



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE
MÉXICO



FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL
LICENCIATURA EN PLANEACIÓN TERRITORIAL

TESIS:

“CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL A PARTIR DE LAS
URBANIZACIONES CERRADAS EN EL MUNICIPIO DE METEPEC
1970-2010”

PRESENTA:

MIRIAM ROMERO VALDÉS

DIRECTOR:

M. EN E.U.R. HÉCTOR CAMPOS ALANÍS

Junio, 2016.



ÍNDICE

Introducción	5
Capítulo I. Aproximaciones teóricas sobre la relación de las urbanizaciones cerradas.....	19
1.1. Proceso de Urbanización	19
1.2. Estructura Territorial de las Ciudades.....	23
1.3. Urbanizaciones Cerradas	31
1.3.1. Tipos de Urbanizaciones Cerradas	32
1.3.2. Detonantes de las Urbanizaciones Cerradas.....	34
Capítulo II. Casos de Estudio Sobre las Urbanizaciones Cerradas.....	39
2.1. Urbanizaciones Cerradas en América Latina	39
2.2. Urbanizaciones Cerradas en México.....	46
CAPITULO III. Caracterización de las condiciones del proceso de urbanización	53
3.1. El Proceso de Urbanización en México.....	53
3.1. Urbanización en el Municipio de Metepec para el año 2010.....	57
3.1.1. Localización.....	57
3.1.2. Uso actual del suelo.....	59
3.1.3. Aspectos demográficos	64
3.1.4. Aspectos económicos	68
3.1.5. Estructura vial.....	71
Capítulo IV. Cambios en la estructura territorial del Municipio de Metepec 2010	78
4.1. Crecimiento de las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Metepec.....	78
4.2. Cambios en los usos de suelo e impacto de las urbanizaciones.....	92
Conclusiones.....	112
Bibliografía.....	120



TABLAS

Tabla 1. Características generales geológicas.	60
Tabla 2. Usos de suelo del Municipio de Metepec, 2010.	61
Tabla 3. Evolución poblacional 1970-2010.....	64
Tabla 4. Comportamiento de la TCMA Municipal y Estatal.	66
Tabla 5. Población total del estado con respecto al municipio, 2010.....	66
Tabla 6. Población total y estructura económica de Metepec 1980-2010.	68
Tabla 7. Población Económica de Metepec, 2010.	68
Tabla 8. Distribución de la población por sector económico, 2010.....	69
Tabla 9. Distribución porcentual de la población por sector económico 1970-2000.	70
Tabla 10. Infraestructura vial primaria libre de peaje, 2011.....	72
Tabla 11. Red carretera de jurisdicción municipal, Metepec 2014.....	73
Tabla 12. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1970-1979.	79
Tabla 13. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1980-1989.	80
Tabla 14. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1990-1994.	81
Tabla 15. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1995-1999.	84
Tabla 16. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 2000-2004.	85
Tabla 17. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 2005-2010.	87
Tabla 18. Usos de suelo del Municipio de Metepec 1976-2010.	93
Tabla 19. Urbanizaciones Cerradas en Metepec por década.....	98

GRÁFICAS

Gráfica 1. Distribución de usos de suelo en el Municipio de Metepec.....	62
Gráfica 2. Pirámide Poblacional del municipio de Metepec, 2005.	65
Gráfica 3. Distribución de población del Municipio de Metepec.....	67



FIGURAS

Figura 1. Sistema de Parrilla o Retícula.....	24
Figura 2. Sistema concéntrico.....	25
Figura 3. Sistema Lineal.....	26
Figura 4. Sistema Multicentrado.....	27
Figura 5. Sistema de Plato Roto.....	28

MAPAS

Mapa 1. Usos de Suelo Actual del Municipio de Metepec.....	63
Mapa 2. Estructura Vial del Municipio de Metepec.....	77
Mapa 3. Urbanizaciones Cerradas en el Municipio de Metepec 1970-2010.....	91
Mapa 4. Usos de suelo del municipio de Metepec, 1970-2010.....	95

IMÁGENES

Imagen 1. Localización del Municipio de Metepec.....	58
Imagen 2. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1970-1980.....	101
Imagen 3. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1980-1990.....	103
Imagen 4. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1990-2000.....	105
Imagen 5. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 2000-2010.....	107
Imagen 6. Urbanizaciones Cerradas sin información.....	109



INTRODUCCIÓN

La presente investigación pretende hacer un análisis de las transformaciones que se han presentado en la estructura territorial a partir de la inserción de las urbanizaciones cerradas en el territorio. Este fenómeno ha impactado en el espacio donde se manifiesta, generando cambios estructurales como la creación de nuevas vialidades que se originan a partir de su creación y el cierre, corte o desviación de algunas existentes, entre otros. Esta forma de hacer ciudad se retoma principalmente de la importancia de los modelos urbanos que se han presentado en el primer mundo, ya que a pesar de que el auge de este tipo de crecimiento se presentó en estos países en los años 60's, este modelo está siendo una forma principal de crecimiento urbano en México, permitiendo la existencia de este tipo de urbanización cerrada.

El proceso de urbanización continúa siendo sin duda alguna en todo el mundo, uno de los fenómenos con mayor intensidad, y con carácter irreversible, que rebasa fronteras en los distintos ámbitos; como parte de sus principales consecuencias ha generado un acelerado crecimiento de la población y área ocupacional, procesos de migración campo-ciudad, y ahora, ciudad-campo lo que provoca la expansión física de las ciudades, entre otros (Nels, 1985).

A partir de ello Lezama (2002) afirma que dentro del proceso de urbanización la necesidad de asentamiento humano fue el antecedente más lejano de la aparición del fenómeno urbano y se expresa como la búsqueda de estabilidad, seguridad, y resguardo ante el peligro. Con ello se puede argumentar que el fenómeno urbano surge a partir de los primeros asentamientos humanos, los cuales se dieron cuando el hombre pasó de ser nómada a sedentario para poder sentir mayor seguridad, lo que permitió la conformación de las primeras sociedades a partir de pequeñas áreas urbanas, dando así la primera manifestación de dicho fenómeno desde la perspectiva social.



Para entender las urbanizaciones cerradas es preciso conocer el concepto de urbanización el cual, de acuerdo al INEGI (2015) se define como:

“el proceso de transformación de una localidad o conjunto de localidades rurales, mediante la construcción de infraestructura de servicios (drenaje, agua potable, electrificación, pavimentación, transporte, etc.), este proceso se debe principalmente a la influencia cercana de algunas ciudades”.

Dentro del proceso de urbanización es importante destacar como elemento de importancia la migración poblacional, la cual se de las áreas rurales hacia las urbanas. Este fenómeno se debe a la búsqueda de un empleo remunerado, una calidad en los servicios y una mejor diversidad de estilos de vida y entretenimiento; derivado de ello se ha dado un crecimiento de la población en las zonas urbanas y una reclasificación de las áreas rurales a urbanas (Bloom & Khanna, 2007).

Roitman (2003) y Rodríguez (2006) definen a las urbanizaciones cerradas como un área residencial que antepone el espacio público por el privado restringiendo la entrada a personas ajenas a estos lugares por el uso de barreras físicas como bardas, rejas o mallas perimetrales, privatizando calles, parques, plazas, jardines, etc. localizadas en la periferia de la ciudad.

Por su parte Méndez y Rodríguez (2007) afirman que las urbanizaciones cerradas proliferan en las ciudades latinoamericanas con más intensidad que en otros países (como los europeos), creando una imagen fantástica y utópica de la vida para promover una visión positiva que sea fácil de venderse, provocando una necesidad, promoción y demanda por parte de la población a este tipo de vivienda.

Al respecto Ramírez (2003) menciona que el territorio es un espacio de construcción social, donde actores a través de acciones se apropian, transforman, usan o simbolizan al territorio de acuerdo a los intereses particulares, lo que determina la dirección y configuración del mismo. Ello conlleva a aseverar que el territorio no es independiente, sino dependiente de las acciones contemporáneas de la ciudad.



Es así que para el último cuarto del siglo XX, México puede considerarse que pasa de ser una sociedad rural a una con características predominantemente urbanas, debido a la enorme expansión de los asentamientos urbanos que han implicado la diversificación del número de metrópolis, así como el ensanchamiento en general de la malla urbana, desde un modelo claramente monocéntrico a otro policéntrico o con varias constelaciones centro-periferia (Ariza, s.f.).

Con ello, los actores económicos privados han comenzado a producir urbanizaciones cerradas y se observa la producción privada del espacio urbano donde convergen los intereses tanto públicos como privados.

Es así que en la actualidad, la urbanización se ha convertido en la forma de vida más común de vida social. En ella podemos encontrar tres elementos que la caracterizan. Primero, la exacerbación de la concentración demográfica y de los movimientos migratorios en fragmentos de territorios nacionales e internacionales. Segundo, los profundos cambios inducidos por los adelantos tecnológicos y por la mundialización económica, que tiende a distraer los propósitos democráticos y ciudadanos en los que se basa la sociedad. Y tercero, la agravación de la segregación social del espacio, con sus tendencias discriminatorias de los grupos sociales (Garza, 2003).

La evolución de la Ciudad de México como centro del sistema urbano en México entre los años 1970 y 2000 ha producido una reducción paulatina y sistemática de la magnitud de la primacía urbana¹ de la ciudad principal, y con ello México es hoy en día básicamente un país metropolitano (Olvera, 1997). Este fenómeno no solamente pasa en la capital del país sino en casi todas las ciudades.

La expansión urbana de las ciudades se ha venido dando en todas las ciudades y actualmente ha estado influenciada por asentamientos de viviendas conocidos como fraccionamientos cerrados, que se establecen como una comunidad que

¹ Primacía Urbana: conocida como la preponderancia demográfica y económica que la primera ciudad de un país tiende a poseer con respecto a su propia red urbana nacional (González, 2013).



busca un nuevo estilo de vida para sus habitantes, y privilegia áreas comunes en su interior con el objetivo de garantizar seguridad por encontrarse entre murallas (SEDESOL, et al., 2012).

La importancia de modelos urbanos retomados del primer mundo como son los de urbanización difusa, dispersa, o rururbanización sin duda alguna han dado pauta a la proliferación de urbanizaciones cerradas. En este caso de los fraccionamientos o urbanizaciones han sido tomadas de países desarrollados, con el fin de ser aplicados en la realidad que vive nuestro país. Sin embargo, es importante reconocer que cada ciudad ha seguido procesos y patrones de crecimiento específicos que definen la estructura actual de cada centro urbano, ciudad, región, municipio, estado y país.

Ejemplo de lo anterior son las numerosas constructoras como GEO, INFONAVIT, etc., que han adoptado este patrón, pero no ha sido del todo concretas, debido a que las constructoras solo optan por hacer los conjuntos urbanos, sin tomar en cuenta las variables sociales, territoriales y ambientales centrándose principalmente en el factor económico, viendo principalmente por los intereses propios y no los que una sociedad (de clase baja media y alta) demanda, lo que impide adoptar aquel modelo de manera adecuada, ocasionando que sea la población quien se adapte a él (Herrera, 2010).

Para el caso de las urbanizaciones cerradas en Toluca, existe un artículo denominado “La Vivienda en las Urbanizaciones Cerradas de Puebla y Toluca” (Rodríguez & Mollá, 2003), donde remite que las constantes tendencias residenciales “cerradas” son la nueva versión de las urbanizaciones privadas y tradicionales de la élite que en su expansión reciente enmarcan la fractura y la desestructuración creciente dentro de la sociedad en el territorio. La vivienda en fraccionamientos cerrados es la expresión más genérica de la calidad del espacio residencial y ha sido en los últimos años contorneado por límites físicos que buscan la autosegregación.



Las urbanizaciones cerradas cada vez se multiplican con mayor rapidez, creando una producción seriada, perdiendo identidad debido a que todas conservan mismas características y uniformidad. Existen dos elementos que permiten generar este tipo de ciudad privada: por una parte, el encierro para la autoprotección, dotación, gestión e identidad de la comunidad y, por la otra, las redes con una multiplicación de conexiones de todo tipo en el territorio que garantizan el nexo y completan el sistema.

Ello ocasiona la creación de estas pequeñas ciudades, que traen consigo una serie de problemas por parte de los individuos que prefieren aislarse de la sociedad. Problemas económicos que repercuten en los altos costos de adquisición de estas viviendas. Problemas ambientales por el asentamiento en zonas no aptas para la construcción por poseer características de suelo permeables, arcillosos, etc. y problemas territoriales que involucran desde la modificación de la traza urbana, como de la dotación de servicios básicos y la reorganización de las calles y su sentido, tanto dentro como fuera de la urbanización. Para efectos de la presente investigación se aborda la dimensión territorial que hace referencia a la ruptura de la traza urbana a partir de las urbanizaciones cerradas.

La creación de nuevas urbanizaciones cerradas trae, al interior de zonas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación, la pérdida al derecho de libre tránsito marcado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Artículo 11:

“Todo hombre tiene derecho para entrar en la república, salir de ella, viajar por su territorio y mudar de residencia, sin necesidad de carta de seguridad, pasaporte, salvo-conducto u otros requisitos semejantes”

Por lo anterior, es importante considerar, que la mayor parte de este tipo de conjuntos urbanos no cumple con lo estipulado en la ley, limitando el libre tránsito dentro y muchas otras fuera de su territorio.



El problema en torno a las urbanizaciones cerradas se enfatiza debido a que constituyen islas de urbanización o de progreso intercaladas en la trama urbana y periurbana, donde su existencia desarticula el territorio y causa segregación socio-especial, existiendo una urbanización discontinua, lo que deriva en un territorio homogéneo (Cabrales, 2003). Ello conlleva a que se esté configurando una ciudad multifragmentada dentro de la gran Zona Metropolitana del Valle de Toluca, ejemplo de ello es el municipio de Metepec, el cual forma parte de dicha zona metropolitana, y que presenta un paisaje completamente urbano resultado de un acelerado proceso urbanización.

Actualmente existen numerosas formas de hacer ciudad, diferentes a las que existían antes del siglo XIX, donde distintos patrones urbanos y actores sociales conforman las zonas habitables de la ciudad y la periferia, originando una reconfiguración y creando de diferente forma al territorio, ocasionando con ello una nueva forma de crecimiento urbano.

El crecimiento acelerado de la Ciudad de México provocó, a principios de la década de los 60s, la expansión insólita del área urbana hacia los municipios del Estado de México, dando origen a la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), que actualmente es una de las metrópolis más grandes del mundo; dando pauta con ello a la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, generando un cambio substancial en la estructura del territorio. El desarrollo de la metrópoli (ZMVT) se ha visto rebasado, debido a que este ámbito geográfico se encuentra delimitado y subdividido territorialmente, más que por fronteras formales, por jurisdicciones soberanas y autónomas establecidas por el propio marco normativo de la nación, en el que convergen atribuciones de los diferentes niveles de gobierno federal, estatal y municipal (SEDESOL, et al., 2012).

En este sentido, el proceso de conurbación que enfrenta el Estado de México con el Distrito Federal y la elevada concentración de población en las zonas metropolitanas del territorio estatal, ha propiciado un crecimiento complejo en las



mismas, generando mayor demanda en la prestación de servicios públicos y de infraestructura para su desarrollo.

Ello ha derivado en una serie de modificaciones tanto en el aspecto territorial, ambiental, social y económico; destacando de entre ellos el primero, puesto que se han generado una serie de modificaciones en la traza urbana que han llevado al rompimiento y alteración de la misma; lo que trae a su vez un cambio en las vialidades primarias, secundarias y terciarias, en el flujo y circulación de personas, y de los vehículos en el territorio; aunado a la generación de nuevas vialidades a partir de la creación de estas urbanizaciones. Trayendo consigo una serie de problemas como el libre acceso a estos centros urbanos y el aumento en el tiempo de traslado para llegar a un destino, puesto que en lugar de que la carretera pase de manera recta debe de rodear al conjunto urbano, lo que impide el libre tránsito aumentando los tiempos de recorrido.

Una de las características generales de las urbanizaciones cerradas es que hacen uso de las vialidades primarias tipo freeways² (Janoshcka, 2002), por integrar en su entorno áreas comerciales e industriales, y porque alrededor del desarrollo se construyen otros fraccionamientos cerrados de menor superficie, infraestructura y equipamientos concentrados en el sector de desarrollo. Este tipo de urbanizaciones se han presentado en nuestro país, siendo con mayor frecuencia en las Zonas Metropolitanas, tal es el caso de las urbanizaciones cerradas que se ubican alrededor de las industrias, teniendo como finalidad que el obrero no invierta demasiado tiempo de traslado de su casa a su hogar, o bien para consolidar una zona potencial.

El presente estudio de las Urbanizaciones Cerradas en Metepec se centra desde el periodo de 1970 hasta el 2010, debido a que es a partir de 1970 cuando se

² Los freeways se interpretan como supercarreteras, autopistas o autovías. Actualmente, un aspecto decisivo de la rentabilidad del espacio urbano es la cercanía a una entrada a una autopista, Como elemento estructurante y de unión entre las apariciones insulares de la metrópolis latinoamericana, a comienzos del siglo XXI, se pueden mencionar ciertas vías de transporte, en especial la red urbana de autopistas y autovías, dado que refuerza los procesos mencionados. A través de la separación en dueños de medios de transporte motorizados y aquellos que no los poseen, aparece una grieta social que es decisiva para las posibilidades de uso y apropiación de las diversas islas. (Janoshcka 2002:19).



comienzan a registrar los primeros asentamientos de este tipo de urbanizaciones, y es en 1993 cuando se hace un cambio en la Ley de Vivienda donde se integran sus diferentes tipologías, dando con ello pauta a la creación legal de las mimas.

Derivado de lo anterior, el municipio de Metepec ha presentado durante el periodo 1980-1990 un crecimiento del 2,207.42%*, mientras que para el periodo 1990-2000 que de 38.64% y finalmente del 2000-2010 se presentó del 10.13%*, lo cual indica que el municipio durante el primer periodo experimentó un alto crecimiento demográfico, debido a la accesibilidad del uso del suelo y principalmente a la cercanía con municipios en desarrollo como Toluca, el cual presentó para el periodo 2000-2005 un crecimiento relativo de su población de 12.13%*, lo que representa casi el doble del crecimiento que mantuvo Metepec, esto debido a que Toluca funge principalmente como un centro administrativo donde se concentra la mayoría de los servicios, es por ello que alberga una gran población, mientras que Metepec se considera habitacional, puesto que es el principal municipio en el que se ha autorizado la construcción de conjuntos urbanos y donde se puede apreciar con mayor claridad el fenómeno que es objeto de análisis de la presente investigación.

El interés del tema, surge a partir de cómo un conjunto urbano, cambia o modifica los patrones territoriales. Metepec es un municipio que destaca como un centro prestador de servicios, pero que por su cercanía al municipio de Toluca y principalmente al Distrito Federal está albergando a una gran cantidad de población.

De acuerdo al H. Ayuntamiento de Metepec en su Plan de Desarrollo Urbano de Metepec (2008), la estructura física del municipio ha ido cambiando, puesto que se ha pasado a tener una estructura dispersa y de plato roto con forma irregular a otra con una mayor fragmentación y dispersión, formando con ello pequeñas islas dentro del mismo municipio. Todo ello a partir de factores sociales, políticos, económicos y

* porcentajes obtenidos de elaboración propia con base a INEG, 2005.



territoriales que han generado cambios en las tradiciones, cultura, actividades económicas, uso del suelo y sobre todo en la estructura de la traza urbana.

Una de las características generales de estos conjuntos habitacionales en Metepec es que su proceso de desarrollo o expansión se da de manera horizontal, y rara vez en un crecimiento vertical; además de que cuentan con un área común destinada para actividades recreativas o de ocio y están amurallados como indicador de seguridad y privacidad (Aparicio Guisado, 2000). En la expansión urbana del municipio de Metepec han participado diversos elementos estructurales generados por la necesidad de intercomunicación entre el centro y los diversos sectores de la ciudad, e incluso de las poblaciones rurales más cercanas.

A partir ello, el tema de investigación adquiere una gran importancia dentro el ámbito territorial, ya que las urbanizaciones cerradas van provocando un cambio en la estructura tradicional del municipio, implementando una nueva forma de organización y con ello la fragmentación del mismo territorio al pasar a ser netamente híbridas.³

Esta desarticulación del territorio afecta los accesos, la infraestructura y los usos de suelo, pasando de ser agrícolas a urbanos, lo que genera una ruptura de la continuidad espacial de las ciudades, factores que afectan a las urbanizaciones cerradas debido a que deben planificar una adecuada incorporación de la estructura vial.

El análisis de las urbanizaciones cerradas en el municipio de Metepec resulta trascendente, ya que el cambio que han generado las inmobiliarias ha influido en el crecimiento y definición de la estructura territorial de las ciudades en los últimos años a través de los fraccionamientos o conjuntos urbanos quienes son lo que en la actualidad definen la orientación y forma de crecimiento de las ciudades. Puesto que con anterioridad era el gobierno quien decidía la orientación del crecimiento

³ Híbridas hace referencia la “ciudad fragmentada” donde no hay un espacio continuo ni siquiera para las relaciones sociales. Es una percepción donde el componente físico está fragmentado (Dammert, 2004).



urbano, sin embargo, actualmente el gobierno ha dejado de participar en esas decisiones y ha pasado a ser solamente un regulador, dejando que las empresas inmobiliarias sean las que decidan el rumbo y crecimiento de los asentamientos humanos (Serrano, 2009).

Esta investigación permite hacer una reflexión de cómo se están creando las nuevas formas de las ciudades en la actualidad, con la finalidad de observar si se sigue dando en crecimiento de forma tradicional o ha pasado ser un crecimiento desorganizado en la estructura municipal de Metepec.

Por lo que a partir de ello, se plantea como pregunta de investigación ¿Cuáles son los cambios generados en la estructura territorial a partir de las urbanizaciones cerradas en el municipio de Metepec durante el periodo 1970-2010?

Lo anterior permite establecer como planteamiento hipotético que la promoción inmobiliaria a través de las urbanizaciones cerradas ha influido en el proceso de urbanización, crecimiento y expansión de las áreas urbanas y en la definición de la estructura territorial de las ciudades, cuyos actores se apropian, transforman, usan o simbolizan al territorio de acuerdo a los intereses particulares.

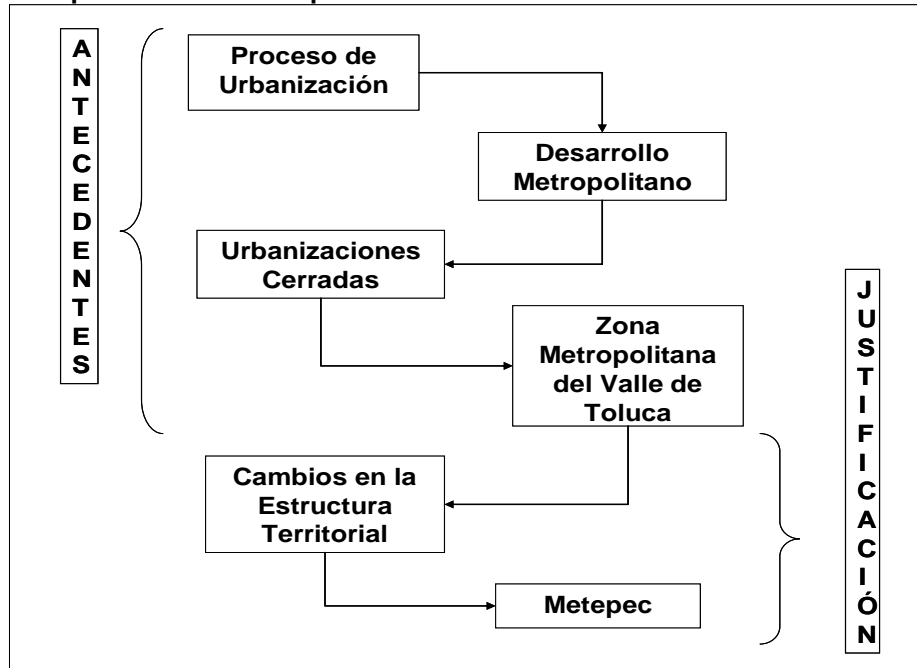
Estableciendo así el propósito central del proyecto el cual se centra en identificar los cambios que se han generado en la estructura territorial del Municipio de Metepec a partir de la aparición de las urbanizaciones cerradas, durante el periodo 1970-2010.

Para lograr lo anterior, se Identificarán los fundamentos teórico-conceptuales y referenciales que sustentan la estructura de las ciudades a fin de comprender conceptualmente el fenómeno y su representación en el territorio. Así como comparar casos referenciales de urbanizaciones cerradas a nivel Nacional a fin de comprender su crecimiento y cambio en el territorio. Lo que permitirá realizar una caracterización del municipio de Metepec a partir de los perfiles territorial, económico y social, dando la pauta para la identificación del cambio en la estructura territorial a partir del análisis diacrónico de los conjuntos habitacionales, a fin de

comprender el crecimiento y expansión de este tipo de urbanización en el municipio de Metepec.

Para llevar a cabo la investigación, es necesario establecer un procedimiento que permita implementar una metodología en el proceso de investigación.

Esquema 1. Variables para el análisis de las urbanizaciones cerradas.



Fuente: Elaboración Propia.

El esquema número 1 muestra de manera general el desarrollo de las variables que se tomaron en consideración para el estudio del fenómeno, lo permitirá partir de los aspectos generales a los particulares, retomando como primer factor el proceso de urbanización, para así poder llegar al desarrollo metropolitano, mismo que permitirá aterrizar en las urbanizaciones cerradas, abarcando los aspectos generales en los antecedentes y particularizando en la justificación.

Partiendo de la identificación de las variables y de que un método se puede concebir como un procedimiento a seguir en la actividad científica que permite descubrir las formas de existencia de los procesos distinguiendo las fases presentes en su desarrollo. En este caso el método a implementar es el hipotético-deductivo cuya característica principal es que va de lo general a lo particular para así encontrar



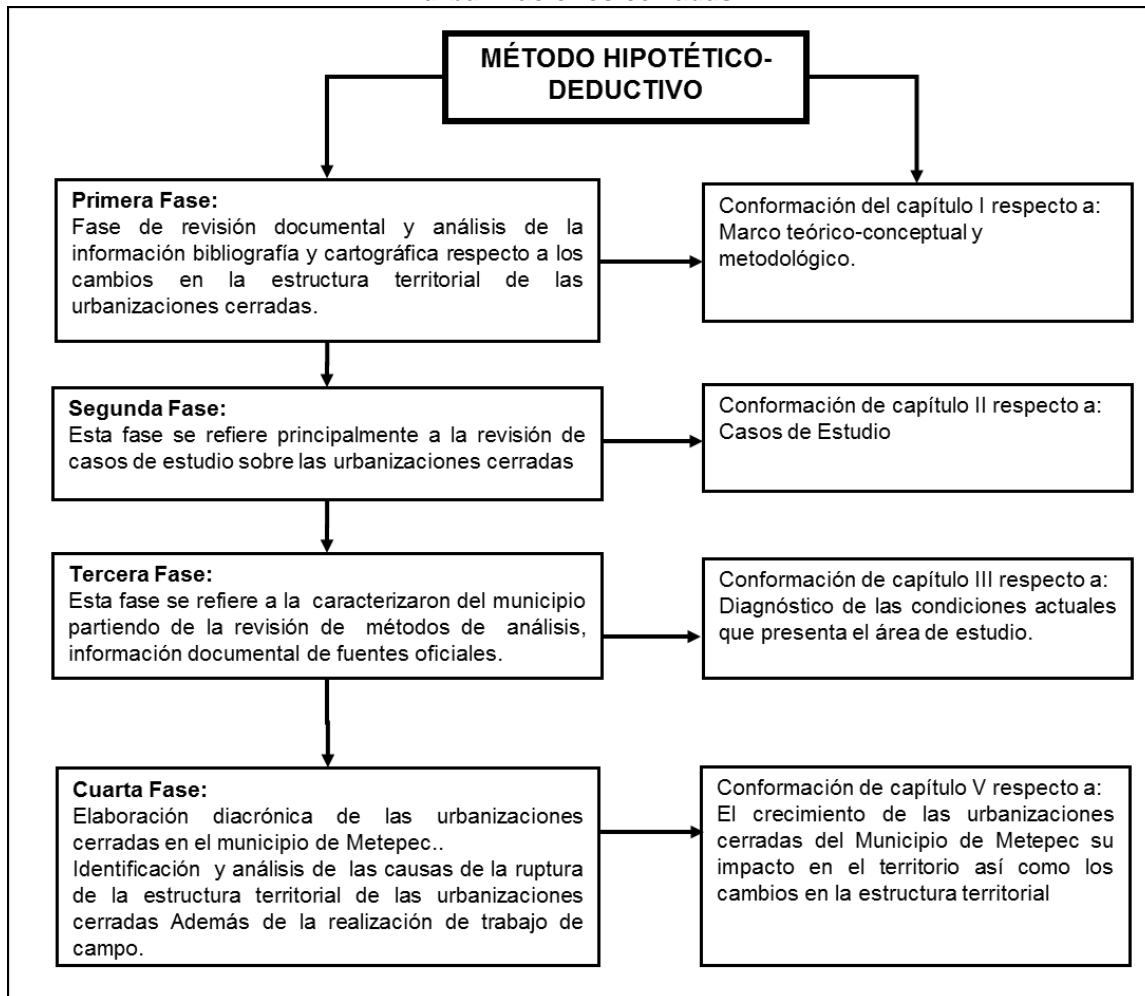
principios desconocidos a partir de otros conocidos (utilizar bases teóricas para ayudar a deducir la realidad), y descubrir consecuencias desconocidas, de principios conocidos (afirmar o rechazar lo ya establecido científicamente: teorías o leyes). El método hipotético deductivo realiza su análisis a partir de la utilización de información de gabinete y la recabada en trabajo de campo (Hernández, et al., 1997). Lo anterior se referencia a que se partirá del proceso de urbanización en México, para después analizar la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y así concretar en el municipio de Metepec.

La recopilación de información de gabinete alberga toda aquella información secundaria (procesada) como estadística y bibliográfica. Mientras que la información obtenida de trabajo de campo es información de carácter primario, es decir, información obtenida por medio de la exploración del investigador en el área de estudio. Se centra principalmente en libros que manejen aspectos de urbanizaciones cerradas y artículos obtenidos de redalyc, además de consultar los datos del XI Censo de Población y Vivienda de 1990, el Conteo de Población y Vivienda de 1995, el XII Censo de Población y Vivienda de 2000, el II Conteo de Población y Vivienda 2005 y el Censo General de Población y Vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Las técnicas que permitirán dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación serán la encuesta y entrevista. La primera se desarrolla mediante la aplicación de cuestionarios que tienen que ver con información cuantitativa, la cual se aplicará a un conjunto urbano en específico. Mientras que la segunda refiere a la aplicación de cédulas de entrevista como instrumento de información cualitativa. Donde se seleccionará a las personas claves como el jefe del conjunto urbano y el representante de desarrollo urbano municipal.

A continuación, se presenta el esquema 2 que permite explicar la metodología que se utilizará en la investigación.

Esquema 2. Esquema Metodológico del cambio en la estructura territorial de las urbanizaciones cerradas.



Fuente: Elaboración Propia

En la primera fase se realizará una revisión documental que consiste en la recopilación y análisis de la información de gabinete respecto a la bibliografía relacionada con los conceptos del territorio y las urbanizaciones cerradas, ello permitirá partir para el desarrollo del primer capítulo de la tesis. Esto hace referencia principalmente a datos de INEGI, Dependencias de Gobierno, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec y artículos de revista referentes al proceso de urbanización, entre otros.



En la segunda fase, se realizará una comparación de los diferentes casos de estudio que sean de total relevancia para dicha investigación, con la finalidad de poder entender e interpretar el fenómeno que es causa de análisis de esta investigación.

La tercera fase comprende la caracterización de las condiciones del proceso de urbanización, así como el diagnóstico de la situación actual del área de estudio, con la finalidad de conocer las condiciones en que se encuentra física, económica y socialmente, para poder así identificar la existencia de las urbanizaciones cerradas y el cambio generado en el territorio. Para ello se hará uso tanto de información documental como el Plan de Desarrollo Municipal y monografías de años presentes y pasados, así como datos estadísticos y geográficos del territorio.

Por último, en la cuarta fase se realizará una descripción diacrónica del municipio de Metepec a fin de reconocer los cambios territoriales a partir de la creación de las urbanizaciones cerradas desde el año 1970 hasta el año 2010, con el fin de poder identificar el cambio que han generado estas urbanizaciones. Todo ello se realizará a partir de la información geográfica, estadística y documental recabada. En este apartado se realizarán recorridos de campo que permitan comparar la información documental con la realidad, además de la aplicación de encuestas. Así mismo se identificarán y analizarán las causas de la ruptura de la estructura territorial de las urbanizaciones cerradas. Permittiendo en esta última etapa aterrizar la problemática concreta, y permitiendo hacer el análisis de la ruptura de la traza urbana en el territorio.



CAPÍTULO I. APROXIMACIONES TEÓRICAS SOBRE LA RELACIÓN DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

En el presente capítulo está integrado por tres subcapítulos, en el primero se hace referencia de manera general al proceso de urbanización y como se fue dando. Por su parte en el segundo se describe la estructura territorial y la forma de concepción de las ciudades, donde se hace un análisis que permite describir la forma en que se han modificado así como los factores que han influido.

En el tercero se abordan los aspectos teóricos de las urbanizaciones cerradas analizando las causas y consecuencias que se han generado derivado de su creación. Dentro del mismo se desprenden dos subcapítulos, en el primero de ellos se aborda la tipología de urbanizaciones cerradas que permite contextualizar el fenómeno, dando pauta al segundo subcapítulo respecto a los detonantes de las urbanizaciones cerradas permitiendo analizar las causas y problemas de este tipo de urbanizaciones en el territorio.

1.1. PROCESO DE URBANIZACIÓN

Para entender el proceso de urbanización, es necesario establecer el concepto de urbanización, para el cual Garza (2003) señala que la era considerada como un proceso de concentración de la población en un número reducido de núcleos los cuales se caracterizaban por contar con bienes y servicios.

El proceso de urbanización se debe básicamente a diversos factores, como son la migración de las personas de las áreas rurales hacia las áreas urbanas en busca de un empleo mejor remunerado, una mejor calidad de servicios sanitarios, educativos, mayor diversidad de estilos de vida y entretenimiento; el crecimiento natural o el crecimiento de la población en las zonas urbanas y la reclasificación de las áreas rurales como áreas urbanas. En todo proceso existen factores que van a determinar la forma de actuar o de guiar determinado aspecto. En este caso existen



factores que son predominantes en la configuración del territorio y que van a influir directa e indirectamente en su distribución y crecimiento.

El fuerte crecimiento demográfico es otro de los factores que Garza (2003) considera de gran relevancia debido a que las malas condiciones de vida en el campo y las nuevas oportunidades económicas que ofrecía la urbe son las que producen un intenso movimiento migratorio del campo a la ciudad. Y debido a ello, las ciudades no estaban preparadas para albergar a su creciente población, por lo que la necesidad de viviendas, infraestructuras y servicios se tradujo en crecimiento de los barrios obreros que sufrían hacinamiento, falta de higiene y malestar social.

Los factores que están inmersos en la estructura del territorio son los que han marcado una pauta importante en la historia y que han dejado un mayor crecimiento. La industrialización ha sido otro motivo por el cual se detona el proceso de urbanización. Garza (2003) menciona que el desarrollo dentro del país recae en los siguientes factores:

- El fuerte crecimiento demográfico. Las malas condiciones de vida en el campo y las nuevas oportunidades económicas que ofrecía la urbe produjeron un intenso movimiento migratorio desde el campo a la ciudad.
- Las industrias. La localización industrial fue uno de los principales agentes que motivaron los desequilibrios territoriales, la instalación de fábricas benefició a algunos núcleos urbanos, que iniciaron un rápido crecimiento, mientras que otras ciudades quedaron marginadas del proceso industrial y empezaron a declinar.
- El ferrocarril. Las zonas más accesibles y bien comunicadas fueron un factor de atracción industrial, por lo que la instalación de estaciones de ferrocarril en algunas ciudades contribuyó al crecimiento urbano.
- La desamortización. El paso de propiedades de la Iglesia al Estado supuso un aumento de la superficie edificable. Estos espacios fueron aprovechados



para llevar a cabo proyectos urbanísticos de construcción de viviendas y edificios públicos y de ampliación de las vías de comunicación.

Asimismo Salazar (2009), identifica tres factores que han influido en el crecimiento urbano (como se mencionó en el apartado 1.1) describiéndose de la siguiente manera:

- **Capitalistas/inmobiliarias:** El sistema inmobiliario ha comenzado a dominar la producción de la vivienda tomado el uso de suelo como una mercancía. Por lo que los agentes son determinantes en el mercado del suelo urbano debido a que se introducen en la configuración de urbana de los territorios, creando una nueva forma de apropiación del suelo, entendiendo con ello a las urbanizaciones cerradas (Topalov ,1979).
- **Gobierno Local:** Se explica a partir del artículo 115 Constitucional que otorga a los municipios personalidad jurídica y la administración de su patrimonio, así como la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación de suelo.
- **Ejidal:** A partir de las reformas al artículo 27 Constitucional y a la Ley Agraria de 1992, la tierra ejidal toma forma mercantil, las parcelas son objeto de transacciones, compraventa, contratos de renta y parcelaría y asociación con inversionistas privados, abriendo posibilidad para que los mismos ejidatarios se incorporen al libre mercado incorporándolos al desarrollo urbano.

Las industrias fingieron como uno de los principales agentes que motivaron los desequilibrios territoriales, debido a que la instalación de las fábricas benefició a algunos núcleos urbanos que iniciaron un rápido crecimiento, mientras que otras ciudades quedaron marginadas del proceso industrial y empezaron a decrecer (Hoyos, 2005).

Garza (2003) destaca que el ferrocarril permitió hacer que las zonas fueran más accesibles y estuvieran mejor comunicadas, lo que permitió ser un factor de



atracción industrial, por lo que la creación de las vías de comunicación en casi todas las ciudades contribuyó al crecimiento urbano.

Sin duda alguna, la industrialización en México ha tenido un gran peso en el proceso de urbanización, lo cual ha marcado un gran desarrollo dentro del país tanto territorial como socioeconómico.

Estos actores se centran principalmente a la lógica del capital, haciendo una relación entre suelo y vivienda, lo cual se ve reflejado en la configuración de las ciudades casi todo el territorio del país. Lo que conlleva a un desarrollo urbano manejado a partir las vías de comunicación que permitieron dar un gran crecimiento del área urbana, aumentando las tasas de crecimiento y el número poblacional de casa una de las ciudades.

Es así que ambos factores expuestos son aceptados, ya que de acuerdo a las características y temporalidad del territorio se han ido implementando algunos con mayor peso que otros repercutiendo en el crecimiento del área urbana y por ende en su forma estructural. Existen actores que han intervenido en el proceso de urbanización, así como su relación con la estructura territorial.



1.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LAS CIUDADES

Para entender este apartado es necesario definir el término de estructura urbana el cual Dicci (1989: 59) define como:

“aquella estructura que está constituida por una serie de elementos físicos destinados a la realización de actividades distintas. La distribución de estos elementos en el espacio determina la existencia de diferentes zonas en la ciudad, que corresponden a diversos usos y donde sus principales elementos son: habitación, industria, comercio y oficinas, vialidad y equipamiento”

Lo anterior define a la estructura urbana a partir las actividades realizadas dentro de una ciudad, permitiendo el crecimiento y establecimiento de zonas específicas, facilitando de cierta forma la descentralización de la población y de los servicios.

Por su parte, Méndez (2002: 27) señal que:

“la estructura urbana es la forma específica de disposición e integración de los diversos usos de suelo y la vialidad en un centro urbano, por lo que se puede decir que es la huella digital de las ciudades”.

Es así que cada factor presente en determinada ciudad va a dar pauta a su crecimiento interno, formando su propia forma de crecimiento y dejando una huella digital propia que ira siendo modificada por los usos de suelo presentes.

Un aspecto que puede ser útil para el estudio de la estructura urbana de nuestras ciudades mexicanas es el tiempo en el que se desarrolla. De acuerdo con Álvarez (2011) las altas tasas de crecimiento que se han presentado, así como los aspectos económicos y tecnológicos han ocasionado grandes cambios en las ciudades, lo que se ve reflejado en el descontrolado crecimiento irregular de las zonas urbanas.

De manera general, todos los componentes del medio interactúan para crear presiones que afectan el diseño urbano. De éstas las más fuertes son las de tipo socioeconómico pues en sociedades en vías de desarrollo, como la nuestra, existe

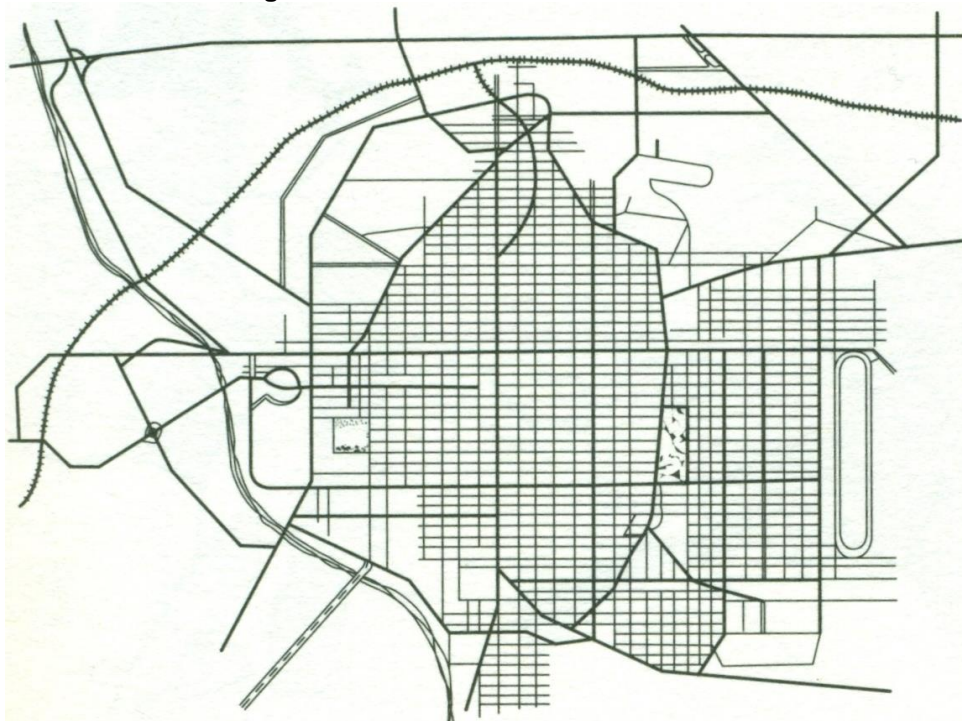
un conflicto natural y permanente entre los costos del suelo y los patrones económicos de la sociedad.

Para Ducci (1989), existen cinco tipos de prototipos que pueden ayudarnos a establecer e identificar la estructura de una ciudad que presenta determinadas tendencias:

a. Sistema de parrilla o retícula.

Este tipo de sistema tiene sus orígenes del sistema romano donde el crecimiento territorial se daba de manera ordenada y recata facilitando la accesibilidad, la expansión territorial a futuro, la adecuada orientación psicológica, la adaptabilidad a terreno plano o semiplano y sobre todo una fácil organización de la lotificación o parcelación. Sin embargo, una de las desventajas de este sistema es el contar con una adecuada jerarquización vial y semaforización lo que resulta poco útil para terreno irregular con pendientes pronunciadas y de paisaje urbano monótono (Dicci, 1989)

Figura 1. Sistema de Parrilla o Retícula.



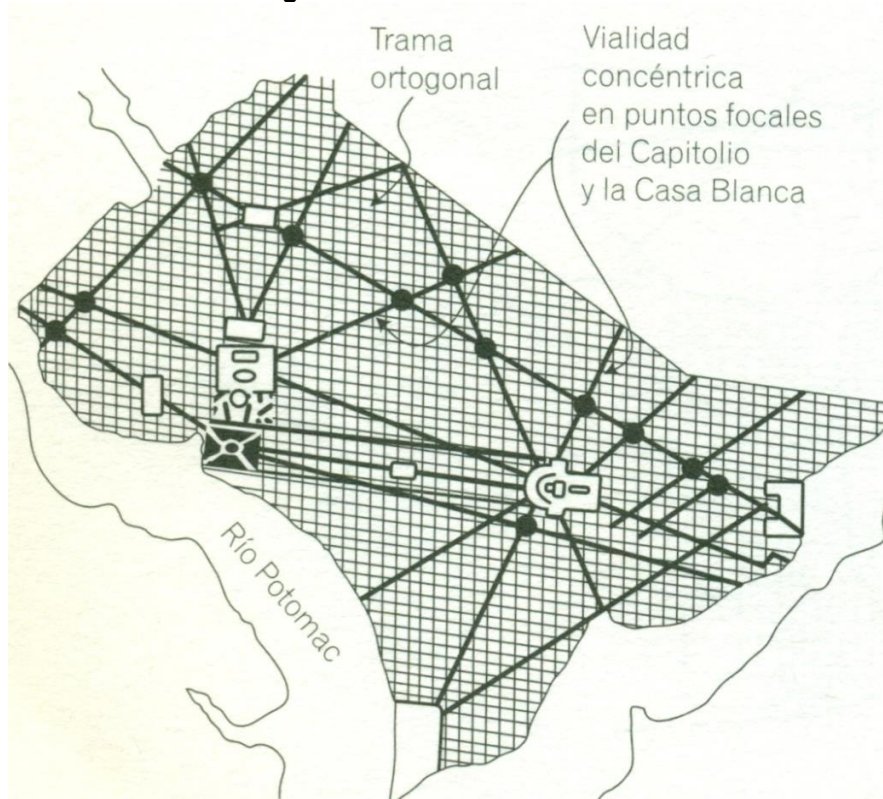
Fuente: Ducci, 1989.

La figura 1, muestra una forma recta y ordenada de crecimiento urbano, en el cual la estructura urbana no se ve afectada, donde la accesibilidad y conectividad es adecuada, además de ello permite una adecuada orientación puesto que hay un orden dentro de ella. Este tipo de estructura se observa actualmente en muy pocas ciudades debido a que el crecimiento se ha dado de manera irregular.

b. Sistema Concéntrico.

En este sistema el centro de gravedad genera una viabilidad concéntrica unida por radios que se unen en el mismo, generando ventajas como la posibilidad de realizar recorridos directos del centro a la periferia generando un auge económico del centro de servicios. No obstante, se cuenta con desventajas como estar sujeto a la congestión central y dificultad por el aglutinamiento de la lotificación. Esto quiere decir que la ciudad no solo depende de un centro atractor sino de varios, y que estos mismos mantienen una interacción con el centro principal (Dicci, 1989).

Figura 2. Sistema concéntrico.



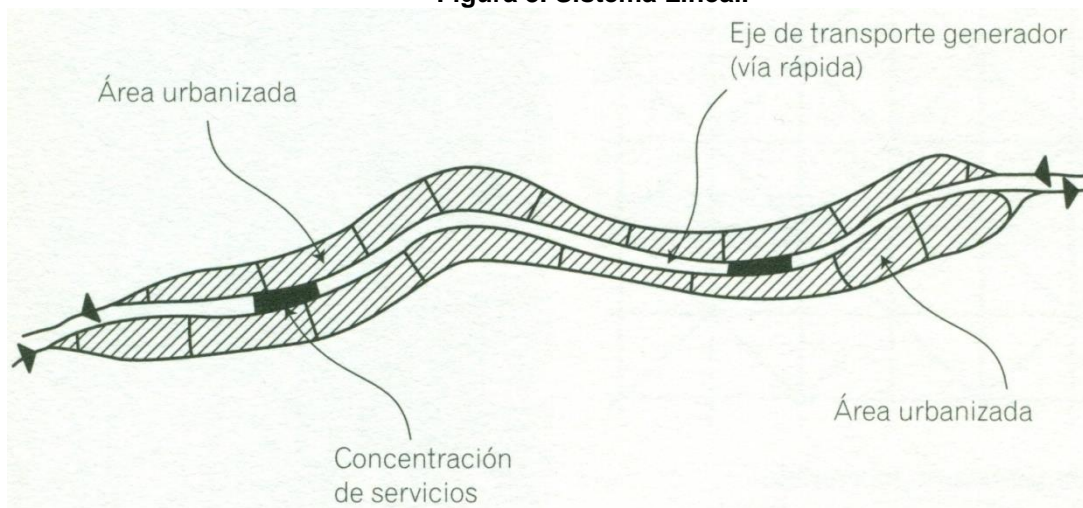
Fuente: Ducci, 1989.

En la figura 2 se muestra una forma central de crecimiento urbano, donde el centro es el principal atractor pero que depende de subcentros los cuales tienen una fuerte relación con él, esto a partir de la comunicación vial ocasionando a su vez una nueva forma de estructura urbana, pues es a partir de las vialidades donde se comienza a dar un desarrollo.

c. Sistema Lineal.

Su desarrollo se basa en un eje de vialidad principal, en el cual se van desarrollando vialidades secundarias y transversales con límite de extensión en este último sentido, generando ventajas como una mejor accesibilidad en el eje principal, adaptabilidad en el crecimiento longitudinal, facilidad para el diseño así como un adecuado funcionamiento de la infraestructura permitiendo la lotificación del área. Por su parte, las desventajas de este sistema radican en los bloqueos, el monitoreo del crecimiento y la dificultad para ubicar las zonas centrales donde se concentran los servicios (Dicci, 1989).

Figura 3. Sistema Lineal.



Fuente: Ducci (1989)

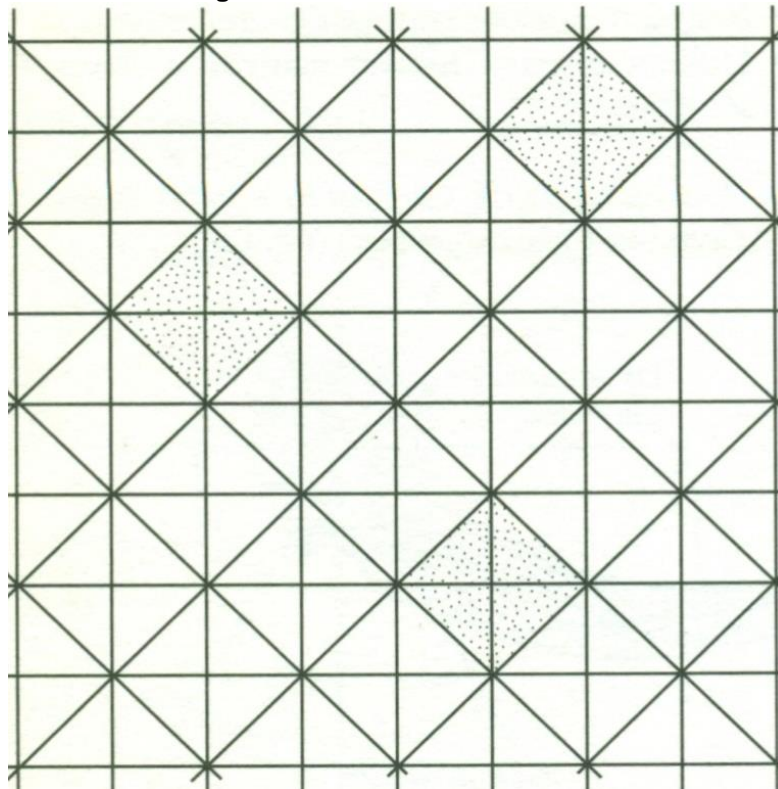
En la figura 3, se puede observar que el crecimiento de este tipo de ciudad es de forma recta, y que se da principalmente en las zonas costeras, debido a la topografía

del lugar. Respecto a la estructura territorial se puede afirmar que cuenta con un excelente crecimiento longitudinal debido a que su desarrollo se da sobre la vialidad principal que es el eje rector de este tipo de sistemas.

d. Sistema Multicentrado.

Es resultado de la unión de varios subcentros urbanos con ejes viales importantes, generando ventajas como la creación de focos económicos y centrales de servicios, así como una buena orientación psicológica evitando un centro congestionado. A pesar de los beneficios que se obtienen, es importante mencionar que se depende de la estabilidad de los centros o focos de actividades y tendencia a la disolución de actividades focales (Ducci, 1989).

Figura 4. Sistema Multicentrado.



Fuente: Ducci, 1989.

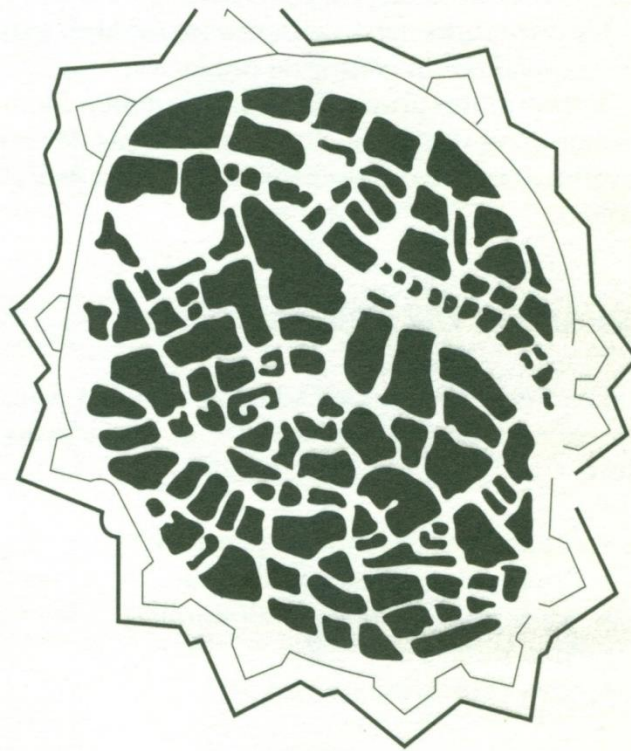
En la figura 4, se muestra la conectividad que existe entre varios subcentros urbanos con ejes viales importantes como se mencionaba con anterioridad, ello contribuye

a que a partir de estos ejes se dé un desarrollo tanto económico como de crecimiento urbano, ocasionando un cambio en la estructura tradicional de las ciudades.

e. Sistema de Plato Roto.

Este sistema tiene sus orígenes a partir de la ubicación de una vialidad en forma empírica sobre una topografía quebrada o irregular, que da como resultado un trazo geométrico irregular, mostrando ventajas como la adaptabilidad a nuevos criterios de diseño urbano, donde la vialidad se adapta a la morfología del terreno proporcionando una variedad inmensa de paisajes urbanos y otorgando a la ciudad identificación por zonas o barrios por la originalidad de los sectores. Una de las desventajas de este tipo de sistema son los altos costos de inversión para la introducción de infraestructura así como la dificultad de planificar su desarrollo futuro (Dicci, 1989).

Figura 5. Sistema de Plato Roto.



Fuente: Ducci, 1989.



La figura 5 muestra la forma de estructura de la mayoría de las ciudades no planificadas, con diversidad de paisajes urbanos y donde principalmente se aprecia el cambio generado por las urbanizaciones cerradas, puesto que son ellas las que han contribuido a que actualmente se estén tornando ciudades típicas de crecimiento monocéntrico a ciudades fragmentadas de plato roto donde se pierde la continuidad la comunicación vial dentro de ella es un enorme problema cotidiano.

Cada uno de estos prototipos de estructura urbana implica una relación diferente entre los usos del suelo y la vialidad, así como la situación del o los centros de servicios, sin dejar de lado las condiciones naturales y las actividades predominantes en cada caso. La utilidad de conocer los diferentes modelos mencionados radica en la elección de uno de ellos o de cualquiera de sus combinaciones, como respuesta a condiciones del medio específicas.

Para el presente caso, el sistema que es de mayor importancia es el sistema Multicentrado, debido a que las urbanizaciones cerradas están fungiendo como nuevos centros, ubicados en la cercanía de los ejes viales más importantes, permitiendo la conectividad con otros subcentros así como el crecimiento del área urbana de manera irregular.

La estructura urbana está constituida por asentamientos en un espacio determinado, por la organización de las actividades dentro de ella, así como por las relaciones funcionales que entre ellos se generan, destacando la presencia de factores de producción, trabajo, capital e innovación (Méndez, 2002).

La estructura de las ciudades está definida por su extensión física que se origina a partir del diseño de los trazos de las vías principales, secundarias y terciarias de circulación a partir de la geomorfología del lugar. Es así que la traza urbana que se posé determina el tipo de ciudad, aunque de acuerdo a Aceves (s.f.) las ciudades pueden presentar varios tipos de estas, y en la mayoría de los casos sucede este fenómeno.



La ciudad es un sistema funcional de una serie de relaciones, y hasta donde alcanza el ejercicio de sus funciones, es quien fija los límites ya sean locales o regionales. De esta manera surge y evolucionan las redes urbanas, que constituyen la verdadera armazón regional y que son diferenciales, según los niveles de desarrollo alcanzados por los países (Castells, 2001).

Por lo que de acuerdo con Juárez y Valladares (2007) una estructura urbana se establece mediante una variedad de modalidades de dispersión urbana, que definen la jerarquía urbana la cual no implica la existencia de una red, puesto que para que exista una red es necesario un número de relaciones que generen lazos funcionales permanentes entre los diferentes elementos que convergen en el medio.

Todo ello trae cambios en la configuración de las ciudades debido a que al crearse nuevos asentamientos urbanos, la estructura de la ciudad será adaptada a ellos, y se les dotara de todos los servicios, inclusive más que a los propios ciudadanos que residen ahí pero que no pertenecen a esta élite. Cambiando así la apariencia de la ciudad y la estructura que se venía conservando desde sus inicios, fragmentando la ciudad y volviéndola una ciudad dual (Juárez & Valladares, 2007).

Es así la reconfiguración del territorio por parte de los nuevos actores a través de las urbanizaciones cerradas cobra importancia dentro del marco de la planificación territorial, debido a que permite conocer los cambios y transformaciones territoriales, sectoriales, culturales y económicas que están conformando el actual carácter de la urbanización.



1.3. URBANIZACIONES CERRADAS

Es preciso definir el concepto de urbanizaciones cerradas para poder entender el fenómeno que se está estudiando, Blakely y Synder (1997) lo definen como áreas residenciales con acceso restringido en las que normalmente los espacios públicos han sido privatizados. Entendiéndose como desarrollos con seguridad que cuentan con perímetros marcados por muros o rejas y con entradas controladas que buscan impedir el ingreso de no residentes. Pueden incluir desarrollos nuevos como áreas antiguas que han sido equipadas con puertas y rejas, encontrarse en las áreas urbanas centrales o en la periferia y pueden ser tanto barrios ricos como pobres.

Con lo anterior se demuestra que la principal causa por la que la población busca este tipo de urbanizaciones es debido a que sienten una mayor seguridad, además de que el sector inmobiliario está ganando una amplia gama de mercado desde el punto social, ya que la vivienda que se adquiere demuestra el nivel adquisitivo que se tiene y da un “status” dentro de la misma sociedad, haciendo evidente una fragmentación social.

Por su parte Roitman (2004) y Rodríguez (2005) definen a las urbanizaciones cerradas, como un área residencial que antepone el espacio público por el privado restringiendo la entrada a personas ajenas a estos lugares por el uso de barreras físicas como bardas, rejas o mallas perimetrales, privatizando calles, parques, plazas, jardines, etc. localizadas en la periferia de la ciudad.

Asimismo, Blakely y Synder (1997) señalan que existe una marcada privatización de calles, plazas y jardines que están siendo parte de las nuevas formas de urbanización, las cuales se están apropiando de los bienes sociales a los que todos tienen acceso incumpliendo con lo marcado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 11. Las calles son un medio de circulación dentro de la ciudad, y en muchas ocasiones, este medio es tomado por los conjuntos urbanos y modificado para el beneficio de determinada sociedad, lo que ocasiona el beneficio de unos cuantos.



Cada autor maneja una concepción diferente del concepto y se apega a las condiciones del fenómeno a estudiar, sean estas sociales, económicas o políticas, sin embargo, para efectos del presente trabajo se dará un mayor peso a la expuesta por Roitman (2004) y Rodríguez (2005), debido a que se centran en la privatización de bienes públicos.

El proceso y generación de nuevas formas de hacer ciudad, es más que una moda presentada en nuestros días, es una nueva forma de vivir y de fragmentación tanto territorial como social, puesto que se da una segregación impactando de manera directa e indirecta en todos los sectores (públicos y privados).

En México, a partir de la década de los noventa el acceso a la vivienda ha sido a partir de la participación activa del sector inmobiliario (Esquivel, et al., 2005), el cual oferta desarrollos de vivienda alejados de la ciudad (principalmente en la periferia), encargándose de todos los procesos desde la compra del suelo, la construcción de las viviendas, promoción y adecuaciones en base a las necesidades de cada uno de los sectores de la población.

Para Roitman (2004), algunas de las características de estas urbanizaciones cerradas es que son lugares privados que cuentan con una serie de dispositivos de seguridad como el cierre perimetral, alarmas, cámaras de circuitos cerrados y guardias de seguridad resaltando la homogeneidad al interior, ya que los residentes de este tipo de urbanizaciones tienen características en común. Dichas características según Ueda (2004) se hacen presentes en algunas expresiones de los conjuntos cerrados, las cuales, han dado la pauta para llevar a cabo algunas tipológicas de la vivienda producidas por los grupos inmobiliarios privados.

1.3.1. TIPOS DE URBANIZACIONES CERRADAS

Dentro de este apartado, se hace mención de los diferentes tipos de urbanizaciones cerradas, con la finalidad de identificarlas y distinguir sus diferentes clasificaciones. De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, Capítulo I,



Sección primera, artículo 284 los conjuntos urbanos se clasifican de la siguiente manera:

- Habitacionales urbanos:
 - Residenciales
 - Medio;
 - Popular;
 - Interés social
 - Mixtos
- Especiales:
 - Campestres,
 - Granjas de explotación agropecuaria
 - Comerciales
 - Cementerios
 - Industriales
 - Industriales selectivos
 - Micro productivos
 - Mixtos

Mientras que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en su Capítulo II, artículo 69 los clasifica de la siguiente manera:

- Habitación popular
- Habitación residencial
- Habitación campestre
- Industrial
- Comercio y Servicios
- Social Progresivo y Mixto

Con respecto a lo que enmarca el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su título tercero, capítulo primero, sección cuarta, artículo 5.37, los conjuntos urbanos podrán ser habitacionales en las siguientes modalidades (GEM, 2001):



- Social Progresivo
- Interés Social
- Popular
- Medio
- Residencial
- Residencial alto
- Campestre

En las anteriores tipologías se ve claramente una marcada división de clases que el mercado inmobiliario ha estado promoviendo y el cual está siendo apoyado por los gobiernos no solamente dentro del Estado de México, sino en el resto del país. Para el caso de estudio, los condominios adoptarán la tipología establecida en Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Así mismo, es importante analizar las causas que han originado el crecimiento descontrolado de este tipo de urbanizaciones como se muestra en el siguiente apartado

1.3.2. DETONANTES DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

La causa y los problemas de este tipo de urbanizaciones, es diferente e impacta de forma diversa dependiendo del contexto y las condiciones en las que se desarrolle, así como del país, región, estado y municipio, puesto que las políticas y normatividad son variables.

Una de las mayores razones del éxito de este tipo de urbanizaciones, si no es que la principal, es la sensación de seguridad la cual los sectores inmobiliarios han aprovechado como una ventaja para la venta de estas construcciones. Sin embargo, existen otras razones que tienen que ver con carencias de la urbe actual. Una de ellas es la demanda que presenta la población y de las posibilidades de acceder a ciertos servicios, es por ello que como se mencionaba con anterioridad, se creó una tipología de vivienda con la finalidad de atender a cada tipo de sector social.



De acuerdo a Arizaga (s/f) citado por Hurtado (2002), menciona que las principales causas por las que se da este tipo de urbanización son las siguientes:

- Necesidad de distinción de clase: este tipo de urbanización se da principalmente debido a la demanda por parte del sector más alto de la población, lo que hace que haya fragmentación social entre las clases sociales y sea más evidente.
- Necesidad de comunidad: esto se refiere principalmente a compartir espacio con una sociedad determinada, con un mismo estatus económico, teniendo propia privacidad y compartiendo constantemente con la gente que reside dentro de la urbanización, con una inquietud en común para unirse y al no estar en peligro con el demás medio se tiene una mayor seguridad de ser abierto.
- Necesidad de seguridad: este es uno de los factores más importantes por el cual las familias eligen vivir en este tipo de urbanizaciones, puesto que sienten una mayor tranquilidad al estar amurallados y sentirse protegidos de los males sociales principalmente de la delincuencia.
- Necesidad de naturaleza y calidad de vida: este aspecto ha tomado una gran importancia en la actualidad, debido a que las ciudades se han convertido en su totalidad en construcciones con pocas áreas verdes. Es por ello que la población busca poder contar con un espacio que les permita sentirse relajados dentro de la ajetreada ciudad, buscando tranquilidad y contacto con la naturaleza.
- Posibilidad de futuro. Esto se refiere a la necesidad de estar en un ambiente de calidad, con las condiciones adecuadas para un desarrollo futuro.

Cada uno de estos factores ha contribuido a que en la actualidad la población prefiera vivir aislada, como resultado de una fragmentación socio espacial que va incrementándose cada vez más de una manera muy acelerada.



Si bien este tipo de urbanizaciones satisface las necesidades de la gente, también cuenta con desventajas como el contar con un alto nivel adquisitivo, así como contar con un transporte particular, debido a que no existe transporte público dentro de ellas, limitando y excluyendo a la población que no cuenta con transporte propio.

Así mismo Arizaga (s/f) señala que el modelo de una ciudad “dual” en donde dos clases sociales totalmente opuestas convergen en un mismo espacio está siendo transformado por un nuevo modelo llamado “islotos de riqueza” el cual se explica mediante la creación de islas cerradas las cuales cuentan con todos los servicios (escuelas privadas, sistemas satelitales de televisión, clubs privados, revistas exclusivas, sistemas de medicina pre-pagada, centros comerciales, etc.), rodeadas del resto de la ciudad donde la población externa a estos islotos no puede tener acceso a ese tipo de servicios.

Estos islotos están dando origen a una forma de fragmentación y exclusión que se ve claramente marcada en la falta de movilidad dentro de la ciudad, modificando de manera indirecta la traza del territorio generando una nueva forma de desarrollo.

Lo que demuestra claramente el aislamiento de las clases sociales con alto poder adquisitivo y la nula comunicación con el resto de las clases sociales agravando de esta manera la segregación social. Puesto que la sociedad cada vez se mentaliza a que el aislamiento en grandes complejos privados es la solución a los problemas planteados, sin darse cuenta que están siendo presa de un espacio urbano tenso y propio de una sociedad fragmentada (Serrano, 2009).

Las urbanizaciones cerradas provocan la fragmentación urbana y eliminan el espacio público a sus alrededores. Puesto que es evidente la separación física de las urbanizaciones cerradas del tejido urbano. Los nexos con la ciudad pasan a ser las autopistas, las vías expresas, los autos, los centros comerciales, los edificios de oficinas, escuelas privadas y se produce una clara fragmentación urbana, difícil de unir físicamente.



Guzmán y Jiménez (2011) señalan que los principales agentes que impulsaron la aparición de las urbanizaciones cerradas son dos:

- El estado como agente impulsor de las urbanizaciones cerradas
- Inmobiliarias como agentes impulsores y ejecutores de las urbanizaciones cerradas.

Podemos observar que dentro de estos dos agentes se contempla el sector público y privado, en el cual el gobierno ejercía un gran peso en la toma de decisiones dentro del territorio, desde los años 90, y que actualmente ha dejado de participar (mediante la creación de programas) y ha dejado que el sector privado sea el que intervenga en el crecimiento del área urbana decidiendo donde y como localizarse en el territorio.

Es así como las urbanizaciones cerradas dan pauta a la fragmentación territorial junto con el apoyo de los agentes inmobiliarios que están marcando determinadas formas de consumo. El incremento en la ocupación del suelo se ve reflejado en el surgimiento de fragmentos urbanos, por un lado, la espacial que acentúa un proceso de urbanización con seguridad y exclusión, y por el otro, se la pérdida de espacios públicos y familiares los cuales tradicionalmente eran de dominio público (Jiménez, 2009).

Dando con todo ello un nuevo cambio en la estructura territorial de las ciudades y una nueva configuración en su misma estructura vial, dotando de todos los servicios e infraestructura, segregando a la población nativa que carece de los mismos.

Este capítulo representa el sustento teórico conceptual de que las ciudades están enfrentándose a un nuevo proceso de urbanización, abriendo una amplia gama de posibilidades de urbanización desconcentrada y descontrolada, debido principalmente a la entrada de nuevos actores que originan nuevas formas territoriales provocando con ello que el territorio se articule de una forma discontinua y fragmentada.



Ello se debe a que el territorio está pasando a ser una mercancía principalmente para el sector privado, donde se contempla solamente el beneficio individual. Este fenómeno se concretó en lo que actualmente conocemos como urbanizaciones cerradas, que sólo son ofertadas a personas de un estatus medio-alto y alto, lo que conlleva a una segregación, fragmentación y dualización dentro del territorio.

Por ello en el siguiente capítulo se expondrán los casos de estudio que permitirán analizar cómo se ha dado el crecimiento y auge de las urbanizaciones



CAPÍTULO II. CASOS DE ESTUDIO SOBRE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

En este capítulo está integrado por dos subcapítulos donde se realiza un análisis del fenómeno de expansión urbana por urbanizaciones cerradas en las ciudades latinoamericanas, por ello se presentan algunos modelos de desarrollos urbanos cerrados en diversas ciudades de Latinoamérica y México, donde se analizan los problemas urbanos generalmente comunes en nuestras ciudades, con la finalidad de poder entender y explicar cómo se han ido generando las urbanizaciones cerradas y los cambios que se han tenido a nivel nacional e internacional principalmente con la estructura territorial.

En el primer subcapítulo se aborda los casos más relevantes en Latinoamérica, donde el proceso de urbanización ha estado fuertemente marcado, debido a la creación de las urbanizaciones cerradas y donde han estado dando una nueva forma de crecimiento y expansión, lo que permitirá aportar un caso de suma importancia en el tema de estudio.

Y finalmente, el segundo subcapítulo que se aborda es a nivel nacional puesto que en este ámbito se ha presentado un gran movimiento por parte de las inmobiliarias para la creación de nuevos conjuntos urbanos, haciendo una tendencia en la nueva reconfiguración territorial que gira en torno a estos y en particular los cerrados, ocasionando con ello una fragmentación en la estructura territorial y exclusión de la misma población, por lo cual resulta de gran aporte para la presente investigación.

2.1. URBANIZACIONES CERRADAS EN AMÉRICA LATINA

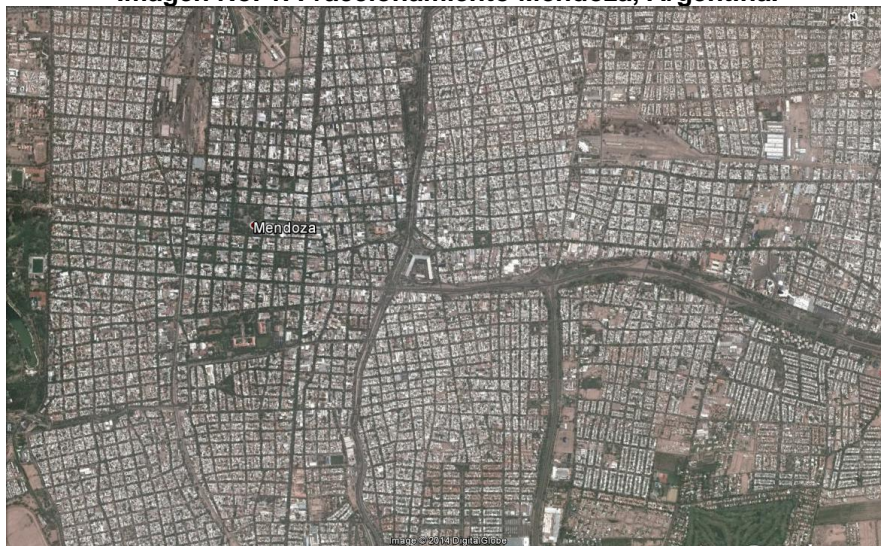
En las ciudades de América Latina, el desarrollo de las urbanizaciones cerradas por sistemas amurallados dan pauta a la expansión urbana que promueve la creación de vialidades (primarias en la mayoría de los casos) las cuales fungen de forma centrífuga de la urbanización cerrada hacia la periferia, constituyendo un crecimiento celular en estas ciudades. La mayor parte de estas urbanizaciones son

periféricas y funcionan como una conexión ente la ciudad “abierta” y las urbanizaciones “cerradas” (Rodríguez, 2006).

De acuerdo con Rodríguez (2006), los fraccionamientos en Latinoamérica se distinguen por ser urbanizaciones con dos o más habitaciones, siendo estas, casas que cuentan con una infraestructura común. Derivadas principalmente de la inseguridad, la necesidad de exclusividad y lejos de conflictos sociales, culturales o económicos en lo que pudieran ser inmersos.

Riotman (2003), analiza la ciudad de Mendoza en Argentina, donde los fraccionamientos o barrios cerrados se han multiplicado en los últimos años como respuesta a una demanda de mayor seguridad por parte de grupos sociales medios y medios-altos. El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas: la violencia urbana y la inseguridad así como también las consecuencias, fracturas en el tejido social y un proceso de segregación social urbana.

Imagen No. 1. Fraccionamiento Mendoza, Argentina.



Fuente: Google Earth.

Además del impacto social que ha presentado la ciudad de Mendoza, se observa en la imagen 1, un cambio en la estructura territorial de la ciudad que ha sido significativo, resaltando la presencia de un sistema de parrilla o retícula que dio origen a la adecuada o inadecuada movilidad que se presenta en su interior.



Este tipo de fraccionamientos en su mayoría tienden a establecerse en las cercanías a una vialidad principal permitiendo la intercomunicación entre ciudades y localidades. Considerando lo anterior, este fraccionamiento cumple con ello, ya que se encuentra cerca de la Avenida Gobernador Ricardo Videla, permitiendo el desplazamiento constante de la población.

Para Dammert (2013), el miedo por parte de los ciudadanos ante la inseguridad e injusticia social en América Latina cada vez es más notable, principalmente en ciudades como Buenos Aires, Quito, San Pablo, El Salvador, entre otras. Por lo que la configuración urbana juega un aspecto importante en el crecimiento y desarrollo de las ciudades actuales y futuras.

Por su parte Svampa (2001) señala que es a partir de los años 90's cuando comienza a darse la privatización, desregulación y apertura de mercados para el desarrollo de las urbanizaciones cerradas. Ello trajo consigo un crecimiento desmedido debido a que fue evidente el retiro del estado dando el poder a mercado inmobiliario. Lo que comenzó a traer cambios socioculturales y por ende en la configuración de la ciudad generando una evidente fragmentación social.

El incremento de este tipo de urbanizaciones en Latinoamérica ha ocasionado el aumento del número de barrios marginados y populares en las ciudades, sin importar esto, se han generado proyectos de gran magnitud como Nordelta en Buenos Aires, el cual es el emprendimiento inmobiliario más grande de Argentina con una superficie de 600 hectáreas con entre 10 y 15 mil unidades de viviendas, se ubica a 30 kilómetros de Buenos Aires, con vialidades como Bancalari, que la conecta con el kilómetro 23 del acceso norte de la vialidad Panamericana, por medio de una autopista de 5 kilómetros, donde se denota que la vialidad proporciona iluminación y seguridad privada (Janoschka, 2003).

Imagen No. 2. Fraccionamiento Nordelta, Buenos Aires.



Fuente: Google Earth.

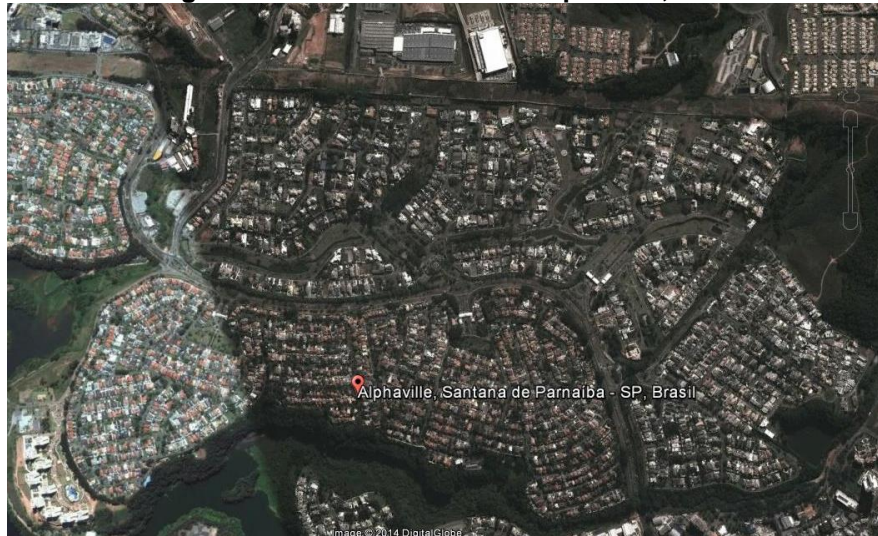
Como ya se ha mencionado con anterioridad, desde el aspecto social este tipo de fraccionamientos han tenido como objetivo brindar seguridad a sus habitantes, sin embargo, desde el punto de vista territorial que es el de mayor peso para este estudio, se presentan alteraciones a la estructura que impactan de manera directa reconfigurando el territorio.

Nordelta está ubicada en la franja periurbana de La Plata, enlazada al sistema urbano con vialidades primarias regionales de autopista y ferrocarril, además de una vialidad fluvial en el Río Lujan y el Aeropuerto Internacional de San Fernando a 3 kilómetros del conjunto, permitiendo la intercomunicación y el desplazamiento rápido de la población. Por lo que para el desarrollo de este conjunto se establecieron nuevas vialidades que permitieron la conectividad interna diseñando su propia estructura territorial, dando así un sistema concéntrico, es decir, que la ciudad no solo depende de un centro atractor sino de varios, y que estos mismos mantienen una interacción con el centro principal (Dicci, 1989), diferente al exterior el cual es de parrilla o retícula.

Por su parte en Sao Paulo, Brasil destaca Alphaville, cuya característica principal es que se encuentra amurallado y con un alto grado de seguridad tecnológica, donde predomina la incorporación de nuevas áreas que permiten cubrir servicios en

el interior como los de esparcimiento, salud, educación, comercial y de protección ambiental, en un amplio porcentaje (Alphaville, 2013).

Imagen No. 3. Fraccionamiento Alphaville, Brasil.



Fuente: Google Earth

Es importante mencionar, que el cambio generado en la estructura territorial de este fraccionamiento ha sido como los casos anteriores. En este sentido, Alphaville presenta un sistema de plato roto el cual se caracteriza por ser un área sin patrón geométrico regular (Dicci, 1989) diferente al resto del territorio el cual presenta en su mayoría un sistema de parrilla o retícula.

Esto incide de manera directa en la movilidad interna del fraccionamiento como se observa en la imagen 3, debido a que el desplazamiento rápido de la población depende del tipo de vialidades presentes ya que éstas fungen como conectores internos y externos. Para este caso, con base a la estructura territorial que muestra el fraccionamiento es posible que presenten algunos problemas de congestionamiento vial en horas pico.

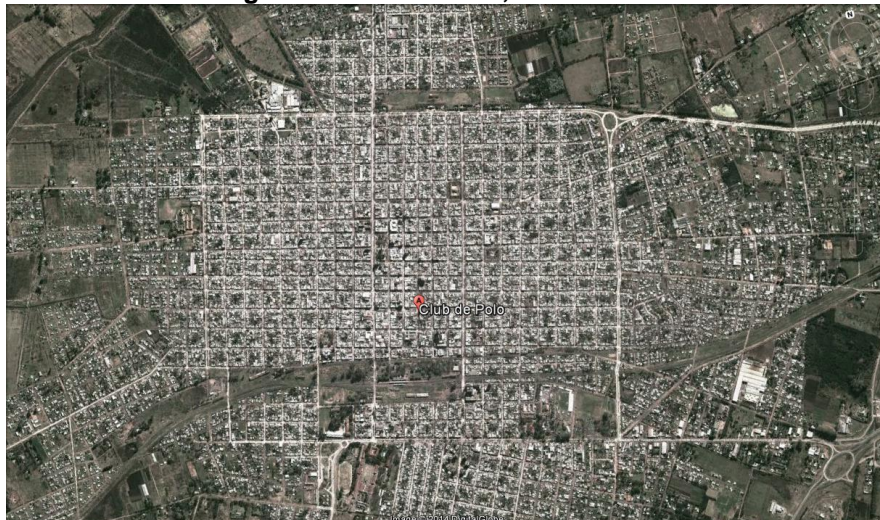
En países como Argentina, Colombia, Perú, Ecuador y Brasil las áreas de desarrollo urbano dentro de las ciudades son conjuntos verticales cerrados mediante puertas, circuitos, cámara y vigilantes. Mientras que en la periferia existen desarrollos horizontales con límites físicos que brindan exclusividad y privacidad a altos costos.

Destacando en Argentina el Gated Communities como El Ombu (sur de Buenos Aires) y Los Lagartos (al norte de Buenos Aires) (Rodríguez, 2006).

En los años veinte del siglo pasado en Maracaibo, Venezuela, aparecieron proyectos similares debido a la llegada de capitales internacionales relacionados con el petróleo. Mientras este tipo desarrollo se iba dando de manera paulatina y casi consecutiva en México empieza el auge hasta finales de los años setenta.

Durante el desarrollo de los años treinta, los clubs de carácter exclusivo como el caso del Club de Polo Las Tortugas eran solamente para las élites políticas y económicas de Buenos Aires. A raíz de ello comenzó el establecimiento de grandes desarrollos urbanos siendo el primero en su tipo el denominado Contries realizado por parte de la fundación del Country Club Los Lagartos en 1968 (Rodríguez, 2006).

Imagen No. 4. Club Polo, Buenos Aires.



Fuente: Google Earth

Como se puede observar en la imagen anterior, el establecimiento de clubs trajo consigo un gran desarrollo, impactado positiva y negativamente al territorio, tal es el caso del club Polo ubicado en Buenos Aires Argentina, el cual presenta un sistema de parrilla o retícula lo que constituye un crecimiento recto y ordenado (Dicci, 1989). Asimismo, se encuentra cercano a vialidades de primer orden lo que permite el adecuado desplazamiento de los residentes.



Es importante señalar que el club Polo a diferencia del fraccionamiento Alphaville sigue presentando la misma estructura que el resto del territorio aledaño a él, por lo que no rompe con organización tradicional de la ciudad.

Las ciudades latinoamericanas (El Salvador, Argentina, Chile, Brasil y México) han presentado un proceso de metropolización acelerado impulsado por los fraccionamientos cerrados generando una expansión del suelo difuso tanto en el centro como en la periferia de las ciudades enmarcando una segregación socio espacial (Cabrales , 2002).

De acuerdo con Fuentes y Sierralta (2004) la dispersión de las ciudades es un proceso seguido de una marcha continúa resultado con ello las megalópolis, donde de acuerdo a los autores es donde inicia el fenómeno de la ciudad difusa, el cual se ve reflejado en ciudades como Buenos Aires, Rio de Janeiro y la Ciudad de México, contando esta última con una estructura urbana policéntrica.

Es así que el crecimiento de la ciudad se está haciendo más claro debido a la creación de suelo urbano para el desarrollo inmobiliario principalmente cerrado, generando concentraciones de población mínimas con extensiones de construcción formidables.

La localización de este tipo de urbanizaciones dentro de las ciudades en muchos de los casos se ha sido dentro de los barrios medios y pobres, mediante el uso de muros o cercos que forman una berrera, aislándose de los problemas sociales y económicos de su entorno, aunque no solo los barrios de esta clase se amurallan sino también los de clase media y baja. En este sentido, los procesos de globalización han reducido la polarización entre la ciudad rica y la ciudad pobre, mientras la segregación aumentó a una escala muy reducida (Janoschka, 2002).

A lo largo del tiempo, el desarrollo urbano ha ido marcando una constante tendencia de crecimiento en las ciudades de Latinoamérica, sin embargo, a partir de la aparición de las urbanizaciones cerradas, generadas por el miedo y necesidad de exclusividad, se ha dado un incremento en el área urbana, lo que ha traído consigo



una marcada dualidad, formando cinturones de pobreza y una mala administración de los servicios básicos en las zonas marginadas, que muchas veces se encuentran al lado de estas enormes construcciones.

Es así que el incremento poblacional y la demanda de seguridad ha ocasionado un aumento de urbanizaciones cerradas, si bien, el modelo ha sido adoptado de países en desarrollo, en América Latina como en México apenas se está desarrollando con gran auge de aceptación como lo veremos a continuación.

2.2. URBANIZACIONES CERRADAS EN MÉXICO

Para el caso de México, las urbanizaciones cerradas son una nueva forma de desarrollo residencial que ha generado una nueva transformación urbana, social y cultural, desarrollándose de manera horizontal y rara vez de forma vertical. Al igual que los casos de América Latina, este fenómeno se caracteriza por el uso de muros, rejas, circuitos eléctricos y acceso controlado alejándose de los conflictos sociales fuera de su entorno.

De acuerdo con Rodríguez (2006) las urbanizaciones cerradas en México, contienen equipamientos de tipo recreativo como centros deportivos, campos de golf, lagos artificiales, etc. Destacan también espacios cerrados como las colonias enrejadas, que con fines de identidad barrial establecen fortalezas de defensa en contra de la violencia y el crimen a través de barreras físicas, y así establecen sistemas de seguridad como fundamento para recuperar el control de la colonia.

En la parte norte del país (Tijuana, Baja California, Nogales y Sonora) debido a los problemas sociales que se han presentado a lo largo de las décadas, estas urbanizaciones cerradas han ido en aumento principalmente por la demanda de seguridad, misma que el mercado inmobiliario ha utilizado como eslogan de venta (Rodríguez, 2005).

El desarrollo de este tipo de urbanizaciones ha generado un cambio significativo, principalmente en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Monterrey y



Guadalajara, cuyo crecimiento ha sido aun mayor a partir de la década de los 70's. Este aumento poblacional generó problemas urbanos como la inseguridad, debido a la segregación socio-espacial y fragmentación en todas dimensiones, haciendo mayor la demanda de este tipo de desarrollos urbanos.

En Guadalajara, como en casi todas las ciudades, la seguridad es una garantía que genera tranquilidad, por lo que surgen conjuntos que brindan además de ello una exclusividad, privacidad y cercanía con el medio ambiente, así como una ubicación privilegiada elevando su plusvalía (Ickx, 2002).

Este fenómeno ha generado de manera general segregación espacial que de acuerdo con Méndez (2005) origina cinturones de pobreza al encontrarse rodeado de colonias populares y contribuir con la privatización del espacio social y la fragmentación urbana.

En Tijuana como en el resto del país se desarrollan conjuntos urbanos cerrados de todo tipo de niveles que están en constante crecimiento, sobresaliendo principalmente los de tipo medio y alto. En base a un estudio realizado por Carrasco (2005) En Tijuana se localizan diversos tipos de fraccionamientos cerrados siendo uno de los más antiguos el de Las Californias, sin embargo, los que han tenido mayor influencia en el área urbana son Santa Fe, Paseos del Florido, Cañadas del Florido, Villa del Real, Villa Fontana, Villa del Sol, Colinas de Chapultepec, Lomas de Agua Caliente y Hacienda de Agua Caliente; mientras que en la zona de playa los fraccionamientos más importantes han sido La Perla, La Isla y Real del Mar.

Lo que ha traído un incremento en la demanda del suelo, así como altos costos para la adquisición de vivienda, demanda de servicios y una nueva forma de vida adaptada a las necesidades socioculturales presentes.

Imagen No. 5 y 6. Fraccionamiento las Californias y Cañadas del Florido, Tijuana.

Fuente: Google Earth.

Para el caso de Tijuana, las urbanizaciones cerradas han venido dando un cambio en la vida de la población, así como del territorio; socialmente han fungido como centros receptores de población en busca de una mejor calidad de vida, sin embargo, territorialmente estos nuevos conjuntos han dado una nueva reconfiguración al territorio.

Para el caso del fraccionamiento Las Californias, el cual se muestra en la imagen 5, se observa que su ubicación parte de la cercanía a una vialidad principal lo que contribuye al desplazamiento rápido de la población. Asimismo, se puede observar que presenta un sistema de plato roto combinado con el de retícula, esto debido a que la mayor parte de las urbanizaciones cerradas presentan una estructura territorial propia que rompe con los esquemas tradicionales de la ciudad, presentando este tipo de situación ya que al ser completamente cerrada impide el libre tránsito a sus vialidades internas, rompiendo con la continuidad de la estructura territorial.

Por su parte, el fraccionamiento las Cañadas de Florido (ver imagen 6) presenta en su mayoría un sistema territorial de parrilla o retícula, permitiendo un mejor desplazamiento a su interior. De la misma manera que el fraccionamiento Las Californias, las Cañadas se encuentra ubicado al pie de una vialidad de primer orden lo que permite que sus habitantes puedan moverse con una mayor facilidad hacia alguna parte de la ciudad. Sin embargo, como ya se ha mencionado este tipo de

urbanizaciones altera la estructura tradicional del lugar donde se desarrollan y esta no es la excepción.

A principios de los años noventa, en Nogales se concentraron proyectos de gran magnitud que dieron auge al desarrollo de este tipo de urbanizaciones como lo son: Residencial Kennedy, Real del Arco, Residencial Villa Guadalupe, Privada de la Rivera, Los Tres Tesoros, Santa Lucía, California, El Paseo, Casablanca, Jardines del Sol, Privada San Alberto y los Girasoles. No obstante, debido al gran contraste generado, se comenzaron a crear conjuntos de menores dimensiones destacando La Riviera, El Paseo, Privada San Alberto, Los Girasoles; y Casablanca. Con la finalidad de poder satisfacer las necesidades de todos los estatus económicos se desarrollaron fraccionamientos de menores dimensiones como Los Tres Tesoros, Las Californias y Jardines del Sol (López, 2005).

No obstante y pese al cambio socio espacial y territorial que se generó, la demanda de vivienda de este tipo fue en incremento marcándose como una nueva forma de expansión urbana segregada y fragmentada por las condiciones sociales principalmente.

Imagen No. 7 y 8. Fraccionamiento Real del Arco y Santa Lucia, Nogales.



Fuente: Google Earth.

Como se observa en las imágenes anteriores, para el caso de Nogales las urbanizaciones cerradas han cobrado también un cambio importante en la nueva forma de hacer ciudad por lo que se ha dado una nueva reconfiguración territorial.

Tanto el fraccionamiento Real del Arco como el de Santa Lucía presentan un sistema territorial de plato roto, esto podría impedir la adecuada movilización interna y externamente. Ambos se encuentran establecidos cerca de una vía de comunicación existente o de reciente creación por el propio fraccionamiento, modificando los patrones tradicionales de la ciudad y su estructura.

En Hermosillo, los fraccionamientos cerrados también se fundamentan a través de manifestaciones como seguridad y exclusividad, aunque es notorio como en otras ciudades que el fenómeno de expansión urbana los justifica dado que el proceso de especulación en la ciudad es muy grande.

Imagen No. 9. Fraccionamiento Los Lago, Hermosillo.



Fuente: Google Earth.

En Hermosillo, la estructura también ha presentado cambios, debido principalmente a las demandas sociales que impactan directamente al territorio, tal es el caso del fraccionamiento Los Lagos (ver imagen 9) que presenta la combinación de dos sistemas territoriales el de plato roto y de retícula. Se puede observar que este conjunto urbano se ha desarrollado en la zona periférica de la ciudad pero cercana a vialidades de primer y segundo orden dando así una reconfiguración al territorio, marcando claras diferencias de crecimiento y desarrollo territorial.

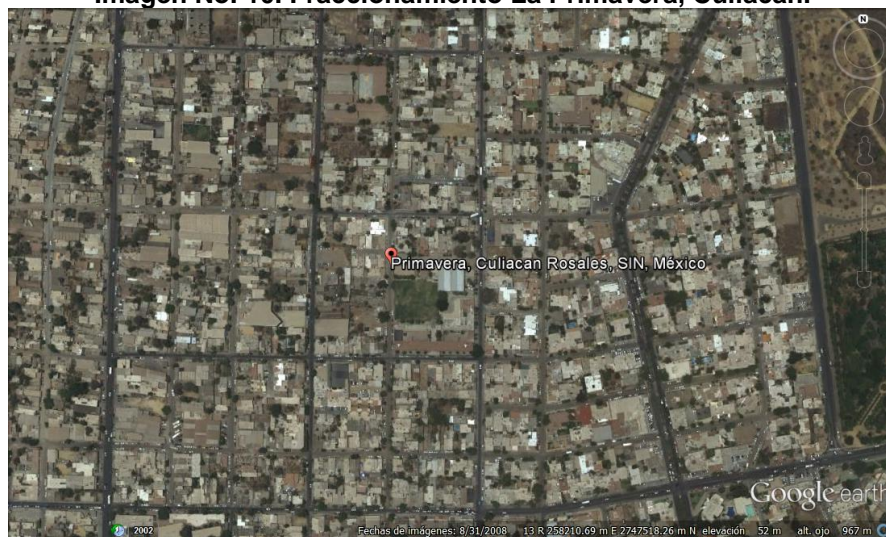
Por su parte, Sinaloa no se encuentra exento del crecimiento de estos fraccionamientos en sus zonas urbanas, de los cuales el que mayor cambio en el

territorio ha generado es EL Cid el cual se ubica en Mazatlán y el Rancho la Primavera, ambos conservando el estatus de exclusividad y seguridad.

De acuerdo a Rodríguez (2006) el desarrollo más explotado en Mazatlán es el Cid ubicado en la zona dorada, el cual se enfoca en dar alojamiento al turismo, brindando la posibilidad de renta o venta. Brindando comodidad, seguridad y tranquilidad cuya expansión se dio a lo largo de la playa de la zona dorada de Mazatlán, hasta lo que en la actualidad es la Marina del Cid.

Por su parte, el conjunto urbano la Primavera brinda una nueva forma de diseño urbano, promocionando la sustentabilidad como parte fundamental de sus viviendas. Tello (2005) analiza el comportamiento urbano que se ha presentado en la ciudad a partir de la expansión urbana, la cual se ha desarrollado en torno al conjunto urbano. Esto debido a que el crecimiento de la ciudad se ha dado en la parte norte donde se concentra la industria y los límites con los centros turísticos.

Imagen No. 10. Fraccionamiento La Primavera, Culiacán.



Fuente: Google Earth.



En cuanto a la estructura del territorio, se observa (ver imagen 10) que se presenta un sistema de parrilla o retícula que permite la fácil movilidad dentro y fuera, la cercanía con las vialidades principales hace que exista una mejor conectividad con los centros de desarrollo de la ciudad.

Es así que tanto a nivel nacional como internacional las urbanizaciones cerradas han ido retomando mayor terreno en la actualidad, derivado de las necesidades de seguridad y exclusividad que demanda una sociedad elitista. Sin embargo, para este estudio el mayor peso se centra en el cambio que el sector social está dando en el ámbito territorial, modificando las tendencias de crecimiento y desarrollo de las ciudades, ocasionando con ello una fragmentación del territorio cada vez más evidente.

Cada uno de los casos analizados denoto la importancia del nuevo modelo urbano que se está adoptando como una nueva forma de vida, que ha impactado de manera notoria al territorio, brindando una nueva forma de configuración territorial mediante la generación de nuevas vialidades en el territorio que permiten la comunicación de las urbanizaciones cerradas con la ciudad mostrando así una dualidad notoria.

En este sentido, con la finalidad de poder entender esta nueva forma de crecimiento territorial, se realizará un análisis del proceso de urbanización, así como de los actores que coadyuvaron en su crecimiento, permitiendo hacer un análisis de las características sociales, económicas y viales del municipio de Metepec con el objetivo de contextualizar la zona de estudio y comprender cada uno de los factores que la integran así como el cambio generado en el territorio.



CAPITULO III. CARACTERIZACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN

En el presente capítulo está integrado por dos subcapítulos, en el primero se describe como se ha originado el proceso de urbanización en México desde 1880 con la finalidad de contextualizar y analizar de manera general el tema de estudio, con la finalidad de dar sustento al proceso de urbanización.

En el segundo subcapítulo se describen las condiciones actuales en la zona de estudio, con la finalidad entender y comprender los elementos presentes, identificando su relación con el territorio así como la integración entre cada una de ellas. Desprendiéndose así cinco subtemas que son la base y sustento de la investigación.

El primer subtema aborda la localización y características generales del municipio. En el segundo describe los diferentes usos de suelo que presentes y su aptitud. En el tercero menciona los aspectos demográficos que permiten entender las dinámicas presentes dentro del municipio. En el cuarto punto se abordarán los aspectos económicos que permiten identificar la principal actividad económica. Y finalmente, en el quinto subtema se abordan cuestiones de infraestructura vial y las causas que han propiciado su creación y modificación dentro del municipio.

3.1. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN MÉXICO

El proceso de urbanización es un fenómeno que se ha desarrollado desde el siglo XIX, y que va incrementándose cada vez más en todo el territorio, de tal forma que se espera que en el presente siglo se consolide como una forma predominante en el territorio, así lo señalan datos en donde el 78% de la población en México está en un área urbana, porcentaje no tan significativo en comparación con el porcentaje registrado en países desarrollados (INEGI, 2010).



Durante el siglo XIX el país experimentó un lento proceso de urbanización a una tasa de apenas 0.1% anual, persistiendo básicamente como una nación rural, aunque las ciudades crecieron a diferentes ritmos entre 1783 y 1895. Este periodo fue de calma, puesto que los niveles de crecimiento no eran alarmantes y el país como tal se seguía conservando netamente rural; entre 1900 y 1910 la población total aumenta en 1.5 millones de habitantes, y el grado de urbanización alcanza el 11.8% por lo que se tiene una década de urbanización moderada debido al declive económico experimentado. Pero a pesar de ello se identifica que el proceso de urbanización está presente y comienza a tener un notable peso (Garza, 2003).

En México para el año de 1803 el sistema urbano en México, estaba constituido únicamente por nueve ciudades de más de 15 mil habitantes que representaban el 6.8% de la población total (Garza, 2003). Lo que representa que a pesar de que se desconocía el proceso de urbanización, éste ya estaba siendo marcado en cada una de las ciudades.

Es a partir del año 1850 con la introducción del sistema ferroviario y eléctrico, que el desarrollo se comienza a generar en México, la introducción de un nuevo sistema de transporte, permitió la conectividad y flujo entre las ciudades, además del traslado tanto de personas como de mercancías y con ello se inicia el proceso de industrialización que describe el transitorio de una sociedad agrícola a una industrial (Garza, 2003).

Cabe destacar que en la llamada “etapa armada” que va de 1910 a 1920, la población total descendió drásticamente, debido a las enfermedades, reflejando el trágico saldo de la guerra civil para el país. Estos factores sociales, hicieron que la población disminuyera y se ocasionara un decremento en el crecimiento demográfico y un estancamiento en el desarrollo urbano que se venía presentando.

Es importante resaltar que el papel del Estado dentro de la participación del desarrollo urbano cobró gran importancia a partir de la Ley de la Reforma Agraria que contribuyó a dar paso al primer Plan Sexenal que cubrió el periodo de 1934 a



1940, lo que dio pauta a una adecuada administración del país. Y es así que en las primeras décadas del siglo XIX se inicia un importante conjunto de políticas territoriales y se erige la superestructura jurídica fundamental sobre las que se establecerían los futuros planes urbanos y regionales del estado mexicano (Garza, 2003).

Cabe destacar que para el periodo de 1980 a 1988 cuando se da una recesión, puesto que se evidenciaba el derrumbe del viejo modelo de sustitución de importaciones y la incapacidad del gobierno por tomar medidas eficaces en cuestión de políticas de corte nacionalista. A pesar de ello la población aumentó en 14.4 millones en 1980 para alcanzar en el último año 81.2 millones, mientras que la población urbana lo hace en 14.8 millones, siendo este el crecimiento absoluto más elevado de todo el siglo XX (Garza, 2003). Las condiciones presentes en el territorio propiciaron el crecimiento de la mancha urbana hacia las ciudades más desarrolladas con todos los servicios, derivado de ello, se comienzan a generar instrumentos de política urbana que permitieran regular de una mejor forma el desarrollo y concentración de la población tanto en las principales ciudades como en las zonas aledañas a estas.

Es así que, para principios del año 2000, México alcanza una población de 97.5 millones de habitantes, con lo cual el grado de urbanización se eleva a 67.3%, significando que 7 de cada 10 mexicanos eran urbanos, esto quiere decir que el país se acerca a los niveles de los países más urbanizados del planeta. Y esto se observaba en la demanda de suelo y vivienda que se hacía notar principalmente en el Distrito Federal y sus zonas aledañas incrementando el costo del suelo (Garza, 2003).

El crecimiento acelerado de la Ciudad de México provocó, a principios de la década de los 60s, la extensión inesperada del área urbana hacia los municipios del Estado de México, dando así origen a la Zona Metropolitana del Valle de México que actualmente es una de las metrópolis más grandes del mundo; y con ello la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, generando así un cambio en la estructura del



territorio. El desarrollo de la metrópoli (ZMVT) se ha visto rebasado, debido a que este ámbito geográfico se encuentra delimitado y subdividido territorialmente, más que por fronteras formales, por jurisdicciones soberanas y autónomas establecidas por el propio marco normativo de la nación, en el que convergen atribuciones de los diferentes niveles de gobierno federal, estatal y municipal (SEDESOL, et al., 2004).

Es así de vital importancia tener presente cada uno de los factores mencionados, puesto que son a partir de ellos, como se irá dando el crecimiento del área urbana, principalmente de las urbanizaciones cerradas, las cuales podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto (H. "LIV" Legislatura del Estado de México, 2001)

El desarrollo del capital privado tendiente sobre la vivienda en forma de empresas inmobiliarias ha generado que dentro de la ciudad se conciban espacios fragmentados, es así que la producción de la vivienda en condiciones para la compra y venta, se convierte en capital dinerario por los diferentes capitales que intervienen en la producción (Esquivel, et al., 2005).

Esta forma de vivienda proyecta de las urbanizaciones cerradas, hace clara las diferencias entre la tipología de la vivienda en la que se encuentra inmerso, en los cuales, los promotores inmobiliarios desarrollan una tendencia creciente dentro de las ciudades latinoamericanas al ofrecer seguridad, espacios amplios y el deseo de tener un mayor contacto con la naturaleza (Serrano, 2009).

Por ello, los desarrolladores habitacionales construyen una tipología de vivienda que propicia al encerramiento de la población, donde cuyas características son el estar rodeadas por muros que fungen como una barrera física cuya entrada se encuentra restringida y vigilada mediante guardias de seguridad y localizadas en la periferia de las ciudades como lugares propicios para su crecimiento y desarrollo (Serrano, 2009).

En México es muy notable su presencia ya que enmarca una elección residencial de las élites urbanas generalmente de lujo, periféricas e íntimamente vinculadas al vehículo privado. Ocasionando con ello un cierre a factores como la pobreza e



inseguridad proveniente del exterior, por lo que cada vez se van alejando de la ciudad buscando la naturaleza (Rodríguez & Mollá, 2003).

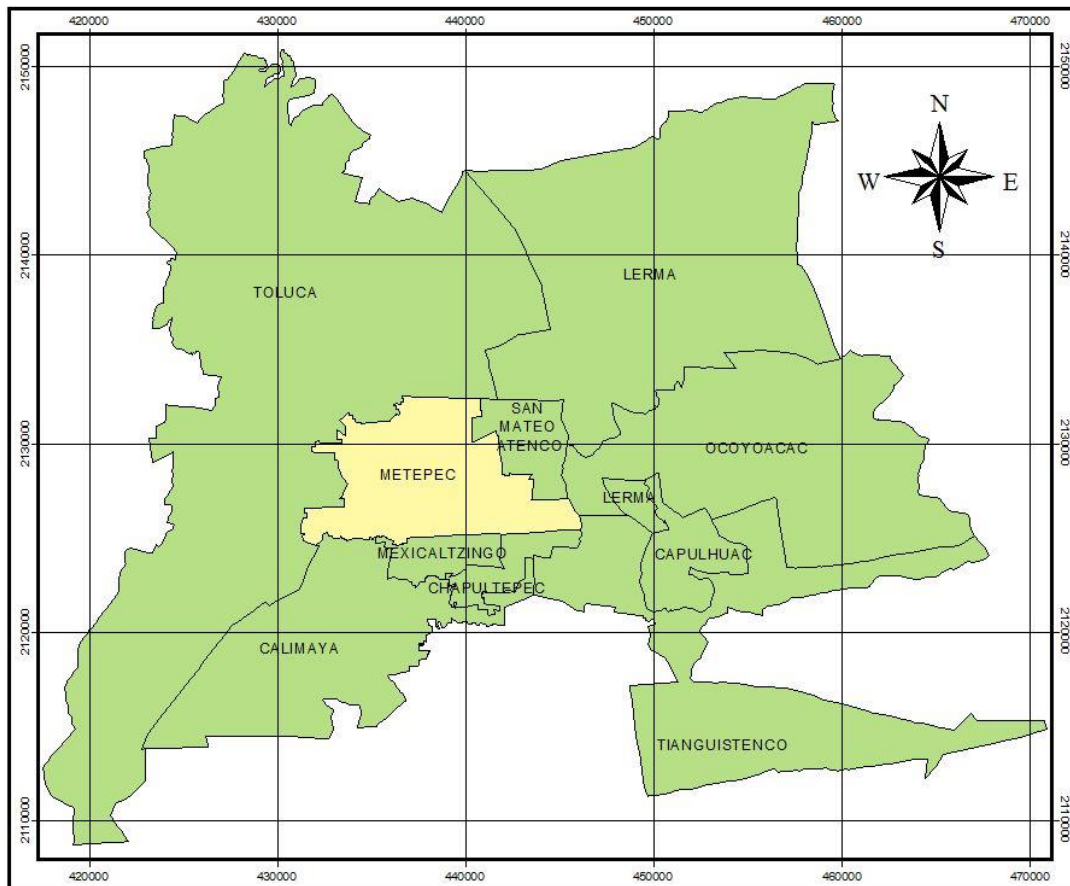
En la actualidad las urbanizaciones cerradas, que siguen guiándose en base a los parámetros de los modelos del suburbio anglosajón y de la ciudad jardín europeos, toman la forma de colonias unifamiliares basadas en el encerramiento, con estereotipos generalizados donde se denota una aguda desarticulación y diferenciación social del espacio.

3.1. URBANIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE METEPEC PARA EL AÑO 2010

3.1.1. LOCALIZACIÓN

De acuerdo a la Estadística Básica Municipal del Estado de México (2014), el Municipio de Metepec se encuentra en el Valle de Toluca, entre las coordenadas 19° 17' 10" al norte, al sur 19° 12' 53" de latitud; al este 99° 30' 45", al oeste 99° 39' 17" de longitud; a una altura de 2,619 metros sobre el nivel del mar y a 6 kilómetros al sur-oriente de la capital del Estado de México.

Sus límites son al norte y al oeste con el municipio de Toluca, al sur con los municipios de Calimaya, Mexicaltzingo y Chapultepec; al este con los municipios de San Mateo Atenco y Santiago Tianguistenco; y al oeste con Toluca. La extensión territorial es de 67.46 Km²; equivalente al 0.32% del territorio total del Estado de México.

Imagen 1. Localización del Municipio de Metepec.

Fuente: Elaboración con base en el IGCEM, 2013.

De acuerdo al Portal del Gobierno del Estado de México (2011), el municipio de Metepec pertenece a la Región Geopolítica XIII, la cual está integrada por los municipios de Almoloya de Juárez, Almoloya del Río, Calimaya, Chapultepec, Mexicaltzingo, Rayón, San Antonio la Isla, Tenango del Valle, Texcalyacac y Toluca y Zinacantepec. Los cuales en su conjunto suman una extensión territorial de 1,705.47 Km² y representan el 7.58% del territorio estatal, ocupando Metepec el 3.96% del total de la Región.

Asimismo, de acuerdo al Observatorio del Estado de México (2015) Metepec forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, misma que está integrada por 22 municipios: Almoloya de Juárez, Almoloya del Río, Atizapán, Calimaya, Capulhuac, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec,



Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Temoaya, Tenango del Valle, Texcalyacac, Tianguistenco, Toluca, Xalatlaco, Xonacatlán, y Zinacantepec.

El municipio, para su organización territorial, está integrado por una cabecera municipal, seis barrios, once pueblos, cuatro colonias agrícolas, trece colonias urbanas, veintidós fraccionamientos, cinco fraccionamientos residenciales, ciento ochenta y nueve condominios, treinta y tres condominios residenciales, cinco conjuntos urbanos y siete unidades habitacionales (PDM, 2013). Por lo que se visualiza un municipio atractor para el desarrollo urbano.

3.1.2. USO ACTUAL DEL SUELO

El municipio de Metepec presenta el 98.44% de su territorio con pendientes de 0 a 5%, por lo que la mayor parte de éste no presenta problemas para las actividades agropecuarias o urbanas, dichas pendientes descienden hacia el municipio de San Mateo Atenco (PMDU, 2011). Ello implica que sea apto así como un principal atractor para los asentamientos humanos, objetivo principal para las principales constructoras inmobiliarias que han detonado este tipo de crecimiento en el municipio a partir de 1970.

La estructura y formación de suelos del municipio corresponde a cuatro tipos, mismos que son: la Brecha Volcánica Básica que representa el 1.49% de la superficie del territorio municipal, Aluvial (Al) suelo predominante con un 83.30%, Lacustre (La) es el segundo suelo predominante con 12.60% y Volcanoclástica (Vc) con el 2.61% del suelo municipal (PMDU, 2011).

**Tabla 1. Características generales geológicas.**

Roca o Suelo	Unidad Geológica		Ubicación y características generales	% de la superficie municipal
	Clave	Nombre		
Ígnea Extrusiva	(bvb)	Brecha Volcánica Básica	Se localiza en el Cerro de los Magueyes y al norte de Santa María Magdalena Ocotitlán. Representa un riesgo para los asentamientos humanos, ya que está constituida por fragmentos de rocas volcánicas cementadas por ceniza. Es un tipo de suelo relativamente estable y puede verse afectado por la sobreexplotación de los bancos de material, pueden ocurrir hundimientos o deslaves, lo que representa un alto riesgo para el uso urbano.	1.49
Suelo	(al)	Aluvial	Se localiza en la zona media del territorio municipal. Es de origen sedimentario, lo que condiciona el desarrollo de las actividades de una zona urbana, ya que se consideran suelos de alto riesgo, sobre todo si existen ríos o canales, movimientos sísmicos y por su baja resistencia a la compresión del suelo.	83.30
	(la)	Lacustre	Se localiza al sur del municipio, principalmente al este en San Lucas Tunco; y en el Llano de San Miguel Totocuitlapilco. Este tipo de suelo condiciona el crecimiento urbano, ya que son suelos de alto riesgo por su poca capacidad permeable y genera zonas susceptibles a inundación.	12.60
Ígnea Extrusiva	(vc)	Volcanoclástica	Se ubica al sur-poniente del municipio, en la zona de San Bartolomé Tlaltelulco. Este tipo de suelo contiene rocas híbridas, cristales arenosos conglomeráticos e inserciones de basalto. Este tipo de suelo es utilizado en la industria de la construcción como agregado para el concreto y la fabricación de tabique. En cuanto a su aprovechamiento para uso urbano, presenta una gran capacidad de carga para construcciones de alta densidad.	2.61

Fuente: Elaboración con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec, 2011.

En la tabla 1 se puede observar que el 83.3% de la superficie total municipal pertenece a un suelo de tipo aluvial lo que representa un factor positivo para la agricultura, pero debido a la inserción de las urbanizaciones cerradas en él, se está dando un cambio de eso de suelo pasando de ser agrícola a urbano, haciendo que no se aprovechen las potencialidades con las que se cuenta.



Asimismo, se observa que otro factor indispensable para el asentamiento de este tipo de urbanización es el tipo de roca ígnea extrusiva o también conocida ya que solo representa un 1.49% de la superficie total, lo cual representa un factor optimo puesto que el tipo de riesgo para los asentamientos humanos siendo sumamente estable.

Por otra parte, el uso de suelo presente en el municipio de Metepec está representado por uso de suelo agrícola, urbano, asociación especial de vegetación, forestal, desprovisto de vegetación y pastizal.

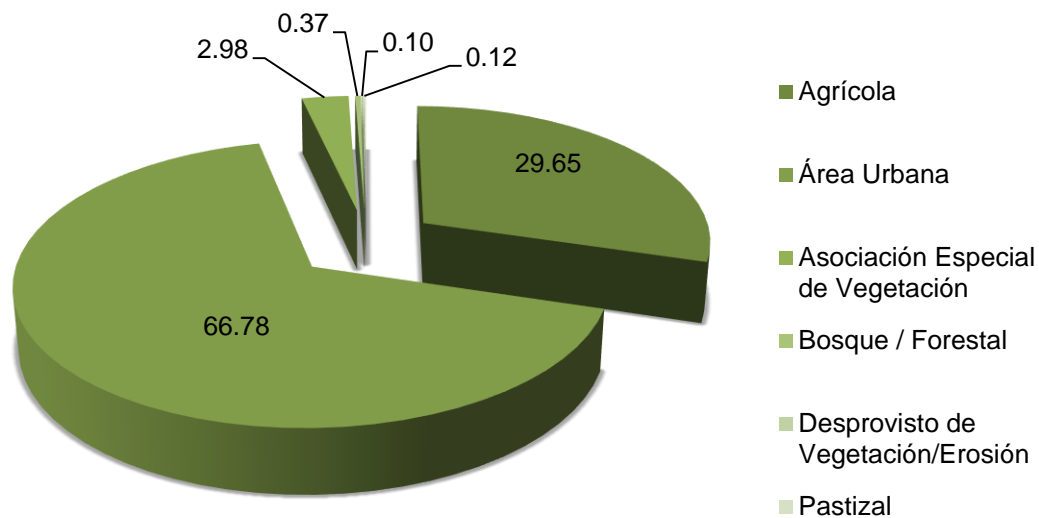
Tabla 2. Usos de suelo del Municipio de Metepec, 2010.

Uso	Superficie (km ²)	Principales características y problemas que presenta
Agrícola	20.00	El uso agrícola de media productividad se concentra en la zona sur y sureste del municipio: Ejido San Miguel Totocuitlapilco, Área Comunal de San Miguel Totocuitlapilco, Ejido las Lágrimas, Ejido San Sebastián, San Lucas Tunco, San Bartolomé Tlaltelulco y Santa María Magdalena Ocotitlán.
Área Urbana	45.05	El lugar físico donde se establece un grupo de personas ocasionado por el acelerado crecimiento demográfico y las actividades económicas propiciando cambios de uso de suelo agrícola por suelo urbano cada vez frecuentes.
Asociación Especial de Vegetación	2.01	Se refiere principalmente a matorrales, hierbas y arbustos.
Bosque / Forestal	0.25	Las zonas con uso recreativo (parques) y de conservación (Áreas Naturales Protegidas), son cada vez menores debido al proceso de urbanización. La problemática que presentan radica en el mantenimiento esporádico que se les da por parte de los usuarios y por parte del sector gubernamental; dicho uso se torna problemático cuando se da el abandono y la subutilización; convirtiéndose en zonas potenciales de riesgo.
Desprovisto de Vegetación/Erosión	0.07	Se incluyen bajo este rubro las áreas que no cuentan con capa vegetal o que no es aparente, ello debido a la degradación del suelo por desgaste ocasionado por actividades humanas y naturales.
Pastizal	0.08	Es abundante en regiones semiáridas y de clima seco; es común en zonas planas o de topografía ligeramente ondulada. Los suelos derivados de roca volcánica son propicios para su crecimiento. Utilizado principalmente para la producción ganadera con una intensidad excesiva.
Total	67.46	

Fuente: Elaboración con base en los archivos vectoriales E14A38 y E14A48. INEGI, 2010.

La tabla 2 muestra la actual distribución de los usos del suelo dentro del territorio municipal, destacado que la mayor cantidad de territorio se concentra en el uso de suelo urbano, seguido del agrícola y la asociación especial de vegetación, marcando una notable tendencia en sus actividades, lo que se puede observar claramente en la gráfica 1.

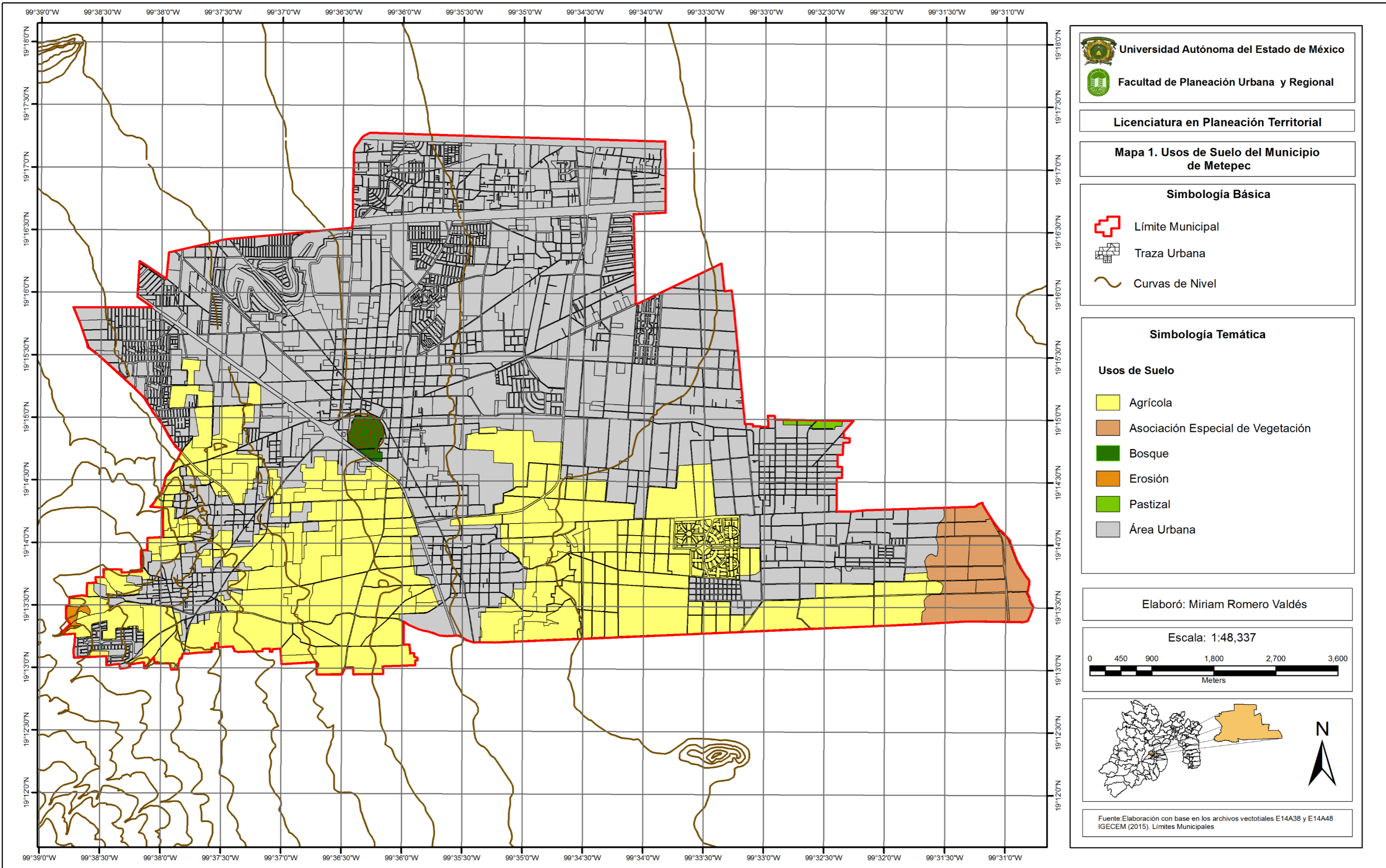
Gráfica 1. Distribución de usos de suelo en el Municipio de Metepec.





Fuente: Elaboración con base en el Plan de Desarrollo Municipal de Metepec, 2013-2015,

El crecimiento que se ha presentado en los últimos años en la zona urbana del municipio se debe principalmente a la creación de nuevos conjuntos habitacionales con una densidad media y un alto valor del suelo, siendo este un foco de atracción para la industria de la construcción incrementando el uso de suelo urbano debido a que representa el 66.78% del total del territorio municipal.

Del mismo modo, el uso de suelo agrícola ocupa el 29.65% lo que representa el segundo uso de suelo más representativo del municipio y en el cual se llevan a cabo las principales actividades de cultivo, pero que de seguir la tendencia de crecimiento presente ira en disminución para pasar a ser un uso de suelo urbano (Ver mapa 1).







Universidad Autónoma del Estado de México

Facultad de Planeación Urbana y Regional

Licenciatura en Planeación Territorial







Mapa 1. Usos de Suelo del Municipio de Metepec

Simbología Básica

-  Límite Municipal
-  Traza Urbana
-  Curvas de Nivel

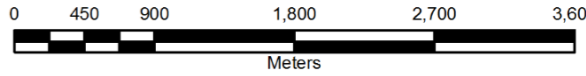
Simbología Temática

Usos de Suelo

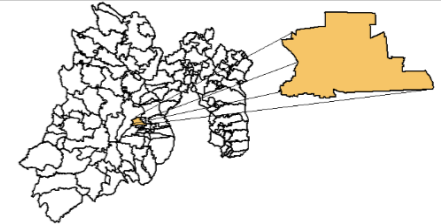

-  Agrícola
-  Asociación Especial de Vegetación
-  Bosque
-  Erosión
-  Pastizal
-  Área Urbana

Elaboró: Miriam Romero Valdés

Escala: 1:48,337



Meters

Fuente: Elaboración con base en los archivos vectoriales E14A38 y E14A48 IGCEM (2015). Límites Municipales



3.1.3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

A partir de 1970, Metepec ha presentado cambios significativos en su estructura demográfica, siendo el principal factor la industrialización de la región, en especial del municipio de Toluca, lo que generó flujos masivos migratorios que han determinado el desarrollo del municipio al tener influencia directa en la estructura económica, social y urbana.

Tabla 3. Evolución poblacional 1970-2010.

Entidad	1970	1980	1990	2000	2005	2010
Metepec	31,724	83,030	140,268	194,463	206,005	214,162
Región XIII*	S/D	658, 730	901, 278	1,240,990	1,375,747	1,546,418
Estado	3,833,185	7,564,335	9,815,795	13,096,686	14,007,495	15,175,862

*Región XIII: integrada por los municipios de Almoloya de Juárez, Almoloya del Río, Calimaya, Chapultepec, Metepec, Mexicaltzingo, Rayón, San Antonio la Isla, Tenango del Valle, Texcalyacac, Toluca y Zinacantepec

Fuente: Elaboración con base en el IX Censo de Población; X, XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y 2010; I, II Censo de Población y Vivienda 1995 y 2005, INEGI.

La tabla 3 muestra el dinamismo en materia demográfica de la región XIII, donde se observa que para el periodo del 2005 al 2010 se presentó un crecimiento poblacional del 12.41%, mientras que el Estado reporto el 8.34% y el Municipio tan solo el 3.96%.

En el Estado se ha dado este crecimiento debido a que es uno de los principales centros de atracción, lo que contribuye a que la región continúe esta misma tendencia, en el caso más específico de Metepec se debe principalmente a la cercanía con el Distrito Federal y con la ciudad de Toluca. Cabe destacar que con base al número de población dentro de la región XIII, el municipio de Metepec ocupa el segundo lugar, siendo el primer lugar Toluca y el tercero Zinacantepec.

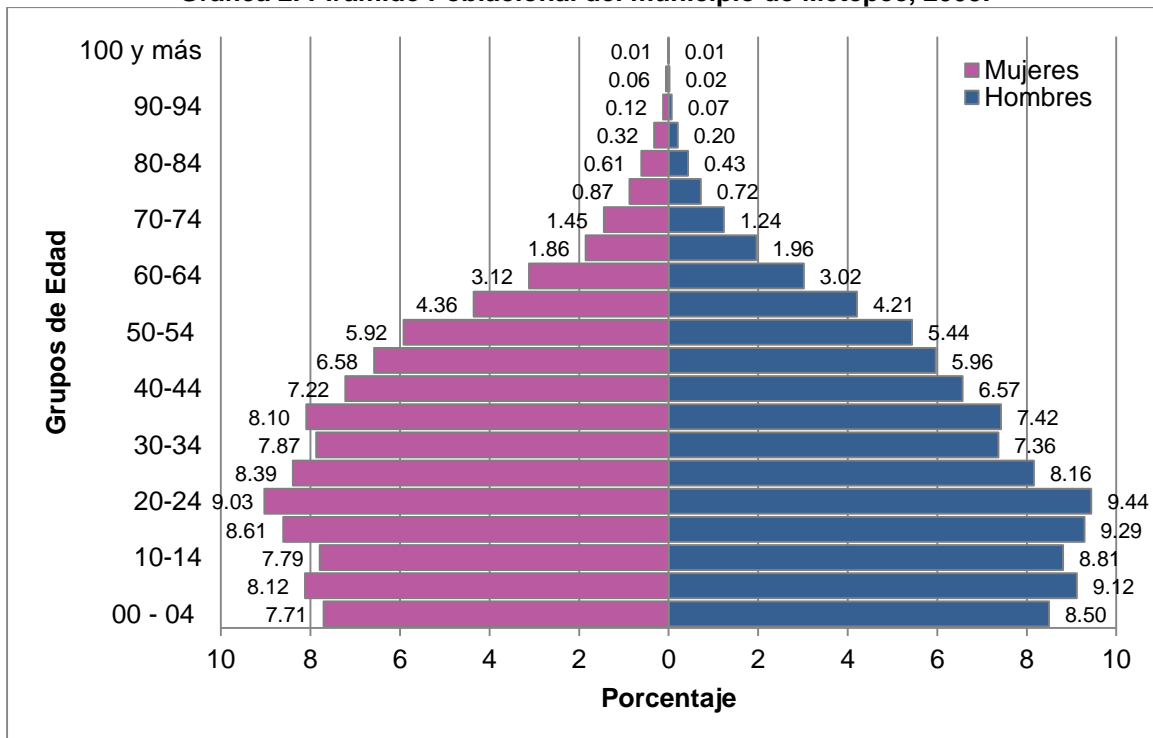
La estructura por edad de la población del municipio se ha transformado gradualmente, para 1970 el rango con mayor representatividad fue el de 0 a 4 años con un 17.36%; en 1980 con el 16.57% el rango de 5 a 9 años; para 1990 el mismo rango se mantiene en primer lugar con 12.80%; a partir de esta década se identifica que la población predominante se concentraba en el rango de edad de 15 a 19 años



con el 10.56%; mientras que la tendencia para el año 2005 fue de los 15 a 19 y de 20 a 24 años concentran el 9.57%; mientras para el 2010 el rango de mayor representatividad fue de 20 a 24 años concentrando al 9.23% de la población respectivamente.

Con base en los datos del II Censo de Población 2005, la pirámide de edad tiene una clara disminución en la base (ver gráfica 2) entre los rangos de 0 a 4 y de 5 a 9 años; y al mismo tiempo el 69% de la población se encuentra en la brecha entre los rangos de 10 a 54 años. Las cifras antes descritas nos dan un panorama sobre las posibles necesidades que deberán ser cubiertas por las autoridades gubernamentales, ya que las demandas más apremiantes podrán ser: la creación de fuentes de empleo, dotación óptima de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, educación y los servicios médicos, con una amplia posibilidad a que sean sobre alguna especialidad; para ello se requiere de una mayor programación de recursos y coordinación con otras instancias de gobierno.

Gráfica 2. Pirámide Poblacional del municipio de Metepec, 2005.



Fuente: Elaboración con base en el II Censo de Población, 2005.



La Tasa de Crecimiento Media Anual (T.C.M.A.), que se registró en el municipio en el periodo de 1970 a 1980 fue la más alta hasta la fecha, con un 10.10% y a partir de esta década su comportamiento fue decreciente hasta alcanzar el 3.34%, cabe mencionar que dicho índice siempre ha sido superior al que se manifestó a nivel estatal. De acuerdo con las estimaciones propias realizadas, para el periodo 2000 a 2005 el municipio creció a un ritmo de 1.15%, fenómeno que se presenta a nivel estatal en 1.35%, mientras que para el periodo 2005-2010 el crecimiento fue tan sólo del 0.77% municipal y 1.61% a nivel estatal, siendo este último mayor que el periodo anterior.

Tabla 4. Comportamiento de la TCMA Municipal y Estatal.

Entidad	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2005	2005-2010
Metepec	10.10%	5.38%	3.34%	1.15%	0.77%
Estado	7.03%	2.64%	2.95%	1.35%	1.61%

Fuente: Elaboración con base en el IX Censo de Población; X, XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y 2010; I, II Censo de Población y Vivienda 1995 y 2005, INEGI.

La tabla 4 muestra el comportamiento anual del municipio con respecto al Estado, donde se aprecia que para los tres primeros periodos el municipio de Metepec tuvo un mayor incremento poblacional respecto al estado, mientras que para los dos últimos la tasa de crecimiento disminuyó en el municipio pero aumentó en el estado.

El municipio cuenta con el 48.12% de población masculina, mientras que la población femenina representa el mayor porcentaje siendo este de 51.87%. A nivel Estatal se viene presentando el mismo fenómeno ya que sólo el 48.74% son hombres y el 51.25% son mujeres; siendo la población femenina la de mayor primacía en ambos casos (ver tabla 9).

Tabla 5. Población total del estado con respecto al municipio, 2010.

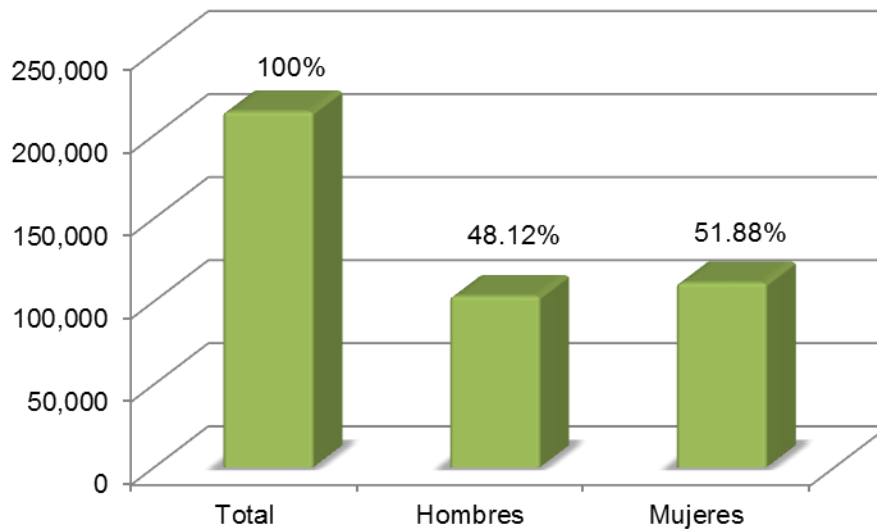
Estado	Total	Hombres	%	Mujeres	%
Estado	15'175,862	7'396,986	48.74%	7'778,876	51.25
Metepec	214,162	103,059	48.12	111,103	51.87

Fuente: Estimación con base en el XIII Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

La tabla 5 muestra la distribución por sexo del municipio de Metepec para el año 2010, el cual se puede apreciar gráficamente de la siguiente forma.



Gráfica 3. Distribución de población del Municipio de Metepec.



Fuente: Estimación con base en el XIII Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

La gráfica anterior muestra que dentro del municipio predomina el sexo femenino, mientras que el masculino está en menor proporción, representando un 51.88% contra un 48.12% de la población masculina, esto tal vez se deba a que como el municipio es netamente urbano, la mano masculina sale a laborar a distintos lugares quedándose dentro solo la población femenina que es la encargada de ñas labores del hogar principalmente.

A partir de 1970, a la par de la consolidación del corredor industrial en la Ciudad de Toluca, Metepec fue perdiendo sus características rurales, al incrementar el total de habitantes en localidades mayores a 2,500 habitantes, siendo este el criterio para clasificarlo como localidad urbana (INEGI, 2010). Entre los principales factores que dan pauta a ello son la construcción de conjuntos habitacionales de Interés Social característicos hasta 1980, posterior a esta fecha, la industria de la construcción se enfocó en conjuntos habitacionales predominantemente de interés medio alto y alto. Esto dio pauta a un crecimiento lento de la población que se vio reflejado para el periodo del 2005 al 2010 así como el aumento de los costos del suelo dentro del municipio.



Con el crecimiento de la población y la demanda de vivienda los costos de los mismos se elevan, aspectos que se ven reflejados en el poder adquisitivo de la población que están en función de las actividades económicas, aspecto que será analizado en el siguiente apartado.

3.1.4. ASPECTOS ECONÓMICOS

La Población Económicamente Activa (PEA) se puede concebir como aquella que está en condiciones de trabajar o que está trabajando, que está en busca de un empleo y además es mayor de 14 años (INEGI, 2014).

Para el año 2000 la PEA de Metepec era de 72,827 personas, de las cuales el 72,668 se consideraba como PEA Ocupada por encontrarse laborando en algún sector de la economía, por ello, el municipio mostraba una Tasa de Ocupación del 98.32%, siendo el sector terciario el que mayor PEA tenía con un el 64.22% equivalente a 46,667 personas.

Tabla 6. Población total y estructura económica de Metepec 1980-2010.

Año	Población Total	PEA		Población Ocupada		Población Desocupada	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1980	83,030	24,908	30.00	17,824	21.47	7,084	8.53
1990	140,268	44,198	31.51	41,381	29.50	2,817	2.01
2000	194,463	73,905	38.00	72,668	37.37	1,237	0.64
2010	214,162	91,700	42.82	87,780	40.99	3,920	1.83

Fuente: Elaboración con base en el X, XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda 1980,1990, 2000 y 2010; I, II Censo de Población y Vivienda 1995 y 2005, INEGI.

La tabla 6 muestra la evolución de la PEA, la Población Ocupada y Desocupada durante los últimos treinta años, donde se observa que durante este periodo las variables han presentado un crecimiento constante. Para el periodo del 2000 al 2010 la PEA presentó un crecimiento de 4.82%, al igual que la Población Ocupada con un 3.62% para el mismo periodo. Finalmente, dentro de la población desocupada se observa un aumento de 0.74% para el mismo periodo.

Tabla 7. Población Económica de Metepec, 2010.

PEA			
-----	--	--	--



	Total Población de 12 años y más	Ocupada	Desocupada	Población Económicamente Inactiva	No Especificado
Meteppec	167,027	87,780	3,920	74,788	539

Fuente: Estimación con base en el XIII Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

Como se observa en la tabla anterior, el porcentaje de la PEI era del 44.78% respecto de la población de 12 años y más, por su parte la PO representó el 52.55% siendo el porcentaje más representativo y la PD tan sólo el 2.35%, mientras que la población que no especifico representó tan solo el 0.32%.

Tabla 8. Distribución de la población por sector económico, 2010

Sector Entidad	Sector I		Sector II		Sector III		No especificado		Total
	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	
Meteppec	915	1.04	21,255	24.21	64,245	73.19	1,364	1.56	87,780

Fuente: Estimación con base en el XIII Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

Los sectores económicos se definen a partir de las acciones que deben ser realizadas para la creación de los bienes y servicios que el mercado demanda y la economía de autoconsumo. Los especialistas han encontrado que la mayor parte de las actividades productivas pueden englobarse en tres grandes sectores económicos.

De acuerdo al INEGI (2010) en el sector terciario se reciben los productos elaborados en el sector secundario para su venta, asimismo se incluyen los servicios, las comunicaciones y los transportes. Para el año 2010 la PEA ocupada en este sector representaba el 73.19% por lo que el municipio se encuentra especializado en este sector seguido del secundario y finalmente el primario.

En segundo lugar, se encuentra el sector secundario, el cual se caracteriza por el uso predominante de maquinaria y de procesos automatizados para transformar las materias primas que se obtienen del sector primario, sus grandes divisiones son construcción, industria manufacturera y electricidad, gas y agua (INEGI, 2014). En Meteppec este sector se reduce a la existencia de pequeñas y medianas industrias



dedicadas a las actividades artesanales y a la elaboración de productos para la construcción ubicadas en su mayoría en los corredores industriales de Toluca-Lerma y de Santiago Tianguistenco-Ocoyoacac, representando el 24.21% del total de la PEA ocupada.

Finalmente se encuentra el sector primario en el cual se integran todas aquellas actividades que tienen que ver con la producción agrícola, ganadera, pesca, minería y la explotación forestal (INEGI, 2014). En este sentido, el sector representa tan sólo 1.04% del total de la PEA del municipio. Es importante señalar que este sector se ha ido reduciendo por el efecto de la urbanización creciente del municipio dando cambios de uso de suelo agrícolas a urbanos principalmente.

La baja rentabilidad que se obtiene del campo, conduce a una economía de autoconsumo y, en el mejor de los casos, a la comercialización local de los excedentes. Ello justifica el cambio presentado por el municipio de ser predominantemente agrícola a urbano. En la tabla siguiente se puede observar la distribución de la población por sector económico desde 1970 hasta el 2000.

Tabla 9. Distribución porcentual de la población por sector económico 1970-2000.

Año	Sector I (%)	Sector II (%)	Sector III (%)	No Especificado (%)
1970	31.29	34.64	27.71	6.36
1980	14.00	30.97	38.85	16.18
1990	3.59	36.22	56.17	4.03
2000	1.77	29.71	64.23	4.29
2010	1.04	24.21	73.19	1.56

Fuente: Elaboración con base en el IX Censo de Población; X, XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y 2010; I, II Conteo de Población y Vivienda 1995 y 2005, INEGI.

Como se puede observar en la tabla anterior, para el periodo de 1970 al 2010 el sector primario ha presentado un decrecimiento del 30.25%, de la misma forma el sector secundario presentó el mismo fenómeno disminuyendo un 10.43%, mientras que el sector terciario ha sido el único que ha presentado un incremento del 45.48%, siendo este el principal sector en los últimos 40 años.



La mayor parte de la PEA ocupada del municipio realiza a diario desplazamientos hacia las principales áreas comerciales y de servicios del municipio e incluso tiene la necesidad de trasladarse a otros municipios o al Distrito Federal para poder incorporarse a sus actividades laborales.

Por su parte el sector obrero tiene sus fuentes de empleo en las zonas industriales de la región como: la Zona Industrial de Toluca, el Parque Industrial Lerma, el Parque Toluca 2000, así como a los parques industriales de Santiago Tianguistenco y Ocoyoacac (PMDU, 2011).

El notable crecimiento poblacional que ha presentado el municipio ha generado un incremento en los conjuntos habitacionales, debido a que las inmobiliarias desarrollan viviendas para niveles de estatus medio y alto principalmente, lo que ha generado problemas sociales, pero que sin duda ha permitido una gran inversión dentro del mismo municipio.

El crecimiento y la expansión que se ha generado dentro del municipio a partir de las relaciones económicas que se tienen con municipios aledaños han generado que la conectividad sea una variable indispensable para su propio desarrollo económico, tema fundamental que será abordado en el siguiente apartado.

3.1.5. ESTRUCTURA VIAL

Para que una ciudad pueda desarrollarse es necesario poder contar con vías que permitan el constante flujo de mercancía, así como de población, por lo que si se cuenta con vías claramente definidas que permitan la salida eficiente y eficaz se garantiza una disminución de tiempos y costos.

Par poder tener acceso a al municipio de Metepec se tienen vialidades importantes como lo son Paseo Tollocan, la cual funge como una vía principal de acceso hacia el Valle de Toluca permitiendo la conectividad con el Distrito Federal, Lerma, San Mateo Atenco, Toluca y Metepec.



Así mismo las Torres permiten la comunicación entre los municipios de Zinacantepec, Lerma, Toluca y Metepec, permitiendo un desplazamiento rápido entre estos, facilitando la movilidad de la población que va a trabajar a los municipios de Toluca y Lerma principalmente.

Por su parte la vialidad Toluca-Metepec-Tenango del Valle, permite la conexión con las zonas comerciales, así como con los municipios de Mexicaltzingo, Calimaya, Chapultepec, San Antonio la Isla, Rayón, Atizapán, Almoloya del Río y Tenango del Valle. La importancia de dicha vialidad radica en la conectividad que tiene con el Municipio de Ixtapan de la Sal.

Tabla 10. Infraestructura vial primaria libre de peaje, 2011

No. Camino	Nombre del Camino	Total (Km)	Longitud dentro del municipio	Pavimentada
3003	Avenida 5 de Mayo.	4.50	2.70	2.70
6206	Avenida Comonfort.	3.95	1.60	1.60
6002	Avenida Salvador Díaz Mirón.	3.10	1.60	1.60
993	Km. 5.0 (Toluca-Metepec-Tenango)-Zoológico de Zacango.	6.80	5.40	5.40
237	Km. 56.5 (México - Toluca)-Av. Tecnológico Libramiento "Bicentenario José María Morelos y Pavón"-E. Km. 6.2 (Toluca-Tenango).	7.20	7.20	7.20
3008	Km. 6.5 (Tollocan-Tecnológico-Libramiento)-CODAGEM.	2.30	2.30	2.30
3015	Paseo Tollocan.	25.40	5.00	5.00
3009	San Gaspar-Colonia Álvaro Obregón.	2.00	2.00	2.00
337	Toluca-Metepec-Tenango del Valle.	23.50	6.90	6.90
3004	Vialidad Las Torres (Tollocan-Torres Chicas)	24.30	6.40	6.40

Fuente: Elaboración con base en información del Centro de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado de México, 2011.

La infraestructura vial libre de peaje presenta una longitud de 103.5km, y se compone de 10 vialidades a cargo de la Junta de Caminos del Estado de México (ver tabla 10). Cabe señalar que dentro de los límites municipales corre un tramo de 41.10km de los cuales el 100% se encuentran pavimentados.



Con base a la Junta de Caminos del Estado de México (2014), la red carretera de jurisdicción municipal que permite la movilidad y conectividad de dentro del municipio está integrada por los siguientes caminos, los cuales suman un total de 73.73km (ver tabla 11).

Tabla 11. Red carretera de jurisdicción municipal, Metepec 2014.

No. Camino	Nombre del Camino
Calle Miguel Hidalgo entre San Bartolomé Tlaltelulco y Santa María Magdalena Ocotitlán	0.5
Calle Josefa Ortiz de Domínguez entre San Bartolomé Tlaltelulco y Vialidad Zacango	0.1
Carretera Josefa Ortiz de Domínguez entre San Felipe Tlalmimilolpan y San Bartolomé	0.3
Camino entre San Bartolomé Tlaltelulco y límite de San Felipe Tlalmimilolpan	2
Camino entre Vialidad Zacango y límite Municipio de Calimaya	0.9
Camino entre Vialidad Zacango y Vialidad Tenango	2.6
Camino entre Vialidad Zacango y Vialidad Tenango	2.1
Calle Heriberto Enríquez entre Santa María Magdalena Ocotitlán y Colonia Las Margaritas	0.4
Prolongación Calle Allende entre Vialidad Zacango y Vialidad Tenango	1.4
Carretera Heriberto Enríquez entre Colonia Las Margaritas y Colonia Jesús Jiménez Gallardo	0.3
Calle Las Palmas entre Vialidad Tenango y Heriberto Enríquez, limite municipio de Toluca	0.8
Camino entre Vialidad Zacango y San Jorge Pueblo Nuevo	0.3
Calle Niños Héroe entre Vialidad Zacango y Calle Juárez (Santa María Magdalena Ocotitlán)	0.3
Calle Uruapan entre Vialidad Tenango y Colonia Las Jaras	0.8
Camino entre Vialidad y Socavón (Relleno Sanitario)	0.8
Vialidad Heriberto Enríquez entre Carretera a San Felipe Tlalmimilolpan y Colonia Jesús Jiménez Gallardo	0.4
Paseo San Isidro entre Melchor Ocampo – Vialidad Tenango	0.2
Avenida Benito Juárez entre Paseo San Isidro – Avenida Díaz Mirón	1.1
Avenida Estado de México entre H. Galeana y Calle Jalisco San Gaspar Tlathuelilpan	1.7
Calle Juan Aldama entre Barrio San Miguel y CODAGEM	0.6
Calle Vicente Guerrero entre Vialidad Tenango y límite Municipal De Calimaya	1.8
Prolongación Juan Aldama entre Carretera Zacango y Vialidad Tenango	0.2
Prolongación Calle Pedro Asencio entre Avenida Benito Juárez y Vialidad Tenango – Toluca	0.5
Prolongación Calle Pedro Asencio entre Tenango y Rancho La Chacra	0.4
Carretera Vialidad Tenango y CODAGEM	0.3
Camino entre CODAGEM y Camino a San Sebastián	1.6
Camino entre CODAGEM y San Gaspar	2.3
Camino entre CODAGEM y Av. Estado de México	2.3



No. Camino	Nombre del Camino
Camino entre CODAGEM y Camino a San Sebastián	0.9
Camino entre San Gaspar y Camino a San Sebastián	0.7
Calle Independencia entre Carretera CODAGEM y Calle Allende	0.1
Calle Independencia entre Calle Juan Aldama y límite municipio de Mexicaltzingo	0.5
Prolongación Calle Allende entre Nicolás Bravo y San Sebastián	2.5
Prolongación Calle Zaragoza entre Calle Rayón y Colonia Álvaro Obregón	1.8
Prolongación Calle Juan Aldama entre Calle Rayón y Llano de San Miguel Totocuitlapilco	0.4
Calzada Atizapán entre Carretera a Mexicaltzingo y 5 de mayo	0.2
Calle Constitución entre Calle Adolfo López Mateos y Avenida Estado de México	0.5
Camino Real entre Avenida Estado de México y Camino a Lerma	0.9
Prolongación Adolfo López Mateos entre Camino Real a Lerma y Avenida Tecnológico	0.4
Avenida Tecnológico entre Paseo Tollocan y Avenida Estado de México	1.3
Calle Árbol de la Vida entre Avenida Tecnológico y Avenida Estado de México	0.2
Paseo La Asunción entre Avenida Estado de México y Paseo Tollocan	1.3
Camino a San Salvador entre Paseo Tollocan y Avenida Solidaridad México	0.6
Camino a San Salvador entre Fraccionamiento Rancho San Lucas y Calle Vicente Guerrero	0.5
Calle 5 de Febrero entre Vialidad Tecnológico y Calle I. Zaragoza	0.3
Calle I. Zaragoza Entre Calle Independencia y Calle Ermita	0.8
Km. 3.1 (San Mateo Atenco-CIMMYT)-Tlahuelilpan	0.5
Km. 56.7 (México-Toluca)-Tecnológico Metepec-Santa Elena III	11.03
Ramal a San Jerónimo Chichahualco	0.7
Km. 58.9 (México-Toluca)-San Jerónimo-Izcalli Cuauhtémoc	1.7
Km. 4.2 Toluca-Metepec-Tenango El Socavón	2.9
Km. 7.3 (Toluca-Metepec-Tenango)-San Miguel Totocuitlapilco-Escuela Agropecuaria	3.2
Km. 5.2 (San Mateo Atenco-CIMMYT)-Tlahuelilpan-Calle Durango	1.1
Km. 4.5 (Metepec-Zoológico de Zacango)-San Bartolomé	2.6
Calimaya-San Bartolomé-Tlaltelulco	1.6
Metepec-Pilares	5
Camino Antiguo a Metepec	2.5
Total	73.73

Fuente: Elaboración con base a la Junta de Caminos del Estado de México, 2014.

Debido a la necesidad de movilidad tanto dentro como fuera del municipio, principalmente por el traslado hacia los lugares de empleo de la población, la



articulación del municipio se basa en ejes estructuradores primarios que permiten un mejor traslado.

Uno de los ejes que permiten esta comunicación es la vialidad Heriberto Enríquez la cual pasa en los límites del municipio de Metepec y la cual consta con un total de 3.81km permitiendo la conexión del municipio de Toluca con la delegación de San Felipe Tlalmimilolpan. La cual presenta congestionamiento vial principalmente al cruce con ceboruco, además de poca señalización y asfalto en muy mal estado ocasionado por las fuertes lluvias y la falta de mantenimiento.

Otro de los ejes estructuradores es la avenida Ignacio Comonfort la cual inicia a partir de Solidaridad las Torres hasta llegar a la avenida Estado de México. Este eje funge como una vía de acceso al interior del municipio, así como de la parte norte a la sur, pasando por avenida Leona Vicario, Colegio Forger, La Providencia, Residencial las Barcenas y el Club de Golf San Carlos. Las condiciones del encarpetao asfáltico son de buena calidad con un flujo vehicular continuo de las Torres a Leona Vicario, sin embargo, de esta última a la avenida Estado de México se presentan problemas de congestionamiento vial debido principalmente al transporte público y la falta de paradas específicas.

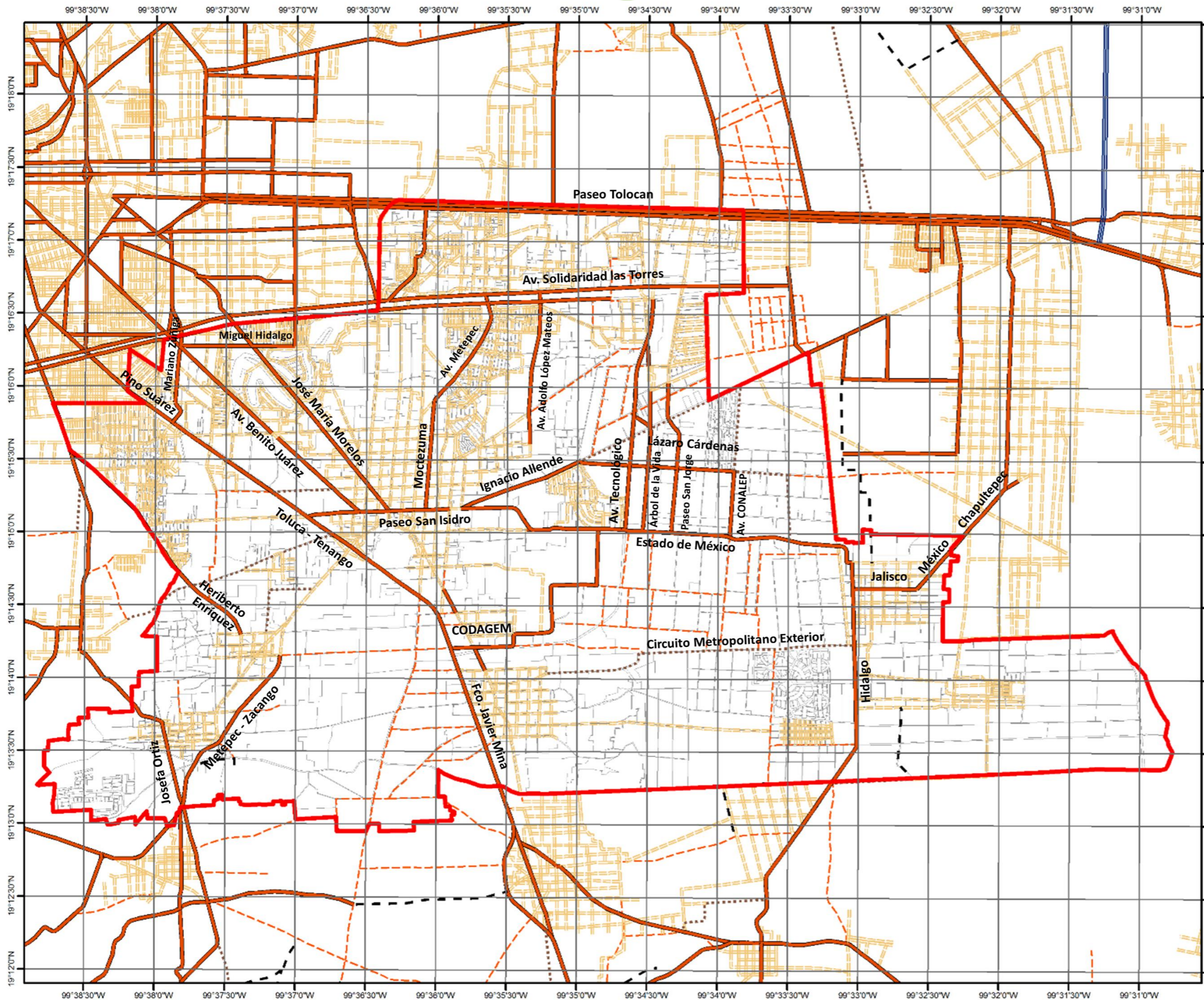
La vialidad Toluca-Tenango es parte de otro eje estructurador, atraviesa una parte del municipio como avenida Pino Suárez para pasar a ser la Toluca-Tenango. Esta vialidad pasa por las plazas comerciales Las Américas, Pavellón Metepec, Plaza San Juan y Galerías Metepec, así como por la Universidad IUEM, la preparatoria ARGOS y el conjunto Campestre Metepec. El estado del encarpetao asfáltico es regular, con problemas de congestionamiento vial principalmente en las horas pico 7:00 a 9:00, 13:00 a 3:00 y de 18:00 a 20:00hrs.

Finalmente, el eje estructurador Tecnológico-Codagem inicia desde Paseo Tollocan hasta llegar a Parque Ambiental Bicentenario, donde toma el nombre de Codagem hasta incorporarse con la carretera Toluca-Tenango contando con un buen estado del encarpetao. Este eje pasa a un costado de Crow Plaza Metepec, Plaza Mia





Metepec, Magno Plaza; el CBTIS 203, el Instituto Tecnológico de Toluca (ITT), la Universidad Mexicana de Innovación en Negocios, Colegio Springfield; el Fraccionamiento Villas Santa Isabel, Residencial Bosques de la Asunción, Residencial Altavista, Residencial los Arrayanes I y II, Fraccionamiento Misión Viejo, Residencial los Almendros, Residencial la Virgen, Residencial la Gavia I; y la Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Bomberos; el IMSS; el Parque Ambiental Bicentenario y el conjunto SEDAGRO. Este eje estructurador cuenta con encarpetao regular, además de contar con buen fluido vehicular de Codagem esquina Toluca-Tenango hasta la avenida Estado de México, sin embargo, desde esta última hasta el Paseo Tollocan se presenta congestionamiento vial derivado de las escuelas y fraccionamientos, además de la poca cultura por parte del transporte público en las bajadas y subidas de la gente.

Es así que, a partir del desarrollo de las vialidades, las ciudades comienzan su crecimiento, debido a que permiten la comunicación con los centros de servicios y por tanto el valor del suelo aumenta, por lo que son focos principales para las inmobiliarias que buscan el desarrollo de viviendas en la cercanía de vialidades, principalmente primarias.








Simbología Básica

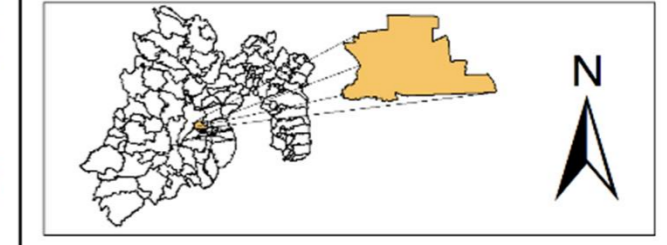
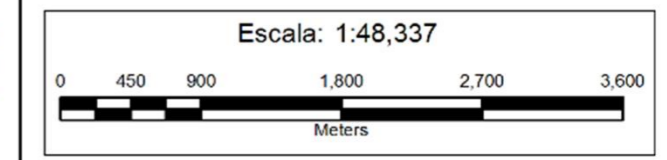
-  Límite Municipal
-  Traza Urbana

Simbología Temática

Principales Vías de Comunicación

-  Primaria
-  Terracería
-  Brecha
-  Vereda
-  Pavimentada

Elaboró: Miriam Romero Valdés



Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010), IGECEM (2015) y Trabajo de Campo (2014).



CAPÍTULO IV. CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE METEPEC 2010

En este apartado se abordan dos subcapítulos, el primero hace referencia al cambio generado en el territorio a partir de la inserción de las urbanizaciones cerradas en el municipio de Metepec, permitiendo analizar las consecuencias de su inserción dentro del municipio de Metepec.

Por su parte, en el segundo subcapítulo se describen los cambios de usos de suelo que se ha presentado desde 1970 hasta el 2010, con el objetivo de analizar el proceso de urbanización en el municipio.

4.1. CRECIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN EL MUNICIPIO DE METEPEC

El crecimiento de las urbanizaciones cerradas tanto en Latinoamérica como en el país es cada vez mayor, debido a las fuertes demandas sociales que han impactado en las nuevas formas de desarrollo del territorio, es por ello que esta investigación se centró en el cambio ocasionado por la inserción de este tipo de urbanizaciones haciendo un análisis del crecimiento que se ha presentado desde el año de 1970 hasta el 2010.

En el Metepec los primeros registros de creación de este tipo de urbanizaciones cerradas se dan a partir de 1960, teniendo desde esa fecha a 1969 un total de cinco fraccionamientos, dando el inicio de una nueva tendencia de desarrollo que se marcaría hasta nuestros días. El primer registro es el del Fraccionamiento Casa Blanca en 1960 con una superficie de 722,743m², después en 1965 aparece el conjunto urbano Xinantecatl con una superficie de 298,407.72m², en 1967 el conjunto Cuauhtémoc con una superficie de 72,575m² y finalmente en 1968 el conjunto Fuentes de San Gabriel y Unidad Victoria con una superficie de 251,384.24m² y 372,654.15m² respectivamente.



En los años 70's se registró un total de ocho conjuntos urbanos, incrementándose solamente tres en comparación con el periodo pasado, mostrando un crecimiento del 60% y concentrando a población de estatus alto y medio, siendo estos conjuntos adquiridos principalmente por foráneos en busca de una nueva forma de vida.

Tabla 12. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1970-1979.

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Club Campestre San Carlos Miravalle	Club Campestre San Carlos S.A.	alto	320	1971	57,000.00
Izcalli Cuauhtémoc I	Auris	medio	S/I	1971	200,000.00
Rancho la Virgen	Inmobiliaria GAMSА, S.A. de C.V.	medio	499	1972	481,937.75
Izcalli Cuauhtémoc II	Auris	medio	S/I	1974	133,689.76
Izcalli Cuauhtémoc III	Auris	medio	S/I	1975	13,554.40
Rincón de las Fuentes	Rincón de las Fuentes, S de RL.	alto	672	1975	382,672.96
Rancho San Francisco	Infonavit	bajo	S/I	1976	466,470.00
Izcalli Cuauhtémoc IV	Auris	medio	S/I	1979	150,627.88

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

S/I: Sin Información

Como se puede observar en la tabla anterior, los conjuntos urbanos de mayor tamaño son Rancho la Virgen y Rancho San Francisco mientras que el de menor superficie es Izcalli Cuauhtémoc III. Lo anterior permite deducir que, al ser urbanizaciones de grandes superficies, albergan una gran cantidad de población, la cual mucha de ella proviene principalmente del Distrito Federal y de municipio aledaños a Metepec como lo son Toluca y Lerma.

Por su parte para los años 80's se tiene un registro de nueve conjuntos urbanos, incrementándose solamente un conjunto en comparación con el periodo anterior, mostrando así tan sólo un incremento del 13% para el periodo analizado.

**Tabla 13. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1980-1989.**

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Del Virrey	Inmobiliaria Jega S.A.	alto	S/I	1980	91,785.26
Rancho la Asunción	Persona Física	alto	S/I	1980	390,687.11
Las Marinas	Infonavit	bajo	S/I	1981	166,909.00
Izcalli Cuauhtémoc VI	Auris	medio	S/I	1982	140,089.77
La Hortaliza	FOVISSSTE	medio	S/I	1985	64,012.00
San José la Pilita	Auris	medio	S/I	1985	487,996.12
Las Margaritas	Auris	medio	S/I	1985	189,905.93
Las Margaritas	Auris	medio	S/I	1985	133,473.32
San Javier	FOVISSSTE	medio	S/I	1987	405,825.56

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010).

S/I: Sin Información

La tabla anterior muestra que las urbanizaciones cerradas con mayor superficie ocupada son San José la Pilita y San Javier, siendo el de menor tamaño las Hortalizas. A diferencia de los periodos pasados, para esta década la cantidad de conjuntos urbanos no es representativa, sin embargo, estos son de extensiones muy grandes, por lo que el cambio que se generó en la superficie territorial fue mayor que en años pasados.

Así mismo se observa que es principalmente en el año de 1985 cuando se registra el mayor número de creación de este tipo de conjuntos urbanos representando el 44.44% del total de los mismos, mientras que para 1980 fue de 22.22% y para 1981, 1982 y 1987 solo del 11.11%.

A pesar de que no se tiene un registro considerable de urbanizaciones cerradas para estos años, es importante resaltar que es en este periodo cuando se registra el incremento más alto de población en el municipio siendo del 161.73%, la cual estaría siendo albergada tanto en este tipo de viviendas como en casas de construcción propia.

Para los años 90's se registró uno de los incrementos más significativos del periodo de este estudio, con un total de 48 conjuntos urbanos, incrementándose 39 nuevas urbanizaciones en comparación con la década anterior, mostrando un incremento



del 433% para el periodo analizado. Siendo los de mayor tamaño el Conjunto Residencial Providencia con una superficie de 751,695.50m² y Villa Dorada con 108,887.10m² y el de menor tamaño el Residencial Matamoros con 1,211.35m².

Es también en este periodo cuando surgen las tres plazas comerciales más importantes de la zona, en 1994 aparece Plaza las Américas y Plaza Pabellón Metepec y en 1998 Galerías Metepec, las cuales dieron pauta al crecimiento dentro del municipio al consolidarse cada vez más como un municipio capaz de albergar a población de estatus sociales altos.

En el primer quinquenio de esta década se registró un total de 40 urbanizaciones nuevas (ver tabla 14) que representaban un incremento del 344% siendo uno de los periodos con mayor apoyo por parte del gobierno para su construcción.

Tabla 14. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1990-1994.

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
El Carmen	Antonio Sánchez Mondragón	medio	9	1990	3,582.50
Conjunto Fortanet	Gabriel Mena Palacios	Medio	12	1990	5,110.64
Los Álamos	S/I	medio	14	1990	4,134.27
Rancho la Asunción	Rojas Lujo	medio	760	1990	39,060.00
Lomas de San Isidro	S/I	medio	58	1990	11,681.00
Fraccionamiento Residencial Campeste Metepec	S/I	alto	59	1990	20,000.00
Puerta de Hierro	S/I	alto	51	1990	2,459.00
Residencial Altamirano	S/I	medio	9	1991	14,319.00
La Joya Residencial	Sunset Desarrollo S.A. de C.V.	Alto	43	1991	14,319.00
Residencial Matamoros	S/I	medio	9	1991	1,211.35
Villas Sta. Teresa	S/I	medio	28	1991	3,768.46
Conjunto Residencial Villas Alteza	Constructora e inmobiliaria Calli Rheal	medio	60	1991	12,478.37
Villa Dorada	S/I	Medio	35	1991	108,887.10
Renacimiento	S/I	medio	46	1991	9,468.95



Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
El Campanario	Bienes raíces de Toluca S.A. de C.V.	medio	48	1991	14,760.70
Residencial Campestre del Virrey	Inmobiliaria Jega	medio	S/I	1992	91,785.26
Residencial los Santos	8 R constructora S.A. de C.V.	medio	17	1992	4,186.00
Conjunto Residencial las Américas	Elba Monrroy Robles	alto	149	1992	18,553.00
Campestre del Valle	Consortio de ingeniería integral S.A. de C.V.	alto	213	1992	72,619.37
Residencial las Glorias	S/I	medio	52	1992	16,069.40
Conjunto Residencial Providencia	P. Física	alto	760	1993	751,695.50
Quinta las Manzanas	S/I	alto	57	1993	20,091.88
Conjunto Victoria	Constructora Grev S.A. de C.V.	medio	S/I	1993	2,329.50
Real de San Jerónimo	For S.A de C.V.	medio	53	1993	12,652.95
Las Mitras	Construcciones Noce S.A. de C.V.	medio	42	1993	12,055.21
Rinconada san isidro	Inmobiliaria Hattie S.A. de C.V.	medio	45	1993	S/I
Tres Garantías	S/I	medio	19	1993	3,721.18
Residencial Vitrales de Metepec	Inmobiliaria el Roble S.A de C.V.	medio	60	1993	12,457.51
Los Arcos I y II	S/I	medio	6	1993	1,961.61
Condominio del Solar	S/I	medio	6	1993	1,360.00
Residencial Candilejas	Constructora Grev S.A. de C.V.	medio	56	1993	11,900.00
Villas Estefanía	Inmobiliaria Hattie S.A. de C.V.	medio	54	1993	12,902.67
San Agustín	Inmobiliaria Hattie S.A. de C.V.	medio	15	1993	2,459.44
Residencial Balmoral	S/I	medio	83	1993	S/I



Casa Magna	Casa Real	medio	12	1994	5,403.37
Villas Metepec II	S/I	medio	10	1994	3,428.64
El Pueblito I y II	S/I	medio	15	1994	4,419.22
Villas Dulce	S/I	medio	7	1994	4,541.00
Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Condominio Metepec	Inmobiliaria A.V. S.A. de C.V.	medio	24	1994	10,000.00
Residencial Villas de Metepec III	S/I	medio	32	1994	4,529.15
Plaza las Américas	Plaza las Américas	Comercial	2	1994	159,098
Plaza Pabellón Metepec	Bodegas S.A. de C.V.	Comercial	1	1994	127,762

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

S/I: Sin Información.

Lo anterior muestra que, a diferencia de los periodos pasados, se da un incremento considerable de estos conjuntos urbanos, los cuales en su mayoría son de grandes extensiones de superficie, generando un cambio en la zona urbana del municipio, modificando usos de suelo e incrementando su valor.

Así mismo se observa que para este quinquenio el año de 1993 registra el mayor número de creación de este tipo de conjuntos urbanos representando el 29.17% del total de los mismos, mientras que para 1991 fue de 16.67% y para 1990 el 14.58%. Por su parte, los años con menos registros fueron 1992 con el 10.42%. Concentrándose principalmente en residenciales de tipo medio y alto de acuerdo a las demandas presentadas.

En el segundo quinquenio del periodo se registró un total de 8 urbanizaciones nuevas (ver tabla 15) que representaban un decremento del 80% en comparación con el quinquenio anterior, siendo uno de los periodos con menor construcción dentro del municipio.

**Tabla 15. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 1995-1999.**

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Los Reyes	S/I	medio	13	1996	4,748.70
Conjunto Residencial Le Blanc	Gama S.A de C.V.	medio	17	1997	8,170.78
Los Sauces	S/I	medio	25	1997	4,722.75
San Miguel	S/I	medio	57	1997	26,962.68
Galerías Metepec	Persona Física, Bodegas S.A. de C.V; Súper Centros Comerciales y Puerta de Liverpool S.A. de C.V.	Comercial	S/I	1998	201,463.52
Las Bugambilias	Ignacio Alejandro Díaz Estévez	medio	8	1999	2,375.61
Las Haciendas	S/I	medio	5	1999	3,086.65
Las Magnolias	S/I	medio	18	1999	6,829.00
Los Agaves	S/I	alto	10	1999	3,400.57

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

S/I: Sin Información

La tabla anterior muestra que, a diferencia del quinquenio pasado, se tiene un registro menor de construcciones de este tipo, sin embargo, se puede notar que la mayoría de los conjuntos son de superficies pequeñas a excepción de otros periodos, pero que sin lugar a dudas siguen generando modificaciones en el territorio.

Así mismo se observa que para este quinquenio el año de 1999 registra el mayor número de este tipo de conjuntos urbanos con el 8.33% del total de los mismos, mientras que el año con menos registros fue 1996 con el 2.08%. Concentrándose principalmente en residenciales de tipo medio de acuerdo a las demandas presentadas.



A pesar de que en los 90's que se tuvo un registro significativo de este tipo de urbanizaciones, en este periodo se registró un incremento poblacional en el municipio del 68.94% siendo menor que el registrado en la década pasada, pero que sin duda impactaría en el desarrollo territorial, social y económico.

Para los años dos mil se registró otro de los incrementos más significativos, con un total de 70 conjuntos urbanos, incrementándose 22 nuevas urbanizaciones en comparación con la década anterior, mostrando un incremento del 46% para este periodo analizado. Siendo los de mayor tamaño el Condado del Valle con una superficie de 775,099.47m², Rancho San Antonio con una 763,615.72 m², Residencial Bonanza con 345,155.52m² y Residencial el Castaño con 340,238.00m², mientras que los de menor tamaño son Residencial San Miguel con 1,216.25m² y Loma Real con 1,020.36m².

En el primer quinquenio de esta década se registró un total de 32 urbanizaciones nuevas (ver tabla 16) que representaban un incremento del 300% siendo el segundo de los periodos con mayor auge de desarrollo de este tipo de viviendas dentro del municipio.

Tabla 16. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 2000-2004.

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Fraccionamiento Residencial Villas de Chapultepec	Inmobiliaria y Constructora Tosev S.A de C.V.	medio	56	2000	5,920.23
Fraccionamiento Residencial San Ángel	Rafael Manuel Navas García	medio	7	2000	2,316.65
Fraccionamiento Residencial los Murillos	Franja Desarrollo S.A. de C.V.	medio	8	2000	2,708.17
Fraccionamiento Residencial Real de Arcos	Grupo Constructor el Nevado S.A. de C.V.	alto	26	2001	7,911.19
Villas Country	S/I	alto	25	2001	10,732.12
La Capilla Residencial	S/I	alto	6	2001	1,418.26
La Gavia Residencial	S/I	medio	42	2001	14,062.00
Rinconada	S/I	medio	29	2001	7,971.45



Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Mexicana					
Residencial San Luís	S/I	medio	10	2001	5,677.50
Rincón Viejo	S/I	medio	25	2001	12,580.75
Los Alcatraces	Fernando González Soto y copropietarios	medio	14	2001	33,845.12
Residencial San Miguel	S/I	medio	4	2001	1,216.25
Residencial Teo	S/I	medio	4	2001	1,499.89
San Antonio Regla	S/I	medio	14	2001	33,845.12
Residencial Vessal	S/I	medio	46	2001	13,190.33
Residencial Verona	S/I	medio	40	2002	12,045.00
Residencial Galápagos I	Desarrollo Galápagos S.A. de C.V.	medio	17	2002	3,791.13
Campestre del Valle	Consortio de Ingeniería Integral S.A. de C.V.	medio	41	2002	10,247.59
Azaleas	Susana Andrea de González y demás fideicomisarios	medio	22	2003	4,695.19
Villas los Arrayanes	S/I	medio	13	2003	3,276.65
Villas del Sol	S/I	medio	15	2003	4,857.00
Rancho las Palomas	S/I	medio	50	2003	14,614.01
La Alondra	S/I	medio	12	2003	2,490.21
Sta. Cecilia II	S/I	medio	25	2003	11,868.37
Sta. Cecilia III	S/I	medio	18	2003	8,524.96
Villas Dante	Inmobiliaria CADI S.A. de C.V.	medio	9	2003	1,882.05
Residencial San Rafael	S/I	medio	20	2003	9,909.27
Residencial la Asunción	S/I	alto	6	2004	2,400.00
Villas San Román	S/I	medio	8	2004	2,409.34
Maple Residencial	S/I	medio	24	2004	5,044.32
La Agavia I	Zero S.A. de C.V.	medio	39	2004	9,145.51
Residencial Bonanza	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C.V.	medio	43	2004	345,155.52



Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

S/I: Sin Información

La tabla anterior muestra que para este periodo la superficie ocupada para el desarrollo de estos conjuntos urbanos fue representativa en comparación con periodos pasados, sin embargo, a pesar de ello se siguen generando impactos sociales, modificando usos de suelo e incrementando su valor.

Así mismo se observa que para este quinquenio el año 2001 registra el mayor número de este tipo de conjuntos urbanos, representando el 17.14% del total de los mismos, mientras que para 2003 fue de 12.86%. Por su parte, los años con menos registros fueron 2000 y 2003 con 4.29%. Concentrándose principalmente en residenciales de tipo medio y alto de acuerdo a las demandas presentadas por la población.

En el segundo quinquenio del periodo se registró un total de 38 urbanizaciones nuevas (ver tabla 17) que representan un decremento del 19% en comparación con el quinquenio anterior, manteniendo un constante crecimiento en el desarrollo de vivienda en el municipio.

Tabla 17. Urbanizaciones Cerradas en Metepec 2005-2010.

Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Las Jaras	Jaime Mizrahi Levy, David Mustri Sidavy, José Mustri Sidavy	medio	56	2005	12,381.67
Residencial 3 Robles	Grupo inmobiliario 3 robles S.A de C.V.	alto	29	2005	14,038.19
Fraccionamiento Maple	Inmobiliaria Siglo XXI, México S.A. de C.V.	medio	8	2005	2,006.77
Villas Margarita	Oscar Eduardo Mendieta Murguía	medio	17	2005	4,917.40
La Michoacana	S/I	medio	5	2005	7,063.00
Loma Real	Carlos Arteaga López	alto	S/I	2005	1,020.36



Residencial el Castaño	Corporativo Tembo S.A. de C.V.	alto	927	2005	340,238.00
Bosque de Ciruelos	Sunset Desarrollo S.A. de C.V.	alto	43	2005	14,319.00
Villa Romana II	Atlas Vivienda S.A. de C.V.	medio	60	2006	21,234.00
Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Fraccionamiento Residencial Sta. Teresa	Inmobiliaria y Constructora Tosev S.A de C.V.	medio	15	2006	5,709.23
Bosques de Sauces	Promotora Tamarindos S.A de C.V.	alto	19	2006	5,709.40
El Baldaquin 2	Crispín Romero Reyes	medio	53	2006	18,285.54
Residencial la Herradura	Consortio Díaz, S.A de C.V.	medio	39	2006	13,637.10
Fraccionamiento Residencial las Haciendas	Daniel Eduardo Martínez Cárdenas	medio	30	2006	12,000.00
Residencial Amphitrite	Edificaciones Metepec S.A. de C.V.	medio	28	2006	9,473.46
Monte Llano	Residenciales Metepec S.A. de C.V.	medio	10	2006	4,457.40
Rinconada Tizatlati	Inmobiliaria y Constructora Tosev S.A de C.V.	medio	15	2006	5,920.23
Residencial el Encino	Inmobiliario Formetec S.A. de C.V.	alto	21	2006	8,846.77
Rinconada la Isla	Constructora Progemca S.A. de C.V.	medio	45	2006	15,222.42
Residencial Vallarta	José Salvador Díaz Díaz	medio	8	2006	2,764.15
Los Almendros	S/I	Medio	43	2006	17,778.85
Valle Linda	S/I	medio	20	2006	6,112.00
Residencial Veranda	S/I	medio	43	2006	3,214.03
Residencial el Manantial	Almos Consortio Inmobiliaria S.A. de C.V.	alto	60	2006	19,375.00
Olivar del Prado	S/I	medio	20	2006	5,326.60
Residencial Coapa I	S/I	Medio	10	2006	2,977.97
La Joya Diamante	La Joya Diamante S.A. de C.V.	medio	S/I	2007	24,581.31



Real de Metepec II	José Luís Macedo Moysen	medio	20	2007	6,254.74
Real de Metepec I	José Luís Macedo Moysen	medio	10	2007	2,866.88
Árboles II	Constructora Tuca S.A. de C.V.	medio	7	2007	1,711.75
La Concordia Condominio	Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A de C.V.	alto	60	2007	19,423.65
Nombre	Sector o Asignación	Clasificación	No. De Vivienda	Año de Autorización	Superficie m ²
Rinconada Tizatlati II	Constructora Cotuca S.A. de C.V.	medio	11	2007	5,024.10
Real de Azaleas	Inmobiliaria CADI S.A. de C.V.	medio	37	2007	7,317.80
Residencial Casa de las Fuentes	Inmobiliaria GUES S.A. de C.V.	medio	60	2007	24,446.58
Hacienda Guadalupe	Administradora Río Lerma S.A. de C.V.	medio	173	2007	53,427.72
Rancho San Antonio	Consorcio de Ingeniería Integral S.A. de C.V.	medio	1,644	2008	763,615.72
Hacienda San Antonio	Carza S.A. de C.V.	alto	377	2009	320,000.00
Condado del Valle	Valle San Esteban S. de R.L.	medio	1,642	2010	775,099.47

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

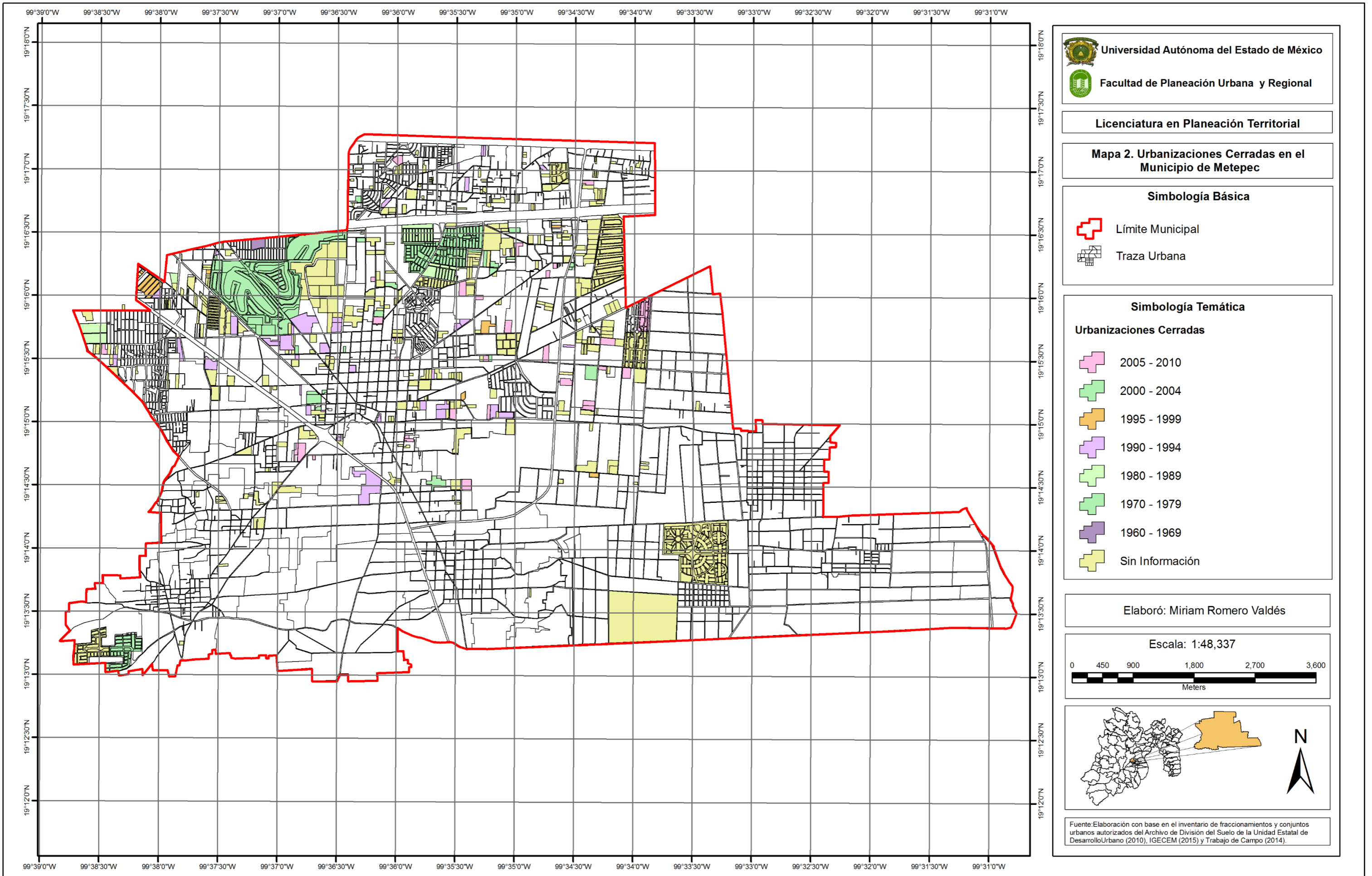
S/I: Sin Información



Lo anterior muestra que para este periodo la superficie ocupada para el desarrollo de estos conjuntos urbanos fue significativa en comparación con periodos pasados modificando usos de suelo e incrementando su valor.

Así mismo se observa que para este quinquenio el año de 2006 registra el mayor número de conjuntos urbanos representando el 25.71% del total de los mismos, seguido del 2007 con el 12.86%, mientras que para el 2005 fue de 11.43%. Por su parte, los años con menos registros fueron 2008, 2009 y 2010 con tan solo el 1.43%. Concentrándose principalmente en residenciales de tipo medio y alto de acuerdo a las demandas presentadas por la población.



A pesar de que en esta década se tuvo un registro constante de este tipo de urbanizaciones, en este periodo se registró un incremento poblacional menor al de las décadas pasadas con tan solo el 10.13%, pero que sin duda impacta en el desarrollo territorial, social y económico del municipio.






Universidad Autónoma del Estado de México

Facultad de Planeación Urbana y Regional

Licenciatura en Planeación Territorial









Mapa 2. Urbanizaciones Cerradas en el Municipio de Metepec

Simbología Básica

 Límite Municipal
 Traza Urbana

Simbología Temática

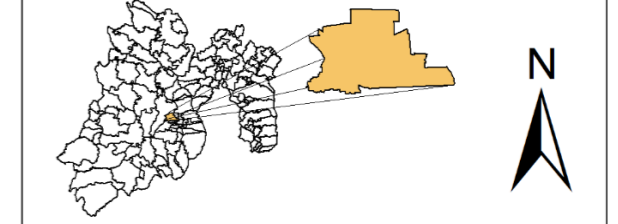
Urbanizaciones Cerradas

 2005 - 2010
 2000 - 2004
 1995 - 1999
 1990 - 1994
 1980 - 1989
 1970 - 1979
 1960 - 1969
 Sin Información

Elaboró: Miriam Romero Valdés

Escala: 1:48,337

0 450 900 1,800 2,700 3,600
Meters



Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010), IGCEM (2015) y Trabajo de Campo (2014).



4.2. CAMBIOS EN LOS USOS DE SUELO E IMPACTO DE LAS URBANIZACIONES

Desde que el proceso de urbanización comenzó a tener un auge importante en México, la mayor parte de las ciudades comenzaron a incrementar su población exponencialmente, esto principalmente por los factores sociales, así como por la llegada de la industria, la cual atraía la mayor parte de la población en condiciones de laborar.

Este proceso tanto territorial como económico trajo consigo una transformación notablemente marcada en los usos del suelo, dónde la mayor parte del territorio estaba representado por paisajes naturales y áreas agrícolas, siendo estas últimas una de la principales fuentes económicas. Sin embargo, el cambio de estos usos permitió un acelerado crecimiento de las urbanizaciones cerradas afectando la estructura de las ciudades (Merlotto, et al., 2012).

Para el caso de Metepec, desde la década de los años 70's, la mayor parte de su territorio con aptitud agrícola fue transformándose a urbana, debido a la expansión de las ciudades, principalmente de la Zona Metropolitana de Toluca y del Valle de México, comenzando a fungir como una "ciudad dormitorio" debido a la cercanía de estas dos Zonas Metropolitanas.

Todo ello se ve reflejado especialmente en los usos de suelo que se han ido modificando de acuerdo con las necesidades de cada periodo. En la siguiente tabla se puede observar claramente este cambio en los usos del suelo de Metepec.

**Tabla 18. Usos de suelo del Municipio de Metepec 1976-2010.**

Uso	Superficie (km ²) 1976	Superficie (km ²) 2010
Agrícola	53.74	20.00
Área Urbana	9.47	45.05
Asociación Especial de Vegetación	0.76	2.01
Bosque / Forestal	0.18	0.25
Desprovisto de Vegetación/Erosión	0.16	0.07
Pastizal	-	0.08
Pecuario	3.15	-
Total	67.46	67.46

Fuente: Elaboración con base en los archivos vectoriales E14A38 y E14A48 (INEGI, 1976) (INEGI, 2010).

Por su parte el uso agrícola ha perdido una porción significativa de su área disminuyendo en un 52.74% pasando de 79.66% para el año 1976 a tan sólo 29.65% para el 2010. Esta disminución se debe principalmente al aumento del área urbana debido a la demanda de vivienda presentada a partir del desarrollo de los conjuntos habitacionales cerrados, los cuales marcaron una notable tendencia de expansión dentro del territorio del municipio.

Asimismo, la asociación especial de vegetación registró un aumento de 1.85% teniendo para el primer año el 1.13% y para para el periodo final analizado el 2.98%.

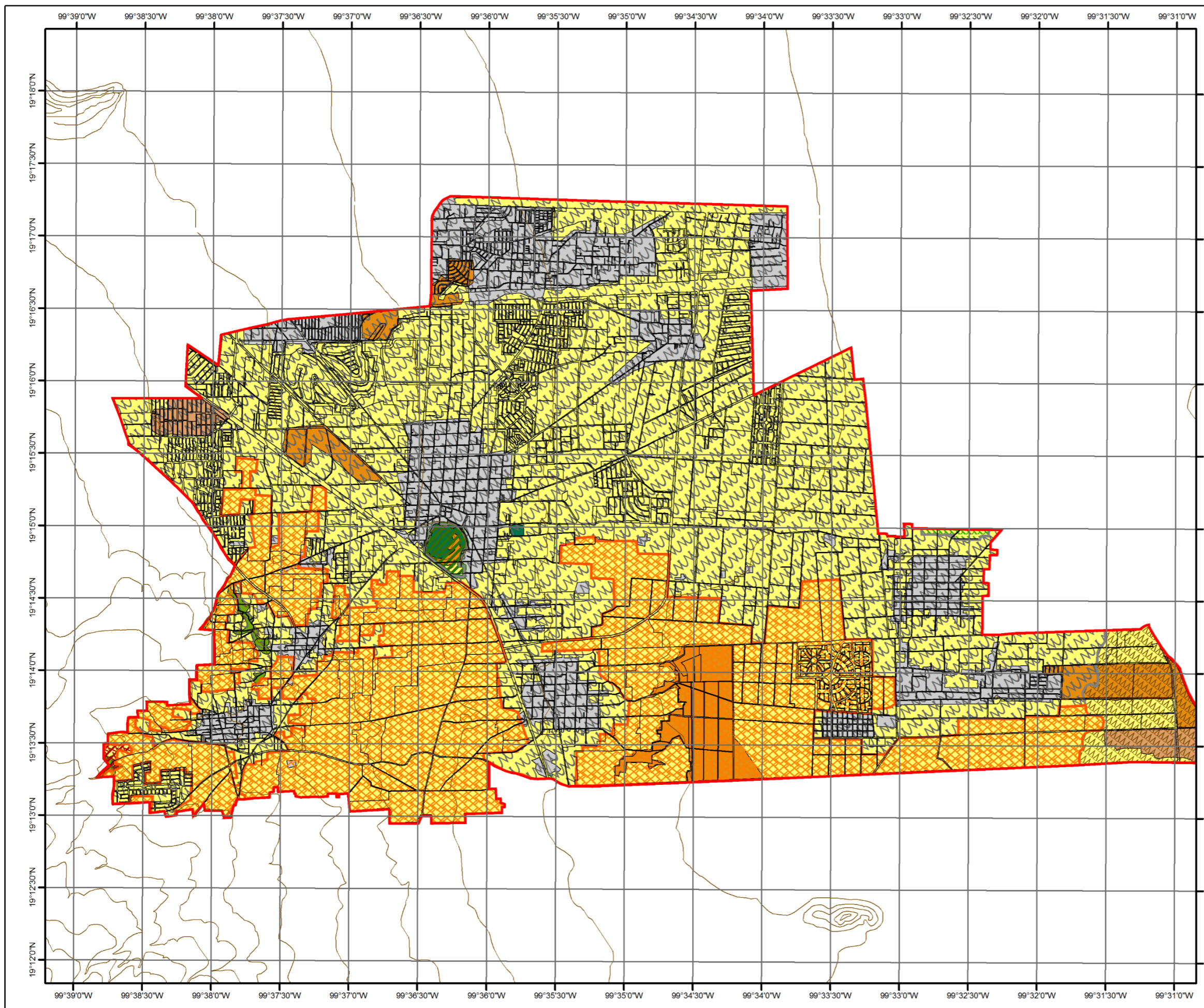
El uso de suelo Forestal o de Bosque mostro un aumento de tan sólo 0.10% pasando de 0.27% a 0.37%, este incremento se debe a las campañas de reforestación que se han implementado por parte del gobierno municipal, lo cual ha permitido el incremento del mismo.

El uso desprovisto de vegetación o erosionado disminuyo pasando de 0.24% para 1976 a 0.10% para el 2010, registrando una pérdida del 0.13%.




Para el caso del uso de suelo de pastizal no existía para el primer periodo, sin embargo, para el 2010 se registró un 0.12% dentro del territorio municipal.



Finalmente, para el uso de suelo pecuario se tenía un registro del 4.67% para 1976, y para el 2010 dejó de existir debido principalmente al paso del uso de suelo agrícola y urbano dentro del municipio (ver mapa 4 Usos de suelo del municipio de Metepec 1976-2010).









Simbología Básica







-  Límite Municipal
-  Traza Urbana
-  Curvas de Nivel

Simbología Temática

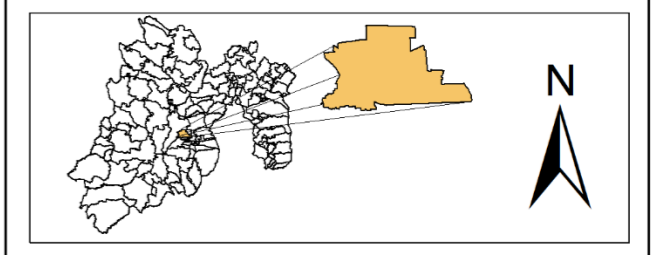
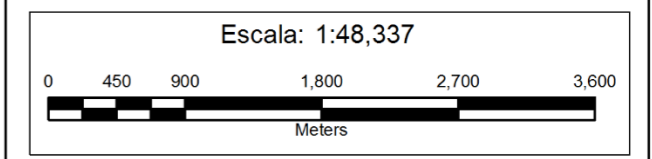
Usos de Suelo 2010

-  Agrícola
-  Asociación Especial de Vegetación
-  Bosque
-  Erosión
-  Pastizal
-  Área Urbana

Usos de Suelo 1976

-  Agrícola
-  Área Urbana
-  Asociaciones Especiales de Vegetación
-  Desprovisto de Vegetación
-  Forestal
-  Pecuario

Elaboró: Miriam Romero Valdés



Fuente: Elaboración con base en los archivos vectoriales E14A38 y E14A48 IGCEM (2015). Límites Municipales



Estos cambios en la cobertura del suelo son resultado de una serie de factores como las alteraciones antropogénicas de la cobertura vegetal, del paisaje, así como de la deforestación y degradación de suelos, causado por las actividades humanas que han ido generando cambios en el territorio debido a la incidencia que se ha presentado con el mismo entorno, constituyendo uno de los mayores factores en el cambio de las superficies territoriales (Ramírez & Pértile, 2013).

Este proceso de cambio de usos de suelo generó una nueva forma de transformación del territorio, dando la aprobación por parte del gobierno a una expansión del uso de suelo urbano,

Actualmente las urbanizaciones cerradas se han convertido en un nuevo patrón urbano en donde su desarrollo a estado enfocado en una serie de factores como los mencionados con anterioridad en el apartado 1.4 como es el caso de la inseguridad urbana, el estatus social y la accesibilidad a una nueva forma de vida. Del mismo modo, este desarrollo ha impactado económica, política y socialmente en el territorio, marcando un notable cambio en la estructura física de la ciudad.

En el municipio de Metepec el cambio más notable derivado de la aparición de este tipo de urbanizaciones es la segregación social urbana el cual denota una marcada línea de clases sociales en el territorio.

De acuerdo con Gómez y Villar (2013) en el municipio tiende a integrarse de una manera urbana heterogénea, debido al proceso de urbanización que se ha presentado, generado cambios notables a partir de las últimas décadas, comenzando a predominar las urbanizaciones cerradas, las cuales se han ido desplazando con mayor fuerza.

La influencia que presenta el municipio al pertenecer a la ZMVT ha permitido la existencia de una serie de cambios al interior de su territorio que lo llevaron a una transformación, pasando de ser mayor mente agrícola y enfocado a las actividades artesanales a uno netamente urbano, siendo así el segundo de mayor peso en lo que respecta a sus actividades económicas y demográficas dentro de la zona metropolitana (Aguilera & Corral, 1993).



Como ya se mencionó en el apartado 4.1 las primeras urbanizaciones dentro del territorio de Metepec comenzaron a partir de 1960 de acuerdo con el Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010), sin embargo es hasta la década de los 90's cuando la mayor parte de los conjuntos urbanos de clase media y residencial fueron creados, sin dejar de lado la aparición de centros comerciales que detonaron como focos de atracción de nuevas urbanizaciones a su alrededor.

Esta dinámica de crecimiento territorial fue derivada de un giro en las actividades que se desarrollaban en el municipio, en donde en la década de los 60's y 70's se dedicaba a la actividad agrícola mientras que para el 2010 su principal actividad se centraba en los servicios. Ello derivado de un incremento demográfico marcado pasando de 31,724 habitantes para 1970 a 214,162 para el 2010, incrementando siete veces su población (INEGI, 1970), (INEGI, 2010).

Ante el nivel del crecimiento poblacional presentado para el año 2000, Metepec se ha consolidado como uno de los municipios con mayor inversión en cuanto al mercado inmobiliario, teniendo más equipamiento e infraestructura derivado de la nueva dinámica de crecimiento y forma de estructura urbana del territorio.

Es así que, con la aparición de estas urbanizaciones, el municipio se ha consolidado en la actividad de servicios, sin embargo, es notable resaltar que se encuentra presente una marcada segregación social, debido a que solo este tipo de urbanizaciones de estatus medio y alto son los que tienen mayor acceso a los servicios brindados, mientras que el resto de la población no cuenta con el acceso a ellos.

De acuerdo con Gómez y Villar (2013) todos los cambios ocurridos en el Metepec a partir de la década de los 70's trajeron una nueva fisionomía totalmente diferente a la tradicional, en donde coexistieron diversas realidades sociales, espaciales, económicas y culturales que han generado cambios en la imagen y estructura del espacio urbano, así como una nueva identidad urbana de los habitantes, existiendo una mezcla de culturas en el interior de su territorio. Esto derivado de que la mayor



parte de la población que radica en el municipio no es originaria del lugar, generando una fragmentación cultural.

Tabla 19. Urbanizaciones Cerradas en Metepec por década.

Periodo	No. de Urbanizaciones Cerradas	Superficie en Ha.	Clasificación		
			Alto	Medio	Bajo
1970-1980	8	188.60	2	5	1
1980-1990	9	207.07	2	6	1
1990-2000	48	140.67	8	40	0
2000-2010	70	318.50	13	57	0
Sin Información	290	-	-	-	-
Total	425	854.83	259.07	534.28	63.34

Fuente: Elaboración con base en el inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Serrano (2009).

Como se observa en la tabla anterior, el municipio cuenta con un total de 425 conjuntos urbanos de los cuales solamente se pudo recabar información de 135, debido a que el H. Ayuntamiento argumenta la falta de este tipo de información para el desarrollo de la presente investigación.

De la información obtenida se muestra para la primera década (1970-1980) la aparición de tan sólo ocho urbanizaciones, que representan el 2.80% del total de la superficie municipal y el 22.06% respecto al total de la superficie ocupada por las urbanizaciones con información (135 urbanizaciones).

Del total urbanizaciones registradas en este periodo se tiene que el 62.50% son de clase media representando el 51.95% del total de superficie ocupada por las UC para este periodo (188.60ha.), el 25.00% son de clase alta con el 23.31% y solo el 12.50% eran de clase baja ocupando el 24.73% de la superficie. Se puede observar que a pesar de que la clase alta reporto un mayor porcentaje de urbanizaciones ocupo menor superficie a comparación de la clase baja, la cual reporto menor número y ocupo ligeramente mayor superficie.

Lo anterior representa un crecimiento significativo en este periodo, marcando el inicio y aceptación de una nueva forma de expansión urbana lo que conllevó a



nuevas formas de políticas de desarrollo que permitieron el apoyo para el crecimiento de estas urbanizaciones a largo plazo.

Por su parte, para el segundo periodo se observa la aparición de nueve urbanizaciones las cuales representaron en su conjunto el 3.07% del total de la superficie municipal y el 24.22% respecto a al total de la superficie ocupada por las urbanizaciones con información.

De dichas urbanizaciones el 66.66% son de clase media representando el 68.64% del total de superficie ocupada por las UC para este periodo (207.07ha.), el 22.22% son de clase alta ocupando el 23.30% y solo el 11.11% son de clase baja representando el 8.06% de la superficie, siguiendo con la tendencia del periodo pasado enfocándose en el desarrollo de urbanizaciones de tipo medio.

Durante este periodo se pudo notar un mínimo crecimiento en comparación con la década anterior, aunque podría ser mayor, sin embargo, por la falta de información no se pudo obtener un mayor análisis al respecto.

Para la tercera década analizada se muestra un incremento significativo, teniendo 48 urbanizaciones, sin embargo, a pesar del notable aumento solo represento el 2.09% del total de la superficie municipal (siendo menor que los periodos anteriormente analizados), y el 16.46% respecto a al total de la superficie ocupada por las urbanizaciones con información.

De estas 48 se observa el mismo patrón de la década anterior, centrándose el 83.33% de estas en la clase media representando el 51.95% del total de superficie ocupada por las UC para este periodo (140.67ha.), y el 16.67% en la clase alta con el 23.31% de la superficie, mientras que para la clase baja no se arrojó ningún dato, lo que representa que el desarrollo de vivienda solamente se centró en las clases de poder adquisitivo alto y medio.

Es importante resaltar que a partir de esta década se marcó con mayor fuerza la aparición de urbanizaciones cerradas, que a pesar de no representar un gran



porcentaje de superficie ocupada respecto al total municipal, han dado pauta a la inserción de bienes y servicios que permiten un mayor desarrollo en el territorio.

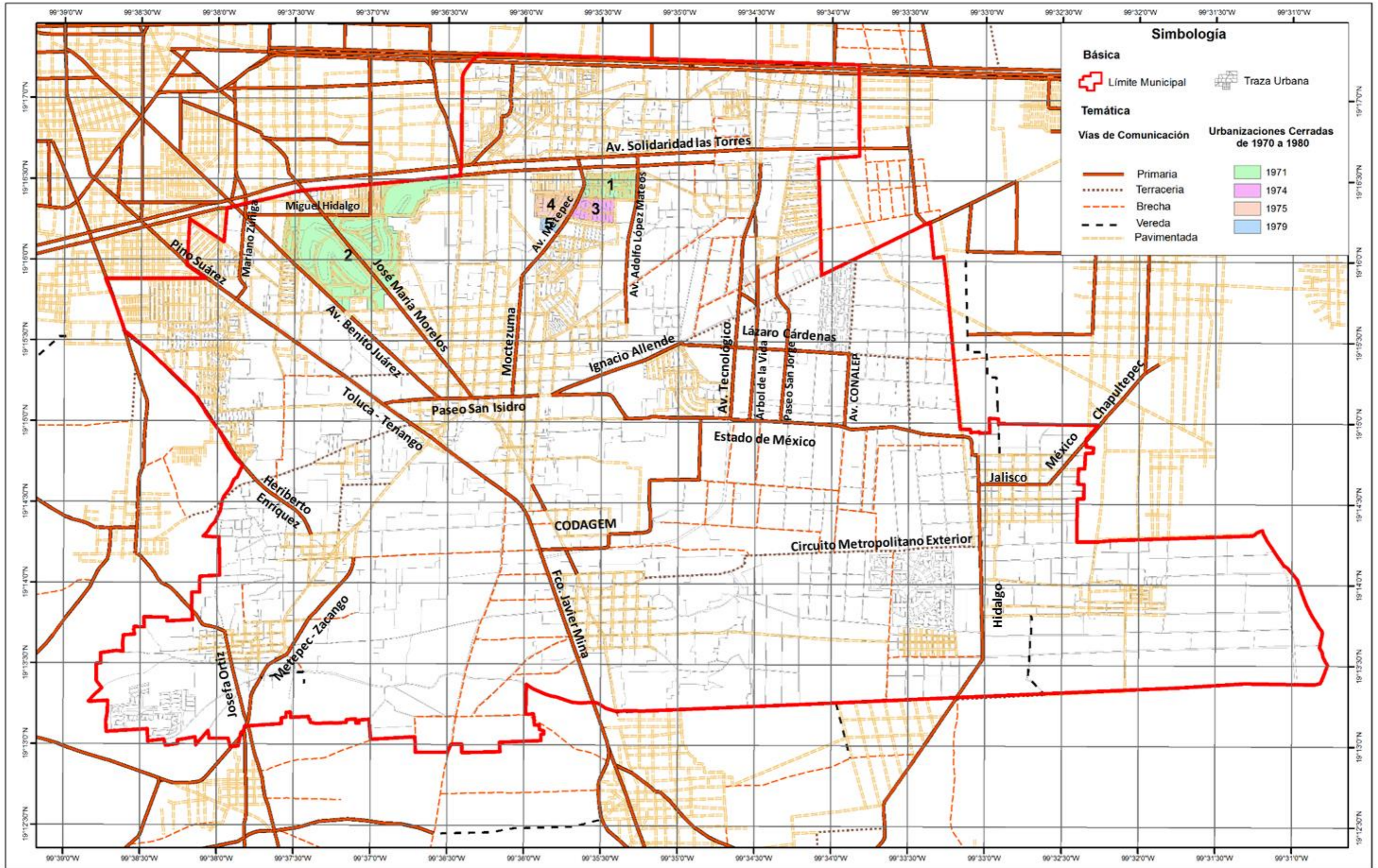
Para la última década presentada se observa de nuevo un incremento llegando a tener 70 urbanizaciones que representan el 4.72% del total de la superficie municipal siendo el mayor porcentaje de los periodos anteriormente analizados, y el 37.26% respecto a al total de la superficie ocupada por las urbanizaciones con información, siendo también el mayor porcentaje registrado.

De estas 70 urbanizaciones el 81.43% son de clase media representando el 51.95% del total de superficie ocupada por las UC para este periodo (318.50ha.) y tan solo el 18.57% son de clase alta ocupando el 24.73% de la superficie, mientras que para la clase baja no se arrojó ningún dato, lo que representa que al igual que la década pasada el desarrollo de vivienda se siguió centrando solamente en las clases de poder adquisitivo alto y medio.

Es así que desde 1970 hasta el 2010 del total de la superficie municipal (6746ha) el 12.67% se tiene ocupado por las urbanizaciones de las cuales se pudo recabar información, de estas el 80.00% son de clase media ocupando el 7.92% de la superficie municipal y el 62.50% respecto al ocupado por las urbanizaciones con información (854.83ha), las de clase alta ocuparon el 3.84% de la superficie municipal y el 30.31% respecto al total de la superficie ocupada por las urbanizaciones, mientras que por su parte la clase baja solamente represento el 0.94% y el 7.41% respectivamente.

El incremento de estas urbanizaciones no solo ha generado problemas sociales en el municipio, si no también problemas en cuanto a la conformación urbana que se había presentado en la primera década del estudio como se muestra en la siguiente imagen.

Imagen 2. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1970-1980.



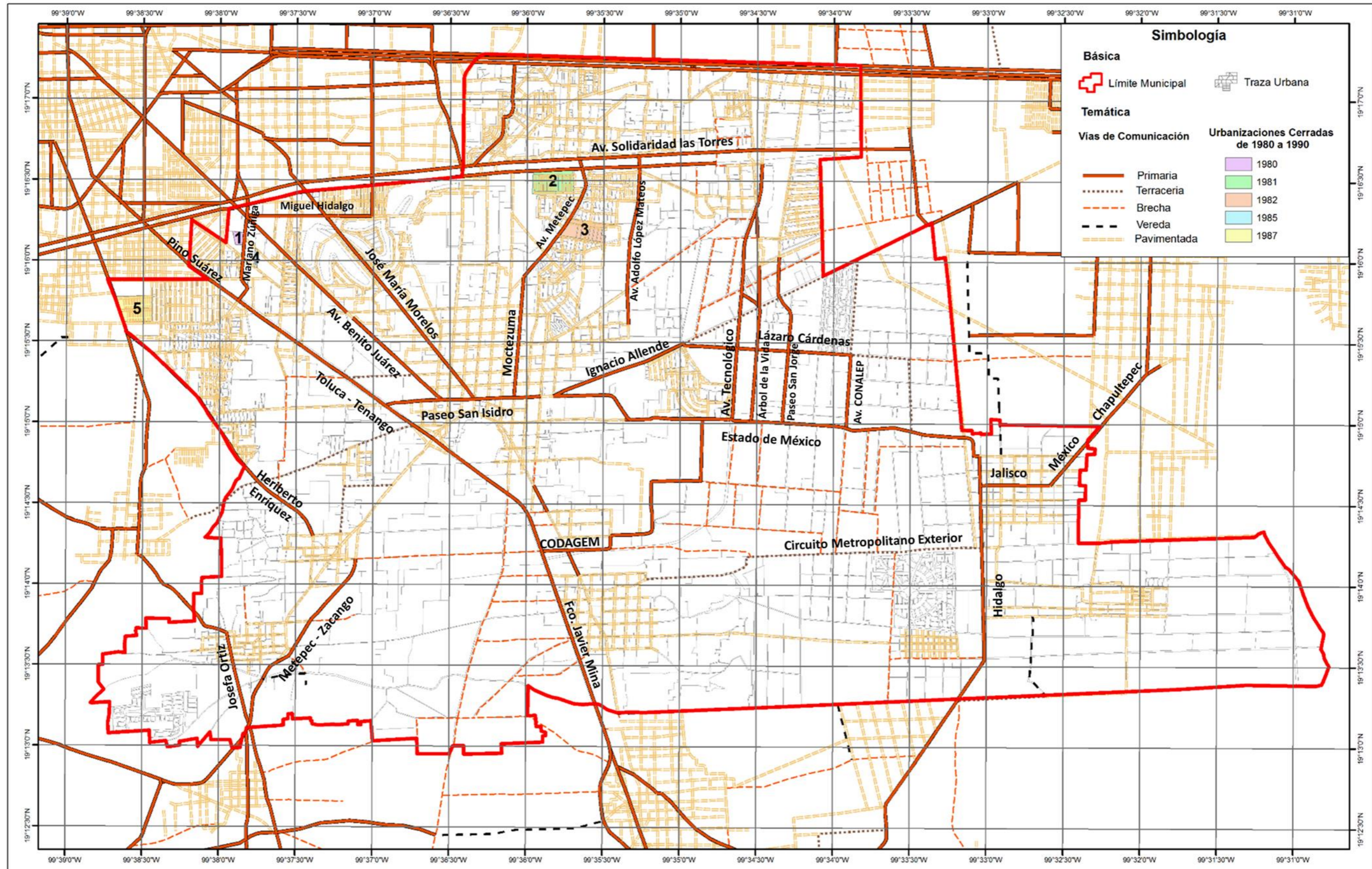
Fuente: Elaboración con base en el IGCEM, 2015. Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Trabajo de Campo (2010).



En la imagen anterior se muestran las urbanizaciones creadas en la década de 1970 a 1980 donde se registró un total de 8, sin embargo, solamente se pudieron localizar 5 espacialmente. En el mapa se observa la aparición de uno de los conjuntos urbanos más importantes del municipio de Metepec, el cual es el Fraccionamiento San Carlos (no. 2) el cual se encuentra ubicado al norte sobre de la vialidad Benito Juárez y José María Morelos, mientras que el resto de los conjuntos se ubicaron sobre la avenida Metepec.

Estas vialidades permiten la conexión con el municipio de Toluca, así como con la avenida Las Torres, las cuales fungen como arterias primarias y de conectividad hacia el Distrito Federal. Lo que permitía tener una vida lejos de la ciudad a un corto tiempo, y con la accesibilidad necesaria para trasladarse de un lado a otro.

Imagen 3. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1980-1990.



Fuente: Elaboración con base en el IGCEM, 2015. Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Trabajo de Campo (2010).



En la imagen 3 se muestran las urbanizaciones en la década de 1980 a 1990 en donde se registró un total de 9, sin embargo, debido a la falta de información solamente se pudieron localizar 5 espacialmente.

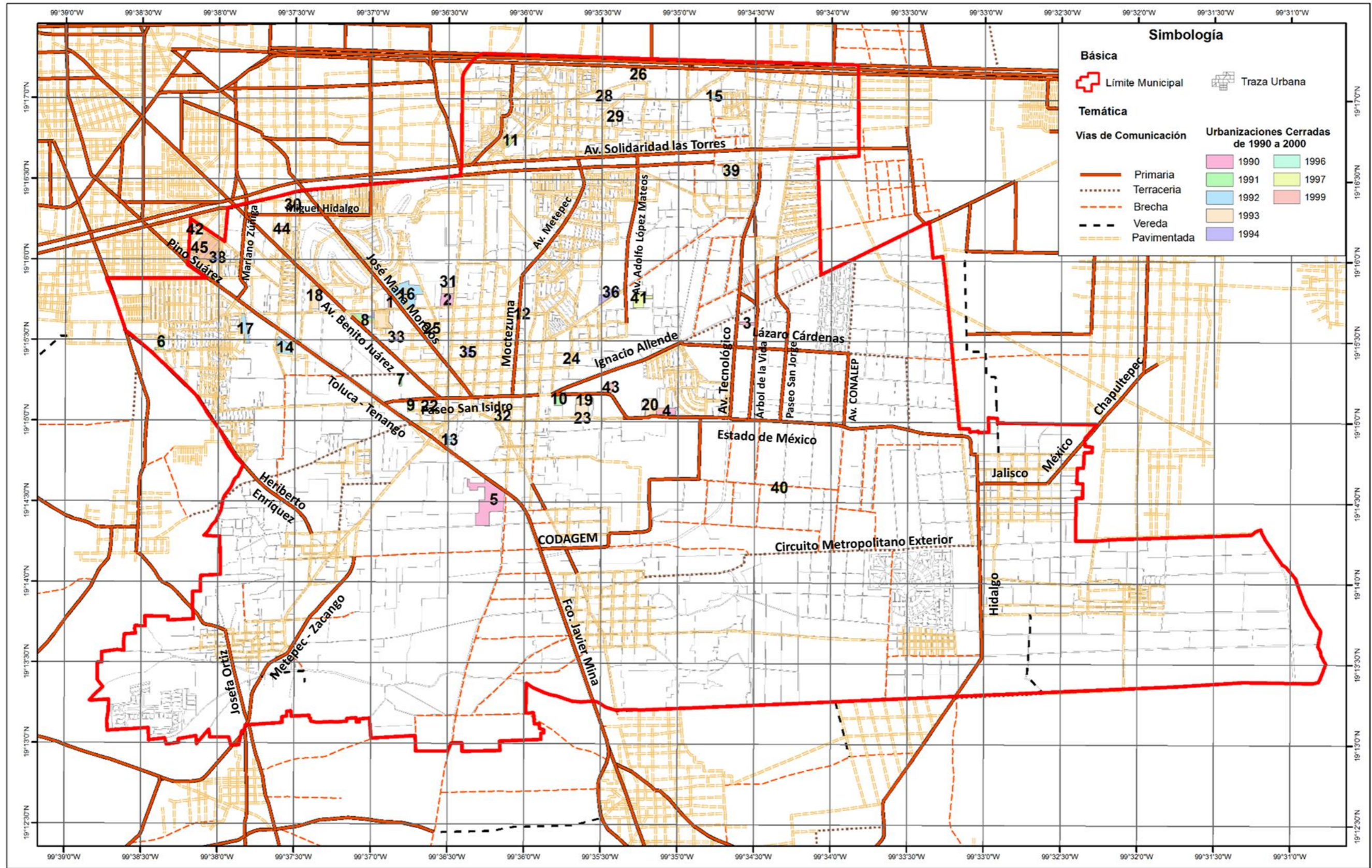
Se observa que el conjunto urbano Real de San Javier (no. 5) se encuentra ubicado en la parte noroeste del municipio sobre la avenida Heriberto Enríquez esquina con Ceboruco en los límites con el municipio de Toluca, permitiendo el rápido acceso a este último.

Por su parte el Residencial del Virrey (no.1) y el Condominio San José (no.4) se encuentran ubicados al noroeste sobre la avenida Mariano Zúñiga y el antiguo camino a Metepec respectivamente, teniendo cercanía con la Av. Las Torres permitiendo una mayor movilidad hacia el exterior del municipio.

El Fraccionamiento Las Marinas (no. 2) e Izcalli Cuauhtémoc V (no. 3) se encuentran al norte del municipio, el localizado a un costado de Las Torres y el segundo sobre avenida Metepec, ambos localizados sobre vías primarias dentro del municipio, logrando una adecuada conectividad ya sea entre el centro del municipio, Toluca o el D.F.

Notando un mayor crecimiento en la zona norte del municipio y principalmente un desarrollo centrado en torno a avenida Las Torres, siendo esta un foco de atracción para el desarrollo de conjuntos urbanos, al igual que la década pasada.

Imagen 4. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 1990-2000.



Fuente: Elaboración con base en el IGCEM, 2015. Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Trabajo de Campo (2010).



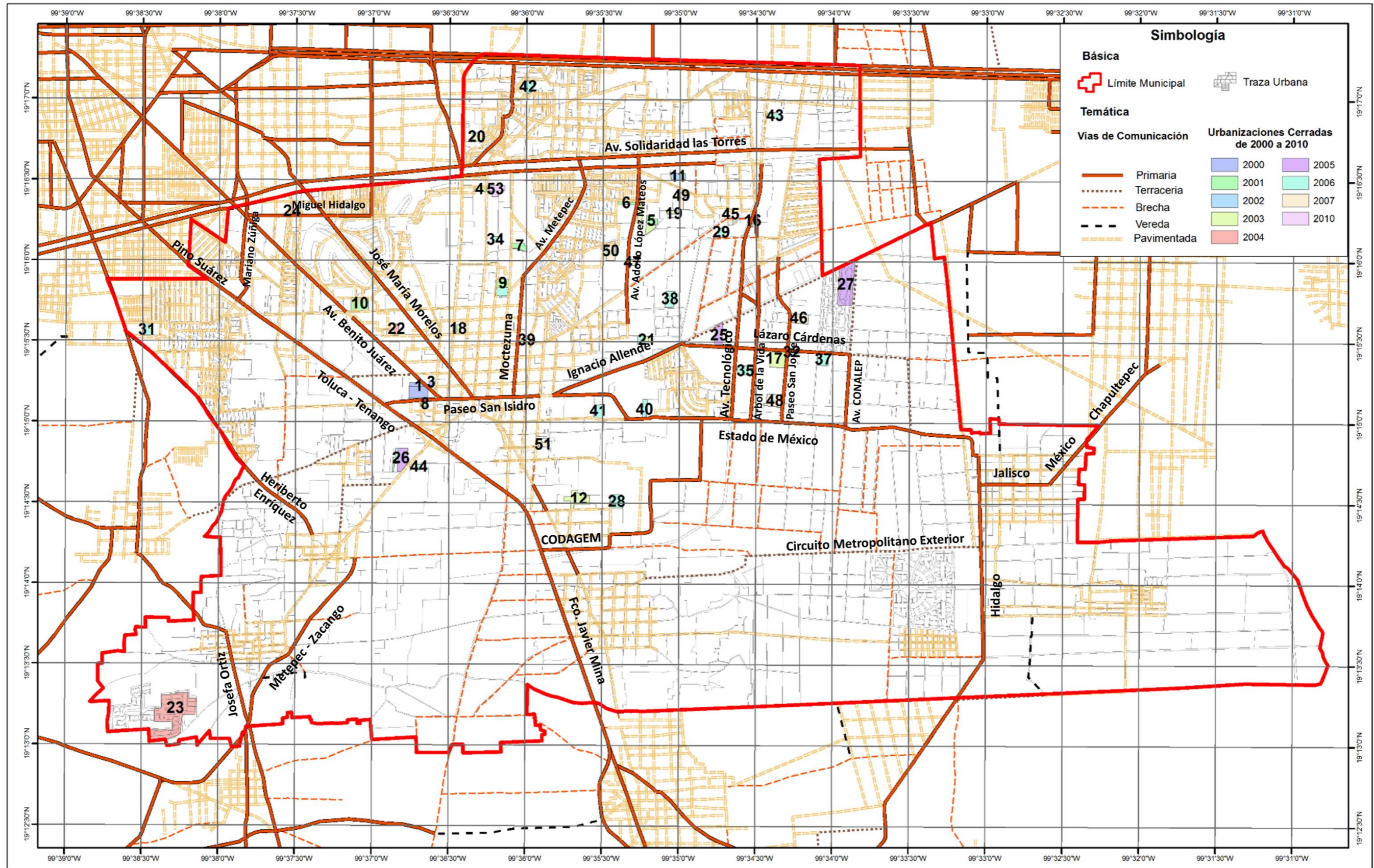
En la imagen anterior se muestran las urbanizaciones en la década de 1990 a 2000 en donde se registró un total de 48, sin embargo, debido a la falta de información solamente se pudieron localizar 45 espacialmente.

Se observa que para esta década el desarrollo de los conjuntos urbanos se dio en la parte norte y cerca de las vialidades principales como Paseo San Isidro, Benito Juárez, José María Morelos, Toluca – Tenango y Av. Solidaridad las Torres.

Es importante recordar que durante este periodo se crearon tres plazas comerciales que permitieron dar un mayor auge de estatus al municipio siendo estas Plazas las Américas, Plaza Pabellón Metepec y Galerías Metepec, lo que permitió al municipio poder generar urbanizaciones de estatus medio y alto principalmente.

Ello generó un incremento población dentro del municipio denotando un cambio en los tiempos de traslado de la población principalmente en las zonas céntricas del municipio.

Imagen 5. Urbanizaciones Cerradas durante el periodo 2000-2010.



Fuente: Elaboración con base en el IGCEM, 2015. Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Trabajo de Campo (2010).



En la imagen 5 se muestran las urbanizaciones en la década de 2000 a 2010 en donde se registró un total de 70, sin embargo, debido a la falta de información solamente se pudieron localizar 53 espacialmente.

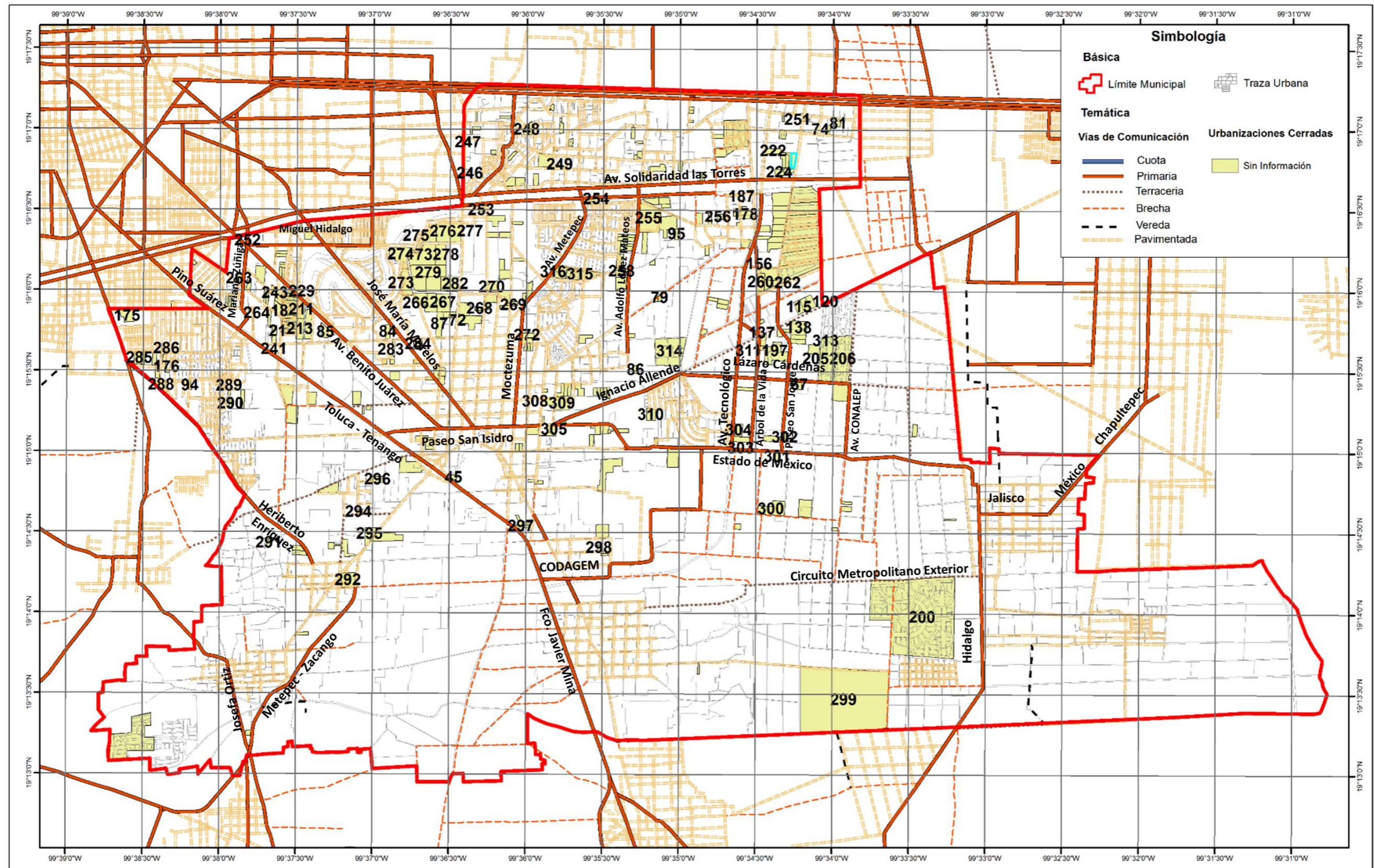
Se observa que la tendencia de crecimiento de estos conjuntos urbanos se siguió dando en la parte norte y centro en la cercanía con vialidades primarias que permiten el fácil acceso dentro y fuera del municipio, como lo son Av. Adolfo López Mateos, Av. Tecnológico, Paseo San Jorge, y Av. Solidaridad las Torres principalmente.

Este crecimiento se vio notablemente en la afluencia vial que presenta el municipio en las horas pico (de 7 a 9 am; de 2 a 3pm y de 6 a 8pm) como lo son en la Carretera Toluca-Tenango, Av Solidaridad las Torres, Paseo San Isidro, Av. Estado de México y Av. Tecnológico.

El crecimiento no planificado de estas urbanizaciones está trayendo consigo severos problemas de traslado de la población que radica en el territorio, y si bien no se ha alterado la continuidad de la estructura territorial, este cambio se ve reflejado en el superávit de vehículos que transitan y generan congestión vial.

Es importante resaltar que 320 conjuntos urbanos existentes en el municipio no están registrados en Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y de las cuales el municipio no tiene información al respecto.

Imagen 6. Urbanizaciones Cerradas sin información.



Fuente: Elaboración con base en el IGECEM, 2015. Inventario de fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010) y Trabajo de Campo (2010).



Se observa que el desarrollo de estas urbanizaciones se dio en la zona norte y centro del municipio, aunque se desconoce el año en el que fueron creadas, se puede notar que están ubicadas en zonas con fácil acceso a las salidas del municipio.

La mayor parte de estos se encuentran ubicados en cerca de las vialidades como Av. Las torres, Lic. Benito Juárez, Av. Ignacio Comonfort, Av. Leona Vicario, Av. Metepec, Adolfo López Mateos, Av. CONALEP, Ignacio Allende, 10 de mayo y Seboruco entre otras.

Algunas de ellas en la periferia del municipio buscando ahorro de tiempo para el traslado fuera del municipio, debido a que entre más céntricas son el tiempo y costos incrementan.

De manera general el desarrollo de estas urbanizaciones a lo largo del periodo analizado se ha dado sobre Pino Suárez, Toluca-Tenango, Av. Leona Vicario, Av. Estado de México, Av. Adolfo López Mateos, Paseo San Jorge, Av. Tecnológico, y Av. CONALEP, siendo estas las más importantes.

Asimismo, el incremento de este tipo de vivienda dentro del municipio trajo consigo una nueva forma de concentración de la población, pues derivado de la creación de las plazas más importantes de Metepec, su crecimiento se vio marcado hacia una tendencia de estatus medios y altos, dejando de lado las costumbres y las actividades primarias que en la década de los 70's se venían presentando, pasado a ser un municipio netamente urbano y prestador de servicio principalmente de vivienda.

Actualmente, este incremento poblacional derivado del aumento de conjuntos urbanos se ve reflejado en la poca movilidad que existe dentro del municipio, así como en las principales arterias que funcionan como conectores hacia otros municipios como el caso de la carretera Toluca-Tenango, la cual sirve para conectar a Metepec con Toluca, San Antonio La Isla, Mexicalcingo y Tenango por lo que la afluencia vehicular es mayor en las principales horas pico.



En cuanto a la estructura del territorio se nota que la aparición de estos conjuntos no afectó la continuidad de la estructura, sin embargo, se amplió la cobertura de los caminos, pavimentando los que se encontraban en terracería y expandiéndolos hasta lograr una cobertura total de los mismos, principalmente los cercanos a los conjuntos urbanos.



CONCLUSIONES

El modelo neoliberal impulsado por la aparición de las primeras urbanizaciones permitió la participación directa e indirectamente del Estado en la economía a favor del sector privado para el desarrollo de conjuntos habitacionales, así como en diversos aspectos de las políticas sociales y habitacionales; controlando los mecanismos financieros y el cambio en la conformación del espacio urbano para un mejor desarrollo estructurado.

A pesar de contar con mecanismos de regulación del territorio, la inexistencia de una planeación en el territorio es parte del desarrollo de todas las ciudades en mayor o menor intensidad, lo que ha ocasionado un crecimiento urbano descontrolado generando severas aglomeraciones con condiciones deficientes de habitabilidad que afectan la calidad de vida de los habitantes que en ellas residen.

De acuerdo con Bellet, et al (2015) el resultado de la expansión urbana ha generado cambios en las ciudades que han tenido modificaciones en la estructura social y económica del territorio. Lo que en el caso de estudio se vio claramente reflejado al pasar de un territorio potencialmente agrícola a uno netamente urbano.

Metepec a lo largo del tiempo ha sufrido cambios que han repercutido en la necesidad de reconfigurar su propio escenario urbano, partiendo de la tendencia de vivienda cerrada que brinda la idea de una mejor calidad de vida, generando un nuevo modelo de crecimiento, el cual fue aceptado al ir incrementando su número década tras década.

El crecimiento que ha presentado el municipio trajo consigo una fragmentación socio-espacial que fue más evidente a partir del “boom” de las urbanizaciones cerradas, el cual se presentó a partir de 1990, gracias al apoyo dado por el gobierno a las inmobiliarias quienes adquirían los predios a bajos costos, así como una ubicación estratégica que permitía el acceso a equipamiento, servicios y vías de comunicación, estableciendo un estereotipo de características arquitectónicas que definían el precio y el mercado al cual estaba dirigido.



La inserción de este nuevo modelo de crecimiento basado en la construcción de este tipo de vivienda cerrada dirigido a la población de estatus alto y medio, ha permitido la consolidación y aceptación de la sociedad hacia una ideología marcada por causas sociales, que ha impactado en la estructura territorial tradicional del municipio, así como en la dinámica de crecimiento y conformación urbana.

La aceptación de este desarrollo basado en el apoyo del modelo neoliberal dio pausa al crecimiento desordenado de la vivienda, expandiendo sus servicios hacia la periferia del territorio, ampliando la posibilidad de expansión y llevado consigo un marcado cambio de usos de suelo para su propio desarrollo.

La vivienda cerrada, además de generar una mayor expansión, trajo consigo un crecimiento demográfico marcado, siendo un municipio de atracción para la población que reside fuera de él y de quienes cuentan con los recursos económicos para su adquisición.

La construcción de vivienda amurallada, con acceso restringido a la población ajena a la misma, ha dejado claramente marcada la exclusión social que se está presentando el municipio. Comenzando así a formar patrones estructurales que fueron marcando una tendencia de crecimiento en la estructura territorial del municipio, obligando al gobierno a la ampliación de vialidades pavimentadas, así como de la dotación de todos los servicios básicos (energía eléctrica, drenaje, agua potable, etc).

Para el caso de estudio, se ha podido observar que el municipio pasó de presentar una estructura tradicional céntrica a una totalmente fragmentada, derivado de la autorización y cambio de usos de suelo para la creación de conjuntos urbanos de alta plusvalía.

Esta fragmentación deriva en la modificación de factores como la estructura, organización, traza urbana, movilidad y continuidad de la misma, así como de las formas de relación e interacción entre los habitantes.



Todo ello se debe a que el municipio de Metepec ha presentado una apertura para la inversión externa, permitiendo la marcada participación del sector inmobiliario, dotando de los servicios a la población de estatus predeterminados, permitiendo amplias facilidades a las inmobiliarias para el desarrollo y construcción de urbanizaciones cerradas dentro del territorio, principalmente en la zona norte del mismo.

En este sentido, se puede sostener que la hipótesis planteada para la presente investigación fue comprobada, así como el cumplimiento del objetivo general al observar que a partir de la creación de las urbanizaciones cerradas en el municipio, la estructura urbana de Metepec se fue adaptando de acuerdo a la dinámica de crecimiento que presentaba, ubicarse en zonas alejadas del centro, así como en la cercanía de vialidades principales, propiciando una reconfiguración socio-espacial del territorio, implantando una nueva forma de crecimiento territorial, aceptado por parte del gobierno.

Asimismo, se deja en claro que la aparición de este tipo de vivienda generó un alto índice de desarrollo en el municipio, incrementando el valor del suelo cercano a las urbanizaciones cerradas.

Por su parte, el cumplimiento de los objetivos específicos se realizó satisfactoriamente debido a que al establecer las bases teóricas conceptuales se pudo tener un panorama general que permitió contextualizar el fenómeno estudiado, dando así las bases necesarias para el adecuado desarrollo de los procesos de urbanización en México, que dieron inicio a nuevas formas de configuración territorial.

Asimismo, se realizó un análisis del desarrollo de las urbanizaciones cerradas en el contexto internacional, resaltando que en la zona norte del país es en donde se comenzó a desarrollar este tipo de crecimiento, derivado de la necesidad de seguridad y de la adopción de modelos extranjeros, lo que trajo consigo una fragmentación territorial de las trazas urbanas presentes.



Lo anterior permitió el sustento para el desarrollo de las características físicas y demográficas del presente caso de estudio, lo cual fue indispensable para conocer las condiciones reales que presenta el municipio, debido a que los elementos actuales, pueden determinar el potencial de desarrollo económico y su especialización. Permitiendo observar que el municipio es un gran centro atractor de población, incrementándose exponencialmente desde los años 70's y especializándose en el sector servicios.

Dando pauta a la identificación de los cambios que se han presentado en el territorio municipal, derivado de la creación de las urbanizaciones cerradas, siendo uno de estos la marcada transformación de los usos del suelo, la ampliación de vialidades, la dotación de bienes y servicios y el discontinuo crecimiento de la zona urbana.

El acelerado crecimiento de estas urbanizaciones en el municipio ocasiono una falta de control por parte del gobierno en la autorización y cambios de usos de suelo en apoyo al sector inmobiliario, lo que generó un crecimiento desordenado y discontinuo con la zona céntrica del territorio, observando un crecimiento territorial enfocado en las necesidades del sector inmobiliario ocasionado por la inserción de las urbanizaciones.

A partir de la década de 1970, cuando la inserción de las urbanizaciones comenzaba tener un mayor auge, la configuración territorial sufrió cambios derivado de la aparición de una de las urbanizaciones cerradas de mayor importancia dentro del municipio el "Club Campestre San Carlos Miravalle" el cual se ubicó en la periferia del municipio, lo que llevó a una ruptura en la continuidad urbanizada del municipio.

Aunado a lo anterior los registros encontrados para esa década denotaron la misma dinámica de crecimiento hacia la zona norte cercano al Club San Carlos, resaltando que la aparición de los 5 conjuntos urbanos registrados fueron creados en un uso de suelo agrícola, lo que obligó al gobierno a modificar el cambio de usos de suelo, lo que se vino presentando durante el período de investigación.

Al existir una ruptura en la continuidad urbana establecida, se lleva a una reconfiguración de usos de suelo, debido a que es a partir de la década de 1970



cuando se da el mayor cambio en el territorio, derivado de la expansión de esta nueva forma de hacer vivienda, impactando en todos los sentidos al territorio, desplazando a la población nativa del territorio hacia zonas lejanas de este tipo de edificaciones.

La nueva forma cerrada de estos conjuntos urbanos trato de impedir el paso de la población hacia sus viviendas, controlando la entrada y salida de visitantes, obligando a instalar un sistema de seguridad, siendo una de las características particulares de estos conjuntos.

Uno de los problemas que se generaron en el desarrollo de la presente investigación, fue la falta de información por parte de las autoridades municipales, debido a que no se brindó información alguna sobre el registro y creación de los conjuntos urbanos, por lo que más de 300 conjuntos urbanos no pudieron ser establecidos en alguna de las décadas analizadas.

Por otro lado, se observó que en el Inventario de Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos Autorizados del Archivo de División del Suelo de la Unidad Estatal de Desarrollo Urbano (2010), solamente se tiene un registro total de 27 conjuntos urbanos aprobados de 1970 al 2010.

Esto manifestó una falta de control en la creación, desarrollo y aprobación de estos conjuntos urbanos, debido a que ninguno de los ámbitos de gobierno lleva un adecuado registro, dejando claro la existencia de una falta de comunicación que ha generado problemas de control, debido a que no se tienen claros los conjuntos urbanos y la demanda que estos generan en el territorio.

Ello trae consigo una serie de posibles situaciones que involucran una falla en la aplicación de los instrumentos legales internos (Plan Municipal de Desarrollo y Plan de Desarrollo Municipal) para el adecuado control en el crecimiento de los conjuntos urbanos, denotando una ineficiente administración en el registro y expansión, por lo que si no se tiene claro no se podría tener una visión de cuanto es el número de población con los servicios básicos.



Queda clara la ineficiente administración por parte del gobierno municipal, el cual se ve rebasado por la falta de mecanismos que le permitan agilizar el control y monitoreo de cada conjunto urbano.

Existen tres cosas que resaltar, la primera; es que el ayuntamiento carece de información sobre el número de conjuntos creados por año así como sus especificaciones técnicas, la segunda; es que la Secretaría de Desarrollo Urbano solo tiene el registro de tan solo 23 conjuntos, los cuales fueron aprobados en gaceta y tercero; derivado del presente trabajo de investigación existen más de 300 conjuntos urbanos, por lo que se lleva a la deducción de que la creación de este tipo de vivienda está siendo de manera informal, ocasionado una fragmentación del territorio al no tener un adecuado monitoreo de estos.

Sin embargo, el ayuntamiento en su Bando de Policía y Buen Gobierno (2013) hace mención de 261 conjuntos urbanos de los cuales solo se cuenta con el nombre sin información sobre su ubicación y datos específicos como tamaño, tipo, año de creación y superficie ocupada.

Es claro que la falta de control en el desarrollo de las urbanizaciones en el territorio municipal, lleva a una inadecuada continuidad territorial, pues las inmobiliarias son las que deciden el lugar donde podrán expendirse y crear nuevas viviendas, sin la necesidad de informar a ninguna autoridad, ocasionando que la traza urbana del municipio se siga transformando y manteniéndose de plato roto.

Esta dinámica creada por las inmobiliarias ha ocasionado que las calles, las cuales funcionan como un bien público en donde se hace presente la relación social de la población y de libre tránsito, se encuentren limitadas al acceso público, así como las escuelas, salones o parques que en ellas se encuentran, derivado de una exclusividad apoyada por el gobierno y el modelo de desarrollo.

La aceptación y crecimiento de estos conjuntos urbanos cerrados en el territorio ha ocasionado disparidades en relación al tipo de construcción y el mercado al que va dirigido, diferencia que no se asemeja a las condiciones originales de un Metepec tradicional con viviendas más sencillas y con acceso a cada una de sus calles.



Estos aspectos están conformando una nueva imagen urbana y territorial de municipio, marcado una tendencia de diseño residencial restringido a cualquier persona externa del mismo, delimitando el crecimiento de la población hacia espacios cercanos afectando a la población nativa del municipio, así como la microeconomía, debido a que esta nueva forma de vida se enfoca en la adquisición de bienes en supermercados, dejando de lado los comercios locales.

En lo que respecta a la pregunta de investigación planteada se puede concluir que el cambio generado en la estructura territorial del municipio partir de las urbanizaciones cerradas está siendo muy marcado, debido a que son estas urbanizaciones las que están determinando el crecimiento y dirección del área urbana, modificando las tendencias de expansión estableciendo criterios de tamaño, forma, imagen y desarrollo.

Por otra parte, resulta importante mencionar que el municipio se encuentra rebasado poblacionalmente, debido a que actualmente se enfrenta a severos problemas de tránsito vehicular en las principales vialidades que permiten la comunicación con municipios vecinos; tal es el caso de la Av. Pino Suárez, la carretera Toluca-Tenango, Ceboruco, Leona Vicario, Av. Estado de México, Tecnológico, Comonfort y Avenida Las Torres.

Resulta importante mencionar que es necesaria una adecuada comunicación entre el gobierno municipal y estatal, para poder regular los conjuntos urbanos en el territorio, debido a que esta falta de control seguirá ocasionando que se siga creciendo sin control, perdiendo el poco territorio agrícola que aún posee.

Una adecuada administración de los registros de las urbanizaciones permitiría al municipio tener mayor ingreso económico derivado del predial así como el cobro de agua, lo que generaría una mayor aportación que serviría para mejorar el estado de las vialidades o en la creación de nuevos centros recreativos de acceso público.

Finalmente, esta investigación permitió analizar la dinámica de crecimiento de las urbanizaciones dentro del territorio, así como el crecimiento poblacional que se fue presentando a lo largo de las décadas, lo que permitió observar el cambio en la



estructura territorial que se presentó derivado del incremento de población foránea del municipio, aumentando la demanda de los servicios y marcando una nueva forma de desarrollo que prevalecerá durante años posteriores.

El crecimiento urbano derivado de esta forma de desarrollo inmobiliario se ve impactado en relación con la traza, continuidad, movilidad e imagen urbana, lo que dio un cambio radical en los estereotipos típicos de un municipio tradicional.

Es claro que, con un nuevo modelo de expansión urbana, la continuidad sería interrumpida, generando manchas de crecimiento aleatorias que dificultan la dotación de servicios, pues la demanda de los mismos se incrementa y el gobierno da prioridad los conjuntos con mayor poder adquisitivo.

Por lo anterior, el aumento de estas urbanizaciones seguirá marcando una traza urbana rota, con una fragmentación socio-espacial que se verá reflejado en el incremento poblacional, así como en el aumento en los tiempos de traslado de la población que reside en el municipio.



BIBLIOGRAFÍA

Aceves, G., s.f. *ARQHYS*. [En línea] Available at: <http://www.arqhys.com/arquitectura/ciudades-forma.html> [Último acceso: 27 octubre 2015].

Aguilera, J. & Corral, A., 1993. *La producción de suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México, 1946-1992*. 1 ed. México: Colección Textos y apuntes, Universidad Autónoma del Estado de México.

Alphaville, 2013. *Alphaville*. [En línea] Available at: <http://www.alphaville.com.br/portal/> [Último acceso: 2013].

Álvarez, G., 2011. Estructura y temporalidad urbana de las ciudades intermedias en México. *Frontera Norte*, 23(23), pp. 91-123.

Aparicio Guisado, J., 2000. *El muro*. s.l.:KLICZKOWSKI.

Arizaga, M., s.f. La ciudad reciclada y el barrio cerrado: entre la resistencia y la huida. *CEUR, CONICET*.

Ariza, M., s.f. *La urbanización en México en el último cuarto del siglo XX*, México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

ARM, 2013. *Atlas de Riesgos de Metepec 2012-2015*. [En línea] Available at: http://www.metepec.gob.mx/Atlas_de_Riesgos_de_Metepec_2013.pdf [Último acceso: 16 02 2014].

Bellet, C., Melazzo, E. & Llop, J., 2015. *Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias*. Brasil: Edicions de la Universitat de Lleida.

Blakely, E. & Gail, M., 1997. *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Primera ed. USA: Brookings Institution Press.

Bloom, D. & Khanna, T., 2007. La Revolución urbana. *Finanzas y Desarrollo*, septiembre, 44(3), pp. 8-14.

C., 2008. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art 11..* México: Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación.

Cabralas, L., 2002. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México: UNESCO, Universidad de Guadalajara.

Cabralas, F., 2003. *Dialnet*. [En línea] Available at: <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/977308.pdf> [Último acceso: 25 Octubre 2010].



Camara de Diputados, H. C. d. I. U., 2011. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En: *Artículo 11*. México: s.n.

Castells, M., 2001. *La era de la información: economía, sociedad y cultura*. tercera ed. México: Alianza.

Dammert, L., 2004. ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. *EURE (Santiago)*, Diciembre, 30(91), pp. 87-96.

Dammert, L., 2004. ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. *EURE*, XXX(91), pp. 87-96.

Dicci, M. E., 1989. *Introducción al urbanismo: conceptos básicos*. México: Trillas.

Esquivel, M. T., Maya, E. & Cervantes, J., 2005. La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX(194 (21)).

Fuentes, L. & Sierralta, C., 2004. ¿Ejemplo de una reestructuración capitalista global?. *EURE*, diciembre, XXX(91), pp. 7-28.

Garza, G., 2003. *La urbanización de México en el siglo XX*. Primera ed. México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.

GEM, 2001. *Código Administrativo del Estado de México, Libro Quinto, Título Tercero, Capítulo Primero, Sección Cuarta, Artículo 5.37*, Estado de México: s.n.

GEM, 2011. *Regiones del Estado de México*. [En línea] Available at: <http://portal2.edomex.gob.mx/edomex/estado/geografiayestadistica/regiones/index.htm> [Último acceso: 29 10 2015].

GEM, 2014. *Estadística Básica Municipal*. [En línea] Available at: http://igecem.edomex.gob.mx/estadistica_basica_municipal [Último acceso: 19 octubre 2015].

GEM, 2015. *Observatorio del Estado de México*. [En línea] Available at: http://observatorio.edomex.gob.mx/sites/observatorio.edomex.gob.mx/files/files/Zona_Valle_Toluca.pdf [Último acceso: 29 10 2015].

G. M., 2013. *Bando de Policía y Buen Gobierno de Metepec*. Metepec: Gobierno Municipal.

Gómez, G. & Villar, A. J., 2013. Apropiación simbólica y reconfiguración identitaria del espacio urbano en Metepec, Estado de México.. *Nova Scientia*, 6(11), pp. 268-290.

H. "LIV" Legislatura del Estado de México, 2001. *Código Administrativo del Estado de México, Libro Quinto, Capítulo Cuarto, Artículo 5.55*. [En línea] Available at:



<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig008.pdf>

[Último acceso: 03 07 2010].

H. Congreso de Aguascalientes, 2007. *Código Urbano para el Estado de Aguascalientes*. Aguascalientes: s.n.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P., 1997. *Metodología de la Investigación*. Colombia: MCGRAW-HILL.

Herrera, I., 2010. *El comercio Lima*. [En línea] Available at: http://elcomercio.pe/noticia/619317/multaran-constructoras-obras-sin-estudios-impacto-vial_1

[Último acceso: 10 Noviembre 2011].

Hoyos, G., 2005. Marco empírico histórico de la dimensión física del proceso de urbanización de las ciudades de. *QUIVERA*, julio-diciembre, 7(2), pp. 42-74.

Hurtado, D., 2012. Las Urbanizaciones Cerradas. *La Evolución Arquitectónica*.

Ickx, W., 2002. *Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO.

INEGI, 2010. *Censo de Población y Vivienda*. [En línea] Available at: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2010/Default.aspx> [Último acceso: 12 01 2016].

INEGI, 1970. *IX Censo General de Población*. [En línea] Available at: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/default.aspx?c=16763&s=est> [Último acceso: 12 01 2016].

INEGI, 2010. *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. [En línea] Available at: http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur_urb.aspx?tema=P [Último acceso: 3 06 2010].

INEGI, 2014. *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. [En línea] Available at: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/Glosario/paginas/Contenido.aspx?ClvGlo=ehenoe&nombre=133&c=10842&s=est> [Último acceso: 02 11 2014].

INEGI, 2015. *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. [En línea] Available at: <http://cuentame.inegi.org.mx/glosario/u.aspx?tema=G> [Último acceso: 25 08 2015].

Janoschka, M., 2002. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana. Fragmentación y provatización. *EURE (Santiago)*, diciembre, 28(85), pp. 11-20.



Janoshcka, M., 2002. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, Diciembre, XXVIII(85), p. 30.

JCEM, 2014. *Junta de Caminos del Estado de México, Secretaría de Infraestructura*. [En línea] Available at: http://jcem.edomex.gob.mx/caminos_municipales [Último acceso: 03 11 2015].

Jiménez, J., 2009. *Urbanizaciones Cerradas en el Proceso de Fragmentación Social y Territorial en el Municipio de Metepec 1990-2006*. Toluca, México: Tesis de Licenciatura en Facultad de Planeación Urbana y Regional, UAEM.

Juárez, M. & Valladares, R., 2007. Fraccionamientos Cerrados en Una Ciudad Media, El Caso de Colima-Villa de Álvarez. En: *XXX Encuentro RNIU*. Metepec: s.n.

Lezama, J. L., 2002. *Teoría social, espacio y ciudad*. 2 ed. México: Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.

López, L., 2005. Nogales, ciudad y frontera: el sentido del encierro. *Revista de Investigación Social Imaginales*, Issue 2, pp. 55-80.

Méndez Sáinz, E. & Rodríguez Chumillas, I., 2007. *Paisajes y arquitecturas de la exclusión*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.

Méndez, M., 2002. *Método para el diseño urbano: un enfoque integral*. 2a ed. México: Trillas.

Merlotto, A., Bértola, G. R. & Piccolo, M. C., 2012. Crecimiento urbano y cambios del uso/ cobertura del suelo en las ciudades de Necochea y Quequén, Buenos Aires, Argentina. *Revista de geografía Norte Grande*, diciembre, Issue 53, pp. 159-176.

Nels, A., 1985. *Sociología de la comunidad urbana: Una perspectiva mundial*. s.l.:Fondo de Cultura Económica.

Olvera, G., 1997. Transformación metropolitana en México: Efectos económico-territoriales del comercio exterior. *Comercio Exterior*, 47(4), pp. 259-269.

PDM, 2013. *Plan de Desarrollo Municipal 2013-2015*. [En línea] Available at: http://www.metepec.gob.mx/site/img/PDM_2013_2015.pdf [Último acceso: 29 10 2015].

PMDU, 2011. *Plan Municipal de Desarrollo Urbano*. [En línea] Available at: <http://www.metepec.gob.mx/Transparencia-Articulos/documentos2012/Plan%20Municipal%20de%20Desarrollo%20Urbano%20de%20Metepec.pdf> [Último acceso: 16 02 2014].

Ramírez Velázquez, B. R., 2003. *Modernidad, posmodernidad, globalización y territorio. Un recorrido por los campos de las teorías..* México: Universidad Autónoma, Metropolitana Unidad Xochimilco.



- Ramirez, L. & Pértile, V., 2013. Cambio de uso de suelo y tendencias de la expansión urbana entre 1990 y 2030 en San José y Villa Ángela, Chaco, Argentina. *Revista digital del Grupo de Estudios sobre Geografía y Análisis Espacial con Sistemas de Información Geográfica (GESIG)*, 5(5), pp. 1994-216.
- Riotman, S., 2003. Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1 Agosto.VII(146 (118)).
- Riotman, S., 2004. "Urbanizaciones Cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica". *Revista de Geografía, Norte Grande*, Didimebre.Issue 32.
- Rodríguez, I., 2005. ¿Privatopía" versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano. *La ciudad y el miedo, VII Coloquio de Geografía Urbana*, pp. 127-152.
- Rodríguez, I. & Mollá, M., 2003. La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 1 agosto.VII(146 (119)).
- Rodríguez, S., 2006. *El Impacto de los fraccionamientos cerrados en la expansión urbana de la ciudad de Culiacán*. Sinaloa: Tesis de Maestría en Arquitectura, Urbanismo y Desarrollo Regional Sustentable en Universidad Autónoma de Sinaloa.
- Rodríguez, S., 2006. *Los impacto de los fraccionamientos cerrados en la expansión urbana de la ciudad de Culiacán*. Sinaloa: Tesis de Maestría en Arquitectura, Urbanismo y Desarrollo Regional Sustentable en Facultad de Arquitectura, UAS.
- Salazar, E., 2009. *Intervención de los Actores en las Nuevas Formas de Hacer Ciudad: Caso de Estudio San Antonio la Isla 2005-2007*. Toluca: Tesis de Licenciatura en Planeación Urbana y Regional, UAEM.
- S., C. & I., 2004. *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, México: s.n.
- SEDESOL, CONAPO & INEGI, 2012. *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010*. Primera ed. México: SEGOB.
- SEDUM, 2008. *Plan de Desarrollo Urbano de Metepec*, México: s.n.
- Serrano, R., 2009. *El encerramiento de los desarrollos habitacionales en el municipio de Metepec, como producto de la industrialización del miedo, 1990-2007*. Toluca: Tesis de Licenciatura en Planeación Urbana y Regional, UAEM.
- Svampa, M., 2001. Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. *EURE (Santiago)*, 29(88), pp. 181-184.
- Topalov, C., 1979. *La urbanización capitalita. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- Ueda, V., 2004. Nuevas periferias y nuevas urbanizaciones: los condominios cerrados en la metrópoli de Porto Alegre, Brazil.. *La ciudad y el miedo, VII Coloquio de Geografía Urbana*, pp. 257-265.