas y la concentración de asentamientos humanos, en forma específica de viviendas, en contraste, la ciudad central también es vista como un nodo de acelerado despoblamiento y da origen a la conurbación.

b) La conurbación

También llamados asentamientos periféricos, por lo tanto, la conurbación es un modelo que constituye el proceso de metropolización de diversas áreas urbanas y por la nueva urbanización de espacios en la apertura de nuevos usos del suelo. (Duahu y Giglia, 2008:120,122).

c) La población dispersa

Esta idea, constituye la ruptura del espacio urbanizado en la metrópoli, esto se debe a tres procesos concurrentes que son: la inexistencia de un modelo público de ciudad, la globalización del sector terciario y la segregación poblacional y residencial. (Duahu y Giglia, 2008). Este fenómeno presenta vertientes

importantes, uno de ellos, es la intervención de los sectores privados en el diseño y organización de la población en las ciudades, lo cual determina la segregación poblacional, que por una parte, obliga a la población a buscar nuevos espacios para habitar, surgiendo la segregación residencial como respuesta a la necesidad de vivienda. Para entender este enfoque, se presenta el modelo actual de la estructura metropolitana.

Figura N.º.5. Modelo de a estructura del tejido metropolitano.

1. Conurbación urbana	2. Proceso de expansión metropolitana
<ul style="list-style-type: none"> • Modelo Urbanismo ibérico • Modelo Urbanismo moderno • Modelo de los poblados rurales y barrios 	<ul style="list-style-type: none"> • Los fraccionamientos habitacionales/residenciales • Los conjuntos o unidades de vivienda de interés social • Las colonias populares • Los conjuntos urbanos de distintas modalidades • El desarrollo urbano de elite o <i>edge cities</i>

Fuente: elaboración propia con base en Duahu y Giglia 2008.

Aunque existe infinidad de teorías que abordan la metropolización, para nuestra investigación los aportes de Duahu y Giglia son importantes porque se asemejan a la nueva configuración que presentan las localidades del Estado de México propiamente los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, por lo tanto, el modelo propuesto por estos autores, tiene importancia por presentar el fenómeno de la segregación, identificando a la segregación residencial como un fenómeno determinante de los cambios de uso de suelo y de organización social propiciada por las empresas privadas, promovedoras y constructoras de fraccionamientos, desarrollos urbanos habitacionales y pequeñas unidades de viviendas, lo cual tenemos como resultado una segregación habitacional.

1.3.3. Segregación

Para Sabatini y otros (2001) la segregación, es sinónimo de desigualdad social, exclusión social y pobreza urbana. Podemos mencionar que la desigualdad social

siempre será relacionada con los niveles de vida urbana o sea el nivel de urbanización que se tenga en el hábitat será el detonante de la calidad de vida, esto es que si una ciudad presenta déficit de urbanización probablemente se cuente con una calidad de vida deplorable. También, nos damos cuenta que la segregación está muy relacionada con el aspecto social, nuevamente en la calidad de vida que poseen los diferentes grupos sociales.

En contraste, y determinando que la segregación está más enfocada a un aspecto físico como lo deduce Juárez (2006), refiere a la segregación de una manera más territorial definiéndola como un fenómeno de separación o aislamiento, destacando el uso de barreras físicas. Aunque el autor, precisa que la segregación tiene un enfoque más físico, no se puede excluir las repercusiones que se tienen en el aspecto social, ya que, al hacer mención de las barreras físicas, también se genera una exclusión de los grupos sociales, que no pertenecen a este sistema u organización de la población dominante. Ahora bien, al hacer una connotación física de la segregación se da pie a describir tres tipos de segregación que son; segregación urbana, segregación espacial y segregación residencial.

Segregación Urbana

Comenzaremos, por definir la segregación urbana destacando que para algunos investigadores es un tema relativamente nuevo, que hace referencia a las minorías étnicas de las ciudades. Por ello, la segregación urbana se considera como el espacio urbano con una zona de homogeneidad social interna y de disparidad social externa, asociándola a una disparidad jerárquica. (Valdés, 2007)

Esta idea es clara, puesto que hace la diferencia entre las zonas o lugares que no son urbanos, es decir, al tener lugares plenamente urbanos se tendrá una homogeneidad territorial e implícitamente social, en tanto que si a las afueras de estas áreas urbanas no se da lo urbano (urbanización), se hará la distinción de la organización social que ahí se concentre. Entonces, la segregación urbana no es más que la estratificación social ocupando las áreas urbanas por grupos iguales; y Valdés (2007) implícitamente habla sobre desigualdades al mencionar la unión de

grupos semejantes, en contraste Saraví (2008) propone que la segregación urbana no se debe asociar necesariamente con la desigualdad y que no puede tener consecuencias negativas. Aparentemente el autor pasa por inadvertido las desigualdades sociales, físicas y económicas, pero, como ya hemos escrito, la desigualdad es propia de la segregación y podríamos pensar que solamente con la intervención de políticas gubernamentales como lo propone Lefebvre (1974) se mitigarían las desigualdades.

Segregación espacial

Por su parte, la segregación espacial es el resultado de las desigualdades sociales Sabatini y otros (2001) lo consideran como el reflejo de las diferencias sociales, en donde se pone en manifiesto y evolución a la segregación residencial. Observamos que, la segregación espacial está más ligada con el asentamiento de la población segregada en espacios territoriales donde la población va en la búsqueda de la satisfacción de sus necesidades básicas, ya sean económicas como los lugares de trabajo, los personales, el acceso a lugares con servicios educativos, de salud y de ocio, sin olvidar que la necesidad primordial es la búsqueda de vivienda y este fenómeno procede a otro, que es la segregación residencial.

Por su parte, Prévot (2000) muestra que las desigualdades sociales propias de la segregación espacial, dan una separación entre los que tienen y no tienen el recurso económico, generando espacios segregados, concibiéndolos como barrios populares.

Vinculando estas dos ideas de los autores mencionados, se manifiesta que las desigualdades propician la exclusión de la población para reconfigurar espacios a su modo de vida y según su grupo económico; de esta manera la segregación espacial es igual a exclusión social como el ejemplo de Prévot (2000), al enfatizar que la concepción de barrios populares se debe a esa exclusión de los grupos sociales más vulnerables, en los que recurrentemente los que habitan esos espacios son los extractos de población más pobre, o sea, será la población que

con base en su estatus económico reconfigure el espacio según sus necesidades personales y condiciones sociales. Como se mencionó, la necesidad primordial de la población ya sea de los sectores altos hasta los bajos, es la de vivienda, por esto, es que se determina la importancia de la segregación residencial en la que ya no solo interviene la sociedad y el aspecto urbano, en este fenómeno la intervención privada es el mayor implicado.

Segregación residencial

Con las aportaciones anteriores refiriéndose a cada tipo de segregación, entendemos que la segregación residencial, es una concepción de todos los elementos de las segregaciones; específicamente como “el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, ya sea que este se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosos o socioeconómicos”. (Rodríguez y Arriagada, 2004: 6)

Lo que expone Prévot (2000) y Rodríguez y Arriagada (2004), tiene importancia en que las desigualdades sociales y económicas darán la identidad de la población en el lugar que habiten, a su vez, la homogeneidad de las costumbres y el modo de vida a partir de su lugar de residencia, estrechamente relacionado con el nivel económico organizaran a las familias en los espacios disponibles para habitar, siempre y cuando compartan estas similitudes.

Para reafirmar estas propuestas ideológicas, presenta Valdés (2007) tres dimensiones del estudio de la segregación residencial, como: la tendencia de los grupos sociales a concentrarse en algunas áreas de la ciudad, la conformación de áreas o barrios socialmente homogéneos y la percepción subjetiva que los residentes pobres tienden de la segregación. Al relacionar estas ideas se puede afirmar que la segregación residencial es un fenómeno espacial pero igualmente un fenómeno social atribuyéndole las desigualdades sociales y el grado de ocupación del suelo con el que se identificarán las nuevas familias. Aunque, mucho se expone que el espacio, concretamente en el uso del suelo, es el elemento principal para que se dé la segregación residencial el cual facilita la

concentración y agrupación de la población. La interrogante propuesta por Valdés (2007; 7) es: ¿en dónde, se encuentra este espacio, con el uso de suelo específico para habitarlo?

Segregación y periferia

Con esta interrogante, la respuesta con base en Marengo (2004) son justamente, las periferias metropolitanas, las cuales se presentan como imanes de nuevas configuraciones y de ocupación territorial, pero que sobresaltan las diferencias y desigualdades en el uso del suelo, específicamente en el uso habitacional (vivienda); siendo así, entendemos que las periferias, serán producto de las desigualdades de otras ciudades en las que su población homogeneiza el territorio dado por los factores sociales, económicos y culturales.

Sin embargo, la periferia ya no se puede ver de forma general y solo tratándola como imán y contenedor de desigualdades económicas y sociales; en relación a esto, “la periferia ha sido sinónimo de área de residencia de los sectores sociales de mayores ingresos, que buscan mayor disponibilidad de espacio que el existente en el centro de la ciudad; a su vez la periferia, es el lugar de residencia de los sectores sociales de menores ingresos, con proporciones de población joven, viviendas de tipo unifamiliar, carencia en la dotación de servicios urbanos e importantes desplazamientos diarios por trabajo. (Lindón, 1997:8)

Desde este punto de vista, podemos rechazar la idea de que la periferia es propia de los grupos pobres y desprotegidos. En este caso, la periferia es el lugar dual que concentra a pobres y ricos, y que, dado su nivel económico, se transformarán los espacios en lugar de residencia, identificándolos por el nivel de urbanización, esto es, la calidad de los servicios, los equipamientos, la infraestructura que promueva el desplazamiento a las ciudades, donde se encuentren los servicios especializados, el lugar de trabajo; garantizando la calidad de vida del lugar de residencia.

1.3.4. La segregación y la promoción inmobiliaria

Conviene presentar, como se define a la vivienda, pues como se ha mencionado, la vivienda es la demanda de mayor interés de la población. La vivienda de calidad es definida como: “la privacidad adecuada, en un espacio adecuado, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de la tenencia, durabilidad y estabilidad estructural; infraestructura básica adecuada y eficiente, como agua, drenaje y recolección de basura”. (Fernández y Arredondo, 2010). Con base en esta aportación, la vivienda, sea producto de un sector inmobiliario o particular, debe ser de calidad, principalmente teniendo las características de dotación de servicios urbanos, que los puede proporcionar el desarrollador inmobiliario o el lugar en donde se encuentre, este último punto, está directamente relacionado con el desarrollo urbano que se propicia en el territorio. Por otro lado, sin alejarnos de esta idea, debemos analizar cuál es el contexto de la vivienda actualmente, teniendo la interrogante de qué se considera vivienda de calidad.

En otro concepto, la vivienda es considerada como “un componente principal de la ciudad, dada por su localización, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios, así como su articulación con otras actividades y funciones urbanas, dependen fundamentalmente de las políticas y programas gubernamentales de desarrollo urbano”. (Rébora, 2010:127).

Claramente la concentración y supervivencia de la población, no se puede concebir sin la vivienda y como lo expone el autor, la vivienda debe estar regulada por medio de las políticas que propongan los gobiernos con el único fin de dar solución a la necesidad de vivienda, que presente la población, sin olvidar que esta debe ser de calidad, como no los propone (Fernández y Arredondo, 2010). Notoriamente, la intervención de las políticas gubernamentales deben estar acompañadas de un buen desarrollo urbano, donde intervengan los elementos de infraestructura, servicios básicos y equipamientos.

Por el contrario, Maya (1999:41) desde un enfoque capitalista, expone que la vivienda es vista como, “una mercancía que posee un carácter mercantil producido

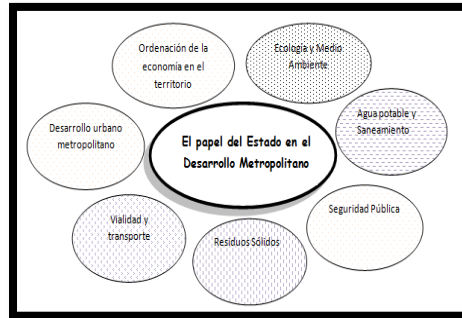
para el mercado. De ahí que, en su proceso de producción se deben considerar sus costos, sus formas de circulación y los agentes públicos y privados que intervienen”. Desde este punto de vista, el capital inmobiliario se presenta como el principal agente en el mercado de la vivienda, siendo su principal interés la creación de nuevos valores de uso, ya sea específicamente, el cambio de los usos de suelo; originando que en estos nuevos usos de suelo se construyan edificios y viviendas, con la finalidad de tener rentabilidad y ganancias.

Por ello, uno de los factores detonantes de la actuación del mercado inmobiliario es el rápido crecimiento urbano, que viene acompañado de un incremento en la demanda de vivienda; sin embargo, las personas en la actualidad tienden a seleccionar el barrio o el lugar donde desean vivir, relacionándolo con los niveles de ingreso. (Fernández y Arredondo, 2010).

En este caso, la población de nivel medio y alto, tienen la oportunidad de elegir y decidir, aparentemente, donde vivir y es aparente porque son los constructores inmobiliarios los que ofrecen los desarrollos habitacionales en los lugares que ellos encuentran rentables; en contraste, los de menor ingreso solo disponen de los asentamientos irregulares y terrenos marginales con déficit de infraestructura vial, servicios y equipamientos.

Pero, actualmente el déficit de infraestructura, servicios y equipamientos no es propio de los sectores de menor ingreso, sino también del sector medio y alto y dado esta situación, Iracheta (2010: 161,172) expone que la organización poblacional y administración de las existentes y nuevas áreas metropolitanas en las que se den los asentamientos humanos deben estar reguladas por medio de las políticas del Estado y las responsabilidades de servicios.

Figura No. 6. Responsabilidades del Estado en el Desarrollo Metropolitano.



Fuente: Elaboración propia con base en Iracheta, 2010.

La figura anterior representa los servicios que por obligación el Estado a través de los ámbitos de gobierno, tiene que brindarle a la población y se describen de la siguiente manera.

I. La ordenación de la economía en el territorio

El ordenamiento del territorio a partir de la economía de las actividades productivas logra preservar y desarrollar la producción y atracción en las metrópolis logrando la competitividad de cada sector económico. Por lo tanto y exponiendo la función del Estado, el ordenamiento del territorio consiste en la organización del crecimiento económico, de esta forma se promueve y se incentiva la inversión y generación de empleo.

II. Desarrollo urbano metropolitano

Este hecho, es enfocado a la participación de los tres ámbitos de gobierno (federal, estatal, municipal) proponiendo acuerdos sociopolíticos entre sociedad y gobierno, orientados a resolver los problemas de la conurbación.

III. Vialidad y transporte

La estructura del espacio metropolitano se constituye principalmente en la estructura vial (carreteras, calles y transportes públicos) de la cual depende la intensidad y flujos urbanos, convirtiéndose en imanes de crecimiento, consecuentemente en el ordenamiento y crecimiento de las ciudades a través de la infraestructura vial y los medios de transporte como medio y vinculador del

crecimiento y atracción poblacional a la ciudad. Sin olvidar que estos dos factores, son esenciales para el impulso del desarrollo urbano de la mano del aceleramiento y desarrollo industrial, comercial, habitacional; entre otros.

IV. Ecología y medio ambiente

En este sentido, las políticas de uso de suelo son importantes para mitigar el deterioro ambiental, la restauración y la protección ambiental, por su parte, el Estado interviene en la creación de políticas ambientales intentando lograr el equilibrio entre las necesidades de la población y los recursos naturales de la región de la mano de los proyectos de empresas privadas.

V. Agua potable y saneamiento

El agua, es el recurso básico de la existencia humana y un recurso no renovable, lo cual obliga a planificar y administrar un sistema de abastecimiento de agua potable, por ende, los organismos gubernamentales dependientes, principalmente los municipales, tienen la obligación de brindar el servicio de calidad, así como el mantenimiento y la eficiente administración del recurso.

VI. Residuos sólidos

La recolección de residuos debe ser coordinada y administrada para el buen manejo de la transferencia y tratamientos de los residuos, ya sean domiciliarios, industriales o peligrosos; apoyándose siempre de las políticas públicas encaminadas a brindar el servicio.

VII. Seguridad pública

La consecuencia del comportamiento del delito y la necesidad de seguridad de la población y las organizaciones civiles, se asocia a la movilidad y al desarrollo de recursos tecnológicos que rompen con barreras político-administrativas (Iracheta, 2010:167). Empero, se requieren acuerdos políticos y sociales para la integración de sistemas de seguridad y de coordinación entre los cuerpos de seguridad de cada ciudad, municipio y región, o sea, un acuerdo intrametropolitano de seguridad.

1.3.4.1. El papel del Estado en el desarrollo inmobiliario

En relación a lo propuesto por Iracheta (2010) que expone los cumplimientos por parte del Estado a través de los ámbitos de gobierno para el desarrollo y consolidación de los asentamientos humanos, el Estado para Maya (1999) es un agente importante en la producción de vivienda, principalmente de interés social, dirigiendo las políticas de vivienda en programas habitacionales que tratan de dar respuesta a la necesidad de vivienda principalmente de los sectores pobres.

En muchos casos, los programas de vivienda implementados por el Estado no cubren con las necesidades y con la calidad de vida y la calidad en la vivienda que deben tener los demandantes, puesto que son las empresas inmobiliarias las que deciden de qué forma y en donde pueden habitar las nuevas familias, principalmente los más vulnerables que no tiene acceso a zonas habitacionales de calidad.

Se puede pensar que probablemente, el Estado solo cumple con realizar programas de vivienda sin un análisis de lo que ofertan las inmobiliarias, puesto que con base en lo que propone Fernández y Arredondo (2010), la mayoría de las viviendas encontradas en los conjuntos urbanos habitacionales no son de calidad.

Y para dar respuesta a la demanda de vivienda y la inminente segregación habitacional, surge la necesidad de crear políticas habitacionales a causa de inconvenientes, que según Barrios y Ramos (2010:216) son originadas por:

- La concentración de la población en ciudades medias y las grandes metrópolis
- El incremento de la pobreza urbana.
- El surgimiento del sector privado como intermediarios financieros de la construcción de vivienda
- La escasez de suelo apto para la vivienda de interés social, particularmente en las áreas centrales de las ciudades

- La desarticulación entre los tres niveles de gobierno, principalmente en el municipal, que no cuenta con los recursos de conocimientos y capacidad para elaborar políticas locales de desarrollo urbano y vivienda

Sin embargo, teniendo en claro estos problemas, los programas de vivienda siguen siendo objeto de lucro de las empresas inmobiliarias y el Estado, queda como el mediador entre los intereses de los desarrolladores inmobiliarios y la necesidad de la población; aunque, como nos propone Maya (1999), el objetivo principal del Estado debe ser, controlar el mercado de suelo en el comportamiento del sector inmobiliario privado.

A su vez, el crecimiento irregular de las ciudades obedece a la falta o deficiencia de las instituciones del Estado, como lo demuestra Rébora (2010) argumentando que la falta de normas o el incumplimiento de ellas, desorganiza el desarrollo urbano; por ello, se inclina a reconocer a la planeación urbana como el instrumento de ordenamiento y acondicionamiento de las ciudades, por ende, le compete determinar y proponer el desarrollo sostenido de los asentamientos humanos y en particular de la vivienda.

Como se observa, nuevamente se plasma la idea de la intervención del sector privado en la construcción de vivienda, que más que un agente de ayuda y colaborador del Estado, es más un detonante de limitantes en el desarrollo urbano de las ciudades, escudándose en los programas y políticas de vivienda y claramente en la necesidad de la población.

No cabe duda, que aunque se observen muchos problemas derivados de la excesiva construcción de viviendas por parte del sector privado, en cierta forma se cumple con la demanda de la necesidad de vivienda de la población; sin embargo, en mi opinión el Estado debería ser la voz de toda la población para que se construyan conjuntos urbanos habitacionales de calidad y no de cantidad, en otro punto la función y autoridad de los ámbitos de gobierno en relación a los desarrollos urbanos de cualquier tipo, que aunque están establecidas las

atribuciones que a cada ámbito de gobierno le compete, según Barrios y Ramos (2010) en el ámbito municipal se esclarecen más estos problemas.

Poniendo interés en la Zona Metropolitana de Toluca notamos que como bien señala Barrios y Ramos (2010) en el ámbito municipal se hacen más notorios los problemas derivados de la segregación habitacional, en el caso del municipio de Zinacantepec la segregación viene acompañada de la intervención inmobiliaria y el inminente cambio de suelo a un uso habitacional, en gran medida este fenómeno agrava los problemas de la prestación de servicios municipales, la infraestructura y la relación entre las políticas de vivienda y la asignación de las reservas para la urbanización, en este último tema la periferia poniente de la zona metropolitana de Toluca, específicamente en el municipio de Zinacantepec está produciéndose como un sinónimo de área de residencia, alojando conjuntos urbanos habitacionales de tipo social progresivo, de tipo medio y residencial, si bien es cierto que la segregación que se percibe en Zinacantepec como bien menciona Maya (1999) y Fernández y Arredondo (2010) es debido a la inminente necesidad de vivienda, sin embargo, a simple vista se puede notar que el crecimiento habitacional que presenta Zinacantepec está quedando a la mano de las constructoras inmobiliarias principalmente al norte del municipio, en los límites con Almoloya de Juárez donde se observa que para acceder a estos conjuntos urbanos habitacionales la infraestructura vial es ineficiente.

Cuando observamos esta limitante podríamos caer en razón cuando algunos autores señalan que la segregación limita el desarrollo urbano y la calidad de vida de los sectores más bajos, en este caso de los conjuntos habitacionales populares o medios, empero, la falta de infraestructura vial como se dijo anteriormente, es un problema tanto para los conjuntos habitacionales de tipo social progresivo, de tipo medio y residencial, uno de los ejemplos más notorios se percibe en la microrregión I al norte de Zinacantepec, por un lado El Zamarrero de tipo residencial, Bosques de ICA de tipo medio, Rancho Serratón residencial y Privadas de la Hacienda de tipo medio, cada uno con el mismo problema de infraestructura vial, se percibe que en la prestación de los servicios y en la

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

infraestructura que limita la segregación también repercute en los sectores de altos, medios y bajos ingresos; como bien propone Iracheta (2010) tanto el gobierno estatal y municipal tendrían que fijar las acciones para lograr una planeación urbana que garantiza el desarrollo de los conjuntos habitacionales en Zinacantepec y en el resto de los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, empezando por garantizar la prestación de los servicios públicos municipales y cuidando el entorno natural de los municipios, procurando que la construcción masiva de vivienda no perjudique la interacción de lo urbano con el ambiente.

CAPÍTULO 2.

El proceso de metropolización en México y el Estado de México

En este capítulo se realiza un análisis sobre el proceso de metropolización que se ha desarrollado en México y en la Zona Metropolitana de Toluca y su actual conformación; de esta manera, el exponer el estudio del proceso de metropolización en México; será de importancia para identificar las características que presenta la Zona Metropolitana de Toluca, con el fin de estudiar cómo ha sido el proceso de interacción de los municipios que conforman dicha zona; de la misma manera, identificar cuáles el impacto urbano sobre los municipios que constituyen dicha zona metropolitana.

Y principalmente, analizar la integración y desarrollo del municipio de Zinacantepec, al formar parte de la Zona Metropolitana de Toluca; que para nuestra investigación, tiene relevancia para identificar que posible impacto tuvo esta conurbación a la Zona Metropolitana de Toluca. Para identificar este desarrollo, tanto del municipio de Zinacantepec como del resto de los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, nos guiaremos por medio de tablas que muestren la dinámica poblacional de dichos municipios de la zona metropolitana, y con ello, se realizará el análisis de su integración económica y social.

2.1. El proceso de metropolización en México

Para tener claro el proceso de metropolización es necesario hacer referencia a dos conceptos importantes: Zona Metropolitana y Área Metropolitana. La Zona Metropolitana, tiene su adopción en Estados Unidos y se define como la unión física o funcional de dos o más municipios que contienen a la ciudad central y un conjunto de localidades contiguas a la ciudad central. Sobrino (1993:44), lo propuesto por el autor, aunque parte de una definición que se origina en otro país, lo retoma para exponer el caso de México, haciendo estrecha relación con la conexión física y funcional de municipios y localidades. A su vez, el termino de Área Metropolitana alude al tejido urbano construido y contiguo, con límites irregulares y su límite territorial finaliza donde la superficie tiene un uso del suelo

no urbano; dando paso a la aglomeración de la población periférica que habita en localidades mixtas o rurales. (Sobrino, 1993). En esta definición, el área metropolitana posee una forma física irregular, aunque, detalla los límites entre lo urbano y rural; es decir, hace una clara diferencia entre las ciudades y el campo; sin embargo, son estas diferencias lo que provoca la constitución de las periferias, en donde el uso del suelo no es claro ya que en la periferia se puede tener un uso urbano y un segmento rural.

Siguiendo con Sobrino (1993:46) y creando su propio concepto de metropolización enfocándose en México y con base en los dos conceptos anteriores, define que “el proceso de metropolización es el aumento en el tamaño y densidad de las aglomeraciones urbanas, tienen que ver con la difusión, organización, y jerarquización de actividades y funciones en el espacio” que a su vez conjuga tres elementos:

1). Componente demográfico

Tiene que ver con el crecimiento de la población, como hecho principal de este crecimiento, son, los movimientos intraurbanos del tipo centro-periferia y la creación de nuevas familias, que se dan a partir de las necesidades básicas que ya no se encuentran o no son accesibles en la ciudad central, tales como, la oferta de trabajo, vivienda, servicios de salud, seguridad, entre otros; es así que, en la periferia se encuentra la opción para que habiten las nuevas familias.

2). Distribución del empleo

La distribución del empleo, está estrechamente ligada con la marcha de la economía urbana, o sea, los ritmos de desconcentración del empleo (Sobrino, 1993), esto quiere decir que, la concentración del empleo, en espacios alejados de la ciudad central son factor de desplazamiento de la población, dándole a otras ciudades o localidades importancia por el hecho de que ahí se encuentre la oferta de empleo.

3). Los patrones de relocalización espacial para cada sector económico-Territorial⁷: determinado por el grado de fragmentación de las entidades federativas en municipios. (Sobrino, 1993)

Esta idea parte, de lo que genera la distribución del empleo, ya que sirve como ejemplo, de cómo a partir de ello el territorio requiere una nueva organización, que en cierto punto es originado por la desintegración tanto física y funcional de las ciudades principales con las localidades. Sin embargo, Sobrino (2003: 198,199) de una forma más precisa, para México, presenta las etapas de metropolitanismo como una consecuencia de los procesos de urbanización, en donde transcurre la dinámica de crecimiento de cada ciudad, iniciándose con el desplazamiento de la población seguido de las actividades económicas del centro hacia la periferia. Estas etapas a las que se refiere el autor son:

Urbanización. Cuando la “Tasa de Crecimiento Poblacional Activa”, de la ciudad central supera a la de la periferia. Esta idea se refiere al crecimiento población de la mano con el crecimiento de la población económicamente activa.

Suburbanización. Cuando la periferia alcanza una mayor TCPA respecto a la ciudad central.

Desurbanización. Cuando la ciudad central observa un despoblamiento relativo o absoluto.

Reurbanización. Cuando en la ciudad central ocurre un repoblamiento relativo o absoluto.

Estas etapas, son para Sobrino (2003) el marco del proceso de segregación; que están dadas por el crecimiento poblacional que influye en el desarrollo económico y social en el territorio; este desarrollo está involucrado con la ciudad central que parte de su deterioro hasta volverla a considerar como nodo de concentración población y punto de desarrollo para las actividades económicas. Por otra parte, Unikel y otros (1976) consideran que la formación de las metrópolis en México

⁷ Sobrino (2003: 183)

inicia a partir de 1940, antecediendo a una etapa de urbanización rápida; por ello, el proceso metropolitano o de metropolización según estos dos autores, es una manifestación de los procesos económicos agrícolas y de desarrollo urbano ilimitado en algunas áreas, así como, la creciente interdependencia entre los centros urbanos y zonas de la periferia; es así que la formación de las primeras metrópolis, tuvieron un proceso de urbanización rápido y tal vez deficiente por el hecho de que no se logró tener centros urbanos capaces de mitigar los estragos de la expansión urbana a la periferia, que aunque este sea un hecho natural de la ciudad, no lo puede ser el cambio tan desorbitado del cambio de los usos de suelo agrícola.

La metropolización en México, desde el punto de vista de Nivón (2003), es el resultado de la urbanización rápida, principalmente por el crecimiento a las zonas agrícolas, igualmente la participación de los fraccionadores para la construcción masiva de vivienda para las clases media y alta en las periferias. Esta urbanización rápida presenta un punto importante que es la participación de los fraccionadores o constructores inmobiliarios en el proceso de crecimiento de las periferias. Sin embargo, para el autor la evolución o la nueva visión de lo metropolitano se enfoca al fin del ciclo fordista y del comienzo de un nuevo postfordismo, esta idea plantea la aparición de nuevas periferias que están concentrando y recibiendo los nuevos modelos urbanos, por medio de las empresas privadas. (Nivón, 2003).

De este modo, se reconfigura el espacio a partir de la intervención de las empresas privadas, como puede ser, las industrias, cadenas comerciales, los fraccionadores inmobiliarios, servicios administrativos, de salud, entre otros. Gracias a esta intervención, se crea una nueva localización de las aglomeraciones poblacionales, concentradas en busca de los servicios que no se encuentran en los lugares en los que ellos originariamente habitan y en donde la intervención privada y pública, no a reconfigurado y manipulado su uso de suelo.

Por su parte Iracheta (2010) elabora una serie de perspectivas que caracterizan a las zonas metropolitanas mexicanas, demostrando que tiene ventajas que

confirman su fuerza para atraer a la población, las actividades sociales y las inversiones económicas como;

- a) Concentran ventajas de localización, actividades económicas y sociales que se convierten en polos de atracción

Al referirse a las ventajas de localización, es exactamente la calidad y existencia de las vías de comunicación que logren la comunicación entre los distintos destinos que tenga la población, ya sea, del trabajo a la casa.

- b) Ofrecen mejores condiciones de vida por la variedad de empleo y oferta de todo tipo de servicios

Esta perspectiva que expone Iracheta (2010) se asemeja a la expuesta por Nivón (2003) concluyendo que las zonas metropolitanas mexicanas son vistas como una opción para vivir y encontrar fuentes de empleo que garanticen la supervivencia humana. A sí mismo, las zonas metropolitanas se ven como espacios completos y desarrollados, pues también se encuentran gran variedad de servicios, tanto de ocio como servicios básicos.

- c) Pueden ser más eficientes en la provisión de servicios y equipamientos sociales y de apoyo a la producción

Esta perspectiva, las zonas metropolitanas para la población son la mejor opción para vivir, para encontrar servicios y fuentes de empleo; y sin duda una fuente de producción para las empresas privadas.

Teniendo todos estas aportaciones, podemos derivar que el proceso de metropolización de México concretamente la expansión física de varias ciudades de México, ha dado lugar a la conformación de varias zonas metropolitanas, desempeñando un papel decisivo en la urbanización del país; la delimitación y el estudio de las zonas metropolitanas de México, es importante por el hecho de ser el elemento de mayor jerarquía del sistema urbano de México. (SEDESOL, CONAPO, INEGI, 2005). De acuerdo a estas fuentes de información, la expansión física de las ciudades mexicanas es el detonante de la conformación de nuevas zonas metropolitanas, así mismo, las zonas metropolitanas, son las que mayor

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

urbanización presentan con los pasos de los años y atraen la integración de nuevos municipios. De ahí que, el proceso de metropolización en México según los criterios de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el Consejo Nacional de Población (CONAPO) y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), tiene inicio en la década de los cuarenta, con la conurbación de la delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal y el municipio de Naucalpan en el Estado de México, inducida por la construcción de Ciudad Satélite.

Tabla N.º.1. Zonas Metropolitanas de México

1. Aguascalientes	16. Moroleón-	30. Tepic	44. Matamoros
2. Tijuana	Uriangato,	31. Monterrey	45. Nuevo Laredo
3. Mexicali	17. Acapulco,	32. Oaxaca	46. Tlaxcala-Apizaco
4. La Laguna	18. Pachuca	33. Tehuantepec	47. Veracruz
5. Saltillo	19. Tulancingo	34. Puebla-Tlaxcala	48. Xalapa
6. Monclova-Frontera,	20. Tula	35. Tehuacán	49. Poza Rica
7. Piedras Negras	21. Guadalajara	36. Querétaro	50. Orizaba
8. Colima-Villa de	22. Puerto Vallarta	37. Cancún	51. Minatitlán
Álvarez	23. Ocotlán	38. San Luis Potosí-Soledad de	52. Coatzacoalcos
9. Tecomán	24. Toluca	Graciano Sánchez	53. Córdoba
10. Tuxtla, Gutiérrez	25. Morelia	39. Rio verde-Ciudad Fernández	54. Acayucan
11. Juárez	26. Zamora-Jacona	40. Guaymas	55. Mérida
12. Chihuahua	27. La Piedad-	41. Villahermosa	56. Zacatecas-Guadalupe
13. Valle de México	Pénjamo,	42. Tampico	
14. León	28. Cuernavaca	43. Reynosa-Río Bravo	
15. San Francisco del	29. Cautla		
Rincón			

Fuente: elaboración propia, con base en los criterios de COESPO, 2012.

En la actualidad, México se compone de 56 zonas metropolitanas. Actualmente, residen 57 millones 876 mil 905 de personas, esto quiere decir que, de cada 100 mexicanos 54 son habitantes metropolitanos; destacando que la mayoría de esta población, se concentra en la Zona Metropolitana del Valle de México y el Valle de Toluca. (COESPO, 2012).

Como se observará en la figura 7, la Zona Metropolitana del Valle de México junto con la Zona Metropolitana de Toluca territorialmente están correlacionadas con el Distrito Federal y este es un factor que propicia el crecimiento demográfico de las dos zonas mexiquenses, por un lado la población de estas dos zonas encuentran en el Distrito Federal mejores y más fuentes de empleo así como servicios y equipamientos especializados, pero, sin dejar su lugar de nacimiento, en

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

contraste, la población del Distrito Federal, sin olvidar los Estados como Guerrero y Michoacán consideran la Zona Metropolitana del Valle de México y de Toluca como aptas para vivir sin duda por el gran crecimiento de conjuntos habitacionales que se oferta ante la necesidad de vivienda de la población fuereña.

Figura N_o. 7. Delimitación de las Zonas metropolitanas de México.



Fuente: Secretaría de Desarrollo Social, Consejo Nacional de Población y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2005.

Anteriormente, se describió como Nivón (2003), Iracheta (2010) y Sobrino (1993) consideran que la expansión física y el crecimiento demográfico en las zonas metropolitanas se debe a la concentración de lugares de trabajo y espacios que ofrecen servicios especializados y equipamientos de calidad; aunque, estas aportaciones de los autores son importantes porque demuestran cómo fue la constitución de las zonas metropolitanas en México, en el caso de la Zona Metropolitana de Toluca, desde una perspectiva general aún no se llega a compartir la idea de que se encuentra una mejor calidad de vida, con base al acceso de servicios, equipamientos e infraestructura; lo que sí queda muy claro es la especialización habitacional en algunos municipios de la zona metropolitana de Toluca principalmente espacios rurales.

2.2. Desarrollo de la Zona Metropolitana de Toluca

Dentro de las 56 Zonas Metropolitanas de México, se encuentra la Zona Metropolitana de Toluca y junto con la Zona Metropolitana del Valle de México son las dos zonas metropolitanas más importantes del Estado de México, recayendo su importancia para el Distrito Federal; por el hecho de la gran concentración poblacional que tiene y por los nuevos fenómenos metropolitanos que presenta, no solo dentro de estas zonas metropolitanas sino en ciudades y localidades aledañas.

La conformación de la Zona Metropolitana de Toluca, como la expone Orozco y Velázquez (2005), tuvo lugar a partir del año de 1950, por medio del aumento de la población, observando que este incremento fue principalmente por la conurbación de los municipios de Toluca, San Mateo Atenco, Zinacantepec, Metepec y Lerma. Para los autores mencionados, el proceso de conurbación es decisivo en esta conformación metropolitana, dado que la conurbación trajo consigo el incremento poblacional y el crecimiento urbano de algunos municipios, que gracias a ello comienza a constituirse la zona metropolitana; dichos municipios son Toluca, San Mateo Atenco, Zinacantepec, Metepec y Lerma. Sin duda el fenómeno de conurbación se dio debido a los cambios de uso de suelo, en este proceso el uso agrícola se deja atrás para pasar a usos industriales y comerciales.

Así lo demuestra Orozco y Velázquez (2005) al mencionar que el crecimiento urbano es a partir del cambio de uso de las tierras agrícolas que se incorporan a la mancha urbana; impulsando un desarrollo económico gracias al establecimiento de las industrias, principalmente a los municipios de Toluca y Lerma. Por consiguiente, la conformación de la Zona Metropolitana de Toluca es a partir de la conurbación de municipios, del desarrollo económico y de la apertura del cambio de usos de suelo. Por ello, es importante en esta investigación analizar el proceso de conformación de la Zona Metropolitana de Toluca y la función que los municipios al conurbarse adquirieron en este proceso, a partir del análisis de los siguientes antecedentes.

2.2.1 Antecedentes

La conformación de la Zona Metropolitana de Toluca, según Adame y Cadena (2012) abarca cuatro periodos, cuya principal condicionante es el aumento de la población y la tasa de crecimiento; el aumento de la población es dado por la migración intrametropolitana de los municipios conurbados, igualmente de la llegada de nuevas familias provenientes del Distrito Federal y algunos Estados vecinos: por otro lado, la tasa de crecimiento mayor es por las familias originarias de los municipios de la zona metropolitana.

1. Periodo de 1960 a 1970

Para el año de 1960, México presenta un crecimiento natural del 3.46% anual, por lo que la población aumentaba a 10 millones de habitantes en 10 años. (Adame y Cadena, 2012).

Tabla No.2. Población total de la Zona Metropolitana de Toluca del año 1960 a 1970

Municipio	Año 1960		Año 1970	
	Habitantes	Porcentaje	Habitantes	Porcentaje
Toluca	156,033	44.8%	239,261	47.4%
Almoloya de Juárez	38,310	11.0%	49,191	9.7%
Zinacantepec	31,718	9.1%	44,182	8.7%
Lerma	27,814	8.0%	36,071	7.1%
Metepec	18,915	5.4%	31,724	6.3%
Otzolotepec	15,990	4.6%	22,203	4.4%
Ocoyoacac	14,574	4.2%	19,364	3.8%
Calimaya	12,335	3.5%	15,666	3.1%
San Mateo Atenco	11,987	3.4%	18,140	3.6%
Xonacatlán	10,600	3.0%	15,237	3.0%
Rayón	3,063	0.9%	3,063	0.8%
Mexicaltzingo	2,897	0.8%	4,037	0.8%
San Antonio la Isla	2,794	0.8%	4,252	0.8%
Chapultepec	1,531	0.4%	1,909	0.4%

Fuente: elaboración propia con base en COESPO, 2009 y Adame y Cadena 2012.

La tabla anterior muestra la forma de cómo los municipios registraron su crecimiento poblacional. Este antecedente tiene que ver con el crecimiento de la Zona Metropolitana de Toluca por el gran crecimiento poblacional que tenía el país, ya que casi un millón de habitantes al año era los que concentraba México; esto era lo que pasaba en todo el país, pero, en particular para la Zona Metropolitana de Toluca, el municipio de Toluca fue el que registró un mayor número de habitantes entre los años de 1960 y 1970, seguido de Almoloya de Juárez, Zinacantepec y Lerma. Y los de menor número fueron Chapultepec, Mexicaltzingo y San Antonio la Isla.

Como se observa, Chapultepec, es el municipio que no presenta un aumento importante en todo el periodo (1960 a 1970) ocupando solo el 4% del resto de los otros municipios, de la misma manera San Antonio la Isla, Mexicaltzingo y Rayón, representan el 8% de la población total de la Zona Metropolitana de Toluca, sin embargo, su aumento de población fue de casi la mitad para el año de 1970.

En contraste, los municipios de Xonacatlán, San Mateo Atenco, Calimaya, Ocoyoacac y Oztolotepec, durante el año de 1960 reportaron un porcentaje del 3.0% al 4.6% del total de la población de la Zona Metropolitana de Toluca, estos municipios presentan un aumento moderado en su población, sin embargo, para la década de 1970 se observa mayor crecimiento, aumentando casi su población total, podemos deducir que este incremento también se dio por la cercanía en las zonas industriales de los municipios de Toluca y Lerma.

El municipio de Toluca es el que mayor incremento poblacional tiene en 1960 con 156,033 habitantes y para 1970, su aumento es más considerable con 239,261 habitantes con un porcentaje del 47.4% del total de la población de la Zona Metropolitana de Toluca, este crecimiento se debe a la concentración de industrias, principalmente textiles y de ensamble automotriz. (Aranda, 2000). Sin embargo, el municipio de Lerma, aunque está por debajo de Almoloya de Juárez y Zinacantepec, también comienza a concentrar industrias, no obstante, sigue

conservando su imagen rural, recordemos que, esto también se deriva por la conurbación entre Toluca, Lerma y Metepec.

Así mismo, Almoloya de Juárez y Zinacantepec, conservan su imagen rural, pero, empiezan a conurbarse con el municipio de Toluca, estos municipios resultan importantes por la gran población que es mano de obra en las industrias y fábricas.(Medina, 2007). Otro hecho importante es que la población de estos dos municipios decide abandonar las actividades del campo y fungir como mano de obra en las fábricas, puesto que en algunos puntos del municipio especialmente la población de la cabecera municipal de Zinacantepec tenía como base económica la agricultura. Con el abandono de las actividades agrícolas, se da paso a una especialización de mano de obra industrial y con ello la apertura del suelo agrícola en donde veremos más adelante, la importancia del sector inmobiliario al iniciar su compra y producción de suelo.

Al tener este dato, podemos indagar de la misma forma que presenta Aranda (2000) la conformación de la Zona Metropolitana de Toluca se dio en tierras ejidales por el abandono de las actividades agrícolas. Así observamos que la mayoría de los municipios eran de carácter agrícola y a través del cambio de uso de suelo comienzan una conurbación rápida, tal es el caso de los municipios de Toluca y Lerma que a partir de la inserción de tierras ejidales, logran constituir el corredor industrial Toluca-Lerma.

Por otro lado, Metepec aunque tiene mayor cercanía con Toluca y Lerma, no es hasta la década de 1980, que logra su crecimiento poblacional y la constitución de un nuevo corredor industrial. En general el periodo 1970-1980, se caracteriza por la generación de nuevos corredores industriales sin olvidar que, se abandonan las actividades agrícolas para pasar a las actividades industriales.

2. Periodo de 1970 a 1980

El municipio de Toluca para el año de 1970 sigue siendo el de mayor aumento poblacional con 239,261 habitantes; al igual que en 1980 sigue en aumento con

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

357,071 habitantes; por su parte los municipios de Almoloya de Juárez, Lerma y Zinacantepec en la década de 1970 representan un aumento moderado, pero, para el año de 1980 su aumento es significativo y en general los municipios restantes en 1980 tienen un aumento poblacional moderado.

El municipio de Metepec es el más significativo ya que desplaza a Almoloya de Juárez en el año de 1980 con 83,830 habitantes, siendo el segundo municipio en registrar altos niveles poblacionales después de Toluca.

Tabla No.3. Población total de la Zona Metropolitana de Toluca del año 1970 a 1980

Municipio	Año 1970		Año 1980	
	Habitantes	Porcentaje	Habitantes	Porcentaje
Toluca	239,261	47.4%	357,071	45.5%
Almoloya de Juárez	49,191	9.7%	64,620	8.2%
Zinacantepec	44,182	8.7%	60,232	7.7%
Lerma	36,071	7.1%	57,219	7.3%
Metepec	31,724	6.3%	83,030	10.6%
Otzolotepec	22,203	4.4%	29,112	3.7%
Ocoyoacac	19,364	3.8%	33,952	4.3%
Calimaya	15,666	3.1%	21,876	2.8%
San Mateo Atenco	18,140	3.6%	33,719	4.3%
Xonacatlán	15,237	3.0%	19,546	2.5%
Rayón	3,831	0.8%	5,688	0.7%
Mexicaltzingo	4,037	0.8%	6,079	0.8%
San Antonio la Isla	4,252	0.8%	9,504	1.2%
Chapultepec	1,909	0.4%	3,675	0.5%

Fuente: elaboración propia con base en COESPO, 2009 y Adame y Cadena 2012.

Como se observa en la tabla, los municipios de Rayón, Mexicaltzingo, San Antonio la Isla y Chapultepec, no presentan un aumento significativo en su crecimiento poblacional, aunque en este caso, San Antonio la Isla, a diferencia de estos tres, tiene un aumento del 1.2% de la población total de la Zona Metropolitana de Toluca, debido a la creación del corredor industrial Ocoyoacac- Tianguistenco y el impulso de los talleres textiles en el municipio de San Antonio la Isla. (Aranda, 2000). Esta etapa es tal vez, la más importante debido a que se impulsan grandes

corredores industriales, que hasta la fecha son fuente de empleo para la mayoría de los municipios del Estado de México. Uno de ellos es el corredor industrial Ocoyoacac- Tianguistenco el cual impulso el desarrollo del municipio de San Antonio la Isla, igualmente San Mateo Atenco inicia con un proceso de desarrollo económico a partir de la industria del calzado; en tanto que, los municipios de Oztolotepec y Xonacatlán logran su impulso económico por el parque “El Coecillo” y por la apertura de la vialidad Toluca-Naucaupan. (Aranda, 2000).

Con la creación del parque “El Coecillo”, Xonacatlán presenta un incremento poblacional, ya que fue visto como un nodo de concentración para la industria y la mano de obra que este municipio ofrecía, a su vez, Oztolotepec también se insertó en la oferta de mano de obra, que buscaban las nuevas industrias instaladas en el parque el Coecillo; no cabe duda que la apertura de la vialidad Toluca- Naucaupan, fue el detonante de la concentración de más fábricas, sobre todo porque fue una oportunidad de mejor y mayor comunicación y traslado hacia el Distrito Federal, puesto que en esta atapa, no solo se registraba mano de obra de los municipios conurbados sino también trabajadores provenientes del Distrito Federal.

A diferencia de lo que presentaban estos municipios; Almoloya de Juárez y Zinacantepec, que se caracterizaban por ser lugares rurales, estos comienzan a urbanizarse a partir de sus ejidos, principalmente Zinacantepec, el cual es absorbido por la mancha urbana de Toluca. (Aranda, 2000). Esta idea, también es expresada por Medina (2007) sin embargo, agrega que los ejidos de Zinacantepec son vistos como áreas potenciales de crecimiento habitacional. Aunque Zinacantepec es absorbido por la mancha urbana de Toluca y también es fuente de mano de obra en los parques industriales de la Zona Metropolitana de Toluca, aun no adquiere su notoriedad urbana e impulso económico como lo presentaba Almoloya de Juárez, ya que este municipio como se representa en la tabla, es el tercero más importante en cuanto a su crecimiento poblacional.

Por su parte, Metepec presenta después de Toluca, crecimiento poblacional importante, sin olvidar que al igual que Zinacantepec, también es un municipio que es atraído por el área urbana.

3. Periodo 1980 a 1990

En este periodo, la dinámica de la población se mantuvo constante para los municipios de Toluca, Chapultepec, Rayón, Mexicaltzingo y San Antonio la Isla, y por otro lado, elevada para los municipios de Metepec, Almoloya de Juárez, Zinacantepec y Lerma. No obstante, este periodo se identifica por las migraciones rurales a las localidades urbanas (Aranda, 2000) y por otro lado la apertura de crecimiento y asentamientos humanos en la periferia. (Orozco, 2006). Como podemos notar, las migraciones detonan el crecimiento y el desarrollo de los municipios, entre ellos los considerados como rurales, Chapultepec, Mexicaltzingo, Rayón y San Antonio la Isla, obligan a su población a migrar hacia los municipios potencialmente económicos debido al establecimiento de industrias.

Esta situación es similar para Xonacatlán y Calimaya; en este caso, Xonacatlán tiene un mayor incremento poblacional tanto en la década de 1980 como en 1990, este municipio empieza a destacar por la migración rural de su población hacia Lerma y Toluca, en busca de empleo, y otro porcentaje en busca de empleo, principalmente a Naucalpan. (Aranda, 2000). A su vez Calimaya también funge como opción de mano de obra, especialmente para Metepec; una vez más notamos que, el incremento de la población de la Zona Metropolitana de Toluca, está dada en la funcionalidad de los municipios que concentran industrias, atrayendo a si a la conurbación de otros municipios; propiciando la migración intrametropolitana municipios que ofrecen fuentes de empleo, espacios habitacionales, servicios y mejor calidad de vida.

Para el caso de Ocoyoacac y San Mateo Atenco, aunque no son totalmente urbanos, logran su impulso económico a través de los talleres de calzado y por la concentración de industrias, sin embargo, San Mateo Atenco, comienza a concentrar población del Distrito Federal y también presenta oferta de suelo para

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

uso habitacional, a diferencia, en Ocoyoacac intervienen agentes inmobiliarias para el cambio de uso de suelo, principalmente habitacional. (Orozco, 2006). De esta manera para el año 1980 tanto San Mateo Atenco y Ocoyoacac presentan un crecimiento de población a la par; es para 1990, cuando San mateo Atenco presenta una alza de crecimiento sobre Ocoyoacac teniendo el 3.5% de población y San Mateo Atenco 4.0% de la población total de la Zona Metropolitana de Toluca, tal como lo muestra la siguiente tabla.

Tabla No.4. Población total de la Zona Metropolitana de Toluca del año1980 a 1990.

Municipio	Año 1980		Año 1990	
	Habitantes	Porcentaje	Habitantes	Porcentaje
Toluca	357071	45.5%	487,612	46.0%
Metepec	83,030	10.6%	140,268	13.2%
Almoloya de Juárez	64,620	8.2%	84,147	7.9%
Zinacantepec	60,232	7.7%	83,197	7.8%
Lerma	57,219	7.3%	66,912	6.3%
Ocoyoacac	33,952	4.3%	37,395	3.5%
San Mateo Atenco	33,719	4.3%	41,926	4.0%
Otzolotepec	29,112	3.7%	40,407	3.8%
Calimaya	21,876	2.8%	24,906	2.3%
Xonacatlán	19,546	2.5%	28,836	2.7%
San Antonio la Isla	9,504	1.2%	7,321	0.7%
Mexicaltzingo	6,079	0.8%	7,248	0.7%
Rayón	5,688	0.7%	7,026	0.7%
Chapultepec	3,675	0.5%	3,863	0.4%

Fuente: elaboración propia con base en COESPO, 2009 y Adame y Cadena 2012.

Al respecto, el municipio de Otzolotepec presenta un mayor crecimiento poblacional en la década de 1990 con el 3.8% de la población total de la Zona Metropolitana de Toluca, comparado con Ocoyoacac que tiene el 3.5%, aunque la diferencia no es muy alta, la diferencia está en que Otzolotepec tiene un incremento poblacional a través del desarrollo económico de Lerma, Ocoyoacac y Toluca, principalmente por los parques industriales: El Coecillo, Exportec I y II, El Cerrillo I y II, Parque Toluca, Parque Lerma y Parque Ocoyoacac. (Aranda, 2000)

Esta idea, nos demuestra que el incremento poblacional no es igual al desarrollo económico, puesto que Ocoyoacac al no presentar crecimiento poblacional presenta mejor desarrollo económico que San Mateo Atenco y Oztolotepec, otro dato importante es que, Ocoyoacac comienza a tener exclusividad en la oferta de suelo habitacional, de allí que, podemos pensar que el incremento poblacional estaba limitado y era solo de su población oriunda y la población que tenía acceso a este municipio.

Como se ha descrito anteriormente, la migración intrametropolitana, no solo es dada por la búsqueda de fuentes de empleo, sino también por, servicios, vivienda y calidad de vida, estos hechos son representativos para Zinacantepec y Almoloya de Juárez. Zinacantepec comienza con un desarrollo económico medio a partir de los aserraderos, la explotación de minerales y la concentración de fábricas papeleras. (Aranda, 2000).

Pero, este desarrollo económico no es suficiente para la población y la mayor parte de su población comienza a insertarse en las fábricas de los diferentes parques industriales, cabe mencionar que, el autor, percibe a Zinacantepec como una zona dormitorio; de donde, la cercanía con Toluca obliga a la población a buscar servicios y fuentes de empleos, sin embargo, el municipio comienza a concentrar fraccionamientos de carácter residencial, igualmente población del Distrito Federal y del Estado de Michoacán.

Es notable que en este periodo Zinacantepec, presente dos situaciones, por un lado al tener población como mano de obra industrial, por el otro, es imán de atracción de nuevas familias a través de la apertura y cambio de uso de suelo, notoriamente de carácter residencial. Esta misma situación es la antesala del periodo 1990-2000, que a continuación se presenta.

4. Periodo de 1990 al 2000

Para este periodo los municipios con mayor crecimiento son Toluca con 666,596 habitantes, Metepec con 164, 463 habitantes, Zinacantepec con 121,850

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

habitantes y Lerma 99,870 habitantes; se observa también, que el municipio de Almoloya de Juárez presenta una alteración significativa, ya que en 1990 estaba por encima de Zinacantepec y en el 2000 decrece, quedando Almoloya de Juárez con 119, 591 habitantes.

Tabla No.5. Población total de la Zona Metropolitana de Toluca del año1990 a 2000

Municipio	Año 1980		Año 1990	
	Habitantes	Porcentaje	Habitantes	Porcentaje
Toluca	487,612	46.0%	666,596	45.3%
Metepec	140,268	13.2%	164,463	13.2%
Almoloya de Juárez	84,147	7.9%	119,591	7.5%
Zinacantepec	83,197	7.8%	121,850	8.3%
Lerma	66,912	6.3%	99,870	6.8%
San Mateo Atenco	41,926	4.0%	59,647	4.1%
Otzolotepec	40,407	3.8%	57,583	3.9%
Ocoyoacac	37,395	3.5%	49,643	3.45
Xonacatlán	28,337	2.7%	41,402	2.8%
Calimaya	24,906	2.35	35,196	2.4%
San Antonio la Isla	7,321	0.7%	10,321	0.7%
Mexicaltzingo	7,248	0.7%	9,225	0.6%
Rayón	7,026	0.7%	9,024	0.6%
Chapultepec	3,863	0.4%	5,735	0.4%

Fuente: elaboración propia con base en COESPO, 2009 y Adame y Cadena 2012.

Por su parte, los municipios con menor crecimiento y que se mantienen así durante este periodo son Chapultepec con 5,735 habitantes, Rayón con 9,024 habitantes, Mexicaltzingo con 9,225 habitantes y San Antonio la Isla 10,321 habitantes. Por lo tanto, para esta etapa de 1990- 2000; dado todo el despegue económico que se dio a partir de 1960 al 2000, este periodo, se destaca por concretar y mantener lo que se inició, por ejemplo, la apertura de los parques industriales de Toluca, Lerma, Ocoyoacac, fueron detonantes de la apertura de nuevas vías de comunicación, logrando el impulso social y económico de otros municipios y la instalación de nuevos parques industriales, uno de ellos, el parque Santiago Tianguistenco- Tenango.

El parque Santiago Tianguistenco- Tenango, fue fuente de empleo para los municipios de Chapultepec, Rayón, Mexicaltzingo, Ocoyoacac y San Antonio la Isla; para el caso de Chapultepec, fungió como un municipio proveedor y de cultivo de champiñones que proveía a la fábrica Monte Blanco situada en Rayón (Adame y Cadena, 2012). A su vez, San Antonio la Isla tiene importancia por la apertura de su mercado textil, como se ha descrito, en los periodos anteriores los municipios de San Mateo Atenco, Oztolotepec, Ocoyoacac y Xonacatlán, mantienen un incremento poblacional medio, en tanto que, su impulso económico es originado por el crecimiento de los parques industriales, sin embargo, Troche (2009) considera que estos municipios en estas décadas, tienen un impulso económico y social por la industrialización de Naucalpan.

O sea, estos municipios como ya hemos mencionado, tienen una dependencia de los otros municipios de la Zona Metropolitana de Toluca y de Naucalpan, fungiendo solo como población de mano de obra; pero esto no se puede dar sin la creación de vías de comunicación, es entre 1990 al 2000 que se intensifica el proceso de migración hacia Toluca, Lerma y Metepec y Zinacantepec, gracias a la apertura del Boulevard Aeropuerto, Avenida Tecnológico y habilitación de Paseo Tollocan. (Troche, 2009). Por lo tanto, cualquier actividad económica o social no puede ser concretada sin las conexiones viales, sin olvidar que para las empresas es un factor importante el contar con vías de comunicación eficientes.

Es importante recordar que, la apertura de las vías de comunicación por lo mínimo que fueran, a partir de la década de 1960, fueron importantes para el desarrollo económico e industrial de la Zona Metropolitana de Toluca; es así que, a esta apertura tanto de infraestructura vial como de inversión industrial, fue factor para la migración de las áreas rurales a la ciudad de Toluca, tal es el caso de Zinacantepec el cual logro su impulso de traslado de mano de obra, gracias a la Vialidad Paseo Adolfo López Mateos, Calzada el Pacifico y recientemente la ampliación de Avenida Solidaridad las Torres.

Estos antecedentes son importantes porque se asemejan a la idea planteada y antes mencionada por Sobrino (2003) el que expone que la Tasa de Crecimiento Poblacional Activa, es la detonante de varios fenómenos urbanos y en este caso, como se observó la dinámica poblacional de algunos municipios y la llegada de las primeras industrias, propiciaran la constitución de la Zona Metropolitana de Toluca. Zinacantepec inicia con una conurbación en 1950 con Toluca con base en lo que se presentó en las tablas, se observa como Zinacantepec junto con Lerma, Metepec, Almoloya de Juárez y Toluca incrementan su población por la conurbación y el crecimiento económico que se presentaba en Toluca; de 1960 a 1980 Zinacantepec sigue aumentando el número de su población estando por encima de Lerma y Metepec.

De ahí que, la población de Zinacantepec empieza a involucrarse con las actividades industriales que ofrecía Toluca, olvidándose de las actividades que ejercían en el campo, específicamente la agricultura, por lo que su población empieza a especializarse como mano de obra; a partir de la década de 1980 los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Toluca intentan desarrollarse económicamente y a presentar avances de urbanización, caso que no sucede en Zinacantepec, pues se observa que sigue dependiente de las actividades económicas de Toluca y de la expansión de la mancha urbana que poco a poco absorbió a Zinacantepec, por un lado Ocoyoacac y Santiago Tianguistenco se consolidan por la apertura de un nuevo paraqué industrial, al mismo tiempo Zinacantepec crece poblacionalmente por la apertura de sus tierras ejidales al crecimiento poblacional que registraba Toluca.

Para la década de 1990 al 2000 Zinacantepec abandona las actividades agrícolas y sus tierras cambian su uso de suelo entrando al mercado de tierras para el uso habitacional, sin duda en esta época el impulso de las vialidades logró que las tierras de Zinacantepec fueran atractivas para la inversión inmobiliaria pero sin tener el desarrollo urbano como el que alcanzaba Metepec. En gran medida el abandono y la venta de las tierras agrícolas, significo para Zinacantepec la dependencia total de los fenómenos urbanos que se presentaban en Toluca.

2.2.2. Delimitación de la Zona Metropolitana de Toluca

En la actualidad la Zona Metropolitana de Toluca es la séptima metrópoli del país; destaca su importancia por la concentración de fuentes de empleos, de servicios y de intercambio comercial con los municipios del lado poniente y sur del Estado de México (Medina 2007). Entre los municipios del poniente del Estado de México, que forman la Zona Metropolitana de Toluca se encuentra, Zinacantepec y Almoloya de Juárez; estos dos municipios dependen de la zona industrial de Lerma y Toluca por la fuente de empleo, de servicios de salud y de educación, este último, principalmente se encuentra en Toluca.

Con respecto a Zinacantepec, además de que su población es mano de obra industrial, también es considerado como zona de crecimiento habitacional⁸, por ello destaca su importancia para la Zona Metropolitana de Toluca y la llegada de nuevas familias en busca de vivienda y una cercanía con la ciudad central de Toluca. En este caso, se considera que el crecimiento de la Zona Metropolitana de Toluca ha sido radial; es decir, se ha producido a partir del centro, por ello, la unidad político- administrativa y la existencia de una ciudad central (Toluca) origina un proceso de conurbación contiguo del centro a la periferia; con este proceso sobresale la interrelación socioeconómica directa entre centro-periferia y periferia-centro. (COESPO, 2009)

Al hacer referencia a una ciudad central, la cual puede brindar servicios administrativos, político-administrativos, de educación; por mencionar algunos, el proceso de conurbación se da en los municipios con menos probabilidad de concentrar estos servicios y por supuesto, por su cercanía. En un análisis más claro con relación a la idea anterior, Medina (2007) enfoca a los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca en dos grupos, municipios centrales y municipios conurbados que son:

⁸ Plan de desarrollo municipal de Zinacantepec 2013-2015
Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011

Municipios centrales: Almoloya de Juárez, Calimaya, Lerma, Metepec, San Mateo Atenco, Toluca y Zinacantepec.

Los municipios centrales son aquellos que tienen más conexión física y funcional con el centro de la ciudad principal, en este caso Toluca; podemos decir que esta importancia radica en la oferta de empleo en el parque industrial Toluca- Lerma y por las funciones político- administrativas, que suceden en la cabecera municipal de Toluca.

Municipios conurbados: Chapultepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec y Xonacatlán.

Por otro lado, la conurbación de estos municipios radica en la dependencia de las funciones económicas y administrativas que se realizan con el resto de los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, en especial, por la apertura económica a través de la inversión industrial, tal es el caso, de la consolidación del parque industrial Ocoyoacac. Además, la funcionalidad de todos los municipios fortalecen las actividades de la Zona Metropolitana de Toluca.

Otra forma de contribuir, para Adame y Cadena (2012) la Zona Metropolitana de Toluca se compone de 14 municipios, que son: Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec; dicha zona metropolitana tiene una extensión territorial de 2 mil 28.3 km².

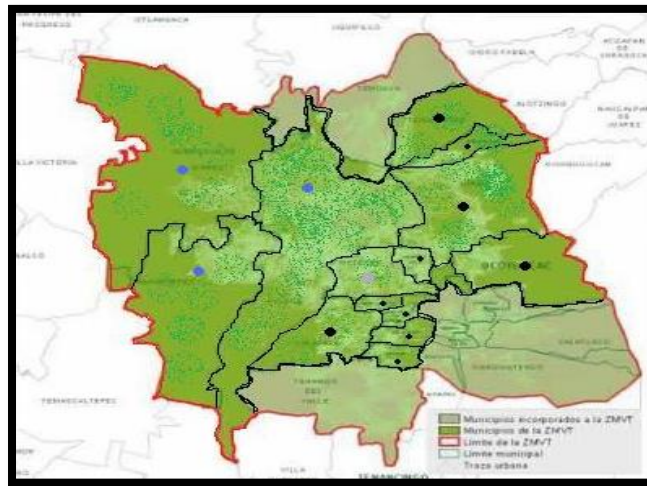
En este sentido, el Colegio Mexiquense (2012) de modo similar que Adame y Cadena (2012), la Zona Metropolitana de Toluca está conformada por 14 municipios que son: Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec⁹.

⁹Referencia en línea del [Observatorio Metropolitano de Toluca \(METROSUM\)](#) del Colegio Mexiquense, 2012.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Sin embargo, para esta investigación, se retomara lo que expone SEDESOL CONAPO e INEGI (2010) denominándola como Zona Metropolitana de Toluca la cual está conformada por 14 municipios; Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec.

Imagen No.8. Zona Metropolitana de Toluca.



Fuente: Elaboración propia con base en COESPO,2012.

En esta imagen, se presenta la conformación de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, se expresa su límite territorial en color rojo; no obstante, para nuestro caso de estudio, la Zona Metropolitana de Toluca es la que presenta la delimitación de los municipios de color negro, dejando el límite rojo para poner en comparativo la extensión entre la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y la de la Zona Metropolitana de Toluca. También se observa que los municipios con mayor extensión territorial son Toluca Almoloya de Juárez y Zinacantepec (representados con puntos azules), otros como Lerma, San Mateo Atenco, Otzolotepec, Ocoyoacac y Calimaya, de menor extensión territorial, pero con mayor funcionalidad industrial, en el caso de Calimaya destaca su importancia habitacional de la misma manera que Metepec complementándole primordialmente las actividades comerciales.

A su vez, tanto Chapultepec, Rayón, Mexicaltzingo, San Antonio la Isla, muestran su importancia funcional a través de los talleres de maquila y su apertura de mano

de obra en la zona industria Toluca – Lerma y Ocoyoacac- Tianguistenco. Con estos dos aportes, puede observarse como los municipios han logrado su especialización y caracterizar a su suelo ya sea por medio de las actividades industriales, comerciales y por el uso de suelo habitacional, que pasa como una actividad comercial en el uso del suelo. Dados estos antecedentes, se presentará en el siguiente apartado el fenómeno territorial y urbano, que presenta la Zona Metropolitana de Toluca denominándolo como segregación.

2.3. Segregación en la Zona Metropolitana de Toluca

En los años 50's, el Distrito Federal presenta aglomeración y crecimiento urbano-industrial, factores que fueron un antecedente y detonante de la expansión urbana en el espacio contiguo al Estado de México, surgiendo centros industriales importantes como Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec; es importante este antecedente ya que este proceso tiene influencia en el crecimiento urbano e industrial en el Valle de Toluca. (SEDESOL, CONAPO, INEGI 2010).

Esta idea se debe analizar desde dos puntos; el primero, el crecimiento urbano del Distrito Federal y el segundo, la apertura industrial. El crecimiento urbano que se percibió en el Distrito Federal fue por la aglomeración poblacional proveniente de la mayoría de los Estados de la República Mexicana, sin olvidar que el Distrito Federal percibía una tasa de crecimiento acelerada (SEDESOL, CONAPO, INEGI, 2010); dado este factor, el Distrito Federal debía urbanizarse al paso de las demandas poblacionales, pero el desarrollo urbano y el acceso a él no era posible a toda la población, por ello, el Estado de México adquiere un papel importante en ser la opción de oportunidad de vida al resto de la población.

Por esta razón, los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec, percibieron el primer proceso de migración de la población del Distrito Federal y Estados aledaños, no olvidemos que la apertura de la industrialización de Naucalpan y Tlalnepantla, era aún más una opción favorable para las migraciones (Aranda, 2000); en contraste, Ecatepec también es visto como una opción habitacional para la población, con la desventaja de que no ofrecía fuentes de empleo, ignorado

este factor logra ser el municipio más poblado de México. Como se ha mencionado, el impulso del desarrollo económico de Naucalpan, en gran medida se debió a la apertura de la carretera Toluca- Naucalpan, siendo un punto entre la localización industrial de Toluca y la oferta de servicios en el Distrito Federal.

Notemos que por un lado, Naucalpan se consolida como un punto industrial y habitacional, al igual que Tlalnepantla pero con una dependencia más económica con el Distrito Federal y finalmente, el crecimiento poblacional de Ecatepec como producto de la segregación social. (Medina, 2007). El autor al referirse a Ecatepec como un segregado social se enfoca en las carencias económicas y de calidad de vida, reflejadas en los asentamientos humanos; Ecatepec es el punto de concentración para los más pobres y para los que no consiguieron vivienda en otros municipios, hechos propiciados por el proceso de segregación que se originó en el Distrito Federal, el cual no solo marcaría a los municipios aledaños del Estado de México, sino a la conformación de nuevas actividades y organización social en la Zona Metropolitana de Toluca.

La segregación social y urbana que más se percibe en la Zona Metropolitana de Toluca, se da por el proceso de metropolización de dicha zona, generada por la inminente migración rural-urbana al municipio de Toluca, por lo que las actividades agrícolas y el suelo ejidal fueron elementos importantes en la apertura del suelo para las actividades económicas y sociales. (Aranda, 2000) y (Medina, 2007). En este sentido, la migración a las ciudades urbanas, radica en la apertura de fuentes de empleo, la búsqueda de mejor calidad de vida, por medio de los servicios disponibles que ofrecía la ciudad central (Toluca), las vías de comunicación y sobre todo la oportunidad económica que ofrecía el lugar. Entonces, al no encontrar estas oportunidades en un medio rural, la migración era inminente hacia las ciudades, quedándose las tierras sin cultivarse o cambiando los usos de suelo, principalmente a uso habitacional y cotizándose en ventas baratas por los fraccionadores o empresas inmobiliarias. Sin duda, los antecedentes del fenómeno de la segregación en la Zona Metropolitana de Toluca no pueden exponerse sin antes hacer mención a todo este aglomerado de hechos que parten

de tres factores que contribuyeron al desarrollo físico, económico y social de la Zona Metropolitana de Toluca entre 1970 y 1990 y son los siguientes(COESPO 2012):

- a) La absorción constante de tierras ejidales al uso urbano durante la década de los setenta

Ya se ha mencionado que las migraciones del campo a la ciudad, ocasionaron el abandono de las tierras agrícolas, que en su mayoría eran de cultivo de maíz y trigo, donde los municipios que mayor actividad agrícola tenían eran, Zinacantepec, Almoloya de Juárez, Calimaya y Lerma (Aranda, 2000). Observamos que dado este abandono, en el caso de Lerma, las tierras fueron el medio para la inversión industrial creando en unión con Toluca, los parques industriales que hasta la fecha, son los más importantes en cuestión a la oferta de fuentes de empleo. En el caso de Zinacantepec y Almoloya de Juárez dada su conurbación con Toluca, el cambio más sobresaliente de uso de suelo fue del tipo habitacional, no solo para la población oriunda de los municipios, sino también para el resto de la Zona Metropolitana de Toluca.

- b) La detonación de un subcentro comercial-habitacional al sureste de la ciudad.

Toluca, en la década 1970, se consolida como una ciudad comercial, más que habitacional, ya que esta apertura de carácter habitacional, se refleja en localidades como, San Mateo Oxtotitlán, Cacalomacan, San Buenaventura y Capultitlán. (Medina, 2007). Estas localidades por medio de las tierras ejidales son destinadas a un uso habitacional, esto por la cercanía de las localidades a la ciudad central, con este uso de suelo, sigue con mayor beneficio la ciudad central, siendo hasta ese momento, la que concentraba todos los servicios y equipamientos para la organización de la población. Así, el municipio de Toluca, concibe su subcentro comercial-habitacional en la cabecera municipal de Toluca, denominada como ciudad central, exponiéndose concretamente ciudad comercial, alojando centros comerciales provenientes de la ciudad de México como, el Centro Comercial Blanco, Sears Roebuk de México, Zapaterías Canadá, Aurrera

y Comercial Mexicana. (Aranda, 2000). Desde este enfoque, nos damos cuenta que, no solo el municipio de Toluca, sino gran parte de la Zona Metropolitana de Toluca, empieza a ser un punto de inversión que no es especialmente industrial, este el comienzo de una apertura de actividades económicas, a través de la oferta de suelo.

En este punto, aunque algunos municipios no logran su total conurbación con Toluca, para el caso de Metepec se avista su vocación comercial, en esta época comienza a concentra las primeras cadenas comerciales, Super Kompras, Garcés, Gigante, Woolwort, Comercial Guerrero, Samborns y Suburbia. (Aranda, 2000). A diferencia de, Lerma, Ocoyoacac, San Mateo Atenco, Metepec impulsa su crecimiento económico y su reorganización territorial a partir de la inversión comercial y más adelante habitacional.

c) La participación del mercado inmobiliario

Esta participación inmobiliaria radicó en la edificación de fraccionamientos habitacionales e industriales y para la década de los noventa, el desarrollo se concentra en el sector terciario, destacando esta zona metropolitana como la más equilibrada del país, extendiéndose e influyendo en los municipios de la periferia. (COESPO, 2012).

Este punto resume la actual diversidad económica que presenta la Zona Metropolitana de Toluca; claramente el boom inmobiliario detono la especialización y apertura del sector terciario, a través de los servicios de salud, comercial y educación, principalmente para el caso de dicha zona metropolitana. Es interesante exponer que dicha especialidad, ya no se encuentra en el centro de la ciudad, ahora, son las periferias de la metrópoli las que concentran y ofrecen estos servicios; además nos encontramos con periferias duales, producto de la segregación residencial que en gran medida es propiciada por la intervención del mercado inmobiliario. Es en este sentido que Orozco (2006) propone varios puntos importantes que en la actualidad, dados a partir del año 2000 a la fecha, la Zona Metropolitana de Toluca está siendo reestructurada por la revalorización de la

periferia metropolitana, la cual presenta tendencias en el cambio de su estructura demográfica, económica y territorial que por ende, se considera que su característica esencial es la segregación urbana y otros factores como la relocalización de la población y las actividades económicas en las áreas periféricas.

i. Perfiles de crecimiento metropolitano

Un factor importante es el deterioro físico y social de la ciudad central, en este caso se relacionan otras causas como, el incremento en el costo del suelo, especialmente para uso habitacional principalmente por los municipios de Toluca, Metepec y San Mateo Atenco. Orozco (2006). Para este periodo, Toluca como ciudad central ya no es vista como el lugar proveedor de todos los servicios y actividades, sin embargo, las características físicas ya no son deslumbrantes en comparación con el desarrollo urbano del resto de los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, concretamente con Metepec y Lerma.

Si anteriormente Toluca se veía como netamente urbana, factores como, la nueva reorganización territorial y la intervención inmobiliaria en los municipios; la ciudad central queda rezagada en cuanto a la nueva morfología de la ciudades actuales. Esta idea, puede ejemplificarse con el caso de Metepec concentrando gran variedad de conjuntos habitacionales especialmente de carácter residencial y también de nivel medio, esto debido a la atracción territorial que brinda el municipio por la gran apertura de suelo y la diversidad de centros comerciales que hasta la fecha son un nodo importante para la inversión comercial e inmobiliaria. No obstante, este patrón de crecimiento, también se da por la disponibilidad de tierras ejidales a la venta, que frecuentemente siendo aledañas a las vialidades principales, fungen como contenedores o receptores del desbordamiento demográfico y espacial de Toluca. (Orozco 2006). Es así que las tierras ejidales pasan hacer tierras urbanizadas por los desarrolladores inmobiliarios y por los intermediarios entre el ejidatario y el Estado, es importante señalar que el grado o nivel de urbanización que presenten estas tierras dependerá de la colaboración entre el Estado y el fraccionador que claramente se da cuando están distados a

ser espacios públicos, un ejemplo de esta intervención puede ser el aeropuerto de Toluca, la central de Abasto. En contraste, en el desarrollo de conjuntos habitacionales se presenta una intervención nula o deficiente por parte del Estado y por el lado de los fraccionadores un deslinde de responsabilidades de urbanización que no están dentro de su zonificación.

ii. El papel de la migración en la configuración metropolitana

Un antecedente importante es la migración rural-urbana que se presenta en México a partir de los años ochenta, en ese momento la gente tenía la idea de que en la ciudad se vivía mejor, con la esperanza de una mejor calidad de vida y sobre todo porque las ciudades concentraban los mejores servicios y empleos. (Orozco, 2006). Estos hechos, no fueron omisos para que ocurrieren en la Zona Metropolitana de Toluca, especialmente las migraciones del campo a la ciudad, que con este hecho aceleraron el proceso de urbanización de manera dispersa, segregándose en la periferia. El acelerado proceso de urbanización, repercutió en la configuración territorial de las periferias y sobre todo la segregación social y urbana de la población proveniente del campo.

Dada esta segregación, la configuración territorial de la Zona Metropolitana de Toluca, que como se ha mencionado repercutía en las periferias, aceleró los procesos de cambio de uso de suelo, con un uso generalmente habitacional e industrial; en este proceso se tenía claro la vocación del territorio y sobre todo la especialización de varios municipios, ya que unos son vistos como zonas dormitorio, como lugares de trabajo y otros como reservas para el crecimiento urbano. Al tener estos usos de suelo, las periferias se percibían como semiurbanas, pues no eran totalmente urbanas y no contaban con un grado de urbanización para garantizar la calidad de vida de la población. De esta manera se perciben dos fenómenos importantes, la segregación social y la segregación urbana definiendo la caracterización y morfología de las periferias, principalmente las periferias que empezaban a concentrar fraccionamientos y conjuntos urbanos, de un lado las periferias de ricos y en las otras las periferias habitadas por los pobres.

iii. Trayectorias territoriales

Se ha tratado que la segregación urbana defina la vocación del uso de suelo en las periferias, aunado a ello la segregación social contribuye a las trayectorias territoriales que la población tiene que pasar para encontrar su lugar a fin a su condición social. Sin duda, el papel que jugó la migración del campo a la ciudad acelera la configuración metropolitana de Toluca, es por eso que en este contexto la migración propicia los segregados sociales y los factores determinantes en la ocupación del suelo como son la accesibilidad, la localización, y la búsqueda del centro de la ciudad de Toluca, el bajo precio de la tierra y el papel de los compradores y poseedores de las tierras. (Orozco, 2006) y (Medina, 2007).

Indudablemente, la migración y la segregación social no pueden verse de manera separada, porque la localización de las tierras que territorialmente su vocación es ser contenedores de viviendas, industrias, lugares de ocio, entre otros; son determinados por las decisiones de la población en cuanto a su modo de vida y el lugar que deseen habitar. Por eso, en esta relación la segregación urbana tiene mayor interés, concretamente en el suelo al adquirir un costo el cual va estar en cuestión a la disposición de recursos naturales, servicios urbanos, habitación y empleo, siendo que con mayor conexión a estos, el precio será más elevado y las tierras alejadas a estos puntos, de menor será su costo.

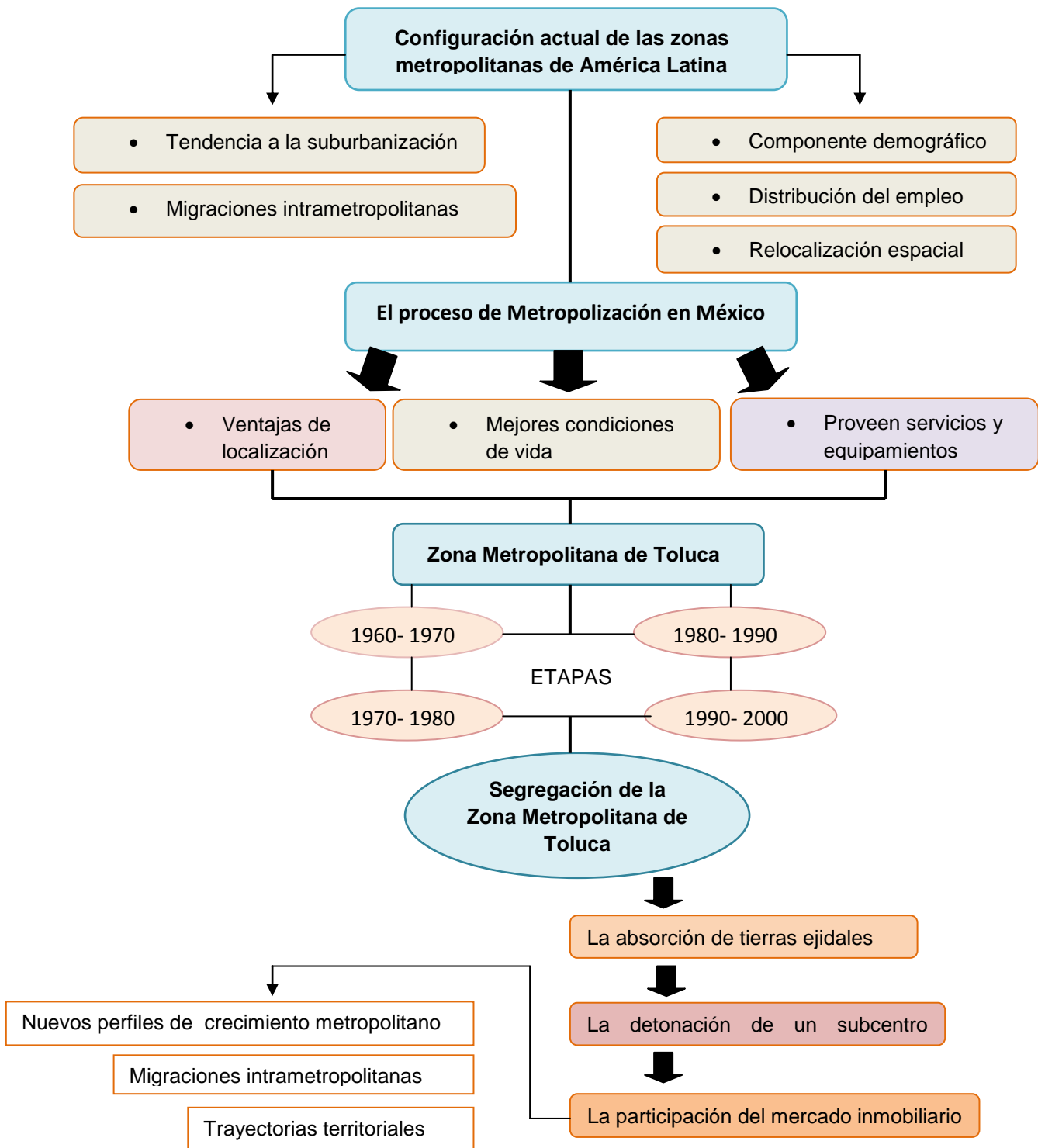
Se ha dicho que en la actualidad las periferias duales son la consecuencia de la segregación; sin embargo, observemos que tanto la segregación urbana como la segregación social en cierta forma están dadas de manera natural y por el crecimiento de las ciudades que obligan a la población a desplazarse y reconfigurar el espacio; en su caso la segregación residencial resulta más difícil de explicar porque parte de la necesidad de la vivienda de la población, necesidad que es básica para el desarrollo de las familias y en otra parte por la intervención de agentes inmobiliarios, fraccionadores de tierras, que aceleran la segregación residencial aparentemente sin control y haciéndole olvidar a la población su derecho a una vivienda de calidad. La aportación que nos ofrece Medina (2007) al

agrupar a los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca en municipios centrales y conurbados, llama la atención que Zinacantepec se considere como municipio central lo cual asumimos que es por la conexión física con Toluca que por sus funciones, ya que como se ha mencionado sigue dependiendo de las actividades económicas que ofrece Toluca. Aunado a la situación, la absorción de los ejidos en Zinacantepec constituyeron el crecimiento territorial y de conexión con el municipio de Toluca y la relación con las fuentes de empleo que localizaban los municipios de Toluca y Lerma. No obstante, se identifica que Zinacantepec adquiere importancia por las migraciones intrametropolitanas que detonan que la población de las ciudades y de las localidades rurales se desplacen en toda la Zona Metropolitana de Toluca, como se mostró el crecimiento de las cadenas comerciales y la creación de nuevos corredores industriales; igualmente, el abandono de la actividad agrícola generó el cambio de uso de suelo y por ende la entrada de los mercados inmobiliarios, motivo que hace que Zinacantepec se percibiera como un municipio viable para vivir y por la conexión física con Toluca.

Sin embargo, el cambio de uso de suelo que se originó en Zinacantepec no garantizó el desarrollo urbano sustentable del municipio que aunque iniciaba su inserción a la mancha urbana por medio de los ejidos, en este proceso de segregación que se detona en la Zona Metropolitana de Toluca afecta a los municipios dependientes como Zinacantepec, por el hecho de que su población se mantiene ocupada en otros municipios, mientras que sus tierras son abandonadas para ser urbanizadas por iniciativa privada. No se debe olvidar que aunque existe desarrollo económico en Toluca, este municipio para su población ya no garantiza calidad de vida porque factores como el crecimiento demográfico y la especialización de uso de suelo comercial, demuestra que ya no hay espacio en donde vivir tanto para su población oriunda como para la población del Distrito Federal que al igual que Toluca se contempla como una ciudad con grandes oportunidades pero con deterioro físico y con pocas posibilidades para las nuevas familias de encontrar un vivienda y en este proceso Zinacantepec se ve como un municipio dormitorio, pues la única señal de desarrollo urbano es la consolidación

de algunas vialidades que mejoraron la movilidad de la población y con un gran potencial territorial para urbanizar, de ahí que para la década de 1980 y 1990 tanto Almoloya de Juárez y Zinacantepec se contemplen como reservas de crecimiento.

Figura No. 9. El proceso de metropolización.



CAPÍTULO 3.

Promoción habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca

En este capítulo, se aborda la segregación habitacional como resultado de la segregación residencial que se presenta en la Zona Metropolitana de Toluca; recordemos que la segregación residencial es vista como el segregado social de la población en busca de la reconfiguración de nuevos usos de suelo específicamente en conjuntos urbanos propiciados por las empresas constructoras en las cuales surge la reconfiguración de las periferias definiéndolas como periferias duales que comparten su suelo para albergar fraccionamientos y conjuntos urbanos de todo tipo; por el contrario, la segregación habitacional será vista para nuestra investigación como un fenómeno que surge de la necesidad de vivienda, considerando que la vivienda es el elemento principal y de supervivencia (natural) de la población para encontrar calidad de vida y desarrollo humano; por ello, consideramos que será más conveniente en este trabajo utilizar el concepto de segregación habitacional.

Siguiendo este esquema de análisis, para nuestro caso de estudio el papel que juegan las constructoras inmobiliarias en los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, intervienen en la decisión del lugar en donde vivir de la población dando paso a la segregación habitacional. También se mostrará de qué forma, la segregación habitacional en el municipio de Zinacantepec ha adquirido presencia sobre su reconfiguración territorial, en su organización social, igualmente cuáles y de qué tipo son las constructoras inmobiliarias que están influyendo en dicha segregación que se percibe en Zinacantepec.

3.1. Antecedentes de la promoción habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca

Haciendo un recuento de lo visto en el capítulo anterior, concluimos que la década de 1990 se define por la importancia de la Zona Metropolitana de Toluca en relación a la economía y de la densificación poblacional de las áreas rurales y urbanas, factores que influyeron en el crecimiento de las ciudades por medio del

perfeccionamiento de la infraestructura vial, propiciando la concentración de plazas comerciales y parques industriales; logrando una movilidad más rápida y oportuna de la población, sin duda, son claros antecedentes para que se originaran nuevos asentamientos de tipo habitacional, comercial y de servicios.¹⁰ La idea anterior nos da paso a analizar la segregación habitacional que se presenta en la Zona Metropolitana de Toluca, a partir de tres puntos y estos son: la densificación poblacional, la migración urbano-rural y la infraestructura vial.

a) Densificación poblacional

En gran medida, esta densificación poblacional como lo expone Orozco y Tapia (2011) se debió a la apertura de las políticas de liberación de los mercados de suelo, siendo el detonante de la expansión en la periferia metropolitana de Toluca, por ser participe en la distribución y ocupación territorial de la población contribuyendo al rápido crecimiento de la Zona Metropolitana de Toluca. Por lo que consideramos que la segregación habitacional es la consecuencia de la intervención inmobiliaria y en este punto la apertura de los mercados de suelo propicio la segregación residencial en la Zona Metropolitana de Toluca. En este aspecto, la segregación también es un factor decisivo y tiene consecuencia en la organización social de la población vinculado en el alcance de los servicios públicos y la calidad de vida que pueda ofrecer el lugar en el que se encuentren los conjuntos urbanos habitacionales; dando paso a la densidad poblacional en varios lugares y el abandono en otros.

De estas evidencias, un ejemplo de ello se percibe en las décadas de 1890 y 1990, las cuales se identifican por el boom de los fenómenos urbanos, en caso particular, la apertura de mercados de suelo, principalmente los destinados a uso industrial y habitacional, que para el caso de Lerma, Toluca, Ocoyoacac y San Mateo Atenco, el suelo fue principalmente para la industria; a su vez, Almoloya de Juárez, Zinacantepec y Metepec, no alcanzan su vocación territorial industrial, sin

¹⁰ Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses, 2010

embargo, poco a poco Metepec se visualiza como un municipio comercial y de carácter residencial habitacional. Por el contrario, Almoloya de Juárez, Zinacantepec y más adelante, Calimaya, se destinan como zonas de reserva del crecimiento urbano y dado este crecimiento su vocación de suelo es para el uso habitacional. Por lo tanto la densificación poblacional en el municipio de Zinacantepec se debió a la búsqueda de los nuevos espacios industriales y habitacionales en la Zona Metropolitana de Toluca, ante esta situación se volteó la mirada para considerar a otros municipios que no tenían la vocación de suelo industrial y en este proceso Zinacantepec fue un ejemplo al mostrar que la densificación es un factor importante en la apertura de los espacios habitacionales masivos. Este hecho, también es atribuido por la migración de los lugares rurales hacia las ciudades, de tal manera que la población se ve en aumento en ciertos puntos de los municipios conurbados al centro de Toluca o las áreas de influencia habitacional de comercio y de trabajo.

b) Migración urbano-rural

Aunado a ello, el fenómeno migratorio del campo a la ciudad logró el aumento de población, este movimiento tiene sentido por el hecho de que contribuye al proceso de ocupación territorial en áreas periféricas.(Orozco y Tapia 2011). En la Zona Metropolitana de Toluca la migración que se da del campo a la ciudad tiene sentido porque los municipios con características más rurales como Almoloya de Juárez, Calimaya y Zinacantepec, orillan a su población a buscar en los municipios industriales como Lerma y Toluca, fuentes de empleo y esto detona en los municipios rurales un cambio en el modo de vivir de la población, en su organización social y genera nuevas demandas de servicios urbanos y municipales. Debe exponerse que en este proceso, la población ve a Toluca y Lerma como nodos de empleo y de oportunidades de mejor condiciones de vida sin abandonar de manera total a los municipios rurales, por su parte los municipios rurales son nodos de concentración de población proveniente del Distrito Federal, o sea, en estos tres municipios mencionados se presenta un abandono de las actividades de las tierras agrícolas por la migración de la población para ocuparse

en las fábricas e industrias; sin embargo, su suelo se ocupa por población que encuentra a estos municipios aptos y cercanos a los lugares de fuentes de empleos, comenzando la construcción de fraccionamientos para obreros, o en general población que desea estar cerca del lugar de trabajo. (Medina, 2007). Dada esta idea, observamos que las periferias de la Zona Metropolitana de Toluca, comienzan a formar parte fundamental del crecimiento urbano y poblacional, que no solo se ven como parcelas abandonadas, sino como opciones de crecimiento habitacional e industrial.

Es así que, a partir de la nueva configuración de las periferias, Orozco y Tapia (2011) consideran que también se detona la diferenciación social, explicándola como, la distribución de la población por medio de los movimientos migratorios originándose por diversas motivaciones de agrupamiento como puede ser el sexo, la edad, el nivel escolar, entre otras. Al darse estos movimientos migratorios, no solo ocurre una nueva organización y reconfiguración territorial, ya que como lo exponen los mismos autores, la población se agrupa de acuerdo a sus características, partiendo desde el nivel de escolaridad hasta el nivel económico, y esto trae como consecuencia, la diferenciación de los lugares, de un lado están los grupos sociales ricos, en otro las de nivel medio y por último los pobres que están en lugares marginados.

c) Apertura de la infraestructura vial.

Aunque en el capítulo dos, se ha tratado sobre el desarrollo económico de la Zona Metropolitana de Toluca, dado a partir de las industrias; para este punto se volverá a tomar la apertura del suelo industrial que propicio el desarrollo de la infraestructura vial e implícitamente el crecimiento habitacional.

Cabe mencionar que para Troche (2009) el corredor industrial Toluca-Lerma, se debió a la apertura de la vialidad paseo Tollocan, que constituyo el primer eje de crecimiento de la Zona Metropolitana de Toluca; y con ello se logra la conurbación de Toluca-Lerma- Metepec-San Mateo Atenco y Ocoyoacac. No es desconocido que en gran medida, la infraestructura vial es un factor importante en la

concentración industrial, comercial, habitacional o de cualquier tipo; pues son las que logran la comunicación y accesibilidad entre diferentes puntos del territorio. Sin embargo, para el caso de los corredores industriales que se establecieron en la Zona Metropolitana de Toluca, fueron estos los que impulsaron el crecimiento vial, como ejemplo, es Paseo Tollocan, que en la actualidad no solo sirve para acceder a los corredores industriales, es una vialidad que conecta a gran parte de los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca entre ellos Metepec, Lerma, Toluca, Ocoyoacac, San Mateo Atenco y Xonacatlán. Ciertamente, los municipios más beneficiados son Lerma, Toluca, San Mateo Atenco, Ocoyoacac y Metepec. Este último municipio por el crecimiento habitacional al norte de Metepec. Para el caso de los municipios con vocación industrial; la gran apertura en ese momento de Paseo Tollocan, impulso la llegada de empresas automotrices como Automex de S.A y principalmente General Motors, generando empleos para la población de los municipios colindantes de la Zona Metropolitana de Toluca, especialmente para Toluca y Lerma.¹¹

Como se describió, la población obrera ya no era propia de Toluca y Lerma, se daba empleo a la población de los municipios conurbados de la Zona Metropolitana de Toluca y con la apertura y crecimiento vial, un porcentaje de población proveniente del Distrito Federal y municipios conurbados del Estado de México, encontraron fuentes empleos y zonas habitacionales, (Aranda, 2000) por esto, es importante dar a conocer los antecedentes de establecimiento industrial en la Zona Metropolitana de Toluca, por que repercutió en el crecimiento y oferta habitacional en dicha zona sin olvidar que el oportuno crecimiento de la infraestructura vial ayudo a la movilidad de la población para encontrar su nodo de interés. Dada la apertura vial y el acceso casi inmediato y rápido a toda la Zona Metropolitana de Toluca, el municipio de Zinacantepec presenta crecimiento urbano por la expansión urbana de Toluca, que se debió al gran número de población que trabajaba en la zona industrial proveniente del Distrito Federal así

¹¹ Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010

como municipios del Estado de México conurbados con dicho distrito. (Medina 2007). Aunque desde el inicio de la conformación de la Zona Metropolitana de Toluca se notaba la presencia del municipio de Zinacantepec por su conurbación y como señala el autor, por la población que trabajaba en las fábricas; no fue hasta la consolidación de la vialidad Adolfo López Mateos que se dio la totalidad de la conurbación y absorción de Zinacantepec por la mancha urbana de Toluca. Con ello también se observa el crecimiento comercial del municipio y la opción de reserva como crecimiento de la Zona Metropolitana de Toluca, que en la actualidad sigue siendo zona de reserva establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2008.

Otro proyecto importante, es el de Vialidad Solidaridad las “Torres”, resultando como libramiento al Paseo Tollocan y a los municipios de Toluca y Metepec, sin embargo, también resultó ser un eje estructurador en la zona poniente, logrando comunicar al municipio de Zinacantepec con Toluca y Metepec. En la actualidad, la ampliación de vialidad Solidaridad las “Torres” hasta el municipio de Zinacantepec, junto con la vialidad Adolfo López Mateos, constituyeron la conurbación de Zinacantepec con Toluca y a sí mismo, la conexión con Lerma y Metepec que a la fecha es más accesible por las Torres; en su caso la vialidad Adolfo López Mateos presenta congestión vial quedando poco a poco como una vialidad inadecuada e insuficiente tanto para Zinacantepec y el resto de las localidades contiguas, la vialidad Adolfo López Mateos; aunque, ilógicamente esta es la vía de acceso para los fraccionamiento y conjuntos urbanos habitacionales que están situados en Almoloya de Juárez, San Mateo Oxtotitlán y Zinacantepec, pocas son las medidas que han tomado las administraciones de dichos municipios para solucionar este problema.

3.2. La promoción inmobiliaria en la Zona Metropolitana de Toluca

En el año de 1960 y 1970 la promoción de vivienda en la Zona Metropolitana de Toluca, adquirió su impulso por el desarrollo económico industrial y por la demanda de vivienda que generaban los trabajadores de los nuevos corredores

industriales, en el año de 1963 y 1969 se detona una oferta y demanda importante de vivienda, de donde se autorizan varios fraccionamientos urbanos en Toluca, Metepec y Lerma.¹² A lo largo de esta investigación, se menciona el proceso de desarrollo industrial que caracterizó la consolidación de la Zona Metropolitana de Toluca y en particular el impulso económico de la población de los diferentes municipios integrados a la zona metropolitana; así mismo, la importancia de exponer la promoción inmobiliaria es la demanda de vivienda en la Zona Metropolitana de Toluca que recae en algunos municipios. Es así que, la demanda de vivienda inicia a partir de 1960 a 1970 en donde los municipios industriales como Lerma y Toluca concentran los primeros fraccionamientos habitacionales, en el caso de Metepec, la conurbación entre los dos municipios anteriores, es el detonante para que la población viera al municipio como opción para vivienda ya que otro factor de ventaja importante en la promoción de los conjuntos habitacionales era la cercanía a los parques industriales.

Otro tópico importante, en esta relación vivienda- lugar de trabajo es la aparente demanda de vivienda que ejercía no solo la población de la Zona Metropolitana de Toluca sino también la de los municipios conurbados del Estado de México con el Distrito Federal, consecuencia del sismo de 1985, según Troche (2009) los daños causados por el sismo intensificaron el proceso de migración hacia los municipios de Metepec, Lerma y Zinacantepec. El elemento a destacar de la idea anterior, tiene que ver con la demanda que ejercía la población de una las ciudades más pobladas del mundo consecuencia de un fenómeno natural que no solo causó daños materiales en viviendas y edificios, sino también en el modo de vivir de la población, por estos hechos los municipios del Estado de México son los receptores de las demandas habitacionales lo cual se expuso en el capítulo dos en el caso de Chalco, Naucalpan y Tlalnepantla, pero ahora Zinacantepec es el que adquiere notoriedad por considerarse un municipio apto para el crecimiento urbano, aunque en cierta parte fue una decisión precipitada.

¹² Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010

Ante esta situación el entonces Gobernador del Estado de México, Alfredo del Mazo decide permitir la construcción de fraccionamientos en los municipios antes mencionados; concretamente Zinacantepec fue el punto de oferta de uso de suelo habitacional, teniendo lugar en las localidades de San Luis Metepec, San Cristóbal Tecolotitlán y la cabecera de San Miguel Zinacantepec, ofertándose un costo de vivienda accesible¹³. A pesar de esta apertura de suelo en Zinacantepec, la promoción inmobiliaria que involucra la nueva llegada de población al municipio no garantizaba la conexión a los lugares de trabajo, más aún los primeros fraccionamientos no eran accesibles para la población en general ya que la mayoría era de tipo residencial, entonces, en esta década la promoción inmobiliaria en Zinacantepec está dada por la concentración de fraccionamientos habitacionales residenciales.

Es notable, que los nuevos usos de suelo de la Zona Metropolitana de Toluca, por las demandas habitacionales de la población, tiene principal influencia en las localidades consideradas como periferias, las cuales adquieren una nueva revalorización en la ocupación del habitar; esta revalorización repercute en el valor económico del suelo, logrando de esta manera, la diferenciación económica y social de la población en el mercado de suelo, clasificándose en zonas residenciales, áreas industriales, comerciales y de servicios y áreas marginales. (Orozco y Tapia 2011). Sin embargo, en la actualidad la periferia es vista como una periferia dual, en la que intervienen las diferencias sociales y económicas en la configuración territorial; es así, que la década de 1990 en la Zona Metropolitana de Toluca, significó la apertura del mercado del suelo habitacional por medio de la clasificación de su uso habitacional, sin olvidar la influencia de los grupos sociales sobre el mercado de suelo. Todas estas ideas parten de que las demandas de la población influyen en la vocación de los usos de suelo, que en cierta manera los constructores inmobiliarios dan solución en suelos disponibles que solo puede ofrecer la periferia, por consiguiente las periferias serán duales como lo propone

¹³ Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Troche (2009) que a diferencia de lo que sucede en Zinacantepec, identifica que Toluca y Lerma, en esta década concentran conjuntos habitacionales de interés social, lo que provoca que exista un desplazamiento de la población a buscar tierra más barata para el acceso a vivienda de los sectores más vulnerables de la población.

En la tabla se muestra que, el municipio de Toluca tiende a concentrar en ese momento, fraccionamientos de interés social, aprobando segundas etapas de construcción y cambiando de tipología, como es el caso de Villas Santín; es importante destacar que la mayoría de estos fraccionamientos tienen su ubicación en los límites del municipio de Toluca cercanos a Lerma y Metepec; en lo que respecta al municipio de Lerma el primer fraccionamiento de tipo residencial es “Los Robles”. A diferencia, Almoloya de Juárez tiende a concentrar fraccionamientos de interés social, como el fraccionamiento “Rancho Carbajal”, localizado en San Francisco Tlalcilcalpan.

Tabla N_o.10. Conjuntos Urbanos autorizados en el año de 1993-1995.

Municipio	Conjunto urbano popular	Conjunto urbano habitacional de interés social	Conjunto urbano residencial medio	Conjunto urbano habitacional residencial
Toluca	La floresta Jardines de Tlacopa	Paseos del valle Sauces II Real del Bosque Armando NeyraChavez Geovillas de la Independencia Los Sauces Villas Santín	Villas Santín II	
Almoloya de Juárez		Rancho Carbajal		
Calimaya			Rancho el Mesón	
Lerma				Los Robles
Capulhuac			Puerta del Carmen	

Fuente: elaboración propia con base en Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010.

Para los años de 1995 al año 1999, el municipio de Toluca sigue concentrando conjuntos urbanos de tipo mixto, tipo popular, de interés social y social progresivo, lo cual nos indica el crecimiento de las familias del municipio y la creciente demanda de vivienda de la población. Retomando la idea de Medina (2007) podemos señalar que esta demanda habitacional también se debe a la migración intrametropolitana de la población, que eminentemente segrega a la población en los municipios más cercanos o que presentan opción de suelo accesible, este patrón es visible en Zinacantepec y Almoloya de Juárez, en donde los conjuntos urbanos se concentran en tierras ejidales y con un costo accesible para el constructor inmobiliario, detonando el interés de la población por las viviendas que ofrecen a un costo moderado pero con carencias urbanas latentes. En esta idea podemos mencionar que la accesibilidad del suelo en Zinacantepec es más favorable para los constructores inmobiliarios, pues como se ha mencionado los primeros fraccionamientos que concentra Zinacantepec son residenciales pero con un bajo desarrollo urbano dentro del municipio, en consecuencia, al notar esto los constructores inmobiliarios no parten de abandonar la localización de conjuntos habitacionales en Zinacantepec, sino que, a pesar de las limitantes de servicios, equipamientos e infraestructura, ofrecen nuevas opciones de conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, social progresivo y residencial medio. Ver tabla N.º.11.

De modo similar, la accesibilidad a este tipo de conjuntos urbanos en los que destacan los desarrollos habitacionales de interés social, localizados en Toluca, Almoloya de Juárez y Zinacantepec, se dan de manera segregada hacia nuevas localidades periféricas de la Zona Metropolitana de Toluca; ya que como se ha venido observando por los datos proporcionados en relación a los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, la segregación habitacional que presenta dicha zona en el análisis de (Orozco y Tapia 2011) trae consecuencias como la carencia de servicios básicos, de redes de infraestructura principalmente de drenaje y de vías de comunicación y en la mayoría de los casos los asentamientos humanos están situados en zonas de riesgo.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Tabla N.º.11. Conjuntos Urbanos autorizados en el año de 1995-1999.

Municipio	Conjunto urbano popular	Conjunto urbano de interés social	Conjunto urbano de interés social progresivo	Conjunto urbano mixto	Conjunto urbano de habitación media	Conjunto urbano residencial
Toluca	Campo Real Los Sauces Vi Villa de los Ángeles Toluca III	Las fuentes independencia La arboleda II Los Héroes Toluca Los Héroes 1 ^{ERA} sección Los Héroes 2 ^{DA} sección Sauces III Y VI Villa Santin II Paseos del Valle III Geovillas de San Mateo I y II Villas de Santa Mónica Villas de San Andrés Villas Santa Isabel Paseos de Toluca Geovillas Centenario Paseos del Pilar Geovillas los Cedros	San Pablo San Diego	Los ahuehuetes		
Zinacantepec		CTM de San Nicolás El Porvenir La Loma				
Lerma	Los Cedros				Rinconada Lerma de Villada Valle de los Encinos	
Almoloya de Juárez				Colinas del Sol Geovillas el Nevado		
Metepec					Bonanza	Residencial El Castaño

Fuente: elaboración propia con base en Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010.

En cambio, el municipio de Metepec tiende a concentrar prioritariamente conjuntos urbanos de tipo residencial, la mayoría localizados en las vialidades principales que conectan la Zona Metropolitana de Toluca y el municipio de Metepec, a

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

diferencia de los que se encuentran en Almoloya de Juárez y Zinacantepec, que aunque en Zinacantepec también existen conjuntos urbanos y fraccionamientos de tipo residencial, no presentan suficientes vialidades para su acceso. Partiendo de la idea de los autores deducimos que las diferencias espaciales que tiene cada uno de los conjuntos urbanos localizados en los diferentes municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, por ejemplo, el municipio de Metepec, es por la ventaja de concentrar espacios comerciales, de equipamientos y de infraestructura vial que atraen la especialización de suelo habitacional residencial, características que ha otorgado la intervención de las inmobiliarias en el municipio.

Tabla N^o.12. Conjuntos Urbanos autorizados en el año 2009.

Municipio	Conjunto urbano de interés social	Conjunto urbano de interés social progresivo	Conjunto urbano mixto	Conjunto urbano de habitación media	Conjunto urbano residencial
Lerma	Galaxia Lerma El porvenir II Hacienda Lerma Hacienda Doña Rosa Hacienda Santa Clara 1 ^{era} etapa Real Santa Clara		Galaxia Toluca Rancho San Pablo David		
Toluca	Rincón del Encino Hacienda del Valle II Bosques de Cantabria Paseos San Martín				
Calimaya				Villas del Campo II Villa San Andrés	Villas del Campo Valle del Nevado
Metepec			Rancho San Antonio	Hacienda Guadalupe	Residencial el Castaño segunda, tercera y cuarta etapa Hacienda San Antonio
Almoloya de Juárez	Rincón del Álamo Colinas de San Francisco	Colinas del Sol 2DA sección	Rancho San Juan		

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Zinacantepec			La Loma II	Bosques	
Temoaya	Rancho Buenavista Los Trojes I				
San Mateo Atenco				Las Fuentes Atenco	
Chapultepec		Jardines de Santa Teresa I y II			
Ocoyoacac				Bosques de los Encinos	

Fuente: elaboración propia con base en Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses 2010.

Por el contrario, se observa que existe una mezcla de varios tipos de conjuntos habitacionales en un municipio determinado, tal es el caso de Calimaya, Ocoyoacac y Zinacantepec, en donde se encuentran conjuntos de tipo residencial, social progresivo y de tipo medio. Estos casos parten de la oferta y demanda de tierra en los municipios por la necesidad de vivienda de la población, que como lo expresa Orozco y Tapia (2011) en gran medida las constructoras inmobiliarias van a definir las diferencias espaciales entre un lugar y otro, se debe tener claro que estas diferencias se pueden observar en un mismo municipio sin llegar a la comparación entre un municipio y otro, sería como llamarlo municipio dual. En el contexto de Calimaya, desde la consolidación de la Zona Metropolitana de Toluca se presenta como un municipio rural, resulta ser idóneo para concentrar conjuntos urbanos habitacionales de tipo campestre, a diferencia de Zinacantepec que también se consideró rural, la conurbación con Toluca influyó a la segregación habitacional en el municipio de una forma dual, reflejando conjuntos urbanos de tipo medio, residencial y progresivo, con la principal ventaja de ofrecer suelo barato. Se ha dicho que la segregación habitacional está detonada por la demanda de vivienda, de las nuevas familias que de alguna manera el Estado le ha dado la autoridad a los constructores inmobiliarios para satisfacer esta demanda, es así que para la investigación resulta significativo presentar las principales constructoras que, hasta cierto punto, dominan el mercado de suelo

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca y por ende cuales son las que monopolizan la tierra o si existe una participación general en el desarrollo de los conjuntos urbanos habitacionales.

Tabla N.º.13. Principales constructoras Inmobiliarias en la ZMT del año 1999-2012.

Empresa/ Promotor	Tipo de conjunto habitacional	Municipio
VI Inmobiliaria, S.A. de C.V.M y Grúas Suecas, S.A. de C.V.	Habitacional de Interés Social	Almoloya de Juárez
Coinmuebles del Centro, S.A. de C.V.	Habitacional de Interés Social	Almoloya de Juárez, Toluca
GEO Edificaciones, S.A. de C.V.	Habitacional Interés Social y Popular Tipo Mixto (Social Progresivo, Interés Social y Popular y Comercial y de Servicios)	Lerma, Almoloya de Juárez, Toluca, Chapultepec, Xonacatlán, Rayón, Calimaya
CARZA, S.A. de C.V.	Residencial	Metepec
VIVEICA, S.A. de C.V.	Habitacional de Interés Social	Zinacantepec, Lerma
ALBERTO FRANCISCO. MIGUEL RIVERA TORRES PRADO Y COPROPIETARIOS	Industrial	Toluca
INMOBILIARIA ACRE, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
INMOBILIARIA BASGAR DE TOLUCA, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca , Zinacantepec
INMOBILIARIA JARDINES DE LA VELETA, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
PROMOTORA METEPEC, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
PROMOTORA DE CASAS, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
ROMA INGENIERÍA E INSTALACIONES, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LERMA, S.A. DE C.V. y CONSTRUCCIONES CIVILES GAMSA, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Toluca
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.	Popular	Toluca
CONSTRUCTORA PROFUSA., S.A. DE C.V.	Mixto: Social Progresivo, comercial y de servicios	Almoloya de Juárez
ABITARE PROMOTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	Social Progresivo	Toluca
Empresa/ Promotor	Tipo de conjunto habitacional	Municipio
PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	Nivel medio	Metepec, Calimaya, Ocoyoacac, San Antonio la Isla
INMCARA, S.A. DE C.V.	Nivel medio	Lerma

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

NMOBILIARIA FUENTES DE SAN MATEO, S.A. DE C.V.	Habitacional de Interés Social	San Mateo Atenco
INMOBILIARIA DIAREL, S.A. DE C.V.	Mixto (Interés social 3,500 y social progresivo)	Toluca
PROMOTORA TANIA, S.A. DE C.V.	tipo mixto, habitacional, interés social, comercial y de servicios	Zinacantepec
MM SAN ANTONIO LA ISLA, S.A DE C.V.	Habitacional de Interés Social	Xonacatlán
INMOBILIARIA HATTIE S.A. de C.V.	Habitacional Tipo Residencial	Ocoyoacac, Calimaya
PROMOTORA TANIA, S.A. DE C.V.	Tipo Mixto, Habitacional de Interés Social, comercial y de servicios	Zinacantepec

Fuente: elaboración propia con base en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2012.

Sin duda, el municipio con mayor oferta en el mercado de la construcción inmobiliaria es el municipio de Toluca, seguido de Almoloya de Juárez, Zinacantepec, Lerma, Ocoyoacac, San Mateo Atenco, Calimaya, Xonacatlán, Chapultepec y San Antonio la Isla, generalmente intervienen las constructoras Geo y ARA de tipo medio y popular seguido de Proyectos inmobiliarios de Culiacán de tipo residencial. Esto demuestra la influencia y crecimiento del mercado inmobiliario en menos de 30 años notando que poco ha crecido la promoción inmobiliaria industrial, pues de 1999 al 2005 se autorizaron 39 conjuntos urbanos de los cuales 36 eran de tipo habitacional; ya para el año 2009 se autorizan 132 conjuntos urbanos siendo 34 de carácter habitacional en varios municipios de la Zona Metropolitana de Toluca. (GEM, 2008).

En relación con las implicaciones que abordan la segregación habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca, el papel del municipio de Zinacantepec ante la segregación es en cierto punto por la liberación del mercado de suelo, como se ha expuesto a lo largo de la investigación Zinacantepec no adquirió una especialización de suelo industrial en el proceso de incorporación a la Zona Metropolitana de Toluca, no obstante, este proceso industrial fue una vertiente en la ocupación territorial de Zinacantepec debido a la migración intrametropolitana dando como resultado que su territorio se destine a un uso de suelo habitacional. El punto de interés se debe a que la segregación no siempre va acompañada de un desarrollo urbano sustentable, o al menos eso es lo que inicialmente se

planteaba con la apertura del mercado de suelo, de esta manera, aunque inicialmente el suelo de Zinacantepec se destinó a un uso habitacional residencial no garantizó el desarrollo de equipamientos, servicios públicos e infraestructura, resultando contradictorio que al tener estas limitantes de desarrollo urbano en Zinacantepec, el patrón de localización de conjuntos urbanos habitacionales siguiera en aumento.

Incluso, a partir del año de 1995 se percibe un crecimiento de conjuntos urbanos habitacionales de varios tipos; desde un fraccionamiento de tipo residencial, social progresivo, y medio, pero, para este año el territorio de Zinacantepec ya no es visto como un espacio de desarrollo de tipo residencial, en cierta medida por sus limitantes de desarrollo urbano o por su gran apertura de suelo al mercado inmobiliario, Zinacantepec comienza a tener la intervención de las principales constructoras inmobiliarias que invaden el mercado habitacional en los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca como, constructora Garza e inmobiliaria HATTIE de tipo residencial, igualmente las que más presencia tienen en los municipios que son de tipo social progresivo y tipo medio como, Geo Edificaciones, Inmobiliaria de Culiacán, VIVE ICA, Inmobiliaria BASGAR, ARA y promotora TANIA. Es por eso que la segregación habitacional en Zinacantepec está dada de una forma dual, en donde las características de nivel económico de la sociedad son las que influyen en la decisión de elegir un conjunto urbano habitacional, y los constructores inmobiliarios intervienen a que la población fije su interés en las viviendas dentro de los conjuntos urbanos y no en una construcción independiente, la cual en mi opinión, sería más favorable y segura. Sin embargo, el mismo Estado y los constructores inmobiliarios han forjado esta idea en la población.

CAPÍTULO 4.

La promoción habitacional en el municipio de Zinacantepec

Se ha mencionado que la segregación habitacional en la opinión de Medina (2007) y Orozco y Tapia (2011) coincide que en gran medida es inducida por la intervención de las constructoras inmobiliarias; haciendo énfasis en la distinción de los grupos sociales residentes de estos conjuntos urbanos, con limitantes en el acceso a los servicios y equipamientos urbanos del lugar en el que se localizan dichos conjuntos; en el caso específico del municipio de Zinacantepec se pretende investigar cuál es el impacto de la segregación habitacional con el fin de investigar la influencia de la construcción y promoción inmobiliaria que existe en Zinacantepec, y de que forma la segregación de los desarrollos urbanos habitacionales es una limitante en la prestación de servicios y de infraestructura.

4.1. Características físicas y territoriales del municipio de Zinacantepec.

a) Localización del municipio de Zinacantepec

El municipio de San Miguel Zinacantepec forma parte de la Zona Metropolitana de Toluca y tiene sus límites territoriales al norte con el municipio de Almoloya de Juárez y Toluca, al sur con Coatepec de Harinas y Villa Guerrero, al este con Toluca y al oeste con los municipios de Amanalco de Becerra y Temascaltepec.¹⁴



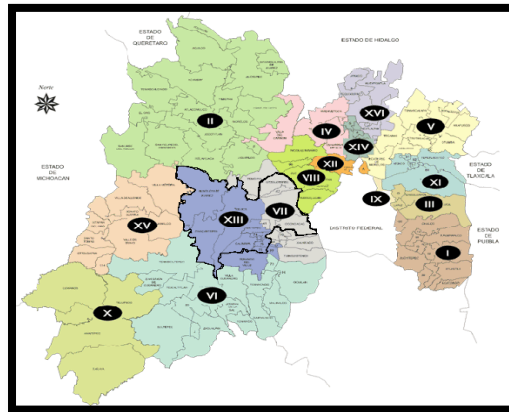
Fuente: elaboración propia, imagen tomada de google 2013.

¹⁴ INEGI, 2013

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Zinacantepec, tiene una longitud de 99°41'47" y de latitud de 19°03'52"; la superficie territorial del municipio es de 30,918.10 hectáreas, que representan el 1.42% del territorio estatal. Como se ha venido mencionando a lo largo de la investigación, el municipio de Zinacantepec forma parte de la Zona Metropolitana de Toluca, que a su vez está integrado a la Región XIII de Toluca.

Figura. N.º. 10. Regiones del Estado de México.



Fuente: elaboración propia con base en COESPO 2012

Se observa que dentro de esta delimitación de regiones, la Zona Metropolitana de Toluca está delimitada por dos regiones, que es la región VII, que comprende a los municipios de Lerma, Ocoyoacac, San Mateo Atenco, Otzolotepec y Xonacatlán. En tanto que la región XIII, la constituye la mayoría de los municipios de dicha zona metropolitana, como: Almoloya de Juárez, Toluca, Zinacantepec, Calimaya, Chapultepec, Metepec, Mexicaltzingo, Rayón y San Antonio la Isla.

El municipio de Zinacantepec en su integración político-administrativa, está constituido por una Villa que es la Cabecera Municipal denominada San Miguel Zinacantepec, la cual se integra por cuatro Delegaciones y Barrios y 51 localidades restantes. Por igual, Zinacantepec está dividido territorialmente a través de una microregionalización que parte de VI microrregiones. Ver tabla n.º.14.

Presentar la microregionalización que tiene Zinacantepec, resulta importante para la investigación ya que permite presentar el crecimiento habitacional que tiene el

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

municipio a partir de las microrregiones. Empero, en el siguiente mapa solo se muestran 3 regiones en las que incide la segregación y por ende el mayor crecimiento habitacional, estas son las regiones I, II y III.

Tabla. N_o.14. Microregionalización del municipio de Zinacantepec.

Microrregión I		
Colonia Deportiva Rancho Viejo	Rancho Serratón	Santa María Nativitas
San José Barbabosa	Colonia Nueva Serratón	Puerta del llano
Rinconada de Tecaxic	Colonia Páztitlan	Loma de San Luis
Colonia la Virgen	La joya	Conjunto Urbano la Loma I
Conjunto Urbano Privadas de la Hacienda	El Porvenir I	Santa Martha

Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

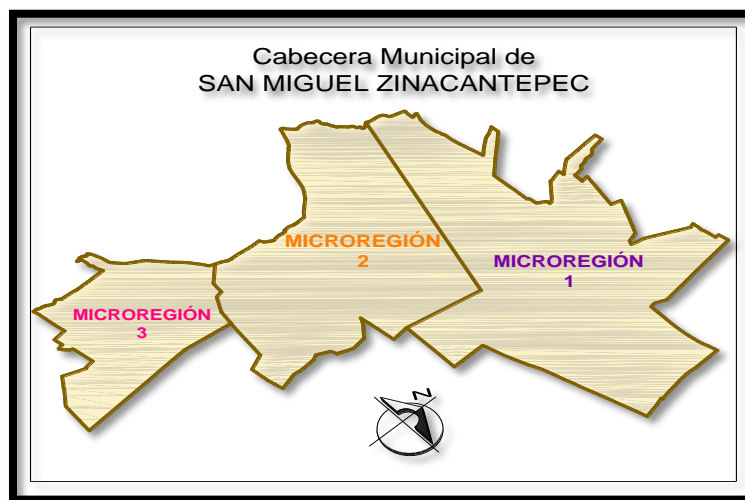
Microrregión II
Cabecera Municipal de San Miguel Zinacantepec

Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

Microrregión III		
Contadero de Matamoros	Colonia Morelos	Ojo de Agua
San Juan de las Huertas	San Pedro Tejalpa	Santa Cruz Cuauhtenco
Tejalpa	El Remolino	Colonia 2 de Marzo
Colonia Cuauhtémoc		

Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

Imagen No.1. Microrregiones I, II y III en la cabecera municipal de Zinacantepec.



Fuente: elaboración propia.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Como se observa la Microrregión I, localiza a cuatro conjuntos urbanos habitacionales, siendo la mayor extensión territorial seguida de la microrregión II y III; a continuación se muestran las microrregiones restantes.

Microrregión IV		
Rancho las Animas	Hacienda el Molino	Cerro del Murciélago
San Antonio Acahualco	Ejido de San Lorenzo Cuauhtenco	Colonia Flores Magón
Colonia San Matías Transfiguración	Colonia la Herradura	“Ciendabajo” Hacienda de Abajo

Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

Microrregión V		
Buenavista	Loma Alta	La Peñuela
La Puerta del Monte	Cruz Colorada	Raíces
Dos Caminos	Barrio de la Rosa	

Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

Microrregión VI		
El Cópore	El Curtidor	Loma de San Francisco
Santa María del Monte	San Bartolo del llano	San Bartolo el Viejo
Barrio de México	La Cañada	“Agua Blanca” ejido de Santa María del Monte
San Miguel “Hojas anchas”	El kiosco	

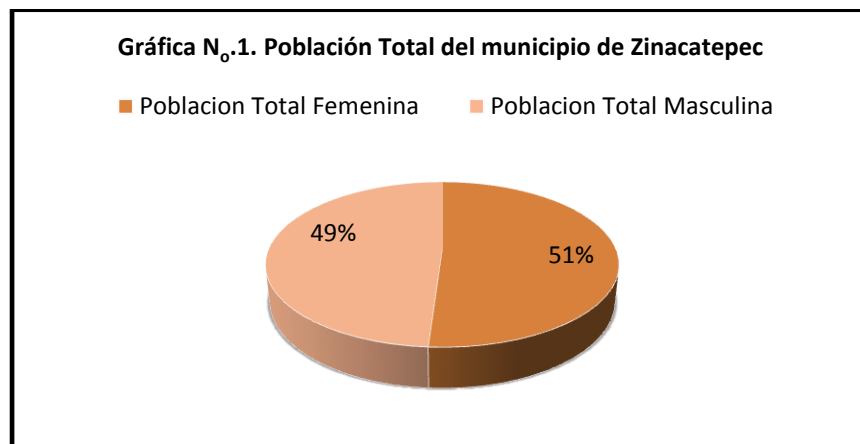
Fuente: elaboración propia, con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

En general, la microrregión IV se localiza al suroeste del municipio de Zinacantepec caracterizándose principalmente por la localidad de San Antonio Acahualco que según el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015 concentra varios asentamientos humanos irregulares y es una localidad con un desarrollo urbano acelerado. La microrregión V está considerada como la más desamparada debido a la lejanía que existe entre la cabecera municipal, esta región carece de servicios municipales, de equipamientos de salud y educación, sin olvidar el déficit de transporte público y vialidades que permitan la movilidad de la población. De la misma forma la microrregión VI está aislada de la cabecera municipal presentando problemas con los límites territoriales con la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan perteneciente al municipio de Almoloya de Juárez, otro problema es que en localidades de Barrio de México, el Cópore, Curtidor y Santa María del Monte existe precariedad en la vivienda, asentamientos irregulares y pobreza.

En este contexto, las limitantes que cada una de las localidades presenta tienen consecuencia en la dinámica poblacional del municipio, expresándose de la siguiente forma.

b) Dinámica Poblacional

Zinacantepec, cuenta con una población total de 167,759 habitantes; de esta población 82,109 es la población total de hombres y la población total de mujeres es de 85,650. INEGI (Censo de Población y Vivienda, 2010). La dinámica poblacional de Zinacantepec se da por dos hechos, la migración y la nupcialidad, este último es de importante por la formación de nuevas familias y la responsabilidad o función que la administración del municipio a través del H. Ayuntamiento tendrá con la población.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Lo expuesto señala que, el 51% del total de la población de Zinacantepec lo ocupa la población femenina, en tanto, el 49% lo tiene la población masculina; a su vez la población del municipio presenta una tasa de crecimiento natural de 21.20% representando un crecimiento acelerado, sin embargo, aunque se tiene un crecimiento acelerado, la mayor parte de la población se considera como población no urbana. De ahí que, la población que se considera urbana, reside principalmente en la cabecera municipal de Zinacantepec y San Antonio Acahualco. (Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec, 2013-2015)

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

En este aspecto, la migración constituye un factor importante en el desarrollo urbano, económico, laboral y de residencia de la población, empero, la migración solo se presenta en un 10% de la población, principalmente a E.U.A, en la búsqueda de empleo y mejor calidad de vida, en contraste, el municipio presenta aumento por la migración intrametropolitana que se da en la Zona Metropolitana de Toluca, ya que se considera un receptor importante de residencia habitacional.

Tabla No.15. Migración en Zinacantepec

Migración	En la entidad	En otra entidad	E.U.A	Otro país
Total	98.36%	0.31%	1.29%	0.02%

Fuente: elaboración propia con base en COESPO, 2009.

Como se observa es una minoría de la población que migra a otro país, quedándose la mayoría en el municipio o migrar a otras entidades como el Estado de Michoacán, el Distrito Federal o en los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca. Entonces notamos que la población decide quedarse en su lugar de origen para vivir y va en la búsqueda de fuentes de empleo en la zona industrial de Toluca-Lerma, por lo que podemos decir al analizar este dato, es que el crecimiento poblacional del municipio de Zinacantepec está dado por los habitantes oriundos del municipio.

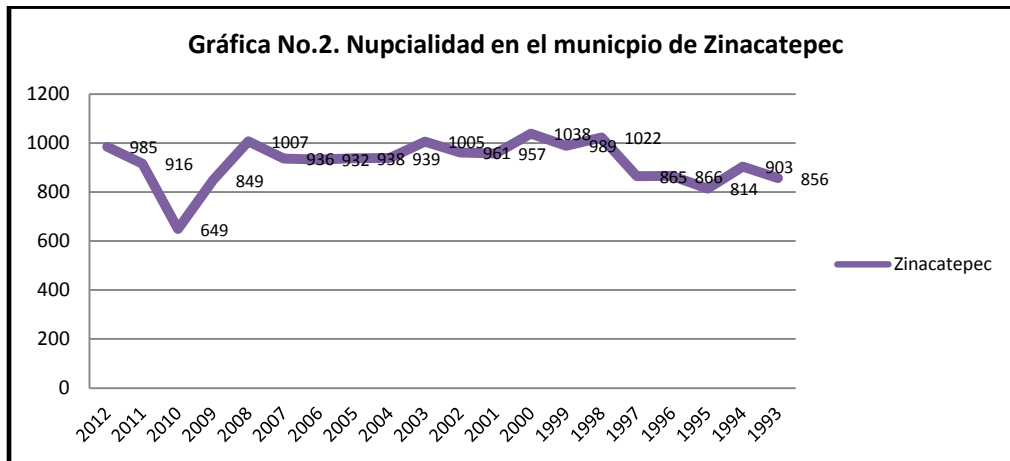
De este hecho, expondremos como es la dinámica de nupcialidad en el municipio, pues esta estadística es importante en la constitución de las nuevas familias que a futuro demandarán servicios para su calidad de vida y supervivencia, sin olvidar que para las familias, según lo propuesto en nuestra investigación la necesidad de vivienda es importante para el desarrollo humano.

Tabla No.16. Nupcialidad en el municipio de Zinacantepec de 1993 - 2012

Año	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993
Zinacantepec	985	916	649	849	1007	936	932	938	939	1005	961	957	1038	989	1022	865	866	814	903	856

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos, SIMBAD.2013

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacatepec.



Fuente: elaboración propia con base en INEGI , Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos, SIMBAD.2013.

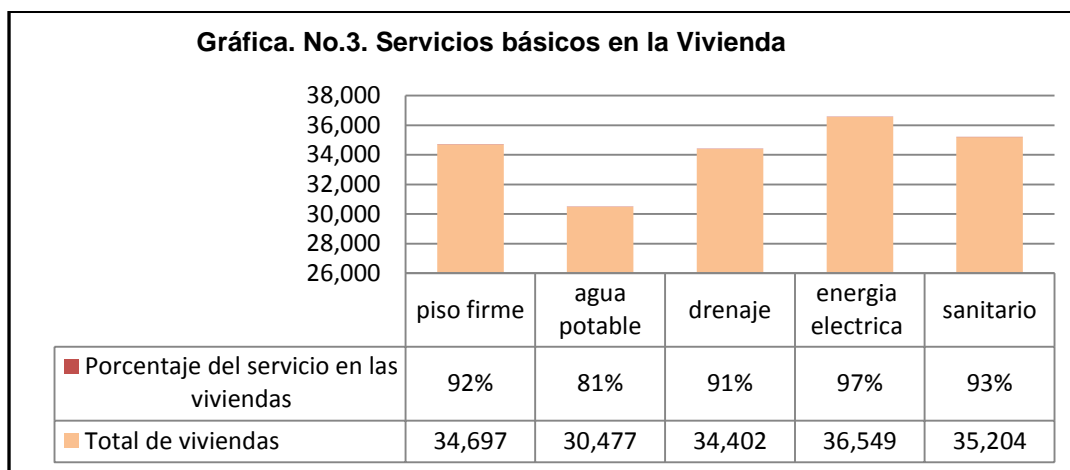
En la gráfica se observa que del año 1998 al 2003 hubo un incremento en el número de matrimonios, para el 2009 y 2010 hubo un descenso considerable al comparar los años de 1993 a 1996; en general el municipio presenta una estabilidad en la población que contrae matrimonio, según los expuesto por el INEGI (Censo de Población y Vivienda 2010) solo se presentaron alrededor de 2 a 6 divorcios por año. (Plan de Desarrollo Municipal de Zinacatepec, 2009-2012)

Para esta investigación se ha expuesto que la importancia del matrimonio radica en la necesidad de vivienda y como modo de agrupamiento familiar por ello, con base en la información ya proporcionada, presentaremos la totalidad de viviendas en Zinacatepec de manera general, recordando que toda constitución de una familia conlleva al tema de vivienda. Hasta cierto punto, el considerar que la formación de nuevas familias está estrechamente relacionado con la necesidad de vivienda, se observa que existen tradiciones como las que adoptan las nuevas parejas de vivir en la casa de los padres, los abuelos o la opción de construir una casa en el terreno familiar, esto nos demuestra que el incremento de conjuntos urbanos habitacionales en el municipio de Zinacatepec es por la necesidad de familias que no son oriundas de Zinacatepec, lo cual da como resultado que el municipio concentre población ajena a sus costumbres y modo de vida en los

conjuntos urbanos habitacionales detonados por el déficit de vivienda de otras ciudades.

c) Servicios Básicos y Vivienda

El municipio presenta una totalidad de 37,660 viviendas, las cuales cuentan con servicios básicos como, agua potable, drenaje, energía eléctrica, sanitarios y piso firme. Cabe mencionar que la importancia de tener piso firme dentro de las viviendas, radica en los estándares de marginación social, esto es, al tener piso firme se dice que el nivel de marginación de las familias es bajo o nulo, independientemente de los servicios básicos que se dispongan. (Anderson, 1965)



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

En la tabla presentada, se muestra que de la totalidad de las viviendas de 37,660, 34,697 viviendas cuentan con piso firme, quedando en porcentaje con el 92%; al respecto, el servicio de energía eléctrica es el que mayor presencia tiene en las viviendas del municipio de Zinacantepec, con el 97% disponible en 36,549 viviendas; seguido el servicio de sanidad, que está relacionado con el de recolección de basura y drenaje y alcantarillado, que presenta el 93%, sin embargo, el servicio de recolección de basura y drenaje y alcantarillado con un 91%, presentándose problemas en algunas microrregiones de Zinacantepec, por lo que es preciso aclarar, que esta información presentada en tabla No.3, es únicamente un panorama general del servicio que se presenta en la vivienda. Más

adelante se presenta el análisis por región de los servicios dentro de la vivienda y se observara que cambiarían los porcentajes y datos totalmente. A su vez, el servicio que presenta menor cobertura dentro de las viviendas de Zinacantepec, es el servicio de red de agua potable con un 81% de cobertura, en un total de 30,477 viviendas; cabe señalar que según la información consultada en el Plan de Desarrollo de Zinacantepec 2013-2015 la principal limitante en el déficit de cobertura del servicio se da por la lejanía de las comunidades en especial las que se encuentran en la región V y VI.

En conclusión, los servicios con los que cuentan las viviendas del municipio no presentan datos alarmantes en cuanto la cobertura de los servicios, pero como ya se ha mencionado, de manera detallada por región, las regiones que más presentaron el déficit de cobertura de servicios son las regiones V y VI, en estas regiones destacan las localidades de Raíces, Loma Alta y el Cópore que son las más alejadas de los nodos urbanos y que en cierta forma es más inaccesible el uso y proporción de los servicios tanto públicos- municipales como privados. A continuación se muestra de manera detallada el análisis de los servicios básicos en la vivienda por región.

a. Agua potable

Según el Censo de Población y Vivienda del 2010, el municipio cuenta con una cobertura total dentro de las viviendas del 82.0%, para el caso específico de la cabecera municipal de Zinacantepec, el porcentaje en cobertura de agua potable es del 90%.La infraestructura de red de agua potable presenta falta de manteniendo en las tomas de agua potable, principalmente en las localidades de Raíces, la Peñuela y Puerta del Monte. Con base en la microregionalización de Zinacantepec, es más fácil exponer que localidades y las microrregiones que presentan mayor cobertura en el abastecimiento de agua potable en la vivienda.

Tabla No.16. Cobertura de agua potable en las viviendas de Zinacantepec.

Microrregiones de Zinacantepec	Porcentaje
Microrregión I	82.72% de cobertura
Microrregión II	90% de cobertura
Microrregión III	89.39% de cobertura
Microrregión IV	82.72% de cobertura
Microrregión V	85.97% de cobertura
Microrregión VI	82.34% de cobertura

Fuente: elaboración propia con base en, OPDAPAS, Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, 2013-2015.

La tabla indica que, la región VI es la que presenta el menor índice de cobertura, seguido de la región I y IV con un 82.72%; notablemente este dato es inquietante por el hecho de que en estas microrregiones se localizan varios conjuntos urbanos habitacionales y fraccionamientos. Siguiendo con el análisis de cobertura, las regiones que mejor cobertura del servicio tienen, son las regiones II donde se localiza la cabecera municipal de Zinacantepec, la región III y V, no obstante se observa que en general, la administración municipal de Zinacantepec provee una cobertura media en el abastecimiento de agua potable.

Es así que para brindar el abastecimiento de agua potable en las viviendas, se cuentan con 16 pozos profundos, 17 manantiales y dos derivaciones que da 500 litros de agua por segundo, en total son 35 fuentes de abastecimiento. (OPDAPAS, Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, 2013-2015)

Dentro de la cabecera municipal el servicio de agua potable se brinda diariamente y para el resto de las microrregiones, el servicio se brinda cada tercer día, en el caso de los conjuntos urbanos habitacionales, por obligación, cada conjunto urbano debe tener un contenedor o pozo de agua que brinde el servicio a la población, contradictoriamente, algunos de estos conjuntos urbanos aunque tienen el pozo, el servicio de agua no es suficiente y solo se brinda el servicio una vez a la semana.

b. Drenaje y Alcantarillado

Este servicio presenta una cobertura alta, no obstante presenta un limitante y esta es que no existe una red de alcantarillado que separe los desechos pluviales de los residuales, teniendo como consecuencias que en épocas de lluvia principalmente, la cabecera municipal se inunde.

En similitud, otra microrregión que presenta inundación, con base en nuestro recorrido de campo es la microrregión I, principalmente en Rinconada de Tecaxic, Rancho Serratón, los conjuntos urbanos habitacionales la Loma I y II, el Porvenir y Privadas de la Hacienda. Aunque la tabla se muestra que la microrregión I presenta una cobertura del 94% de drenaje y alcantarillado, esta es susceptible a inundaciones aunado a que cerca de estos conjuntos urbanos habitacionales hay pequeñas lagunas y caños que sirven como salida de drenaje. Esta tabla nos muestra el porcentaje de cobertura de este servicio, pero como lo hemos expresado según lo que observamos en el recorrido de campo esta cobertura esta fuera de la realidad.

Tabla No.17. Drenaje y Alcantarillado en las viviendas de Zinacantepec.

Microrregiones de Zinacantepec	Porcentaje
Microrregión I	94.69% de cobertura
Microrregión II	98.96% de cobertura
Microrregión III	94.5% de cobertura
Microrregión IV	91.37% de cobertura
Microrregión V	90.97% de cobertura
Microrregión VI	94.48% de cobertura

Fuente: elaboración propia con base en, OPDAPAS, Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, 2013-2015.

La cabecera municipal localizada en la microrregión II tiene una cobertura del 98.96%, pese a que la cabecera municipal debiera tener el 100% de la cobertura, no sucede por la falta de alcantarillado en la vialidad principal. La microrregión III y VI, presentan el 94% de cobertura, en contraste, la microrregión V con un 90.97%, sigue presentando un déficit de cobertura comparado con las otras regiones,

debido a, la distancia que existe entre la cabecera municipal y las demás localidades.

c. Alumbrado Público

Según el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015, existe un total de 31,367 tomas de energía eléctrica que son domésticas, industriales y de servicio, teniendo un porcentaje de cobertura del 83.26%.

Tabla No.18. Tomas de energía eléctrica

Total de tomas	Tomas domiciliarias	Tomas industriales y de servicio
31,367	31,356	11

Fuente; elaboración propia, con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010 y el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

Como se ha venido observando, el municipio de Zinacantepec no logra tener el 100% de la cobertura en la prestación de los servicios básicos, aunque en este servicio de energía eléctrica, aparenta ser un servicio óptimo en su cobertura por los datos presentados en la tabla No.18, en un análisis por microregionalización, muestra cambios y nos da la oportunidad de ver que localidades son las más y menos beneficiadas.

Tabla No.19. Cobertura del servicio de energía eléctrica

Microrregiones de Zinacantepec	Porcentaje
Microrregión I	98.85% de cobertura
Microrregión II	99.65% de cobertura
Microrregión III	98.83% de cobertura
Microrregión IV	1.57% de cobertura
Microrregión V	6.57% de cobertura
Microrregión VI	2.77% de cobertura

Fuente; elaboración propia, con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010 y el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015.

La tabla No.19. Expone la cobertura de energía eléctrica en porcentajes que presentan las viviendas en las seis regiones del municipio de Zinacantepec.

Observamos que existe una gran disparidad en la cobertura del servicio, ya que las regiones I, II y III presentan porcentajes que van del 98% al 99% de cobertura, notablemente son las microrregiones urbanizadas del municipio y las más cercanas a los nodos urbanos, en la microrregión I, tales como la colonia Nueva Serratón, Rinconada de Tecaxic, Conjunto Urbano la Loma I y II, Conjunto Urbano “Privadas de la Hacienda” y el Porvenir son las que según el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015 tienen mejor cobertura de energía eléctrica.

En contraste, las microrregiones IV, V y VI presentan un déficit alarmante en el servicio, el porcentaje de 1.57% de cobertura de energía eléctrica tiene la microrregión IV siendo las localidades más afectadas el ejido de San Lorenzo Cuauhtenco y San Antonio Acahualco; las localidades de la microrregión VI como el Cópore, Barrio de México, Agua Blanca ejido de Santa María del Monte y San Miguel Hojas Anchas, a lo largo de este análisis de cobertura de servicios públicos son las que más carencias presentan y este servicio en particular es el más deplorable.

En conclusión el servicio de energía eléctrica dentro de las viviendas solo es eficiente para las microrregiones I, II y III; presentándose déficit del servicio para las microrregiones IV, V y VI; en cuanto al tema de alumbrado público, el municipio solo cuenta con un porcentaje total del 40% considerando solo las microrregiones I, II, III y V, de estas microrregiones, la cabecera municipal localizada en la región II tiene un servicio de calidad media-alta, de la misma manera para la microrregión III y V; es importante recalcar que la microrregión I no presenta cobertura de alumbrado público apta para la “carretera a Tecaxic”, la cual es la vialidad principal para el Conjunto Urbano Privadas de la Hacienda, la localidad de Tecaxic, y la entrada a la calle Rancho Serratón; otro dato a destacar es que para los conjuntos urbanos La Loma I y II y el Porvenir se presenta el mismo problema, sin embargo, este también tendría que ser un asunto intermunicipal de lado de Almoloya de Juárez junto con Zinacantepec ya que la vialidad que conecta a estos conjuntos urbanos es la misma que conecta a la cabecera municipal de Almoloya de Juárez.

d) Recolección de basura y sanidad

El municipio de Zinacantepec presenta limitantes en el servicio de recolección de basura, esto es por la falta de estrategias enfocadas a garantizar la prestación del servicio en las localidades del municipio; un ejemplo de las limitantes en cuanto a la recolección y disposición de desechos de basura es la localidad de San Luis Mextepec, que al tener como actividad principal la venta de pescados y mariscos, no se cuenta con un manejo adecuado de estos residuos, provocando infecciones y mal olor en la localidad, en la vialidad Adolfo López Mateos y la vialidad 16 de septiembre; por otra parte el relleno sanitario que se encuentra en San Luis Mextepec con limite al ejido de San Lorenzo Cuauhtenco, según la población de San Lorenzo no es el idóneo para albergar estos desechos, a sí mismo lo expresa el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015, aunque poco se ha hecho para dar solución a este problema.

En el servicio de recolección de basura por calle y localidad, existen rutas de recolección de basura y de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Servicios Públicos Municipales de Zinacantepec 2013-2015, la calidad de las unidades de recolección son las necesarias para brindar este servicio; contando con 10 camiones compactadores, 5 camiones mini compactadores y 4 camionetas de caja abierta. Cabe señalar que estas unidades no son específicas para cada ruta ni para las localidades, puede variar según la disponibilidad de las mismas y de los choferes; en este aspecto, solo las rutas están definidas el día y la hora aproximada, en la que deben realizar la recolección de los desechos.

Sin embargo, las rutas de recolección de basura, tienen una cobertura más amplia en la microrregión II, o sea, la cabecera municipal, donde se encuentra el mercado municipal, el palacio municipal y varios comercios de abasto y comida rápida, hecho que creemos, que por ello se da esta preferencia. La segunda ruta preferente, es para la microrregión I, señalando que hay una disparidad en el servicio en relación a los conjuntos habitacionales; esto es, para el caso del

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Zamarrero, Bosques de ICA, la Loma I y II el servicio es dos veces por semana, en contraste. Privadas de la Hacienda solo cuenta con un día de servicio.

Tabla. N_o. 20. Servicio de recolección de basura por Microrregiones en Zinacantepec.

Microrregiones	Días de recolección de Basura						
	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
Microrregión I				x		x	Descanso
Microrregión II	x	x					x
Microrregión III			x		x		Descanso
Microrregión IV	x			x			Descanso
Microrregión V			x			x	Descanso
Microrregión VI		x			x		Descanso

Fuente: elaboración propia con base en la información de la Dirección de Servicios Públicos Municipales; H. Ayuntamiento de Zinacantepec 2013-2015.

Puede observarse en la tabla que generalmente el servicio se proporciona dos veces por semana, a diferencia de la microrregión II, tres veces a la semana que incluye exclusivamente el día domingo. La tabla también muestra que para la región V existe una limitante, señalado con una x de color rojo, esto indica que, para ese día el servicio puede o no puede ser prestado, principalmente para las comunidades de Loma alta y Raíces. Para la región VI, aunque no se especifica las limitantes del servicio de recolección de basura para esta región, las comunidades de Agua Blanca y el Llano; que en ocasiones no cuentan con el servicio, podemos deducir que es por la lejanía de las comunidades,

En resumen este servicio, suele ser eficiente para las microrregiones I, II, III y IV, por otra parte, las regiones V y VI, aunque reciben el servicio, suelen tener problemas por la lejanía de las localidades encontradas en estas regiones, dado este problema, el municipio se enfrenta a problemas de contaminación, ya que al no tener el servicio de recolección de basura, la población opta por tirarla en baldíos o salir por las noches y dejar la basura en las calles o en los centros de sus comunidades. Es de esta forma, que la necesidad de tener los servicios básicos, es importante en la calidad de vida y en el acondicionamiento y sanidad de la vivienda.

e) Infraestructura vial

Sin duda la existencia de las vialidades dentro del municipio de Zinacantepec, aunque no se expone como un servicio básico dentro de la vivienda, la infraestructura vial es importante porque al estructurarse de calles, caminos y carreteras, logran el desplazamiento y movilidad de la población, sin olvidar que está dentro de las atribuciones del municipio la mejora de la infraestructura vial. La infraestructura vial de Zinacantepec se conforma de vialidades regionales, primarias y secundarias; estas vialidades permiten la concesión dentro de las localidades del municipio y la conexión con otros municipios principalmente con Toluca, Metepec, Almoloya de Juárez y Lerma. Por ello se realizara la siguiente clasificación de las vialidades.

a). Vialidades regionales

- Carretera Federal Toluca-Zitácuaro
- Carretera Federal Toluca-Temascaltepec
- Carretera Federal Toluca-Valle de Bravo
- Carretera Estatal Toluca- Almoloya de Juárez

Como puede observarse, las vialidades regionales se constituyen por 3 vialidades federales y una estatal, estas permiten la conexión con diferentes localidades del de la Zona Metropolitana de Toluca y municipios como Valle de Bravo, Temascaltepec y Tejupilco, por señalar algunos. Si bien, la carretera estatal Toluca- Almoloya de Juárez tiene más significado porque es la que logra la movilidad de la población que reside en la microrregión I del municipio y notablemente la que da acceso a los conjuntos urbanos habitacionales de la Loma I y II, el Porvenir y “Privadas de la Hacienda”, este último el que presenta segregación en relación a los conjuntos habitacionales mencionados y con el resto del territorio de Zinacantepec, lo cual llama la atención del porqué de la localización de “Privadas de la Hacienda” en camino a Tecaxic, ya que esta área de Zinacantepec está totalmente segregada de la infraestructura vial.

De modo similar, las vialidades primarias inciden en la interconexión en Zinacantepec, un ejemplo de ello es la vialidad José María Morelos que conecta con el municipio de Toluca por medio de la vialidad Solidaridad las Torres, por otro lado, Paseo Adolfo López Mateos es la vialidad principal que da acceso a varias localidades del municipio entre ellas Santa María del Monte, San Lorenzo Cuauhtenco y a los conjuntos urbanos habitacionales que intercede con la carretera estatal Toluca- Almoloya de Juárez; igualmente la vialidad que va a San Pedro Tejalpa puede ser utilizada como vía alterna para entrar a la cabecera municipal de Zinacantepec conectado a la vialidad “Calzada del Pacifico” siendo de mejor acceso para la localidad de San Pedro Tejalpa y San Juan de las Huertas.

b). Vialidades primarias

- Vialidad 16 de septiembre
- Vialidad José María Morelos “Camino viejo a Toluca”
- Avenida Adolfo López Mateos
- Vialidad Independencia
- Vialidad Morelos
- Vialidad a San Pedro Tejalpa

Aunque se ha dicho que la carretera Toluca- Almoloya de Juárez es importante para la conexión de los conjuntos habitacionales en la microrregión I de Zinacantepec, la creación y apertura de la vialidad Adolfo López Mateos consolido la intervención de la promoción inmobiliaria en el municipio de Zinacantepec, de la misma, en la totalidad de la conurbación con Toluca que detono la movilidad rápida en los destinos de trabajo y hogar, por ello la vialidad Adolfo López Mateos debe estar ligada con la apertura del mercado de suelo principalmente en la cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec.

Por su parte, el contexto de las vialidades secundarias según el Plan de Desarrollo de Zinacantepec 2003-2006, fungen principalmente para la conexión de los conjuntos y fraccionamientos habitacionales que se encuentran en la cabecera

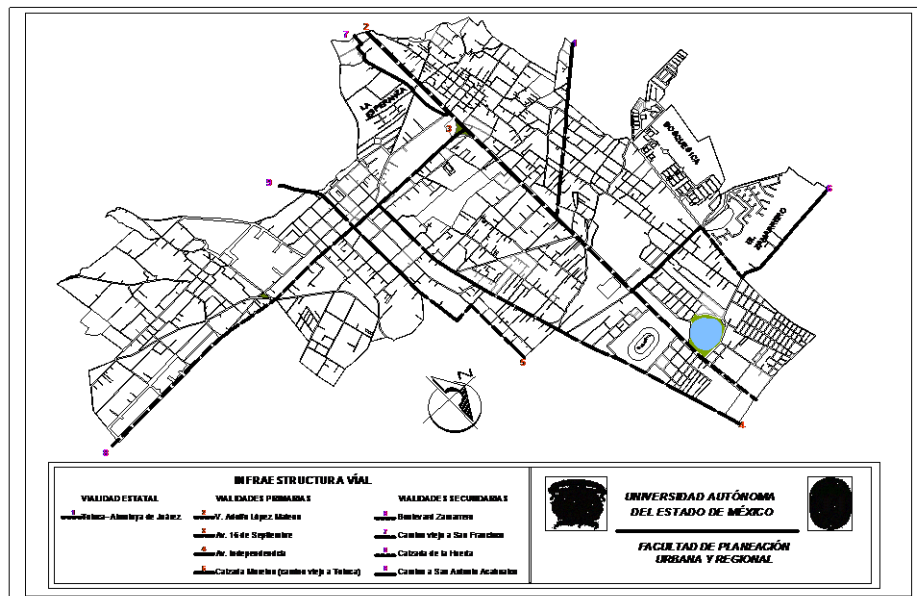
La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

municipal de Zinacantepec, aunado a esto, también se especifica que estas vialidades no cuentan con mantenimiento urbano, siendo la mayoría de terracería o con gran cantidad de baches. A continuación se mencionan las vialidades secundarias.

c). Vialidades secundarias

- Camino al fraccionamiento Zamarrero
- Avenida. Lerdo de Tejada
- Camino a San Pedro Tejalpa
- Camino a San Francisco Tlalcilalcalpan
- Camino a San Antonio Acahualco
- Camino a Santa Cruz Cuauhtenco

Imagen N.º.2. Vialidades de la cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec



Fuente: elaboración propia.

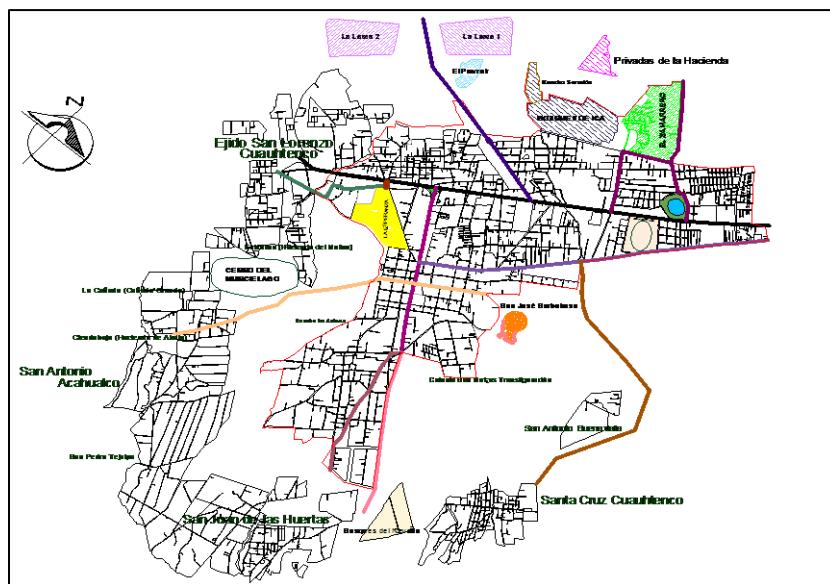
En el caso específico de las vialidades que conectan a la cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec, se cuenta con una vialidad estatal, cuatro vialidades primarias y cuatro vialidades secundarias; cabe señalar que la carretera estatal Toluca-Almoloya de Juárez en conexión con la vialidad Adolfo López Mateos son las que mayor afluencia de circulación tienen provocando congestión vial, siendo

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

un problema para los residentes de la microrregión I, en donde se encuentra el conjunto urbano Bosques de ICA, el Zamarrero y al norte los conjuntos urbanos habitacionales la Loma I y II, el Porvenir, “Privadas de la Hacienda” y Rancho Serratón. Ver imagen N_o.3 y Plano N_o.1 en Anexos.

Se observa que estos conjuntos urbanos están segregados de la cabecera municipal y de la microrregión I, empero, la mayoría de ellos se localiza cerca de una vialidad factor que puede intervenir al momento de brindarles atención de servicios municipales a los habitantes de los conjuntos urbanos habitacionales.

Imagen N_o.3. Fraccionamiento y Conjuntos urbanos habitacionales en Zinacantepec



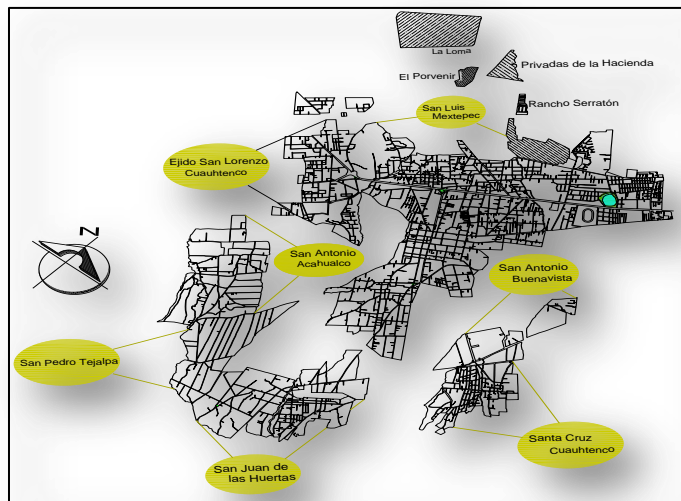
Fuente: elaboración propia.

En el caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” puede notarse que no está conectado con ninguna vialidad quedando segregado del resto de los conjuntos habitacionales, lo cual trae como resultado que su modo de traslado de la población sea más tardado. Por otro lado, al estar segregado de la cabecera municipal y la lejanía con la vialidad Adolfo López Mateos esto tiene como consecuencia que los servicios públicos municipales no sean constantes y se lleven más minutos en los recorridos que hacen los residentes de “Privadas de la Hacienda” a los puntos de destino como, el lugar de trabajo, la escuela, etcétera.

4.2. Ocupación del suelo y la producción inmobiliaria

La importancia de los ejidos en el crecimiento de Zinacantepec, se debe a la conurbación de los terrenos ejidales como San Luis Mextepec y San Lorenzo Cuauhtenco localizados al norte del municipio; San Juan de las Huertas y Santa Cruz Cuauhtenco al sur del municipio, al este San Antonio Buenavista y al poniente San Antonio Acahualco y también por la conurbación con la periferia del centro de Toluca y localidades como San Mateo Oxtotitlán. Puede observarse que en la localidad de San Luis Mextepec se percibe una tendencia en el desarrollo de conjuntos urbanos habitacionales, hecho que demuestra que el municipio se ha convertido en receptor de las demandas habitacionales de otros municipios y Estados, ya que con base en el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2013) la mayor parte de habitantes de estos conjuntos habitacional provienen del Estado de Guerrero, Michoacán y el Distrito Federal, lo cual es causa del cambio y la ocupación del suelo.

Imagen N.º 4. Principales localidades ejidales en el municipio de Zinacantepec



Fuente: elaboración propia.

Así mismo, la proximidad física entre los conjuntos urbanos habitacionales que se encuentran en Almoloya de Juárez y Zinacantepec se perciben como una opción

para residir en ellos por los beneficios que aparentemente tienen y en cierto modo a si lo vende la promoción inmobiliaria. No obstante, para concebir las causas e importancia de los ejidos en el desarrollo urbano de Zinacantepec, y como se ha involucrado la promoción inmobiliaria en los cambios y ocupación del suelo, se expondrá el proceso de expansión del municipio y el crecimiento de conjuntos urbanos habitacionales mediante dos periodos retomado lo que propone el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2003-2006.

1^{er} Periodo. 1980-1995

El primer periodo va de los años de 1980-1995, se caracteriza por presentar un crecimiento urbano importante para las localidades de San Luis Mextepec, San Antonio Acahualco y la cabecera municipal de Zinacantepec, más significativamente se percibe crecimiento poblacional y movilidad poblacional en búsqueda de fuentes de empleo, dejando estas localidades como zonas dormitorio; también Medina (2007) explica que el crecimiento urbano se debe a la conexión que brindan las vialidades, principalmente por la integración física de la periferia, por ello, la vialidad Adolfo López Mateos en este periodo es la vialidad más importante en el crecimiento urbano de Zinacantepec, destacando su importancia con los tiempos y modo de traslado a los parques industriales de Toluca-Lerma, pues recordemos que gran parte de la población se ocupa en las fábricas de los corredores industriales.

Este periodo tiene importancia porque comienza a registrar apertura en el mercado de vivienda en Zinacantepec; concretando la construcción de fraccionamientos, generalmente cercanos a la cabecera municipal y a la vialidad Adolfo López Mateos. Dentro de los fraccionamientos más importantes, presentados en la tabla anterior, siendo los primeros en localizarse en el municipio de Zinacantepec son el fraccionamiento el Zamarrero, la Esperanza y el fraccionamiento Barbabosa, de tipo residencial, que sin duda fueron parteaguas en la segregación habitacional de la población aledaña a Zinacantepec, sin olvidar que concurren como imanes para la construcción de nuevos conjuntos urbanos

de varios tipos, enfocados en la demanda de vivienda de la sociedad, según su posición económica o poder adquisitivo que en esa década se percibía que la especialización de conjuntos urbanos de tipo habitacional dándole prioridad a los sectores de población de nivel económico alto.

Tabla N_o.21. Fraccionamientos en Zinacantepec

Fraccionamiento Residencial
Fraccionamiento El Zamarrero
Fraccionamiento Barbabosa
Fraccionamiento la Esperanza
Fraccionamiento la Herradura
Fraccionamiento Rancho el Serratón

Fuente: elaboración propia con base en GEM, 2013.

El mismo caso y proceso sucedió para el fraccionamiento la Herradura y Rancho San Nicolás, vendiéndose como espacios de construcción de vivienda residencial, de la misma manera que el Zamarrero. Sin embargo, la diferencia de estos fraccionamientos recae en la ubicación y las vías de comunicación que conectan con los puntos de trabajo, escolares, de ocio, por mencionar algunos; en especial el Zamarrero, fraccionamiento Barbabosa y la Esperanza, se conectan con distintos nodos gracias a la vialidad Adolfo López Mateos y la Avenida 16 de septiembre, para el fraccionamiento la Esperanza, la apertura de las vialidades es sin duda, un factor importante en el interés de la sociedad al momento de querer habitar dentro de algún conjunto urbano o fraccionamiento, por el hecho de poder acceder a cualquier punto del municipio y principalmente a Toluca ya que en ese momento el municipio de Zinacantepec era el receptor idóneo para las demandas habitacionales; por su parte, los desarrolladores de estos fraccionamientos le ofrecían a la población mejor calidad de vida. (Medina, 2007).

En este periodo, se percibe el crecimiento habitacional y segregado social, que tendría el municipio, aunque con minoría de fraccionamientos y aparentemente con la infraestructura vial, servicios públicos y oferta habitacional adecuada; los escenarios de crecimiento habitacional para Zinacantepec eran favorables para su desarrollo urbano y la importancia del crecimiento vial que se daba en la Zona Metropolitana de Toluca involucraba el crecimiento urbano de Zinacantepec que en cierta manera elevaba los costos de uso de suelo para los constructores inmobiliarios, pues la localización de conjuntos habitacionales de tipo residencial prevalecían en el municipio.

2^{do} Periodo. 1995-2005

El segundo periodo se destaca por consolidar una periferia dual, teniendo segregación social como detonante de la demanda habitacional de todos los sectores de la población; por otro lado, la segregación habitacional en Zinacantepec reafirma la importancia de la infraestructura vial, como lo señala Medina (2007) es uno de los causantes de expansión urbana de Zinacantepec que fue consecuencia de la ampliación de la Calzada la Huerta conectándose con Calzada del Pacífico, que significó la conectividad con San Juan de las Huertas, San Pedro Tejalpa y Santa Cruz Cuauhtenco, pero también afirma la ventaja de las vialidades en la movilidad de la población para acceder a los conjuntos habitacionales.

La importancia de los proyectos viales también se reflejan al suroeste del municipio de Toluca que a su vez logró la intersección con la vialidad Solidaridad las Torres y el paseo Tollocan; con ello se propicia la construcción de fraccionamientos, esto representa que el principal plus de venta para los fraccionadores, es ofrecerle a la población la ventaja de tener una movilidad más rápida por la gran apertura de vialidades, que les permitiera moverse en varios puntos del municipio y a los municipios que ofrecían diferentes servicios, los cuales Zinacantepec no tenía o no eran especializados, convirtiendo a Zinacantepec como un municipio específicamente habitacional.

En el marco del impulso de las vialidades que se desarrollaban en la Zona Metropolitana de Toluca y que beneficiaban a Zinacantepec, se concretó la segunda etapa de desarrollo del fraccionamiento Barbabosa, trayendo beneficios en el mejoramiento del camino real a Zinacantepec y en la calle de la colonia Unidad Deportiva. (Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec, 2003-2006).

Este ejemplo, demuestra que la concentración de fraccionamientos dentro de Zinacantepec, traía beneficios, como el mejoramiento de caminos y calles, lo cual no solo beneficiaba a la población residente de los fraccionamientos, sino también a la población oriunda de Zinacantepec, sin embargo, aunque ambos sectores de la población se beneficiaban, el mejoramiento de las calles y vialidades cercanas a los fraccionamientos eran de mayor importancia para la administración municipal, lo cual demuestra que sin la llegada de estos fraccionamientos el desarrollo urbano, en el mejoramiento de las vías de comunicación de la población oriunda de Zinacantepec no tendría el peso necesario para atenderlos.

En otro punto de vista, este periodo enfatiza la importancia de la apertura de tierras en la periferia, motivando la distribución de la población, no solo de un ámbito social, sino de todos los posibles, que deseen un pedazo de tierra para habitar, en este caso, en la vertiente del crecimiento habitacional (Orozco, 2006); este fenómeno en el municipio de Zinacantepec se visualiza a partir del año 2000, con el crecimiento y autorización de fraccionamientos y conjuntos urbanos localizados en ejidos de la periferia del municipio; por lo tanto, la nueva característica del uso de suelo en Zinacantepec se demuestra al localizar conjuntos urbanos que no son propios de un sector social de la población; para este caso, la periferia habitacional de Zinacantepec concentra a habitantes ricos y pobres así como de clase media, en busca de vivienda.

Con este argumento entendemos que la necesidad de vivienda ya no radica en el lugar cercano al centro de la ciudad, sino en donde los constructores inmobiliarios habitacionales lo propicien o lo creen oportuno, importándoles poco o nada el lugar donde se localicen. Para tal efecto, la segregación de conjuntos habitacionales en Zinacantepec detona una combinación de diferentes tipos de

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

conjuntos urbanos habitacionales, donde la cabecera municipal ya no era idónea en la producción de vivienda masiva; en consecuencia, en la década del 2000 el crecimiento habitacional se dio al norte de Zinacantepec en los límites de Almoloya de Juárez localizando principalmente conjuntos de tipo de interés social, mixto y de tipo medio; lo cual nos indica que para los promotores inmobiliarios no les es importante que estén localizados cerca de los nodos urbanos y de servicios, tal parecería que entre más lejos, menor es el costo de vivienda pero mayor son las consecuencias de la falta de urbanización en los conjuntos urbanos habitacionales, tal es el ejemplo de la Loma I, que a pesar de que se tienen problemas de inundación y de falta de servicios públicos como recolección de basura y agua potable, se da paso a la segunda etapa de la Loma II.

Tabla N.º.22. Conjuntos habitacionales en Zinacantepec

Municipio	Conjunto urbano de interés social	Conjunto urbano mixto	Conjunto urbano de habitación media	Conjunto urbano residencial
Zinacantepec	CTM DE San Nicolás El Porvenir La Loma	La Loma II Fraccionamiento San Nicolás	Bosques del Nevado 1 Bosques del Nevado II Rinconada de Tecaxic	“Bosques” ICA residencial Privadas de la hacienda

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2010 y el H. Ayuntamiento de Zinacantepec 2013

Llama la atención que el cambio en las costumbres y en el modo de convivencia de la población oriunda de Zinacantepec es un tema del que poco se le ha relacionado como consecuencia de la segregación y que casi no prevén los constructores y promotores inmobiliarios. Por consiguiente el modo de convivencia entre los habitantes de los conjuntos urbanos y de Zinacantepec en ocasiones no tiene interacción social, de estos nuevos habitantes se crea una idea de desconfianza con su llegada, algunas veces los problemas sociales que no se

observaban en Zinacantepec, principalmente en el tema de inseguridad se les adjudica a estos pobladores; en cierta forma, al tener esta percepción se da un fenómeno de exclusión social, principalmente a la población de conjuntos urbanos habitacionales de tipo social progresivo, este es el ejemplo de La loma I y II, en donde tanto la población de Almoloya de Juárez como Zinacantepec no los perciben como vecinos, sino como invasores de su territorio y en su modo de convivencia, aunado a que también se les adhiere el deterioro del entorno ecológico y de la carretera Almoloya de Juárez-Toluca.

En cambio, a los residentes de los fraccionamientos residenciales como el Zamarrero y la Esperanza no se les relaciona con estos problemas sociales de inseguridad, a estos, en cierta parte se les ve como un detonante en la atención de los servicios públicos municipales y en la calidad del mantenimiento de las calles y vialidades en la microrregión donde se localizan, pero, no sucede lo mismo para el fraccionamiento de tipo residencial Rancho el Serratón que debido a los problemas de inundación que tiene donde se localiza poco a poco se ha ido abandonando.

A partir del 2005, al norte de Zinacantepec se autorizan los conjuntos urbanos habitacionales “Privadas de la Hacienda” y Bosques de ICA de tipo medio, aunque en la promoción comercial de las casas en dichos conjuntos, se venden como de tipo residencial medio; en el caso de Bosques de ICA podemos pensar que adopta este modo de comercialización por estar a escasos metros cercano al Zamarrero y la unidad educativa Anáhuatl y por la conexión vial que tiene con la vialidad Adolfo López Mateos y por el Boulevard zamarrero que conecta con San Mateo Oxtitlán a Toluca. Un caso más inquietante es el de “Privadas de la Hacienda”, de inicio se dijo como los promotores inmobiliarios venden una idea completamente opuesta a la realidad y claramente la segregación de este conjunto habitacional detona problemas de índole social, administrativa y urbana.

En el tema social, la convivencia entre la población de Zinacantepec y los de “Privadas de la Hacienda” no se presenta, esto es porque no existen casas

alrededor de dicho conjunto, aunado a ello poca gente sabe de la existencia de “Privadas de la Hacienda” suele estar vinculado con Rinconada de Tecaxic aunque no exista ninguna relación; a diferencia de la loma I y II los residentes de este conjunto urbano están conscientes de la exclusión social por parte de la población y del Ayuntamiento de Zinacantepec, en el ámbito urbano se presentan problemas de infraestructura vial, de atención de los servicios públicos y problemas de inundación, ante esta situación se percibe un abandono del conjunto habitacional y por otra, la organización interna de los pobladores para delegar atención en los servicios ante la administración municipal.

La finalidad al presentar esta información, sobre todo el diagnóstico de los servicios públicos, equipamientos e infraestructura vial en el municipio de Zinacantepec se debió a poder comprender como está desarrollándose el fenómeno de segregación en un espacio totalmente carente de la calidad de los servicios antes mencionados los cuales, deben garantizar la calidad de vida de la población oriunda del municipio y de la nueva población de los conjuntos urbanos habitacionales, con ello se observó que los constructores y promotores inmobiliarios no contemplan estas limitantes. De ahí que, la segregación que se presenta no solo afecta el entorno ambiental sino las relaciones sociales y las deficiencias en el tema de desarrollo urbano que se exponen en el caso del conjunto habitacional “Privadas de la Hacienda”.

CAPÍTULO 5.

Limitaciones en la urbanización y desarrollo de equipamientos en el Conjunto Urbano Habitacional “Privadas de la Hacienda”

A lo largo de la investigación se ha mostrado el proceso de segregación habitacional en los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Toluca, siendo el municipio de Zinacantepec nuestro tema de interés por la apertura habitacional que tiene dentro su territorio, al hacer este análisis podemos decir que el fenómeno de segregación observado en el municipio sigue el patrón que mencionan autores como (Maya, 1999), (Fernández y Arredondo, 2010) el cual está dado por la inminente intervención inmobiliaria y por el Estado, en este caso al concebir a Zinacantepec como zona de crecimiento¹⁵ el cual carece de un ordenamiento territorial adecuado en materia de infraestructura urbana y servicios municipales; el presente capítulo tiene como objetivo desarrollar un diagnóstico de la problemática que se da a partir de la segregación en el municipio, específicamente en el desarrollo y calidad de vida del conjunto urbano habitacional de tipo medio “Privadas de la Hacienda” localizado en el municipio de Zinacantepec.

5.1. Caracterización del caso de estudio: conjunto urbano “Privadas de la Hacienda”

En el sexenio de Felipe Calderón (2006-2012) la política de financiamiento para la vivienda impulsado por el gobierno federal pretendió que todas las familias en especial las de menos recursos tuvieran acceso a una vivienda; sin embargo, uno de los retos importantes en esta política es replantear la estrategia del incremento y disponibilidad de suelo que sea apto para la vivienda, que por ende se cuente y se garantice con proyectos habitacionales ordenados, con infraestructura adecuada y servicios sustentables. (GEM, 2013). En este caso Zinacantepec es uno de los municipios metropolitanos que está considerado como zona de crecimiento urbano (Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2008) sin embargo, la cantidad de conjuntos urbanos en Zinacantepec se está

¹⁵Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2008.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

dando de manera segregada. Ante esta apertura de suelo y políticas de vivienda propiciadas por los diferentes ámbitos de gobierno; la segregación habitacional por parte de los constructores y promotores inmobiliarios en el caso de Zinacantepec, en particular para el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” y a fin de evaluar las condiciones, jurídicas y administrativas se toma como objeto de estudio este conjunto urbano el cual presenta las condiciones para realizar dicha evaluación.

a) Localización del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”

El conjunto urbano habitacional Privadas de la Hacienda se localiza en la carretera a Tecaxic s/n en el municipio de Zinacantepec, este conjunto se encuentra de manera segregada en el territorio, esto quiere decir que se encuentra apartado de la cabecera municipal y de los principales nodos urbanos.

b) Antecedentes de autorización.

El conjunto urbano habitacional de tipo medio denominado “Privadas de la Hacienda”, fue autorizado a la empresa “FGPV1”, S.A. de C.V, con fecha 2 de agosto del 2005 (GEM, 2005) para su construcción en el municipio de Zinacantepec, cabe señalar que a lo largo de este proceso tuvo varias modificaciones que más adelante se expondrán. Su desarrollo constaba de tres etapas, quedando definitivamente con la construcción de la primera etapa y el avance de la segunda, con 170 viviendas de un total de 468 viviendas, conformándose de 8 manzanas y 97 lotes, en una superficie total de terreno de 91, 262,153m² y el aprovechamiento del predio presenta las siguientes superficies:

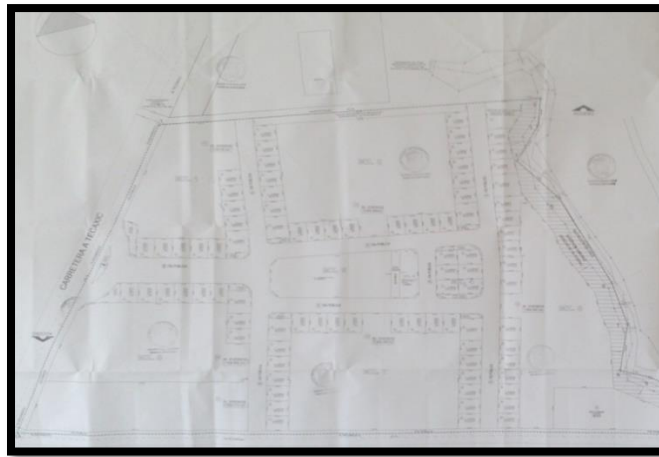
Uso	Superficie
Superficie habitacional vendible	62,506,883 m ²
Superficie de comercio de productos y servicios básicos vendible	919,160 m ²
Superficie de donación al municipio con un área de donación adicional de 500.660m ²	5,747,190 m ²
Superficie de vías públicas que incluye 883,200 de	

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

servidumbre de paso por instalaciones hidrosanitarias y pluviales 233,010m ² de andador peatonal 1,007,790m ² de área verde en vía pública 2,510,019m ² de vialidad por afectación	17,421,970 m ²
Superficie de restricción por derecho de vía federal	4,666,950 m ²

Fuente: elaboración propia con base en GEM, 2005.

Imagen. No.5. Plano de Zonificación del Conjunto Urbano Habitacional “Privadas de la Hacienda”



c) Obras de urbanización

En los acuerdos, se dispone que la empresa “FGPV1”, S.A. de C.V, tendrá como obras de urbanización la vialidad local primaria de acceso al conjunto urbano con sección de 20.00 m² desde la carretera a Tecaxic hasta el lote 7 de la manzana 8 y el lote 6 de la manzana 1, así como la vialidad local secundaria de sur a norte con sección de 12.00 metros, ubicada entre las manzanas 1 y 2, además de las vialidades locales secundarias en sentido oriente del lote 7 de la manzana 8 al límite del lote 15; así mismo del límite del frente del lote 7 de manzana 2, lindero oriente del lote 16 manzana 2 y el tramo entre las manzanas 4y5 con sección de 12.00 metros y las vías privadas al interior de los lotes condominales 11 de la manzana 1 y lote 12 de la manzana 2. (GEM, 2006).

f) Obras de equipamiento

Al respecto, para las obras de equipamiento, conforme lo establece el acuerdo de autorización, el promotor deberá ceder un área de 5, 740,080 m² destinados a espacios verdes y espacios públicos; así mismo cederá al municipio de Zinacantepec un área de 3, 947,29 m² destinados a:

- Jardín vecinal con una superficie de 2,356.29 m² en el lugar que indique el municipio de Zinacantepec.
- Zonas verdes: 70% de la superficie del jardín vecinal
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos
- Zona arbolada: 1 árbol por cada 50.00 m² de terreno
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura y señalamientos.
- Juegos infantiles con una superficie de 1,591.00 m² en el lugar que indique el municipio de Zinacantepec, estos pueden ser:
 - Andadores y plazoletas
 - Pista para patines, triciclos y bicicletas
 - Arenero
 - Área con juegos

Al haber expuesto los antecedentes de autorización del conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” a la empresa constructora “FGPVI”. S.A. DE C.V; es importante señalar que en el proceso de construcción de “Privadas de la Hacienda”, como se mencionó con anterioridad, hubo una serie de modificaciones e inconvenientes que no permitieron concretar la segunda y tercera etapa de construcción de dicho conjunto urbano habitacional y por tal motivo se describirán, con el fin de exponer las consecuencias de la segregación. (Ver tabla N^o.23) Al hablar de las consecuencias de la segregación por los inconvenientes en el desarrollo de este conjunto urbano, podría notarse fuera de contexto, sin embargo, la Ley de Vivienda menciona que, toda vivienda debe tener seguridad jurídica y social, por lo tanto, nos enfrentamos a un problema que poco se ha relacionado en los estudios de segregación habitacional, tendría que ser prioritario para los constructores inmobiliarias y decisivo en la elección de la población al pretender adquirir una vivienda.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Tabla N.º 23. Proceso de autorización del Conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”

Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2010
<p>Autorización a la empresa “FGPV1”, S.A. de C.V, la construcción del conjunto urbano de tipo habitacional “Privadas de la Hacienda” localizado en el municipio de Zinacantepec. Ver. Antecedentes de autorización.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se desarrollaran 157 viviendas para la primera etapa. 	<p>Modificación del acuerdo de construcción autorizado en el 2005, para que “Privadas de la Hacienda se realice en tres etapas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Primera etapa 157 viviendas Segunda etapa 155 viviendas Tercera etapa 156 viviendas <p>Quedando las obras de equipamiento de la siguiente manera :</p> <p>Primera etapa</p> <p>a) Jardín de niños con tres aulas, en una superficie de terreno de 966.00 m² y una superficie de construcción de 345.00 m².</p> <p>b) Área deportiva de 2, 387.00 m2.</p> <p>Segunda etapa</p> <p>c) Escuela primaria de 6 aulas en una superficie de terreno de 1,740.00 m2 y una superficie de construcción de 648.00 m2</p> <p>Tercera etapa</p> <p>d) Jardín vecinal</p> <p>e) Juegos infantiles</p>	<p>Se autoriza la construcción de la segunda etapa</p> <p>del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”</p> <ul style="list-style-type: none"> Se desarrollaran 155 viviendas Las obras de urbanización al interior del desarrollo comprenderán la vialidad local con sección de 12.00 m a partir del frente del lote 1 hasta el frente del lote 19 de la manzana 3. 	<p>Se pide sustituir el área destinada a donación Estatal por donación Municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se deberá ceder al municipio de Zinacantepec, un área de 17,421.970 m2, que serán destinados para vías públicas. También se cederá un área de 5,740.090 m2 destinado a espacios verdes y servicios públicos. Por último se deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área de 2,394.43 m3.

Fuente: elaboración propia con base en GEM, 2005, 2006, 2007, 2010.

Teniendo este antecedente, podemos explicar el abandono que presenta “Privadas de la Hacienda” ante el Ayuntamiento de Zinacantepec pues actualmente la terminación de la primera etapa se encuentra hipotecada al banco “IXE BANCO” y por consecuente no se culminará la segunda y tercera etapa del conjunto urbano habitacional; en este aspecto, lo aportado por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec expone que “IXE BANCO” no tiene el objetivo de seguir con el desarrollo de “Privadas de la Hacienda”, solo pretende recuperar la inversión hipotecaria; aunado a ello podemos observar en la tabla anterior los acuerdos y autorizaciones que se pretendían hasta el 2010, año en el que se tiene contacto por última vez con el representante de la empresa constructora, sin embargo, para esta investigación solo se analizarán los avances de la primera etapa que tiene que ver con las obras

de urbanización y equipamiento, no obstante, con base en los datos proporcionados por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec 2013-2015 y la información plasmada en la tabla hubieron algunos avances que comprendía la segunda etapa. Según el estudio que presenta el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” el papel que asume el Ayuntamiento de Zinacantepec es incierto pues el H. Ayuntamiento de Zinacantepec afirma que la primera etapa de “Privadas de la Hacienda” no fue entregada al municipio y por ende la administración del ayuntamiento considera que no tiene una responsabilidad total con la prestación de los servicios.

5.2. Desarrollo de las obras de urbanización y equipamientos del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”.

A. Obras de urbanización

Partiendo de que solo se concretó la primera etapa del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, se dispone que la empresa tendrá como obras de urbanización la vialidad local primaria de acceso al conjunto urbano con sección de 20.00 m² desde la carretera a Tecaxic hasta el lote 7 de la manzana 8 y el lote 6 de la manzana 1, así como, la vialidad local secundaria de sur a norte con sección de 12.00 metros, ubicada entre las manzanas 1 y 2. (GEM,2006) (H. Ayuntamiento de Zinacantepec 2013-2015).

Con respecto a esta información y con base a los datos proporcionados por la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2013-2015 las obras en materia de infraestructura, aunque se realizaron no fueron entregadas al municipio y no se logró mejorar la Carretera a Tecaxic, siendo la vialidad principal que conecta a “Privadas de la Hacienda” y que más adelante se realizara su análisis, ya que en este punto el análisis prioritario es el de la urbanización de “Privadas de la Hacienda”. En torno al desarrollo de las obras de urbanización, se observa que la vía primaria del conjunto urbano habitacional carece de una buena imagen y no dispone de señalización, presenta un trazo ilegible, por ello, se presenta una imagen en la que se observa la vialidad primaria del conjunto urbano habitacional

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

“Bosques de ICA” igualmente de tipo medio y aledaño al conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”.

Imagen N.º.5. Vías públicas del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”



Imagen N.º.6. Vía pública del conjunto urbano habitacional “Bosques de ICA”



Fuente: fotografías tomadas en los conjuntos urbanos “Privadas de la Hacienda” y “Bosques de ICA”.

Al realizar esa comparación, deducimos que “Privadas de la Hacienda” por estar segregado de Zinacantepec, no cuenta con atención de la administración del conjunto urbano y de la administración municipal, por lo que observamos que su desarrollo de urbanización es deficiente y que poco se respetaron los acuerdos, pues en este punto se puede notar la incapacidad de las instituciones municipales y estatales para coordinar y observar los avances de los conjuntos urbanos habitacionales, y que es sabido que estas dependencias como lo plantea el Libro V, tienen la función de supervisar las obras autorizadas.

B. Obras de equipamiento

a) Equipamiento educativo

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Se dispuso que en la primera etapa de desarrollo de “Privadas de la Hacienda” se tendría que construir un jardín de niños con tres aulas, de acuerdo con la información obtenida de la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2013-2015, el jardín de niños denominado “Laura Zapata Castro” se encuentra al 100% terminado, sin embargo no está entregado al municipio.

Imagen. N.º.7. Jardín de niños “Laura Zapata Castro”



Fuente: fotografía tomada en el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda”

El jardín de niños está en funcionamiento y como se dispuso en el acuerdo, este cuenta con tres aulas y da servicio principalmente a la población infantil de “Privadas de la Hacienda” y de lugares aledaños. Por el contrario, se estableció que en la segunda etapa de desarrollo de “Privadas de la Hacienda” se debía de construir una escuela primaria con 6 aulas; en este caso la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2013-2015 describe que el equipamiento está con un 85% de avance el cual se tiene registrado hasta el 16 de agosto del 2010, sin embargo, lo que se observó en el recorrido de campo demuestra lo contrario, por tal motivo se sustentará con las siguientes imágenes.

Imagen N.º.8. Avances de obra de la escuela primaria.



Fuente: fotografías tomadas en el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda”.

Puede observarse, que el avance que soporta la administración de Zinacantepec no se apega a la realidad, puesto que en las instalaciones de la escuela primaria no se cuenta con sanitarios, tinacos de agua, las aulas están en obra negra y no se observa un orden en la terminación de la obra, hasta el momento la obra esta inconclusa y abandonada, quedando como albergue para la fauna nociva y tiradero de basura, que por ende se convertirá en un problema de imagen y de seguridad al interior del conjunto urbano “Privadas de la Hacienda”. A sí mismo, la postura del Ayuntamiento de Zinacantepec es incierta, pues ellos mencionan que no ha habido interés por parte de los residentes del conjunto habitacional para que el municipio siga con la obra, señalando que si surgiera esta demanda tendría que competelerle a “IXE Banco”.

5.3. Prestación de los servicios públicos municipales

Como se ha demostrado, los acuerdos establecidos ante la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México por parte de la empresa “FGPV1”, S.A. de C.V para el desarrollo del conjunto urbano habitacional de tipo medio “Privadas de la Hacienda” no se han concluido y la construcción de la segunda y tercera

etapa se abandonaron, pese a ello, según los informes de la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2013-2015, la primera etapa de construcción está al 100% terminada aunque no está entregada al municipio.

Al inicio de la investigación hemos expuesto como se ha alterado la configuración del territorio por los procesos urbanos, concretamente la urbanización y la metropolización, entonces, si retomamos lo que proponían Burgess y Mckenzie¹⁶ al mencionar el proceso de expansión de la ciudad como una forma de organización de la población en las ciudades enfocándose en la creación de lugares específicos para cada una de sus actividades de interés, en donde el proceso natural de la poblaciones es la dispersión y la centralización de los lugares que concentran servicios y equipamientos urbanos, concluimos que el fenómeno de la segregación es natural propiciado por el deterioro de las ciudades centrales y la necesidad de la población al querer encontrar lugares nuevos donde habitar y sobre todo con los cuales se logre identificar.

Podemos decir que en nuestros días la segregación habitacional ha adquirido un papel importante en la reconfiguración de las periferias de la mano de los constructores inmobiliarios; para el caso del conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” tiene mucho que ver con este fenómeno, partiendo desde la consolidación de la Zona Metropolitana de Toluca la cual adquirió gran importancia por el desarrollo industrial que alcanzo en la década de los 70 y 80, teniendo como imán de desarrollo comercial y habitacional al municipio de Toluca, siendo así, la especialización y centralización que adquirió Toluca, obligo a que los municipios impulsaran su desarrollo urbano a su paso, sin embargo, a medida que las ciudades crecían las necesidades de la población lo hacían, y la principal necesidad de vivienda también. Por ello, no es extraño observar la gran intervención de constructoras inmobiliarias que existen en Zinacantepec percibiendo la segregación de conjuntos habitacionales como algo incontrolable y aunque esta idea es errónea, la deficiencia de la aplicación de las normas y leyes en materia de urbanismo hace que el Estado a través de sus instituciones pierda

¹⁶Bettin, 1982.

credibilidad. Ante esta situación, el Estado a través de sus instituciones tiene la obligación de planificar el espacio con el fin de lograr la eficiente relación entre el Estado, el espacio y la sociedad, al presentar este argumento, notamos que el papel del Ayuntamiento de Zinacantepec con respecto a las situación jurídica que presenta “Privadas de la Hacienda” es ineficiente, por un lado el Ayuntamiento se deslinda de toda responsabilidad con los residentes del conjunto urbano para la prestación total de los servicios públicos por el hecho de ser un conjunto urbano hipotecado, a pesar de que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Libro Quinto lo disponen.

Uno de los principales resultados o consecuencias de la segregación habitacional que se presenta en el territorio de Zinacantepec son las desigualdades sociales en relación al mercado de suelo que oferta el municipio (Sabatini, 2006), se ha demostrado que la gran apertura de suelo para la localización de conjuntos urbanos habitacionales ha detonado el crecimiento de los grupos sociales pero sin dejar claro la homogeneidad del territorio, esto quiere decir que se puede localizar un conjunto habitacional residencial hasta uno de tipo progresivo en el mismo lugar; de tal manera que en materia de índole social el municipio puede albergar desde los estratos sociales más altos, los de nivel medio y de estrato bajo.

Desde este punto de vista, el conjunto urbano habitacional de tipo medio “Privadas de la Hacienda” esclarece este esquema al localizarse junto con dos fraccionamiento de tipo residencial “Rancho Serratón” y “El Zamarrero” y uno de tipo medio denominado “Bosques de ICA”, en donde se percibe que la disponibilidad y el acceso a los servicios municipales son deficientes por ello se expondrá la situación actual de algunos de los servicios públicos municipales en “Privadas de la Hacienda”.

a) Agua potable, drenaje y alcantarillado

La cobertura del servicio de agua entubada tiene un porcentaje del 82.34% de la microrregión I presentando la mayor cobertura, microrregión en la que se encuentra el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”; en relación a

ello, y con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010, el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” presenta una cobertura del 100% de las 83 viviendas habitadas del total de 170 viviendas hasta el momento que tienen agua entubada.

Esto nos permite describir que el servicio prestado por el OPDAPAS (Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Saneamiento de Zinacantepec), es eficiente en el sentido de que se está prestando a las viviendas habitadas, aunque, no de una forma consecutiva, ya que en una semana pueden contar con el servicio diariamente y en otras dos veces a la semana o una vez a la semana.

En el tema de drenaje y alcantarillado, es importante señalar que en el año 2012 se realizaron y terminaron las obras de infraestructura de drenaje y alcantarillado en la microrregión 1 siendo beneficiado el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” quedando con una cobertura del 100%. (Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2015). En contraste, el problema identificado al exterior de “Privadas de la Hacienda” es el déficit y mala cobertura del drenaje y alcantarillado en la carretera a Tecaxic, que es la principal vía que conecta al conjunto urbano, esta vialidad al presentar encharcamiento acarrea problemas de inundaciones en época de lluvia y riesgo para los residentes del conjunto urbano habitacional así como accidentes viales esto se deriva de la gran cantidad de basura que se encuentran en los baldíos cercanos a “Privadas de la Hacienda”; por lo que al interior del conjunto urbano habitacional se presentan inundaciones principalmente en la primera manzana del conjunto urbano.

Este problema de inundación también se deriva de la falta de mantenimiento en las alcantarillas del conjunto urbano, ya que en la mayoría de las coladeras comienza a crecer maleza y en otras las rejillas son muy estrechas por lo que reduce el flujo de agua aunado a la gran cantidad de basura que acarrea la carretera a Tecaxic. Ante esta situación la comitiva de pobladores de “Privadas de la Hacienda” se han quejado directamente en la Dirección de Servicios Públicos

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

de Zinacantepec por las inundaciones provocadas por la basura al exterior del conjunto urbano, sin embargo hasta la fecha no se observa ninguna mejoría.

Imagen N.º.9. Servicio de red de drenaje y alcantarillado en “Privadas de la Hacienda”



Fuente: fotografías tomadas en el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda”

b) Infraestructura vial

En este punto se analizará la vialidad denominada carretera a Tecaxic la cual está ocasionando varios problemas, uno de ellos como el que se mencionó con anterioridad de carácter de inundación. Esta vialidad es la principal que conecta al conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” y en las disposiciones de autorización de dicho conjunto se acordó que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec se tendría que mejorar la vialidad¹⁷. Aparentemente, uno de los acuerdos era la reencarpelación de la vialidad que estaba prevista en la primera etapa de desarrollo de “Privadas de la Hacienda” en la cual no se realizó y el ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano no le contempló en la segunda etapa.

¹⁷GEM, 2006 y H. Ayuntamiento de Zinacantepec 2013-2015.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

No obstante, al municipio le corresponde realizar esta acción de reencarpetación puesto que no solo beneficia a “Privadas de la Hacienda” sino a otros lugares como al Rancho Serratón, a Rinconada de Tecaxic y a la localidad de Tecaxic, cabe señalar que esta es una de las vialidades más descuidadas y en la que menos interviene en su manteniendo el ayuntamiento.

Imagen N.º. 10. Carretera a Tecaxic



Fuente: fotografías tomadas en la Carretera a Tecaxic, municipio de Zinacantepec.

Con base en lo observado podemos aportar que sí, es una de las vialidades más descuidadas del municipio, después de la carretera a Santa María del Monte; en el recorrido de campo se observa que la carretera aunque es de doble sentido, es muy estrecha, por ello la gran cantidad de accidentes viales que reportan los habitantes de “Privadas de la Hacienda”. Esta carretera presenta muchos baches y como se mencionó en el apartado del servicio de drenaje y alcantarillado, debido a los baldíos cercanos a la vialidad se encuentra mucha basura lo que genera inundaciones. Otro de los problemas asociado a esta carretera es la falta de alumbrado en la vialidad lo que resulta un problema de seguridad para los residentes de esta zona.



Fuente: fotografías tomadas en la Carretera a Tecaxic, municipio de Zinacantepec.

c) Alumbrado público

Según el Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec 2013-2016 la cobertura de electrificación y alumbrado público de la microrregión I donde se encuentra el conjunto urbano “Privadas de la Hacienda” es del 98.85%; en el análisis de este punto se debe tener claro que este porcentaje es en relación a la electrificación que se tiene al interior de las viviendas, caso muy distinto al del alumbrado público evidentemente de las calles.

Con base en la investigación de campo, en el tramo de la carretera Niños Héroes al camino del “Rancho Serratón”, se cuenta con un mínimo de alumbrado público, situación que pone entre dicho la responsabilidad del servicio de los municipios de Zinacantepec y Almoloya de Juárez, puesto que este tramo vial conecta con la carretera a Almoloya de Juárez, lo cual por seguridad e imagen urbana del territorio de los dos municipios debería presentar una cobertura eficiente. Este inconveniente no es excluyente de la carretera a Tecaxic y esta es de nuestro interés, como ya se sabe, por la conexión al conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, en este aspecto se considerara para el análisis del servicio de alumbrado público desde la entrada de la carretera a Tecaxic hasta la localidad de Tecaxic; se puede concluir que no se cuentan con el servicio de alumbrado público, el servicio es nulo.

d) Limpia y recolección de residuos

Para el servicio de recolección de residuos el H. Ayuntamiento de Zinacantepec ofrece a “Privadas de la Hacienda” el día jueves teniendo una ruta que parte de la vialidad Adolfo López Mateos, pasando por Rancho el Serratón, Rancho San Nicolás, Rinconada de Tecaxic y un tramo de calle Juárez y calle Altamirano.

El servicio para los habitantes de “Privadas de la Hacienda” según nuestro análisis y apeándonos a la información proporcionada por la Dirección de Servicios Públicos Municipales de Zinacantepec es considerado eficiente ya que por la distancia con la cabecera municipal algunos de los servicios municipales están olvidados; a discrepancia este servicio de recolección de basura está dispuesto el día jueves exclusivamente para la recolección de los desechos, aunque, si compramos la prestación por días, los conjuntos aledaños a “Privadas de la Hacienda”, como La loma 1 y 2, el Porvenir, Bosques de ICA y Zamarrero disponen de dos días para la recolección de los desechos. Ver. Plano.Nº.2 en Anexos.

En el territorio de Zinacantepec, específicamente en la cabecera municipal la segregación habitacional se presenta como un problema que ya no es propio de las grandes ciudades, la segregación habitacional que dio origen a la consolidación del conjunto urbano habitacional de tipo medio “Privadas de la Hacienda” mostro la exclusión que tiene con respecto a otros conjuntos urbanos, que aunado a la inestabilidad jurídica y legal que presenta, la calidad de vida de los habitantes de “Privadas de la Hacienda” está limitada en el acceso a los servicios y equipamientos, por la mala condición urbana de su localización y el mal posicionamiento jurídico- administrativo con el H. Ayuntamiento de Zinacantepec con respecto a la prestación de los servicios públicos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Este apartado tiene como propósito exponer los resultados y conclusiones a los que se ha llegado en este proceso de investigación. Así mismo, se incorporan una serie de recomendaciones que tiene como finalidad proponer medidas de solución a los problemas que se identificaron en materia de desarrollo urbano habitacional.

En esta investigación se tuvo como objetivo analizar el fenómeno de segregación y los problemas como el déficit de infraestructura, servicios y equipamientos tomando como caso de estudio el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” localizado en el municipio de Zinacantepec. Todas estas razones llevaron a plantear como hipótesis si los promotores inmobiliarios influyen en la decisión de donde vivir de la población y por ende en la segregación de conjuntos urbanos habitacionales que detonan problemas de servicios e infraestructura; sobre el asunto, la hipótesis se comprobó y derivado de ello se llegó a que no solo afecta en los problemas de desarrollo urbano, sino también afecta en las relaciones sociales de convivencia.

Sin embargo, para llegar a la comprobación de la hipótesis, la metodología que se aplicó en la elaboración de esta tesis tuvo como principales vertientes: el método de investigación mixto el cual fue efectivo; empero, en la búsqueda de recopilación de información se encontraron varios obstáculos principalmente en la información relacionada con el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”. La información pedida en la Dirección de Desarrollo Urbano de Zinacantepec fue tardada y repetitiva ya que se otorgaba en un lapso de un mes; en cuanto a la toma de fotografías y entrevistas con los habitantes de “Privadas de la Hacienda” se tuvo problemas porque al inicio nadie quería platicar sobre la situación de dicho conjunto, por ello, para tener acceso tenía que ser sometida a una revisión esto por fines de seguridad de dicho conjunto.

En respuesta al primer objetivo, se buscó analizar el fenómeno de segregación a través de varias corrientes ideológicas clásicas como las de la Escuela de Ecología Urbana de Chicago y la Escuela Francesa de Sociología Urbana, así

mismo, se logró observar y presentar como estas teorías aún tienen vigencia en un territorio moderno, como lo aportado por Mckenzie y Burgués en relación a la expansión urbana y al fenómeno de segregación; por consiguiente se planteó que el Estado como bien sugiere Lefebvre, de la mano de la planeación territorial deben garantizar el desarrollo urbano sustentable de las ciudades, por su parte, el Sistema Político y el Sistema Urbano propuesto por Castells fue de vital importancia para reafirmar las ideas propuestas por Lefebvre y Mckenzie llegando a la conclusión de que el fenómeno de segregación en la actualidad debe estar en coordinación con la toma de decisiones del Estado, los profesionales en materia de desarrollo urbano y de las demandas de la población, con el fin de mitigar los impactos en las relaciones sociales y en la calidad de vida.

En la segunda vertiente de investigación, se concluye que el proceso de urbanización y metropolización en la consolidación de la Zona Metropolitana de Toluca tuvo crecimiento demográfico y económico por la gran apertura de suelo destinado a uso industrial, de ahí que mediante pasaban los años, la expansión urbana de Toluca absorbió e influyó en la conurbación con Zinacantepec, Metepec y Lerma.

En suma de todos los antecedentes de la apertura económica y urbana de la Zona Metropolitana de Toluca, se detonó el fenómeno de segregación consecuencia del acelerado proceso de metropolización, que absorbió gran parte de tierras de los municipios llevando a la migración intrametropolitana y al repentino cambio de uso de suelo, pasando del uso agrícola al uso habitacional y comercial. Para el tercer objetivo se concluye que además de la migración intrametropolitana, la migración que se dio por parte de la población del Distrito Federal y de estados como Michoacán y Guerrero en busca de vivienda y fuentes de empleo, obligaron a plantear políticas de reserva para el crecimiento urbano que se vieron reflejadas en el territorio mexiquense, por ser este el receptor de dichas demandas; es así que municipios como Zinacantepec, Almoloya de Juárez y Calimaya aceleraron su crecimiento demográfico y cambio de uso por el incremento de la intervención inmobiliaria. Aunado a la situación, Zinacantepec comienza a presentarse como un

municipio en el que la segregación habitacional en un inicio se daba como ventaja en su desarrollo urbano, por el contrario, a partir del año 2000 este fenómeno se resume como una limitante en las relaciones sociales y en la prestación de servicios y en el deterioro de la infraestructura.

Finalmente, el cuarto y quinto objetivo con base en el análisis de la segregación habitacional en el municipio de Zinacantepec, da paso a concluir que este fenómeno urbano se caracteriza por el incremento en la demanda de vivienda interviniendo las constructoras inmobiliarias al desarrollar conjuntos habitacionales que resuelven la necesidad de vivienda, notoriamente, esta demanda no es de la población oriunda de Zinacantepec sino de los municipios aledaños a Zinacantepec y estados de Michoacán y Guerrero , esta tendencia nos indica que el Municipio seguirá siendo imán de atracción para los constructores y promotores inmobiliarios aunque no se cuente con un grado de urbanización favorable.

En la investigación también se logró identificar el papel que juega el Estado a través de los ámbitos gobierno y sus instituciones, demostrando que la segregación habitacional seguirá siendo un fenómeno descontrolado porque es propio de la sociedad crecer y hasta que el Estado asuma el papel de promotor y no de regulador, tanto inmobiliarias, como la población en general, diseñará asentamientos “irregulares” y carentes de infraestructura y servicios, por ello el trabajar de la mano con los planificadores debe apoyarse para atenuar este fenómeno de segregación, el cual se puede lograr con una base sólida de planeación, estrategias de vivienda y sobre todo, respetando y concretando las disposiciones y atribuciones que marca la ley. También se identificó que la población tiene una organización deficiente, que poco puede hacer para dar solución a sus necesidades, por ello el Estado debe promover y hacer énfasis en escuchar las demandas de la población, por ende, la población deberá convertirse en una sociedad participativa y responsable en sus necesidades llevando a las inmobiliarias y constructoras, a estar a disposición de sus necesidades y no de los intereses económicos que busquen los empresarios.

En general, en el proceso de realización de esta investigación, se identifican tres problemas importantes que presenta Zinacantepec y en cierta medida lo esclarece el conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda” y que son consecuencia de la segregación; a continuación se exponen y se describen las posibles propuestas o acciones que minimicen los problemas.

1. La demanda de vivienda que asecha en nuestros días ha llevado que las constructoras inmobiliarias realicen megaproyectos de conjuntos habitacionales que no precisamente satisfacen la calidad de la demanda de vivienda sino solo la idea de ella.

En este caso, las inmobiliarias están enfocadas en satisfacer la demanda de vivienda sin tener en cuenta la calidad de vida en la vivienda, el cual es un tema en el que poco se profundiza, porque en cierta, forma las leyes no lo marcan y en otras se toma como un tema que no es de interés en el desarrollo urbano habitacional tanto para la iniciativa privada como para los diferentes ámbitos de gobierno, dadas estas limitantes, se tienen en Zinacantepec conjuntos urbanos habitacionales que carecen de infraestructura, seguridad, servicios públicos, equipamientos urbanos, de abasto y de transporte público, por señalar algunos.

Ante este problema, la propuesta radica en que los tomadores de decisiones que son el gobierno federal, estatal y municipal a través de sus diferentes dependencias y apegándose en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deberán sancionar a las constructoras inmobiliarias y a su vez amparar a aquellas familias o personas cuando no se cumpla con una vivienda digna y de calidad de vida dentro de los conjuntos urbanos, por ello el Estado deberá replantear sus normas y leyes en la autorización de grandes conjuntos urbanos habitacionales principalmente de interés social y de tipo medio.

2. La relación Estado-planeación territorial, recae en el mal diseño de asentamientos humanos que llevan a cabo las constructoras inmobiliarias, por otro lado va estrechamente ligado con la deficiente coordinación de las dependencias gubernamentales en la aprobación, ejecución y seguimiento de

los conjuntos urbanos habitacionales; aunado a ello, desde el ámbito federal existe una anteposición por aprobar grandes conjuntos habitacionales en donde el gobierno estatal no tiene más que aceptar lo ya dispuesto, sin embargo, en el municipio de Zinacantepec sobresalen los problemas de desarrollo urbano como la falta de infraestructura, la inexistencia o el déficit de equipamientos y sobre todo la inexistente noción y bases de planificación tanto de los constructores como de los servidores públicos del ayuntamiento que en ocasiones no están al tanto de los temas en materia de planeación territorial, lo cual provoca que se establezcan zonas equivocadas con vocación para la expansión habitacional.

En la posible solución, se debe tener una base de planeación sólida y exigente en el que el papel del empresario no sea obstáculo o anteponga sus intereses económicos al desarrollo urbano comunitario, se deberá contar con el personal especializado en materia de urbanización y dependencias eficientes de gobierno que cumplan con las disposiciones que les otorga el Libro V, por lo que el personal y las dependencias, deben contar con valores de responsabilidad y honestidad en el manejo y aprobación de los conjuntos urbanos, así como aplicar de manera oportuna las sanciones para las inmobiliarias y constructoras que no se apeguen a las decisiones del Estado plasmadas en las leyes.

En mi opinión, el Estado más que regulador de proyectos debería ser el que promueva y proponga soluciones en el tema de vivienda, en donde las viviendas sean dignas y alejarse del estereotipo de la vivienda que ofrecen los empresarios, como ya se ha mencionado el mayor objetivo sería ofrecer viviendas de calidad, en sus materiales de construcción y superficie, las cuales cumplan con privacidad, seguridad y armonía dentro de la zona de la vivienda, este punto debemos tenerlo muy presente por el tema de inseguridad en nuestro país.

3. Muchas veces el tema del impacto social queda olvidado o no se le da mucha importancia, sin embargo, la autorización y calidad de la vivienda en los conjuntos habitacionales no están controlados por ninguna autoridad, lo mismo da si se habita por una familia que por un grupo de personas que generalmente

no son nativos del municipio o el estado, lo cual trae consigo nuevas costumbres y modos de vida ajenos al lugar.

En relación al ámbito urbano, la carencia de servicios públicos o la deficiencia de estos, así como la mala calidad de la infraestructura, obligan a los residentes a abandonar los conjuntos urbanos y optan por rentar a terceras personas que en ocasiones, las viviendas de los conjuntos urbanos ya no tienen el uso de vivienda, a veces se les da el uso de bodegas, tiendas u otro comercio; entonces, al presentarse estos problemas simplemente las casas ya no se venden y se abandonan quedando como focos de vandalismo y de alberges para indigentes, también se resume en un problema de seguridad social que tiene que mitigar o solucionar el Estado.

Nuevamente, los constructores inmobiliarios tienen que asumir el papel que el Estado esté dispuesto a ofrecerle, pues es un problema cuando el empresario no se enfoca en los planes de desarrollo y políticas de expansión urbana dispuesto por los tres niveles de gobierno, siempre y cuando la reserva de crecimiento este en balance entre el desarrollo urbano y el medio ambiente, en este caso, es el municipio de Zinacantepec el que mayor autoridad y honestidad debe establecer en las concesiones de construcción, en los precios de suelo y en el impacto social que presenta en la población oriunda del lugar. Probablemente el contar con una base de datos que contenga el historial del personal de los demandantes de vivienda lograría mitigar los problemas señalados; también restringir la renta de casas a terceros, de ser así, el solicitante de la casa tendrá que proporcionar cartas de recomendación, esto solo se puede lograr con la coordinación entre las empresas inmobiliarias y el Estado; igualmente sería favorable en la utilización de nuevas tecnologías que garanticen la seguridad habitacional.

Bibliografía

- Adame, Salvador y Edel, Cadena, 2012: “El proceso de poblamiento en la Zona Metropolitana de Toluca” en Orozco, María Estela, Lourdes. Castillo y David, Velázquez (Compiladores), 2012: *Desarrollo territorial y sostenibilidad en riesgo*. Toluca, México, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Anderson, Nels, 1965: *Sociología de la comunidad urbana, una perspectiva mundial*, México DF, Fondo de Cultura Económica.
- Anzano, Javier, 2010: “El proceso de urbanización en el mundo”, en revista *Proyecto Clío* 36. ISSN: 1139-6237.
- Aranda, José María, 2000: *Conformación de la Zona Metropolitana de Toluca 1960-1990*, Toluca, Estado de México, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Barrios, María y Ramos, 2010: “Efectos negativos del enfoque cuantitativo en las recientes políticas habitacionales en México” en Iracheta, Alfonso y Enrique, Soto (Compiladores), 2010: *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México*. Memorias del III congreso nacional de suelo urbano. México
- Bassols, Mario y otros, 1988: *Antología de sociología urbana*, México DF: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Bettin, Gianfranco, 1982: *Los sociólogos de la ciudad*, Barcelona, España.
- Castells, Manuel, 1999: *La Cuestión Urbana*, Siglo XXI, Editores de S.A de C.V.
- COESPO, Comisión Estatal de Población, 2009: *Conformación de las zonas metropolitanas: panorama demográfico*, México, Comisión Estatal de Población.
- COESPO, Comisión Estatal de Población, 2012: *Zona Metropolitana del Valle de México*, México, Comisión Estatal de Población.

Consejo Editorial de la Administración Pública Estatal, 2010: *Zonas Metropolitanas 200 años de realidades mexiquenses*, Toluca, México.

Delgado, Alfredo y Manuel, Perlo, 2000: *El estado del conocimiento sobre el mercado de suelo urbano en México*, Zinacantepec, México, El Colegio Mexiquense.

Duhau, Emilio y Ángela Giglia, 2008: *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, México DF, Universidad Autónoma Metropolitana, Siglo XXI.

El Colegio Mexiquense, 2013: <http://www.metrosum.org.mx/>

Fernández, María y Augusto, Arredondo, 2010: “Toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa: análisis sensible sobre los requerimientos de espacio en las viviendas mínimas” en Iracheta, Alfonso y Enrique, Soto (Compiladores), 2010: *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México*. Memorias del III congreso nacional de suelo urbano. México.

Garrocho, Carlos y Sobrino, Jaime, 1995: *Sistemas metropolitanos nuevos enfoques y perspectivas*, Zinacantepec, Estado de México: Secretaria de Desarrollo Social y El Colegio Mexiquense A.C.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2005: “Acuerdo por el cual se autoriza a la empresa FGPV1 S.A. de. C.V. El conjunto urbano habitacional de tipo medio denominado Privadas de la Hacienda, ubicado en el municipio de Zinacantepec”, en Gaceta del Gobierno del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2006: “Acuerdo por el cual se autoriza a la empresa FGPV1 S.A. de. C.V. Modificación del conjunto urbano habitacional de tipo medio denominado Privadas de la Hacienda, ubicado en el municipio de Zinacantepec”, en Gaceta del Gobierno del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2007: “Acuerdo por el cual se autoriza a la empresa FGPV1 S.A. de C.V. La segunda etapa del conjunto urbano habitacional de tipo medio denominado Privadas de la Hacienda, ubicado en el municipio de Zinacantepec”, en Gaceta del Gobierno del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2008: “Plan Estatal de Desarrollo Urbano”, Toluca, México.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2010: “Acuerdo por el cual se autoriza a la empresa FGPV1 S.A. de C.V. La modificación del acuerdo por el que se autoriza el conjunto urbano habitacional de tipo medio denominado Privadas de la Hacienda, ubicado en el municipio de Zinacantepec”, en Gaceta del Gobierno del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2013: Secretaria de Desarrollo Urbano, “Plano de autorización del conjunto urbano Privadas de la hacienda” Archivo de división del suelo. Toluca, México.

GEM, Gobierno del Estado de México, Secretaria de Desarrollo Urbano, 2013:
http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/desarrollo_habitacionales/comision_estatal_de_sarrollo_urbano/index.htm

Gobierno Municipal de Zinacantepec, “Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec, 2003-2006”.

Gobierno Municipal de Zinacantepec, “Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec, 2013-2015”.

Gobierno Municipal de Zinacantepec, “Plan de Desarrollo Municipal de Zinacantepec, 2009-2012”.

Gobierno Municipal de Zinacantepec, Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec, 2013-2015.

Gobierno Municipal de Zinacantepec, Dirección de Servicios Públicos municipales del H. Ayuntamiento de Zinacantepec, 2013-2015.

Gobierno Municipal de Zinacantepec, OPDAPAS, Organismo Publico Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, H. Ayuntamiento de Zinacantepec, 2013-2015.

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2013:

<http://sc.inegi.org.mx/sistemas/cobdem/consulta-por-ageo.jsp?recargar=true>

<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=15>

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Censo de Población y Vivienda, 2010.

Iracheta, Cenecorta, Alfonso, 2010: "El fenómeno metropolitano en México", en revista *Economía y Sociedad*, núm. 25, Universidad Michoacana de San Nicolás Hidalgo, Morelia, México.

Juárez, Ma. Liliana, 2006: "Segregación urbana y sus implicaciones en las ciudades. Una aproximación teórica" en revista *Palapa*, núm.02, Colima, México, Universidad de Colima.

Lefebvre, Henri, 1974." La producción del espacio" en revista *Papers*.2011.

Lindón, Alicia, 1997: *De la expansión urbana y la periferia metropolitana*, Zinacantepec, México. El Colegio Mexiquense A.C.

Marengo, Cecilia. 2004: "Una aproximación a la segregación residencial, como punto de partida en la formulación de políticas", en *Revista INVI*, núm.50, Universidad de Chile, Santiago de Chile.

Mattos, Carlos, 1999: "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo", en revista *Eure*, núm. 76, Pontifica Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

Maya, Esther, 1999: *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México.

Medina, Susana, 2002: *Una alternativa de suelo para pobres*.

- Medina, Susana, 2007: *Mercado de suelo ejidal, irregular, en la periferia lejana, sin servicios.*
- Nivón, Eduardo, 2003: "Las contradicciones de la ciudad difusa", en revista *Alteridades*, núm.26, Universidad Autónoma Metropolitana, México DF.
- Orozco, María Estela y David, Velázquez, 2012: "Soberanía y cambio de uso de suelo en la Zona Metropolitana de Toluca, 1985-2005" en Orozco, María Estela, Lourdes. Castillo y David, Velázquez (Compiladores), 2012: *Desarrollo territorial y sostenibilidad en riesgo.* Toluca, México, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Orozco, María Estela y Jorge, Tapia, 2011: *Entorno regional de la ciudad de Toluca, Estado de México*, Toluca, México, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Orozco, María Estela, 2006; "Escenarios interpretativos. Tendencias en la transformación de espacios rurales y periféricos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca", en revista *Investigaciones Geográficas, México.*
- Prévôt, Marie-France, 2000: "Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires", en revista *Economía, Sociedad y Territorio*, núm. 7, El Colegio Mexiquense, A, C. Toluca México.
- Ramírez, Patricia, 2009: *La ciudad y los nuevos procesos urbanos*, México DF, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Rébora, Alberto, 2010: "Reflexiones para replantear el paradigma urbano vigente. De la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria" en Iracheta, Alfonso y Enrique, Soto (Compiladores), 2010: *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México.* Memorias del III congreso nacional de suelo urbano. México.

- Rodríguez, Jorge y Arriagada, 2004: "Segregación residencial en la ciudad latinoamericana", en revista *Eure*, núm.89, Santiago de Chile.
- Sabatini, Francisco y otros, 2001: *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Saraví, Gonzalo, 2008: "Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de México", en revista *Eure*, núm. 103, Santiago, Chile.
- SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2010: Secretaría de Desarrollo Social, Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Estadística Geografía Informática, Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México, Secretaría de Desarrollo Social, Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Estadística Geografía Informática.
- Sobrino, Jaime, 1993: *Gobierno y administración metropolitana regional*, México, Instituto Nacional de Administración Pública.
- Sobrino, Jaime, 2003: *Competitividad de las ciudades en México*, México, El Colegio de México y el Centro de Estudios Demográficos de Desarrollo Urbano.
- Troche, Abel, 2009: *Demanda y oferta de suelo para uso habitacional de bajo ingreso en la Zona Metropolitana de Toluca*. México.
- Unikel, Luis y otros, 1976: *El desarrollo urbano de México: Diagnostico e implicaciones futuras*, México, El Colegio de México.
- Valdés, Estela, 2007: *Fragmentación y segregación urbana. Aportes teóricos para el análisis de casos en la ciudad de Córdoba*, Barcelona España.
- Vinuesa, Julio y María de Jesús, Vidal, 1991: *Los procesos de urbanización*, España.

“El colectivismo es la base del individuo y la propiedad privada no es otra cosa que el despojo de los productos creados mediante el trabajo colectivo”.

M. BAKUNIN

Anexos

MARCO JURIDICO SOBRE EL SUELO Y LA VIVIENDA

1. Base jurídica de Nivel Federal

1.1 . CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 4. Este artículo dispone que toda familia tenga derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por lo que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Artículo 26, apartado A. El Estado tiene facultad para organizar un sistema de planeación democrática para el desarrollo nacional que dé prioridad al crecimiento de la economía.

También se establecen los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan nacional de desarrollo y los programas de desarrollo. Finalmente, se faculta al poder Ejecutivo determinar los órganos responsables del proceso de planeación.

Artículo 27, párrafo tercero. La nación tiene el derecho de regular el aprovechamiento de los recursos naturales, A su vez, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones a los usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, con el fin de planear y regular el mejoramiento en el crecimiento de los centros de población.

Artículo 115, fracción III. Se dispone que los municipios tendrán a su cargo los servicios de:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales.
- b) Alumbrado público
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos.
- d) Mercados y centrales de abasto
- e) Panteones
- f) Rastro
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento.

h) Seguridad pública.

Fracción V. Los municipios, en lo dispuesto por las leyes federales y estatales, tendrán la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación de los planes de desarrollo urbano municipal, así como, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Tendrán la facultad de autorizar, controlar y vigilar la autorización del suelo, y otorgar licencias y permisos para construcciones.

1.2. Ley General de Asentamientos Humanos

Artículo 1, fracción I. Establece la concurrencia de los municipios con las entidades federativas y la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Por su parte, la **fracción II**, determina las normas para la planeación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En su caso, **la fracción III**, define los principios mediante los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de las áreas y predios.

En el Capítulo Tercero, de la Planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población. En los artículos 15 al 19. Básicamente tratan los asuntos relacionados a la aprobación, ejecución, control, evaluación y modificación de los planes y programas del ámbito estatal y municipal de desarrollo urbano.

Artículo 20. Trata de la conurbación de los centros de población de los municipios y de la concurrencia de los tres niveles de gobierno para planear y regular de manera conjunta y coordinar el fenómeno de referencia.

En el **Capítulo Séptimo de la Participación Social. Artículo 48.** Se establece que la Federación, las entidades federativas y los municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la

participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de la población.

1.3. Ley de Vivienda

Título primero, de las Disposiciones Generales. Artículo 1. La ley de vivienda es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que se considera que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, por tal motivo el Estado impulsara y organizara las actividades inherentes a la materia de vivienda, con la participación de los sectores social y privado.

Artículo 2. Se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Título Segundo de la Política Nacional de Vivienda, en el Capítulo I. Artículo 6. Se considera que para las políticas relacionadas con la vivienda se debe considerar una serie de lineamientos, entre los que destacan:

Fracción VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano.

En la fracción IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.

2. Base jurídica de Nivel Estatal

2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México

Artículo 77, fracción VI. Menciona que las facultades y obligaciones del gobernador están en el planear y conducir el desarrollo integral del Estado;

además de, formular, aprobar, desarrollar, ejecutar, controlar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo, así como, planes sectoriales y regionales. También se señala que en los procesos de planeación regional deberá consultarse a los ayuntamientos.

2.2. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México

Título Primero Disposiciones Generales. Artículo 1. En general este artículo aborda las disposiciones para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado de México, así como la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 2. Se dispone que la ley de asentamientos humanos del Estado de México le corresponda al Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos, los cuales ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada, de esta forma el Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas.

Título Segundo de las Autoridades Competentes, de los Organismos Auxiliares y de la Participación Popular. Artículo 11. A la legislatura del Estado le corresponde, decretar la fundación de nuevos centros de población así como aprobar los planes de desarrollo urbano y celebrar reuniones de consulta popular en materia de asentamientos humanos.

Artículo 13.- Los ayuntamientos del Estado tendrán, en la materia que trata la Ley de Asentamientos del Estado de México, las atribuciones siguientes:

Fracción VI. Proponer al Ejecutivo del Estado la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos que afecten al territorio del municipio.

Fracción XI. Impulsar la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en el municipio con base en la Ley de Aportaciones y Mejoras del Estado de México.

Fracción XVI. En este artículo se dispone que los ayuntamientos deberán vigilar en sus respectivas jurisdicciones y observancia de los planes de desarrollo

urbano, las declaratorias y las normas básicas correspondientes, así como la consecuente utilización del suelo.

2.3. Código Administrativo del Estado de México

Libro Quinto. Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.

Título Primero. Capítulo Primero. Artículo 5.1. El Libro Quinto tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población de la entidad.

Artículo 5.2. Las disposiciones de este Libro tienen como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural según los principios siguientes:

- I. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos atenderá:
 - a) El ordenamiento ecológico del territorio
 - b) La sustentabilidad ambiental en relación a las actividades de la población, propiciando el desarrollo económico y social
 - c) La eficiente interrelación y conectividad de los centros de la población
 - d) Mitigar los efectos negativos del crecimiento urbano en el ambiente
 - e) Ordenar las regiones y zonas metropolitanas
 - f) Impulsar los centros de población con condiciones favorables para absorber flujos de población
- II. Garantizar el desarrollo urbano de los centros de población mediante:
 - a) La vinculación armónica entre el campo y la ciudad, que garantice un desarrollo urbano sustentable, con el fin de lograr el equilibrio ambiental, social y cultural;
 - d) La redensificación de las áreas urbanas, a fin de promover el aprovechamiento eficiente del suelo y de la infraestructura, así como evitar el crecimiento desmedido de los centros de población;

- e) Disponibilidad del suelo urbano para vivienda, accesible, de calidad y segura a las familias de escasos recursos económicos, particularmente a las que se encuentren en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación.

Para el **Segundo Capítulo del Libro Quinto**, se establecen las atribuciones de las autoridades.

Artículo 5.7. Son autoridades para la aplicación de este Libro el Gobernador del Estado, la Secretaria de Desarrollo Urbano y los Municipios.

Artículo 5.8. Este artículo dispone que al Gobernador del Estado se le atribuya, el planear, regular, coordinar, controlar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de la entidad.

- III. Se dispone que se pueden celebrar convenios de coordinación con autoridades federales, de otras entidades federativas y municipales, en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los centros de población, directamente o por conducto del Titular de la Secretaría;
- IV. Crear órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 5.9. En este artículo se disponen las atribuciones de la Secretaria de Desarrollo Urbano:

- I. Elaborar, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los parciales que de este plan deriven;
- V. Se establecerán políticas para la autorización de conjuntos urbanos de carácter habitacional en función de las políticas señaladas en los planes de desarrollo urbano;
- VI. A sí mismo, se deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios en función a la reglamentación del Libro V y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

- VII. Por ello, se deberá coordinar la entrega- recepción a los municipios y a las autoridades estatales competentes, de las áreas de donación y de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos;
- XX. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones del Libro V y de su reglamentación, así como de las autorizaciones y licencias que expida;

Artículo 5.10. Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar y evaluar los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de centros de población y los parciales que se deriven;
- IV. Al municipio también se le atribuye, supervisar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura hidráulicas que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos;
- V. Proponer medidas legislativas y administrativas que tiendan a mejorar la planeación, ordenación, regulación y promoción del desarrollo urbano en el Estado;
- VII. El municipio deberá, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales;
- X. Deberá participar con los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población y vivienda;
- XI. Se comprometerá a convocar a los ciudadanos a las organizaciones sociales con el fin de lograr la participación social en la consulta, coordinación, evaluación y seguimiento municipales o vecinales en materia de desarrollo urbano;
- XIX. Según su competencia, vigilara el cumplimiento del Libro V y sus disposiciones reglamentarias, de los planes de desarrollo urbano, de las disposiciones administrativas y reglamentarias que emita en la materia y de las autorizaciones y licencias que otorgue;

- XX. Por último, determinará las infracciones de los particulares a las disposiciones del Libro V, con el fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece dicho Libro.

Capítulo Tercero El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 5.11. El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano funge como órgano de asesoría, consulta y participación social en asuntos de materia de desarrollo urbano de interés estatal, que estará presidido por el Gobernador del Estado.

Artículo 5.12. Al Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano le corresponde:

- I. Promover la participación social en el proceso de elaboración del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como los planes regionales de desarrollo y los que se deriven;
- II. Deberá formular propuestas en materia de planeación, regulación e inversión para el desarrollo urbano de la entidad;
- III. A su vez propondrá medidas para la ordenación sustentable del territorio del Estado;
- IV. Propondrá medidas legislativas y administrativas que tiendan a mejorar la planeación, ordenación, regulación y promoción del desarrollo urbano del Estado.

Capítulo Cuarto de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, contiene lo siguiente:

Artículo 5.13. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es un órgano técnico de coordinación interinstitucional, que tiene por objeto promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y alentar la producción de la vivienda en la entidad.

Artículo 5.12. Corresponde a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda:

- I. Coordinar acciones con las dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- II. A solicitud de la Secretaria de Desarrollo Urbano, integrará los dictámenes de factibilidad y de impacto regional que incluirán los dictámenes y licencias de los organismos auxiliares y autoridades participantes, en relación con un predio o proyecto determinado;
- IV. A petición de la Secretaria de Desarrollo Urbano, la comisión dará seguimiento a la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, con el fin de que rindan informes respecto del avance físico de las obras que correspondan al ámbito de su competencia;
- V. La comisión puede proponer a las autoridades competentes la adopción de las medidas necesarias para la mejora regulatoria y la desgravación de los procesos de administración y operación urbana y de producción de vivienda;
- IX. En este sentido, se promoverán investigaciones científicas y tecnológicas sobre el desarrollo urbano y vivienda, así como formular recomendaciones sobre la normatividad respectiva.

2.4. Ley Orgánica Municipal del Estado de México

Título I del Municipio Capítulo Primero Disposiciones Generales Artículo 1.

Se establece que el municipio es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, con personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 5.- Para el eficaz cumplimiento de sus funciones, los ayuntamientos podrán coordinarse entre sí y con las autoridades estatales; y en su caso, con las autoridades federales, en los términos que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 12.- también se establece que los municipios controlarán y vigilarán, coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en los términos de la ley de la materia y los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

Capítulo Tercero las Atribuciones de los Ayuntamientos. Artículo 31 en la fracción I y II. Entre sus atribuciones, el ayuntamiento debe expedir y reformar el Bando Municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observación general dentro del territorio del municipio; en relación a los servicios públicos el ayuntamiento puede celebrar convenios cuando fuese necesario, con las autoridades estatales competentes.

3. Base Jurídica de Nivel Municipal

3.1 Bando Municipal de Zinacantepec

Artículo 1. El principal objeto del Bando Municipal de Zinacantepec es establecer los principios, bases y fundamentos jurídicos para regular el régimen de gobierno, la organización y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal de Zinacantepec, deberá sentar las bases de la delimitación territorial, cuyas disposiciones son de orden público e interés social y de observancia obligatoria dentro de su territorio, a fin de mantener y conservar el orden público, la seguridad y la tranquilidad de su población, promoviendo el desarrollo político, económico, social, cultural y el turismo sustentable conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

Título Quinto Servicios Públicos Municipales, Capítulo I de las Atribuciones del Ayuntamiento. Artículo 63.

Este artículo decreta que el Gobierno Municipal de Zinacantepec, proporcionará los servicios públicos y ejecutará las obras de prestación, instalación, funcionamiento y conservación, con sus propios recursos y en su caso, con la cooperación de otras entidades públicas, sociales o privadas.

Artículo 64. Por tal motivo en decreto del artículo anterior, el Municipio tiene a su cargo la prestación, explotación, administración y conservación de los servicios públicos municipales, considerándose enunciativa y no limitativa los siguientes:

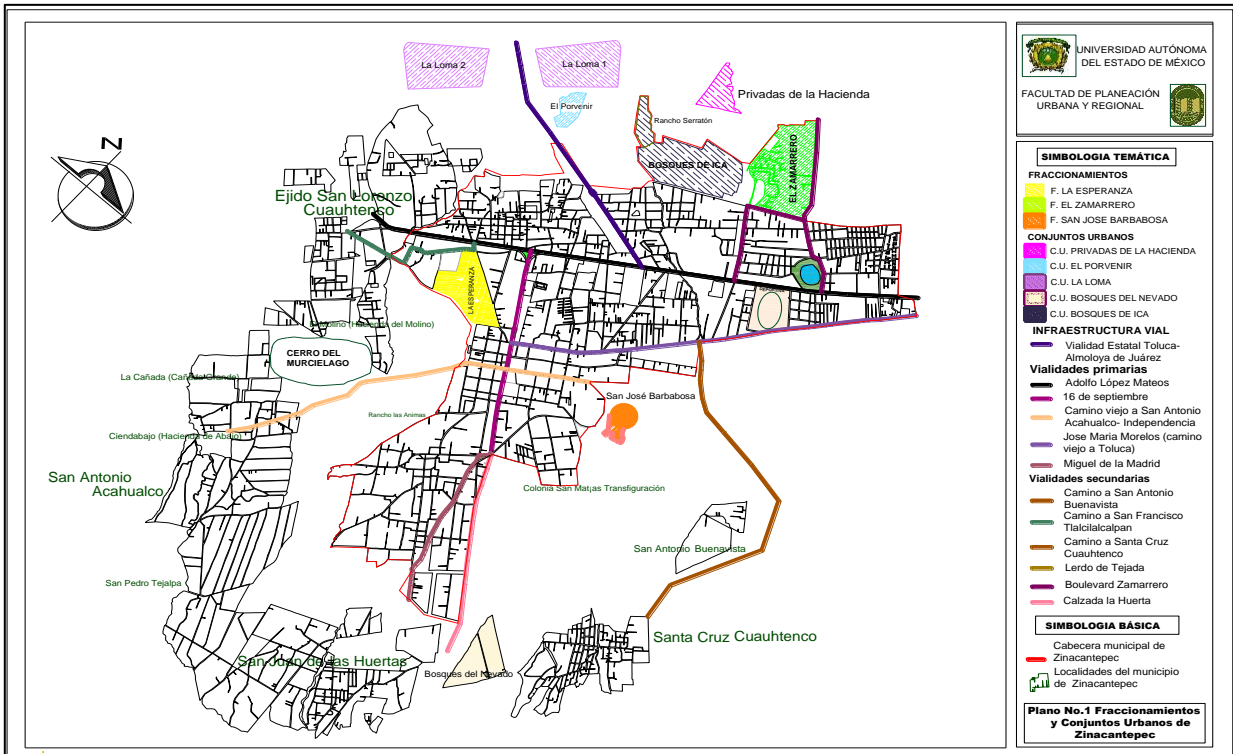
- I. Agua potable, alcantarillado, saneamiento y aguas residuales;
- II. Alumbrado público;
- III. Limpia y disposición de desechos;
- IV. Mercados;
- V. Panteones;
- VI. Rastro;
- VII. Calles, parques, jardines, áreas verdes y recreativas;
- VIII. Seguridad pública y tránsito, protección civil y bomberos;
- IX. Embellecimiento y conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social;
- X. Asistencia social en el ámbito de su competencia y atención para el desarrollo integral de la mujer para lograr su incorporación plena y activa en todos los ámbitos;
- XI. Empleo;
- XII. Salud pública;
- XIII. Salud y bienestar animal;
- XIV. Las demás que declare el ayuntamiento como necesarios y de beneficio colectivo.

Artículo 66. Se manifiesta en este artículo que los servicios públicos municipales se prestarán con la máxima cobertura y calidad considerando los recursos con los que cuente el Ayuntamiento, quien proporcionará las facilidades necesarias para que los ciudadanos participen y colaboren en estas tareas.

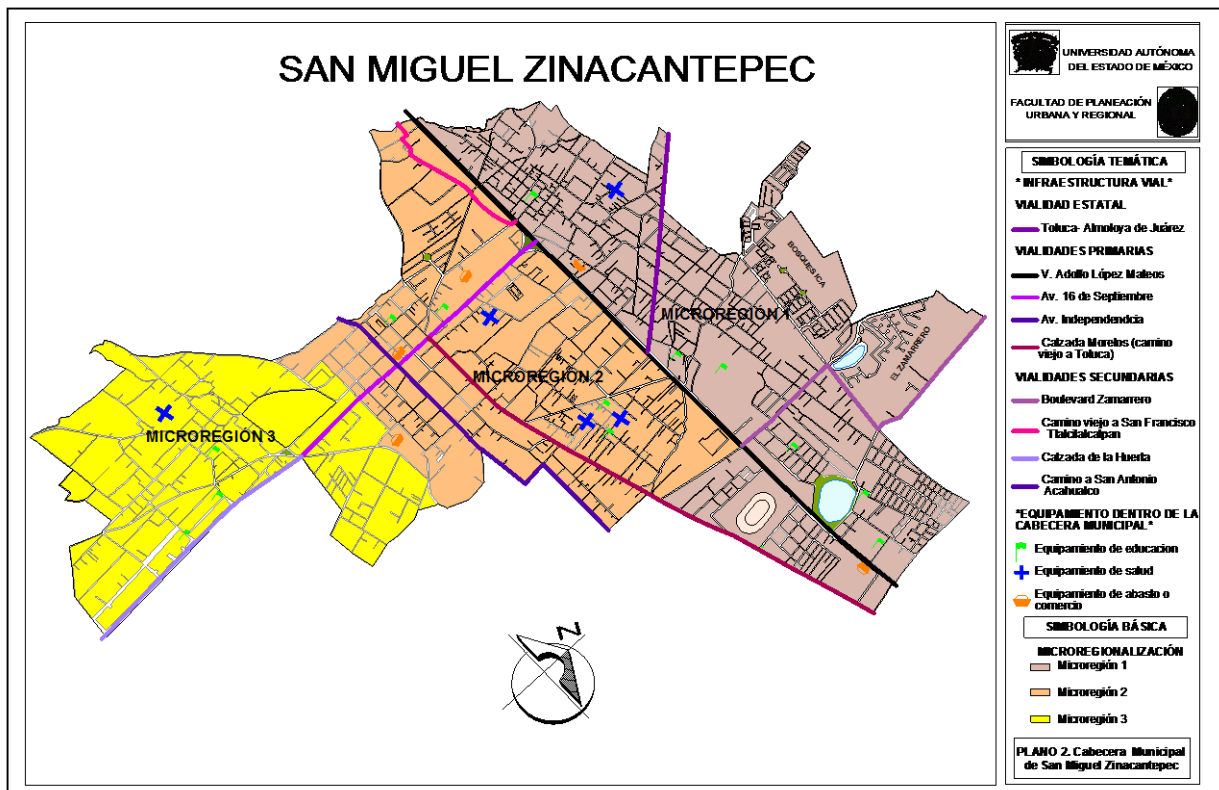
Título Octavo del Desarrollo Urbano, Obra Pública y Protección al Medio Ambiente. Capítulo I del Desarrollo Urbano. Artículo 113. La Dirección de Desarrollo Urbano supervisará que toda construcción con fines habitacionales, comerciales, industriales y de servicios, se apegue a la normatividad de uso de suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio.

La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Plano.1.Fraccionamientos y conjuntos urbanos en Zinacantepec

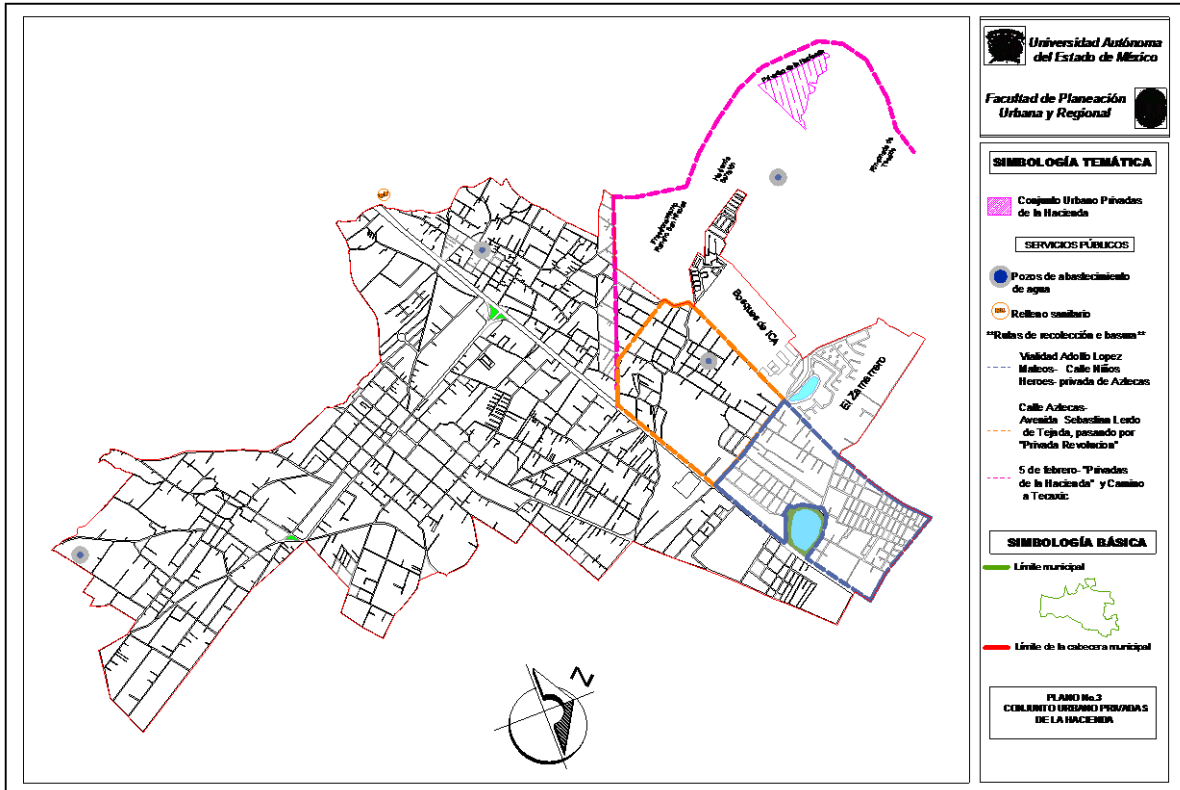


Plano.2.Cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec



La segregación como limitante en el desarrollo de infraestructura y equipamientos: caso del conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”, municipio de Zinacantepec.

Plano.3. Conjunto urbano habitacional “Privadas de la Hacienda”



Plano.4. Vialidades en la cabecera municipal de San Miguel Zinacantepec

