



Universidad Autónoma del Estado de México

Facultad de Planeación Urbana y Regional



TESIS

**FACTORES DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE
CONJUNTOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 1990-2015**

Que para obtener el título de

Licenciado en Planeación Territorial

Presenta:

Díaz Ramírez Rogelio Giovanni

Director de tesis

Dr. en C. S. Pedro Leobardo Jiménez Sánchez

Co-director

Dr. En U. Juan Roberto Calderón Maya

2017

ÍNDICE

Introducción	5
CAPÍTULO 1. FUNDAMENTO TEÓRICO-METODOLÓGICO DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE CONJUNTOS URBANOS	12
1.1. Teorías contemporáneas sobre la ciudad	12
1.1.1. Escuela de Sociología Urbana y Ecología Social de Chicago	13
1.1.2. Teoría neoliberal	16
1.2. Conceptos básicos de ocupación del suelo	19
1.2.1. Suelo	19
1.2.2. Habitacional	21
1.2.3. Vivienda	22
1.3. Modelo metodológico de la investigación	24
Conclusiones Parciales	26
CAPÍTULO 2. PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE METEPEC	27
2.1. Marco contextual urbano del municipio de Metepec	27
2.1.1 Delimitación del municipio	27
2.1.2 Superficie	29
2.2. Antecedentes	29
2.3 Socio demografía	31
2.4 Distribución de la población	34
2.5. Proceso de ocupación del suelo	39
Conclusiones Parciales	44
CAPÍTULO 3. OCUPACIÓN DEL SUELO MEDIANTE EL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL EN METEPEC	45
3.1 Usos de suelo urbano	45
3.2 Materia habitacional en el Municipio de Metepec	47
3.3 Tipología de Vivienda	49
3.4 Conjuntos Urbanos en el municipio de Metepec	50
Conclusiones Parciales	59

CAPÍTULO 4. FACTORES QUE DETERMINAN EL DESARROLLO DE CONJUNTOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE METEPEC	60
4.1 Factores Políticos	60
4.2 Factores Económicos	63
4.3 Factores Sociales	67
4.4 Factores Territoriales	70
Conclusiones Parciales	77
CONCLUSIONES GENERALES	78
BIBLIOGRAFÍA	85
ANEXO CARTOGRÁFICO	90

Índice de Cuadros

Cuadro No 1. Metodología	10
--------------------------	----

Índice de Tablas

Tabla No. 1. Características de la Vivienda por Tipo	23
Tabla No. 2. Población total a mitad de año, Estatal y Municipal 1950-2030	31
Tabla No. 3. Distribución de la población por localidades de Metepec 2005	34
Tabla No. 4. Distribución de la Población por Localidades de Metepec 2015	35
Tabla No. 5. Distribución Espacial de la Población de 2010	37
Tabla No. 6. Crecimiento Urbano Municipal, 1970-2010	39
Tabla No. 7. Metepec Aprovechamiento del Suelo 2010	42
Tabla No. 8. Usos de Suelo 2015	42
Tabla No. 9. Estructura del Uso de Suelo Urbano	46
Tabla No. 10. Conjuntos Urbanos Autorizados en Metepec 2004-2010	48
Tabla No. 11. Conjuntos Urbanos en Metepec	51
Tabla No 12. Números de viviendas y valor estimado en venta de casas	64
Tabla No 13. Datos Generales Conjuntos Urbanos	67

Índice de Gráficas

Gráfica No. 1. Crecimiento Poblacional de Metepec 1990-2015	33
Gráfica No. 2. Metepec Crecimiento del Área Urbana 1990-2015	40
Gráfica No. 3. Total de Viviendas 1990-2010	44
Gráfica No. 4. Tipología de Vivienda de los Conjuntos Urbanos	50

Índice de Figuras

Figura No. 1. Factores que determinan el problema de la vivienda en México	7
Figura No. 2. Modelo Metodológico de la Investigación	25
Figura No. 3. Localización Geográfica de Metepec	28

Índice de imágenes

Imagen No 1. Localización Conjunto Urbano "Bonaza"	53
Imagen No 2. Localización conjunto urbano "Residencial el Castaño"	54
Imagen No 3. Localización Conjunto Urbano "Hacienda de Guadalupe"	55
Imagen No 4. Localización Conjunto Urbano "Rancho San Antonio" modificación a "Foresta"	56
Imagen No 5. Localización Conjunto Urbano "Hacienda San Antonio"	56
Imagen No 6. Localización Conjunto Urbano "Condado del Valle"	57
Imagen No 7. Localización Conjunto Urbano "Rinconada el Castaño Residencial"	57
Imagen No 8. Localización Conjunto Urbano "Portofino Royal Country Club"	58
Imagen No 9. Localización Conjunto Urbano "Los Castaños"	58
Imagen No. 10. Usos de Suelo	71
Imagen No. 11. Conjuntos Urbanos	73

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene su origen en el interés en materia habitacional, la cual ha experimentado en los últimos años un constante crecimiento en la producción de vivienda, trayendo consigo un alto crecimiento de la mancha urbana, y como resultado una ineficiente planeación en la ocupación del suelo para poder llevarse de manera ordenada.

Actualmente, el crecimiento demográfico en las ciudades, ocasionan una alta demanda de vivienda para los nuevos habitantes, misma que se satisface través de la promoción de desarrollos habitacionales, constituyendo una de las formas más aptas para adquirir suelo apto para el desarrollo urbano y la producción de la vivienda. Dichos desarrollos habitacionales requieren de una previa autorización y una ordenada planeación, implicando la existencia de la base legal y administrativa que regula la promoción inmobiliaria.

En el caso de América Latina, la falta de vivienda varía entre la zona urbana y rural a pesar de que es en la primera donde habitan una cantidad importante de personas. Según el informe de las Naciones Unidas y de ONU Hábitat, la población urbana de América Latina se ha incrementado un 240%, mientras que la población rural lo ha hecho un 6.1%. La población urbana en América Latina en 1990 era de un 71%, para el año 2007 equivalió a un 77%. América Latina, es una de las regiones más urbanizadas del planeta de hecho, Argentina, Chile, Uruguay, Venezuela tienen tasas de urbanización mayores al 86%.

Según el documento, "Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe" (Bouillon, 2014), 130 millones de familias, viven en las ciudades, de ellas, 5 millones de familias, están obligadas a compartir vivienda con otra familia, 3 millones habitan en viviendas irreparables, 34 millones habitan en viviendas que no tienen título de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente. Además, barrios que carecen de facilidades urbanas básicas, como transporte público, hospitales, escuelas, parques y la mayoría de familias, que habitan en viviendas inadecuadas, provienen de ingresos medios bajos. La localización de actividades y funciones en una ciudad generan los usos de suelo urbano, pero también son el reflejo y una condicionante de los

mismos, particularmente porqué se carecen de créditos accesibles para acceder a una vivienda adecuada, debido que su nivel de ingreso les es imposible tomar un crédito.

Las ciudades de Caracas (Venezuela), Sao Pablo (Brasil), Guadalajara (México), son las ciudades con menor déficit por nivel de ingreso. El no poder documentar los ingresos dificulta el acceso al crédito, por ello en el estudio realizado y documentado en “Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe” (Bouillon, 2014), se hace un análisis de dos escenarios: familias con un miembro asalariado, que trabaja por cuenta propia y familias con un miembro asalariado, que trabaja por cuenta propia y cotiza para un seguro social. Otro aspecto que dificulta el acceso a la vivienda, son las tasas de interés de los créditos, pues incrementan las cuotas potenciales, que requerirán pagar las familias.

En América Latina, las tasas de interés más bajas las tienen Panamá y Chile, con tasas de interés real de 2,7 y 4,6 % respectivamente, (año 2010). Los países con mayores tasas son Venezuela y Honduras, con tasas de 14,4 y 13,2 % (año 2010), respectivamente mientras que el promedio de tasa de interés real 8,1% (año 2010). El precio de las viviendas varía en América Latina, algunos factores que influyen son el precio de la tierra y acceso a los servicios públicos, las regulaciones excesivas, los altos costos para registrar la propiedad y las limitaciones de créditos de corto plazo (para la construcción) también influyen en el precio de las viviendas.¹

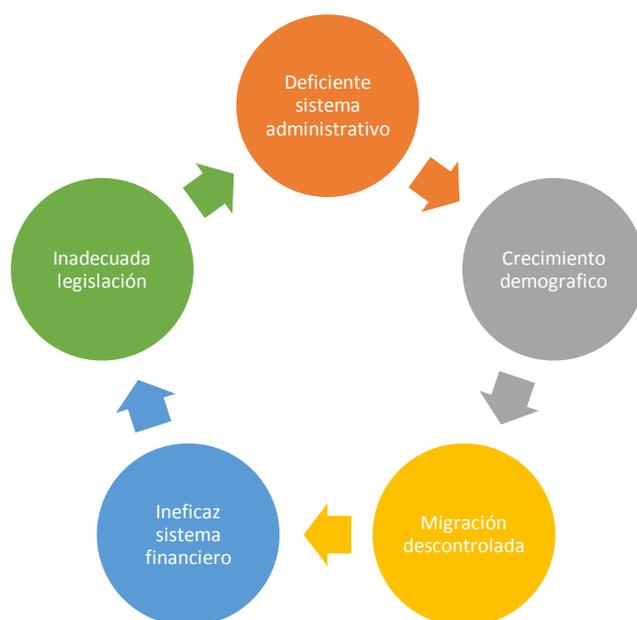
Para el caso de México, la escasez de vivienda y las dificultades que presenta un gran porcentaje de la población para acceder a ella pone sobre la mesa un debate en la actualidad del que hay que sacar conclusiones y pensar nuevas propuestas desde el campo del urbanismo, la arquitectura, la sociología, la economía y la política, entre otros, para solucionarlo. En México la industrialización se produjo en los años 30 durante la década siguiente las principales ciudades del país sufrieron consecuencias muy parecidas a las del resto de Latinoamérica. La población rural se desplazó a las ciudades y el crecimiento demográfico de la Ciudad de México se

¹ BID. “Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe”. Editor César Patricio Bouillon2012.

disparó hasta duplicarse (CONAVI, 2010).² Actualmente la población que vive en estas “colonias populares” es el 65% de la ciudad. Otras consecuencias, como la degradación del medio ambiente, la inequidad, exclusión y agudización de la pobreza, son relevantes a la hora de un análisis profundo del proceso del crecimiento de las grandes ciudades latinoamericanas. De acuerdo con (Corral, 2012), en México.

El problema de la vivienda es causado por varios factores, además del desmedido crecimiento demográfico, como son la migración descontrolada, el ineficaz sistema financiero, la inadecuada legislación y el deficiente sistema administrativo. (Corral, 2012) (Ver figura No.1.)

Figura No. 1. Factores que determinan el problema de la vivienda en México



Fuente: Elaboración propia con base a Corral, 2012

En el caso de los conjuntos urbanos, su desarrollo responde a una normatividad establecida en la legislación de la materia, donde uno de los principales requerimientos y obligaciones por parte del promotor es el desarrollo del equipamiento urbano (educativo, salud, etc.). Conforme al número de viviendas desarrolladas y a la población que le sirve, no obstante, el equipamiento muchas

²Comisión Nacional de Vivienda (2010) <http://www.conavi.gob.mx/programas-estrategicos/tu-casa>

veces no logra satisfacer las necesidades de la población que lo ocupa, por lo cual la población opta como primera opción el desarrollo de un equipamiento de manera irregular y fuera de lo establecido por las normas correspondientes.

Por todo lo anterior, la presente investigación pretende mostrar la nueva perspectiva que tienen los desarrollos habitacionales que carecen de una planeación territorial, siendo un factor importante para que estos cumplan con las demandas de la población. Para ello se generarán datos estadísticos, cartográficos, que se analizarán para poder ver cuáles son los factores de ocupación de suelo que originan el desarrollo de estos.

De acuerdo con la ONU-Hábitat y la Secretaría de Desarrollo Social (2011), la expansión territorial de las ciudades se debe a una deficiente planeación y a una reducida oferta de suelo formal para los hogares de menores ingresos. El crecimiento desordenado genera externalidades negativas de tipo, social y económico, ya sea que se trate de la ubicación periférica de asentamientos precarios o de zonas residenciales de hogar de alto ingreso. (SEDESOL, ONU-Hábitat, 2011).

La mala de coordinación entre los niveles de gobierno, sobre los conjuntos urbanos, o vivienda en general, traerá como consecuencia redes de infraestructura que beneficie su propia administración, operación y comercialización, de los conjuntos urbanos, dando como resultado un ineficiente ordenamiento territorial, y demostrando que hay factores que hacen que los dueños inmobiliarios no sean capaces de producir una vivienda de acuerdo a las necesidades de la población que le demanda.

En la actualidad, todas las ciudades mexicanas se caracterizan por la presencia de asentamientos precarios en su periferia y grandes conjuntos urbanos alejados de los núcleos urbanos, por lo que los habitantes en condición de pobreza de las periferias urbanas llegan a gastar hasta un 50% del ingreso familiar tan sólo en transporte, además el introducir infraestructura y los servicios se incrementa de 2 a 3 veces más en los asentamientos precarios que en la propia ciudad, generando gastos mayores a la administración en curso.

Es importante señalar que municipios que no cuentan con las capacidades técnicas para atender sus obligaciones de ordenamiento territorial y provisión de servicios, y sus cortos periodos de gestión, no permiten que la ordenación territorial sea una prioridad en las agendas políticas, si no sean los mismos conjuntos urbanos quien determinen la estructura y su función.

Pregunta de Investigación

¿Cuáles son los factores que originan la ocupación del suelo para el desarrollo de conjuntos urbanos en el municipio de Metepec?

Hipótesis

La expansión territorial de las ciudades se debe a una reducida oferta de suelo formal para los hogares de menor ingreso, cuyo crecimiento desordenado en la producción de conjuntos urbanos habitacionales genera externalidades negativas de tipo económico, político, social, territorial.

Objetivo General

Caracterizar los principales factores que inciden en la ocupación de suelo para el desarrollo de conjuntos urbanos en el municipio de Metepec (1990-2015)

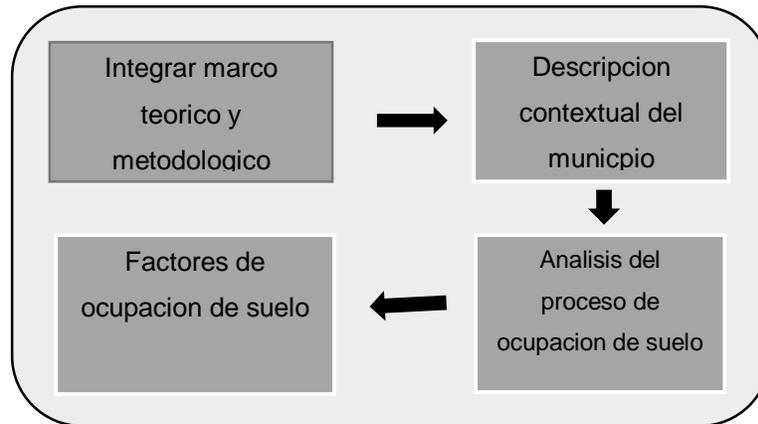
Objetivos particulares

1. Integrar el marco teórico y metodológico en materia de ocupación del suelo para el desarrollo de conjuntos urbanos
2. Describir de manera contextual el Municipio de Metepec, considerando aspectos urbanos, demográficos, territoriales, en usos de suelo, de localización, que nos llevan a entender más el proceso de ocupación de suelo.
3. Analizar el proceso de ocupación de suelo mediante el conjunto urbano en el municipio de Metepec de 1990-2015.
4. Identificar los factores de ocupación de suelo mediante la figura jurídica de conjuntos habitacionales en el municipio de Metepec.

La siguiente investigación mediante el método hipotético deductivo, que estará sustentado por una hipótesis, que se basará en un marco teórico conceptual para conocer la temática de la investigación. Esta será una guía para poder llegar a la

comprobación de la hipótesis y dar respuesta a la pregunta que se planteó. En el esquema se muestra la metodología para desarrollar la investigación. (Ver cuadro. No.1.)

Cuadro No 1. Metodología



Fuente: Elaboración propia

Fase 1. Integrar marco teórico y metodológico

Se integrará el marco teórico y metodológico, describiendo conceptos que sirvan a la investigación para poder describir mejor la investigación.

Se consultará la revisión de la bibliografía, que consiste en detectar, obtener y consultar la información relevante y otros materiales que pueden ser útiles para los propósitos del estudio, de donde se debe extraer y recopilar la información relevante y necesaria que atañe a nuestro problema de investigación.

Estas servirán para poder describir mejor los conjuntos urbanos, así como las variables, usos de suelo, conjuntos urbanos, vivienda, etc.

Fase 2. Descripción contextual del municipio

Describir de manera contextual el Municipio de Metepec, considerando aspectos urbanos, demográficos, territoriales, en usos de suelo, de localización, que nos llevan a entender más el proceso de ocupación de suelo en Metepec en el periodo de 1991-2015.

Fase 3. Análisis del proceso de ocupación del suelo

Analizar el proceso de ocupación de suelo mediante el desarrollo del conjunto urbano en el municipio de Metepec de 1990-2015.

Fase 4. Identificar los factores de ocupación de suelo

Identificar los factores que dan origen a la ocupación del suelo mediante la figura jurídica de conjuntos habitacionales en el municipio de Metepec de 1990-2015.

Este trabajo se desarrolló en 4 capítulos, que se explican de manera breve el contenido de estos, dando a conocer lo que aborda la tesis de investigación.

Capítulo 1.

En el capítulo, se pretende mostrar el marco teórico- metodológico, donde se señalarán las teorías, escuelas y variables que dan sentido a la investigación sobre los conjuntos urbanos en el municipio de Metepec.

Capítulo 2.

Para el capítulo, la investigación estará centrada en describir los aspectos sociales, territoriales, que ayuden a comprender mejor la estructura interna del municipio.

Capítulo 3.

Este capítulo, se centrará en analizar los procesos que ha tenido en municipio de acuerdo con el conjunto urbano existente en el municipio de Metepec.

Capítulo 4.

Para este capítulo final, la investigación girara en identificar los factores encontrados para el desarrollo de los conjuntos urbanos del municipio de Metepec.

CAPÍTULO 1

FUNDAMENTO TEÓRICO-METODOLÓGICO DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE CONJUNTOS URBANOS

El objetivo del presente capítulo es integrar el marco teórico-metodológico en materia de ocupación del suelo para fines habitacionales para el municipio de Metepec.

El capítulo se estructura en dos subcapítulos. El primer subcapítulo es abordar los enfoques teóricos de escuelas fundamentales como son la escuela de Sociología Urbana y ecológica Social de Chicago, así también la teoría neoliberal para comprender el fenómeno de usos de suelo en su contexto teórico.

De las que se rescatan elementos que convienen al análisis de esta investigación porque señalan funciones de la ciudad, donde el papel del gobierno es el principal elemento de la regulación del espacio urbano, lo que representó un primer avance para entender el fenómeno de estudio.

El segundo subcapítulo, contiene las principales variables de análisis en relación con el proceso de ocupación de suelo como son; suelo con sus distintas variables, habitacional, siendo estos los que se involucran en esta investigación a fin de conocer las variables que determinan el fenómeno de estudio de la presente investigación.

Y al final se presentará el modelo metodológico de la investigación que servirá de hincapié como desarrollo de la misma.

1.1. Teorías contemporáneas sobre la ciudad

La ciudad moderna constituye una categoría sociológica compleja, cuya naturaleza, elementos constitutivos y fuerza cultural son originariamente occidentales y europeos. La relación entre ciudad occidental y ciudad moderna tiene profundas raíces históricas, raíces que encontramos en las peculiares condiciones sociales, políticas y económicas que acompañan a la constitución de nuevas formas urbanas en diversos períodos de la historia de la democracia occidental. (Bettin, 1982)

La cuestión urbana constituye, quizás, el principal problema de nuestro tiempo las contradicciones que desencadena se reflejan directamente en las disciplinas científicas que deberían intervenir para definirla y para preparar concretos procesos de solución que se hacen cada vez más apremiantes.

El problema requiere, pues, la aportación de las ciencias sociales y, específicamente, de la sociología, pero a menudo la respuesta que se ofrece es, al mismo tiempo, lapidaria y desalentadora, la sociología de la ciudad está en crisis. La aportación de esta sociología, dedicada a la elaboración sociológica teórico empírico, quedaría limitada a una multiplicidad de investigaciones sobre los varios aspectos de la vida urbana.

Los resultados de estas investigaciones carecerían de un marco teórico de referencia y no contribuirían a su formación en cuanto que a menudo pertenecen a situaciones y a actitudes excesivamente específicas, sobre cuya base es difícil fundar un proceso de abstracción y de generalización. Se sostiene, además, que la tendencia a la superposición entre sociedad urbana y sociedad global privaría a la sociología urbana de su objeto de investigación, hasta el punto de que sería difícil justificar su existencia como disciplina autónoma.

Nos encontramos así frente a un interesante problema, para cuya interpretación la sociología del conocimiento podría ofrecer instrumentos útiles. Por un lado, una realidad concreta, la realidad social de la ciudad y de la metrópoli que transforma y pone en crisis los valores culturales y las instituciones por otro lado, la crisis de una disciplina y más en general, del pensamiento que habría de hallar la clave interpretativa de esta realidad para hacerla más comprensible o controlable a quienes hoy la padecen.

1.1.1. Escuela de Sociología Urbana y Ecología Social de Chicago

Las explicaciones teóricas del crecimiento de la ciudad desarrolladas en la primera mitad del siglo XX han basado su fundamento en procesos ocurridos en la segunda mitad del siglo XIX. (Lezama, 2005)

Para Burgess y UIT en 1930 observaron que la ciudad de Chicago tuvo cambios considerables en su crecimiento poblacional, ya que de 120,000 habitantes en 1860

se incrementó a 1, 870,000 en 1920 y duplicó su crecimiento para los años posteriores hasta 2,470,000 en 1930, originándose este rápido crecimiento debido a la corriente de inmigrantes provenientes de Italia, Irlanda, el Centro de Europa y de zonas rurales de EU donde la ciudad se caracterizaba por la polarización de sus habitantes: la convivencia de la extrema pobreza con la riqueza (Nava, 2015) señalando que estas variables son importantes y siguen teniendo ese mismo margen de desigualdad social en la actualidad.

La Escuela de Chicago, desde los años 20, ha sido uno de los focos más influyentes dentro de la Sociología. La concepción plural del orden social y su actitud de apertura y compromiso con los problemas sociales del momento, son sus principales puntos de validación.

Se postulaba la imagen de la “ciudad”, como “macro organismo”, a semejanza de cualquier ser vivo. Spencer comentaba que “la sociedad es un organismo que posee una masa (las personas de la sociedad), una estructura compleja que se incrementa con su crecimiento, partes interdependientes, y una vida que está por encima de las vidas de cada parte. (Lezama, 2005) Se usaron conceptos de la biología tales como simbiosis, equilibrio biótico, invasión, dominación, sucesión, áreas naturales, etc. La ciudad es vista como una célula con un núcleo (centro neurálgico) del cual se desprenden anillos concéntricos. La presencia de problemas que se presenten en este macro organismo da origen al concepto de “patología social”.

Sin embargo, es importante no confundir la Escuela de Chicago con la Ecología Social, si bien es cierto pueden tener un tronco en común, la Escuela de Chicago logra tomar distancia de estas explicaciones, ampliando su visión del fenómeno criminal desde una perspectiva más compleja. Por un lado, intenta ponerse en el lugar de quien comete la infracción y no sólo tratar de explicar las causas por las que delinque, por otra parte, intenta entender los mecanismos de transmisión y aprendizaje de dichas culturas asociales (Joas, 1990). La escuela de Chicago crea la hipótesis de que los desviados se concentran en un espacio particular de determinadas características, creando un área cultural aislada en el seno de la gran urbe. (Lezama, 2005)

La escuela ecológica considera dos premisas: 1) la conducta humana puede ser objeto de una observación generalizada como la de los animales y 2) que la ciudad es un producto artificial que depende solamente de la intencionalidad del hombre. (Wirth, 1974). Señala que la ciudad es un producto artificial que está determinada por leyes propias con la capacidad de absorber la economía urbana con su complejidad. Por otro lado, (Park, 1974) toma como parte de su análisis la realidad de los negros e inmigrantes, explicando que la sociedad humana adquiere diversas formas para obtener un fin común, incorporando la idea de solidaridad orgánica en la división de trabajo social.

El uso de suelo habitacional es predominante en la periferia de la ciudad de México en ella, como el resto de los países de América Latina, el aumento de población urbana sigue siendo una de las principales presiones. La dotación de vivienda sigue sin poder resolverse a ritmos adecuados. Los programas de vivienda social del Distrito Federal ahora Ciudad de México se frenaron y nunca llegaron a desarrollarse en los municipios conurbados, lo que fomentó que determinados grupos buscaran acceder a viviendas mediante formas no oficiales. Ante la crisis económica de los 80s y el fuerte crecimiento demográfico, el Estado optó por abandonar la dotación de vivienda social, y otorgó su manejo al capital privado, como se ha mencionado, es el preámbulo de origen de los conjuntos habitacionales.³

Actualmente acceder a una vivienda de precio accesible sólo es posible en la periferia, pero no siempre fue así. Durante la década de los cuarenta, bajo la protección de un gobierno modernizador, y los frutos del desarrollo industrial, se desarrolló un estado benefactor que lanzó programas de mejora para la calidad de vida, particularmente en la ciudad. En este periodo surgen los primeros programas de dotación habitacional a través de créditos tanto para la construcción de la vivienda propia, como para la adquisición de departamentos a crédito en conjuntos habitacionales. Durante los siguientes años se crearon fondos solidarios para la vivienda y organismos que atendieron la demanda de distintos sectores de la

³ Criterios e Indicadores para Desarrollos Habitacionales Sustentables. CONAVI (2008)

población: Fovi-Banca, Indeco, Fonhapo, DDF, Instituto Estatal de Vivienda, y los Fondos para Vivienda (Esquivel, 2005) En los setenta, los programas habitacionales para los trabajadores se intensificaron a través del INFONAVIT, institución de mayor participación en la política de vivienda estatal.

1.1.2. Teoría neoliberal

El neoliberalismo se puede definir como una teoría de prácticas políticas y económicas que proponen que el bienestar humano puede ser logrado mejor mediante la maximización de las libertades empresariales dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, libertad individual, mercados sin trabas y libre comercio. (Juárez, 2013)

La estrategia neoliberal emprendida en México ha tenido como principal objetivo explícito combatir la inflación. Inicialmente, la base teórica de esa estrategia fue proporcionada por el Fondo Monetario Internacional (FMI). Las acciones realizadas bajo la tutela del Fondo únicamente consideraban restricciones a la demanda, lo que trajo consigo elevadas y persistentes tasas de desempleo, así como reducciones permanentes en los sueldos y salarios. En consecuencia, el desempleo y la continua caída de los ingresos de los trabajadores de la ciudad y el campo fueron determinantes en la creciente pobreza que ha caracterizado al neoliberalismo en México. (Jaime, 2000)

De esta forma el neoliberalismo se implanta en México como una teoría surgida en Europa con el propósito de desarrollar al país durante la década de los sesenta, en México se buscó un modelo económico que produjera la demanda interna; la producción de la vivienda fue vista como una fuente generadora de empleo y demanda interna, en virtud de lo cual se optó por elevar la construcción de viviendas independientemente de los efectos macroeconómicos que trajera consigo tal decisión, pero estos esfuerzos realizados por parte del Estado no fueron suficientes (Martínez, 2009).

De esta forma, el Estado asume un importante papel en el financiamiento de la vivienda pública y en ocasiones también actúa como promotor, al llevar a cabo la organización de programas de vivienda sobre sus propios terrenos, en donde la

ejecución de la obra queda en manos de las empresas inmobiliarias grandes y medianas (Salgado, 2009).

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

La rectoría gubernamental en el desarrollo es reconocida en lo general como necesaria y estratégica, aun cuando sujeta a un proceso de ajuste y cambio, como resultado de la liberación y la globalización de las mercancías (Salgado, 2009). Basándose en este modelo, la vivienda fue un eje rector por parte de políticas gubernamentales, sujetándose básicamente a las empresas, quienes son los agentes destinados a la generación de vivienda, desarrollando de igual forma lo conducente para su construcción. (Jaime, 2000)

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

Pero el continuo empobrecimiento de la población, característica inseparable del neoliberalismo, empieza a provocar la existencia en una ciudad para dos tipos de ciudadanos: aquellos privilegiados que pueden pagar los servicios urbanos y el resto de la población, los mayoritarios, a las que se abandonaría a su suerte. En México, al parecer, la ciudad neoliberal se ha vuelto ineficiente, ya que la estrategia

económica seguida en los últimos 17 años no ha sido capaz de generar la riqueza necesaria para el bienestar de la mayoría de sus habitantes. Por el contrario, lo que en muchos casos se ha logrado es la destrucción de miles de micro, pequeñas y medianas empresas; desindustrializar las ciudades; contraer el mercado interno; elevar el desempleo; hacer proliferar el sector informal de la economía; reducir el salario a menos de la mitad; y, finalmente, empobrecer a sus habitantes. (Jaime, 2000)

Dicho de otra manera, el modelo neoliberal aplicado desde la visión del gran capital, la lógica de la ganancia y el mercado; así como la terquedad del gobierno federal incapaz de comprender la necesidad de los cambios indispensables para hacer viable la ciudad y eficiente para producir y reproducir las condiciones generales de la producción y los medios de consumo colectivo, seguirá generando estructuras urbanas cada vez más rígidas que excluyen toda posibilidad de una vida digna a la mayor parte de los habitantes de nuestras ciudades, fragmentan las estructuras sociales y territoriales, contribuyen a la ingobernabilidad, propician la conflictividad social e impiden la sustentabilidad del desarrollo urbano. (Nava, 2015)

El neoliberalismo ha sido incapaz de enfrentar los efectos más negativos de la ciudad capitalista, incluso, en muchos casos, los ha profundizado. Tal es el aumento incesante del desempleo y del empleo informal, la creciente pobreza urbana y el creciente deterioro de la capacidad de los gobiernos para procurar el mantenimiento e incremento de la infraestructura urbana y de las condiciones generales de la producción. Los efectos sociales de dicho proceso, a más del creciente autoritarismo para gobernar, son una mayor segregación urbana, el deterioro, dispersión y fragmentación de la vida en las ciudades, como el aumento exponencial de la violencia e inseguridad. (Nava, 2015)

En estas circunstancias, dentro de las prioridades en la agenda social y urbana están las relacionadas con los impactos negativos que el neoliberalismo ocasiona en los grupos más vulnerables de la sociedad, como son los niños, las mujeres y los ancianos. Para estos grupos, el deterioro económico y social prevaeciente restringe su capacidad de sobrevivencia ante un entorno cada vez más hostil.

Adicionalmente, la pérdida de las condiciones de su participación en el aprovechamiento de la infraestructura urbana incrementa la polarización y la segregación en la ciudad. Uno de los rezagos creciente en materia urbana es el de la vivienda, a la que cada vez con mayores dificultades accede la mayor parte de la población.

En estos momentos, en materia de vivienda destacan, por un lado, aspectos relacionados con la especulación y la creciente incapacidad de acceso al suelo por parte de un número creciente de personas y, por otro lado, la crisis de los sistemas de financiamiento para la construcción de vivienda de interés social, expresados por la escasez de recursos destinados a tal fin, así como la ausencia de un marco normativo coherente en los mercados inmobiliarios que permitan esquemas financieros al alcance de los pobres de la ciudad. (Jaime, 2000)

1.2. Conceptos básicos de ocupación del suelo

1.2.1. Suelo

El suelo, es el soporte fundamental del territorio para el desarrollo, se define de diferentes formas: De acuerdo con la SAHOP (1978) se define al suelo como la tierra o superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o se distingue según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural. (Juárez, 2013)

El suelo, siendo parte fundamental de desarrollo de la ciudad, toma sentido en la evolución de la ciudad, de manera que el equipamiento se vuelve importante en la vida cotidiana de los habitantes. Además de la vivienda, vialidades etc., el suelo es la base fundamental del desarrollo y debe ser calificado en los procesos de satisfacción de la población, los cuales requieren de ciertos beneficios en el cual se considera el equipamiento como el satisfactor de bienes, en este sentido el suelo le da un valor de construcción o de uso en la ciudad. (Juárez, 2013)

a) Tipos de suelo

Usos del suelo urbano: Se define como usos del suelo a las actividades urbanas localizadas en un determinado punto del espacio. Los usos del suelo pueden ser

rurales o urbanos. Caracterizaremos aquí, los principales usos urbanos. (SAHOP, 1978)

b) Usos del suelo

- Uso de Suelo Comercial

El comercio es una actividad dinámica afectada por múltiples factores, requiere adaptarse a la diversidad de la demanda, por un lado, y de los productos, por el otro (Kunz, 2003). A su vez cada tipo de comercio cumple con diferentes funciones y estructuras, sirve a distintos consumidores. (Christaller, 1958) propuso dos variantes al modelo de localización comercial, 18 denominadas principios de transporte y administrativo que aseguran que las vías de comunicación conecten a los lugares centrales de mayor jerarquía. La forma de localización del comercio depende de las variaciones de su tamaño y función de los diferentes distritos comerciales. Los centros comerciales se clasifican en cuatro niveles:

1. Centros que ofrecen bienes de usos frecuentes;
2. Centros vecinales o de barrio;
3. Centros comerciales locales;
4. Centros comerciales de barrios.

Los centros comerciales pueden ser resultado de una concentración espontánea de comercios en el tejido urbano, generalmente ubican uno o varios almacenes que sirven de atracción para el conjunto de establecimientos, la mayor parte de la localización comercial se presenta debido a la frecuencia y alcance de mercado de consumidores, aprovechan el tránsito de las carreteras, grandes avenidas y corredores de circulación (Kunz, 2003).

- Industrial

La localización de la industria al interior de la ciudad ha variado a lo largo de la historia, su presencia ha repercutido en la configuración del territorio, dando como consecuencia la concentración de población y del crecimiento económico de las áreas urbanas, así como en la estructura y recomposición interna de la ciudad. La industria se ha caracterizado por ser transformadora del entorno en que se ubica.

Con base en Camacho (1998) los usos de suelo es el fin al que se dedicará determinado terreno o lote urbano o rural. Este fin es marcado por las autoridades gubernamentales, con base en estudios previos declarados públicamente por la

autoridad administrativa principal competente, es decir las autoridades gubernamentales determinan lineamientos específicos del uso al que deberán destinarse los terrenos que corresponden a su jurisdicción, con el propósito de promover un desarrollo más ventajoso para el conjunto de la comunidad, por ejemplo, uso industrial, residencial, comercial, recreativo y otros de acuerdo con diferentes planes generales y/o parciales de desarrollo urbano. (Ramírez, 1978). El uso de suelo es entendido como cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo. (Juárez, 2013)

1.2.2. Habitacional

Constituyen la mayor superficie de la zona urbana actual y son aquellas destinadas a la vivienda, por lo que deberá contar con las condiciones de habitabilidad, servicios públicos y confort necesarios para tal fin y preservarse libre de mezclas incompatibles. Se distinguen en los usos habitacionales los unifamiliares y los multifamiliares.⁴

La vivienda representa una de las necesidades básicas del hombre y un elemento fundamental para garantizar la calidad de vida de todo ser humano, considerando aspectos de ubicación geográfica, dimensiones, materiales de construcción, disponibilidad de infraestructura básica y servicios, entre otros (Sanchez, 2011). En la actualidad, existen tres sistemas de producción de vivienda:

El primero es el sistema de producción pública, el cual se caracteriza por ser un sistema que provee acceso a la vivienda, principalmente a los sectores sociales de bajos ingresos, mediante la promoción directa de proyectos por parte de algún organismo público que la produce para ser arrendada o para entregarse en propiedad mediante la canalización de créditos subsidiados a sus beneficiarios o derechohabientes. (Nava, 2015)

El segundo, es el sistema de producción privada, este sistema se desarrolla, con fines lucrativos, a través de empresas promotoras privadas promotoras inmobiliarias, constructoras las cuales desarrollan edificios y desarrollos

⁴ <http://www.implanhermosillo.gob.mx/metro/Usos>

habitacionales que generalmente vende en el libre mercado a demandantes individuales, sujetos de crédito, eventualmente apoyados por subsidios estatales. Este sector en algunas ocasiones se produce también para el arrendamiento, principalmente orientado a sectores de altos ingresos.

Tercero, el sistema de producción social, que presenta un alto potencial para desarrollarse en el futuro inmediato ante la cancelación paulatina de la producción pública y la incapacidad del productor privado de atender a grandes sectores sociales de bajo ingreso (Nava, 2015). Se produce sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de una empresa social promotora, sea ésta una organización de base cooperativa, asociación, sindicato, entre otros, o una organización profesional no gubernamental (centros de asistencia técnica, institutos populares de vivienda, asociaciones civiles pro-vivienda, entre otros), produce vivienda y desarrollos habitacionales que adjudica a demandantes organizados, generalmente de bajos ingresos pero con alguna capacidad de crédito. (Ortiz, 2004)

Que finalmente la actuación de estos consorcios inmobiliarios se cristaliza en la construcción de grandes desarrollos habitacionales localizados en las periferias de las ciudades, en donde encuentran mayor disponibilidad de suelo barato. Estos inmensos conjuntos se caracterizan porque no vienen acompañados de grandes obras de infraestructura vial y de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, y porque las empresas no llevan a cabo, en algunas ocasiones, estudios de impacto urbano social y ecológico; sin embargo, tienen una influencia determinante en el proceso de expansión urbana (Esquivel, 2005). En este sentido, la construcción de estos conjuntos se ha llevado a cabo como una urbanización sin ciudad o como una ciudad insular. (Duhau, 1998) (Nava, 2015)

1.2.3. Vivienda

La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.

El derecho a la vivienda digna se considera uno de los derechos humanos fundamentales. (Vinuesa, 2008)(Ver tabla No.1)

Tipología de vivienda.

Tabla No. 1. Características de la Vivienda por Tipo

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

Fuente: GEM, 2001 con Base a Juárez 2013.

Estos valores se le dan de acuerdo con la oferta, demanda e inversión en la construcción de la vivienda, van con el aspecto que beneficia a las inmobiliarias al interés de las inmobiliarias, es decir el valor se le da de acuerdo con el tipo de vivienda a construir social progresiva, interés social, popular, media, residencial, residencial alto y campestre. (Juárez, 2013)

a) Conjunto urbano

Técnica de diseño constructivo que concentra edificios en áreas específicas de un lote para permitir que el terreno restante sea utilizado para recreación, espacios abiertos comunes o la preservación de áreas representativas histórica o medio ambientalmente (Jose, 2001). A continuación, se presentan los tipos de conjuntos.

Tipos de conjuntos

- Habitacional social progresiva.
- Habitacional popular.
- Conjuntos urbanos - Habitacional medio.
- Habitacional residencial.
- Habitacional residencial alto y campestre.
- Industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicio.
- Mixto.

Fuente: GEM, 2001 base a Juárez 2013

1.3. Modelo metodológico de la investigación

Para la elaboración de la investigación se determinó una metodología a través de un método hipotético-deductivo.

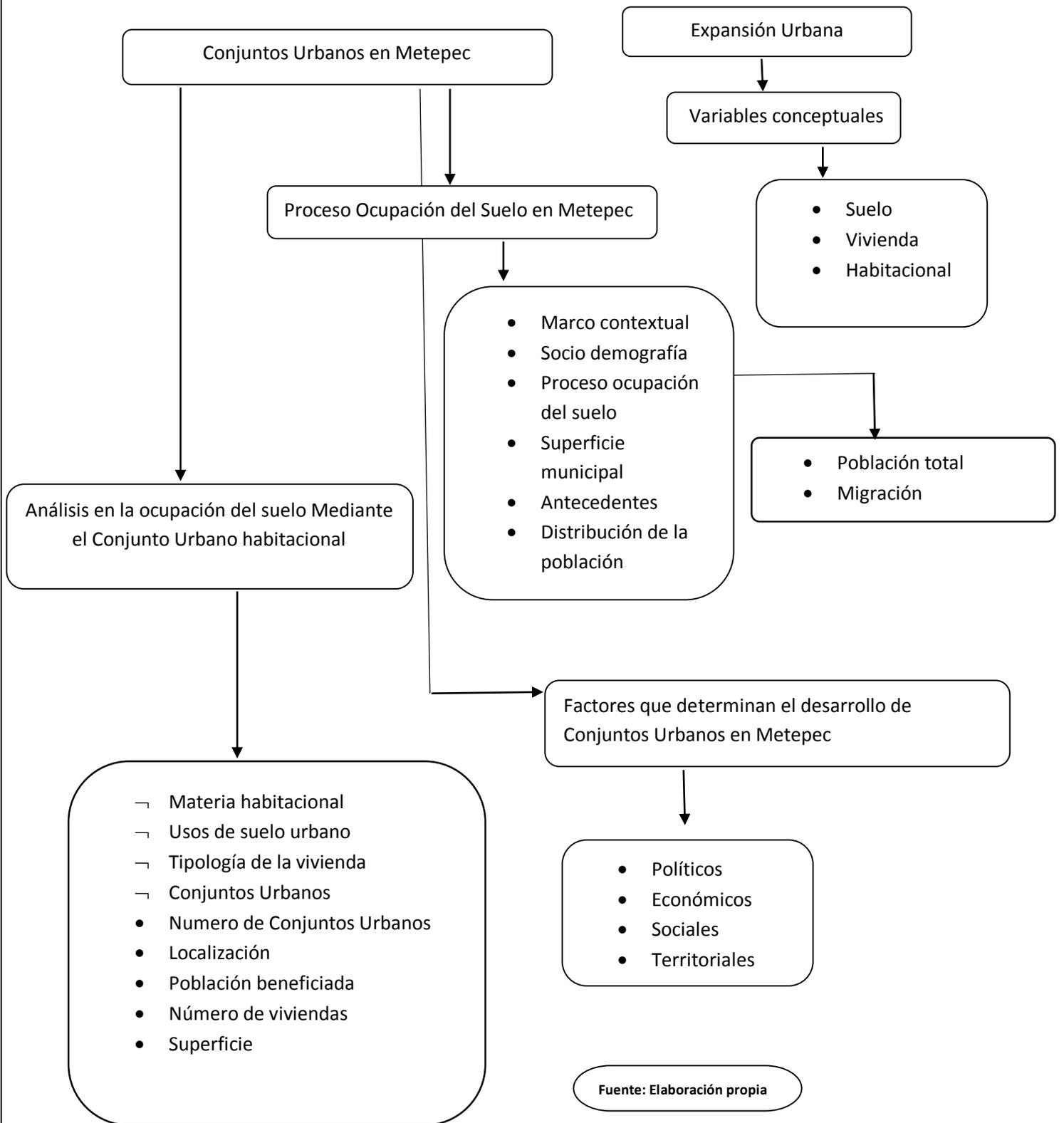
El estudio se fundamenta teóricamente en los planteamientos señalados por la Escuela Sociológica de Chicago, la Escuela Francesa de Sociología Urbana y la teoría neoliberal, de las que se rescatan elementos que convienen al análisis de la estructura urbana y las funciones de la ciudad, donde el papel del Estado es el principal elemento de la regulación del espacio urbano.

Las variables que se utilizan para dar análisis al proceso de ocupación de suelo y se anexan son, usos del suelo, vivienda y habitacional que constituyeron una gran relación para comprender de manera más particular la relación entre la teoría y la realidad.

La formulación del fundamento teórico y análisis de conceptos determinó el desarrollo de un modelo metodológico, que consistente en determinar cuáles son los factores de ocupación de suelo a través de la figura jurídica del conjunto urbano en Metepec, para así comprender la realidad que atraviesan estos.

(Ver figura No. 2)

Figura No. 2. Modelo Metodológico de la Investigación



Conclusiones Parciales

La finalidad del Capítulo I fue elaborar un marco teórico que pueda comprender de una forma clara el estudio realizado en el proyecto. Para ello, se identificaron diferentes conceptos que fortalecen nuestra investigación, tales como usos de suelo, conjuntos urbanos entre varios otros los elementos con los que se relaciona.

La identificación de cada aspecto fue elaborado a través del análisis documental, donde se identificaron conceptos y teorías de acuerdo con el punto de vista, de cada autor.

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

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

Además de demostrar la guía que es el modelo de investigación que será el hincapié de orden y sentido de la investigación.

La cual con el desarrollo de las variables en cada capítulo se tratará de explicar de mejor manera el desarrollo de los conjuntos urbanos del municipio de Metepec para los años de 1990-2015.

CAPÍTULO 2

PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE METEPEC

El capítulo tiene como objetivo describir de manera contextual el Municipio de Metepec, considerando aspectos urbanos, demográficos, territoriales, en usos de suelo, de localización, que nos llevan a entender más el proceso de ocupación de suelo.

El capítulo se estructura en cuatro subcapítulos. El primer subcapítulo aborda un marco contextual urbano que representa el territorio del municipio geográficamente, como su superficie y su localización. El segundo subcapítulo representa los antecedentes más importantes del municipio, así como el origen de distintos conjuntos urbanos.

El tercer subcapítulo representa el crecimiento demográfico en el municipio con sus distintas tablas mostrando población total, así como también población por localidad, señalando también si pertenecen a urbano o rural, con la distribución de la población. El cuarto subcapítulo son los procesos de ocupación de suelo que ha tenido el municipio a través de sus distintos periodos de tiempo.

2.1. Marco contextual urbano del municipio de Metepec

Metepec uno de los municipios integrantes de la gran ZMT, desde hace ya varios años ha experimentado una serie de cambios que en el interior de municipio son notables, y que terminan transformando un municipio agrícola y artesanal a un municipio sumamente urbano, teniendo un mayor peso económico y demográfico.

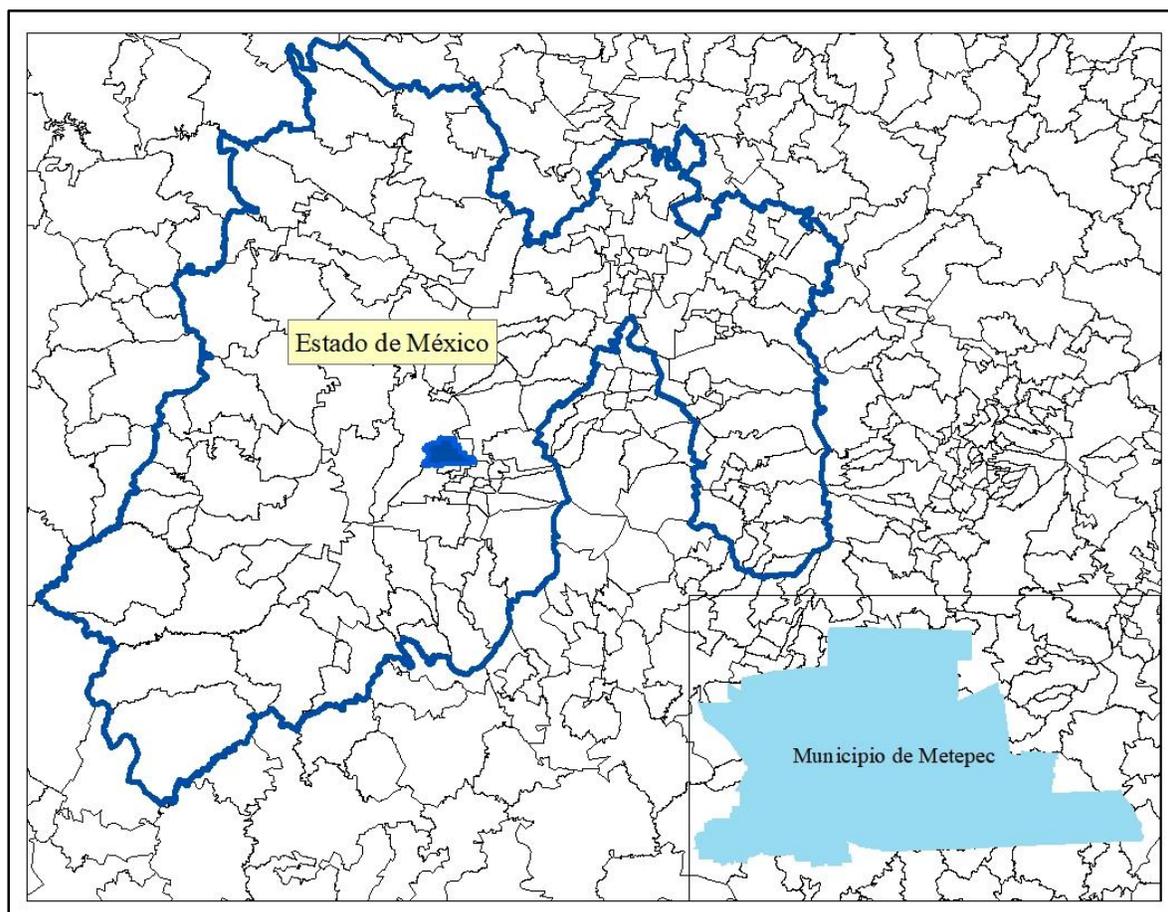
2.1.1 Delimitación del municipio

El municipio de Metepec está ubicado en el Valle de Toluca. A una distancia de la capital mexiquense seis kilómetros. Sus límites son: al oriente con los municipios de San Mateo Atenco y Santiago Tianguistenco; al poniente y al norte con el municipio de Toluca; al sur con los municipios de Chapultepec, Mexicaltzingo y Calimaya.

El Municipio de Metepec forma parte de la Zona Metropolitana de Toluca y de la Región I Toluca, del Estado de México; limita al norte y al oeste con el Municipio de

Toluca, al sur con los municipios de Calimaya, Mexicaltzingo y Chapultepec y al este con los municipios de Santiago Tianguistenco y San Mateo Atenco. (GEM, 2011) (Nava, 2015) (Ver figura No.3.)

Figura No. 3. Localización Geográfica de Metepec



Fuente: Elaboración propia, base a CONABIO 1992-2017.

Metepec tiene una importancia en su desarrollo y es visto como estratégico debido a que su actividad aporta a la riqueza del país en un sentido amplio, económicamente es más competitiva que otras regiones y cuenta con diversos elementos que la hacen de forma potencial significativamente más competitiva. Además, su tamaño condiciona la magnitud de su aportación económica nacional.

En cuanto a infraestructura y equipamiento se da un impacto no sólo a una gran cantidad de población, sino que su cobertura es regional. Adicionalmente, esta como otras ciudades, representa una concentración de opciones de empleo,

educativas, ambientales, de salud, de transporte, de infraestructura, culturales, deportivas y de equipamiento en general, que la convierten en una alternativa atractiva para habitar.

El papel de Metepec es estratégico dadas sus condiciones geográficas aunadas a la existencia de espacios planos y abiertos y las características de la Ciudad Típica que cuenta con valores históricos, patrimoniales y turísticos. Ello ha permitido la generación de una nueva centralidad, fortalecida por usos comerciales, de servicios, universidades de primera jerarquía, entre otros equipamientos regionales de gran importancia, así como por la consolidación de usos habitacionales, particularmente de vivienda media alta y residencial. (PMDU, 2011)

2.1.2 Superficie

El Municipio de Metepec cuenta con una superficie de 6 mil 751.89 hectáreas divididas en ocho tipos de suelo. El Urbano ocupa el 67.59% del territorio total del municipio, mientras el que es utilizado para agricultura representa el 31.95 (mecanizada continua 30.18%, mecanizada estacional 1.74% y manual estacional 0.49%) y de pastizal solo ocupa el 0.46 % del territorio. (PDM, 2016)

2.2. Antecedentes

El primer asentamiento registrado en Metepec se ubica en la época preclásica, en el Siglo VII, siendo los grupos Matlazincas los primeros en asentarse, en lo que actualmente se conoce como Cerro de los Magueyes.⁵

La declaración como municipio de San Isidro Metepec llegó en 1821, mientras que el asentamiento urbano ocupaba apenas unas cuantas hectáreas. En el año de 1848, a la ciudad de Metepec se le concedió el título de Villa por ser lugar de paso de abastecimiento en la ruta del valle agrícola de Tenango del Valle, Tenancingo y de los poblados mineros ubicados al sur, como es el caso de Calimaya.

⁵ Enciclopedia de los municipios de México, Metepec

La comunicación entre la capital estatal y el municipio de Metepec fue mejorada con la introducción del tren Toluca-Metepec a principios del siglo XX, contribuyendo al crecimiento de los asentamientos en el municipio, sobre todo en el centro histórico.

El crecimiento de los asentamientos en Metepec comenzó a acentuarse en el siglo XX entre otros factores por la introducción del tren Toluca – Metepec, que mejoró la comunicación entre la capital del Estado y el municipio. Sin embargo, su carácter rural se conservó hasta la década de los años sesenta, cuando se comenzaron a construir grandes fraccionamientos habitacionales en la zona norponiente que convirtieron a Metepec en un municipio mayoritariamente suburbano, con la mayoría de su población asentada en localidades urbanas. Además, en esa década se presenta un proceso de reconfiguración municipal, a partir de la construcción de Paseo Tollocan. (PMDU, 2011)

El municipio fue conformándose en tres grandes zonas habitacionales. La primera de desarrollo habitacional denso, vivienda de interés social y medio, ubicada principalmente en el norponiente del municipio, en el área de los fraccionamientos Jorge Jiménez Cantú, Xinantécatl, Luisa I. Campos de Jiménez Cantú e Isidro Fabela, así como en la zona de Infonavit San Gabriel, las Marinas, Izcalli I al VI e Infonavit San Francisco. La segunda zona fue destinada a la vivienda residencial y residencial alto, con el Club de Golf San Carlos, Rincón de las Fuentes, Los Cedros, las Haciendas, entre otros. La tercera zona de crecimiento comenzó a darse en el área comprendida entre Paseo Tollocan y Avenida Solidaridad las Torres, en la zona de San Jerónimo Chicahualco, con el desarrollo de la Colonia Casablanca y los fraccionamientos aledaños.

Posteriormente, durante las décadas de los ochenta y noventa se fue desarrollando el área hacia el nororiente y oriente del municipio, mediante el Fraccionamiento la Asunción, La Virgen y algunas zonas aledañas al Centro Histórico. Es a partir de esta última década que el desarrollo comercial fue creciendo en Metepec, concentrándose en su mayoría en el corredor que se conformaba sobre la vialidad Metepec-Tenango, con las zonas comerciales de Plaza las Américas y Pabellón Metepec. (PMDU, 2011)

El desarrollo habitacional ha continuado hasta la fecha, abarcando zonas cada vez más alejadas de la Cabecera municipal, principalmente hacia el oriente y suroriente del municipio, sobre todo en las inmediaciones de la avenida Tecnológico y el recién construido libramiento sur Bicentenario. Este desarrollo se ha dado principalmente mediante “clúster” de vivienda cerrados y conjuntos habitacionales residenciales grandes, como es el caso de Residencial el Castaño, Hacienda Guadalupe, Rancho San Antonio (Foresta) y Bonanza. Estos desarrollos han incorporado gran cantidad de suelo agrícola como urbano y se ubican en las inmediaciones de las localidades de San Miguel Totocuitlapilco, San Lucas Tunco, San Sebastián y San Gaspar, entre otras.

La proximidad con la zona poniente del Valle de México y la oferta de vivienda nueva para ciertos sectores sociales, la ubicación de servicios dentro del municipio y un proceso de migración de clase media y media alta del Valle de México ha colocado a Metepec como un centro importante de desarrollo habitacional, comercial y de servicios.

2.3 Socio demografía

Crecimiento demográfico

Metepec en 1950 estaba conformado en su mayoría por localidades rurales, contaba con un total de 17,247 habitantes. Para 1960 la población aumentó a 18,915 habitantes, con una tasa de crecimiento media anual para el periodo 50-60 de 0.92%, inferior a la presentada en el Estado. (PMDU, 2011) (Ver tabla No .2)

Tabla No. 2.Población total a mitad de año, Estatal y Municipal 1950-2030

Año	Estatal			Municipal		
	Población	Periodo	TCMA	Población	Periodo	TCMA
1950	1,392,623	No aplica		17,247		
1960	1,897,851	50-60	3.13	18,915	50-60	0.92
1970	3,833,185	60-70	1.56	31,724	60-70	5.51

1980	7,564,335	70-80	6.78	83,030	70-80	9.74
1990	9,815,795	80-90	2.7	140,268	80-90	5.51
1995	11,707,964	90-95	3.17	178,096	90-95	4.31
2000	13,096,626	95-00	2.65	194,463	95-00	2.08
2005*	14,016,823	00-05	1.37	2,064,733	00-05	1.21
2010	15,031,728	05-10	1.41	218,657	05-10	1.15
2015	15,943,195	10-15	1.18	228,758	10-15	0.91
2020	16,761,058	15-20	1.01	237,110	15-20	0.72
2025	17,482,475	20-25	0.85	243,761	20-25	0.55
2030	18,088,060	25-30	0.68	248,532	25-30	0.39

Fuentes: CONAPO. La población de los municipios de México, 1950 a 2000. Población censal ajustada a mitad de año. CONAPO. Población total de los municipios a mitad de año, 2005-2030. Información proporcionada por la Dirección de Estudios Sociodemográficos del Consejo Nacional de Población, junio de 2010.

* Las tasas de crecimiento para estos periodos son estimación propia con base en la fuente anterior.

De 1980 a 1990 las mayores tasas se concentraron en Metepec, con 5.38 por ciento. (Pérez, 2007) Para el año 2000 la población fue de casi 200 mil habitantes, y la tasa de crecimiento anual para el quinquenio 1995-2000 fue de 1.77%, sólo hasta esta fecha la tasa de crecimiento del municipio ha vuelto a ser menor que la estatal.

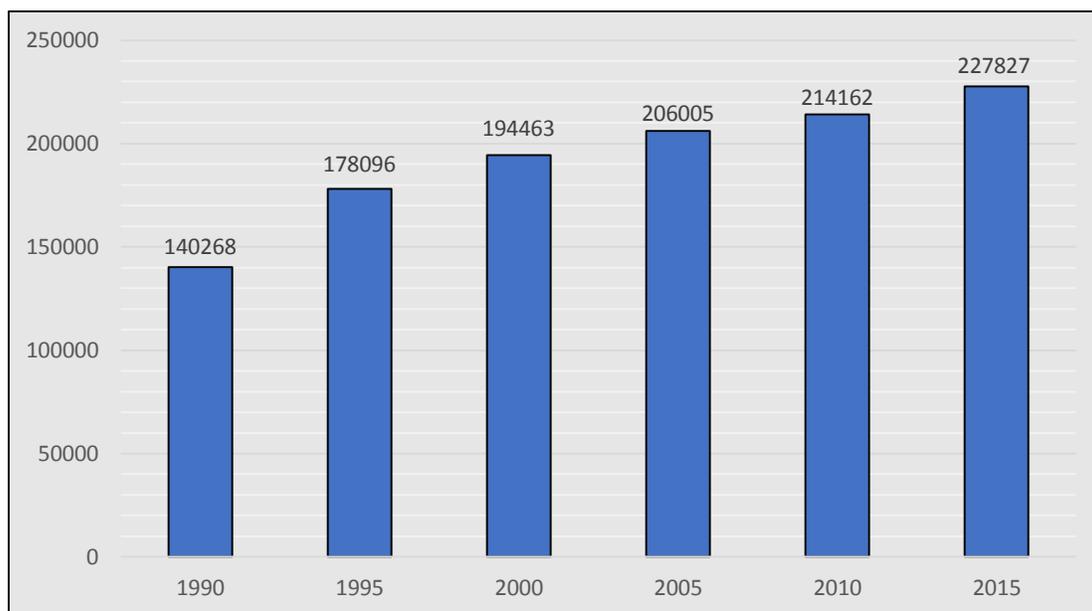
Para el año 2010, se estimó de acuerdo con la proyección del Consejo Nacional de Población CONAPO, que el aumento se dio con 220 mil habitantes para el municipio de Metepec, consideró además proyecciones de 237 mil habitantes para 2020 y de 248 mil para 2030. En Metepec existe la percepción de un mayor número de habitantes. Si bien CONAPO tiene una base metodológica sólida, el municipio no escapa a ciertas realidades como la migración y la oferta de grandes conjuntos habitacionales, que podrían alterar considerablemente las proyecciones estimadas

con información histórica y que representarían un crecimiento superior a lo proyectado.

Según el INEGI se clasifican las localidades en urbanas y rurales de acuerdo con su número de habitantes, de 2,500 y más habitantes. En el caso de Metepec, la continuidad geográfica permite considerar el conjunto del municipio como urbano. (PMDU, 2011)

Desde 1990 hasta la actualidad, Metepec ha presentado cambios significativos en su estructura demográfica con un constante crecimiento poblacional. (PDM, 2016). (Ver gráfica.No.1.)

Gráfica No.1.Crecimiento Poblacional de Metepec 1990-2015



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Intercensal 2015

El incremento de la población ha sido constante desde hace más de cuatro décadas, y se espera que esta situación continúe en el corto y mediano plazo, sobre todo por la creación de nuevos conjuntos urbanos, así como por la ubicación de equipamiento y servicios de cobertura regional, que hacen atractivo al municipio como lugar de residencia.

También se debe principalmente a factores como la industrialización de la región, la apertura a nuevas inversiones en las últimas décadas, a los flujos migratorios de otras entidades de la república, como lo indican los valores censales de 2010 y 2015, de donde se obtiene que 10.9% y 4.6% de la población del municipio es no nativa.

2.4 Distribución de la población

Metepec cuenta con 15 localidades, siendo la principal la cabecera municipal del mismo nombre, que para el año 2005 concentró al 79.69% de la población total del municipio. Continúan en orden de importancia respecto a su cantidad de población San Bartolomé Tlaltelulco con 3.93%, San Miguel Totocuitlapilco con 3.84%, San Gaspar Tlalhuelilpan con 3.59%, Santa María Magdalena Ocotitlán con 2.81%, San Lucas Tunco con 1.60%, y San Lorenzo Coacalco con 1.49% el resto de la población se encuentra distribuida en localidades con características rurales. (PMDU, 2011)(Ver tabla No.3.)

Tabla No.3.Distribución de la población por localidades de Metepec 2005

Municipio	Población	% en distribución
Metepec	164,182	79.69 %
San Bartolomé Tlaltelulco	8,112	3.93 %
San Miguel Totocuitlapilco	7,923	3.84 %
San Gaspar Tlalhuelilpan	7,397	3.59 %
Santa María Magdalena Ocotitlán	5,791	2.81 %
San Lucas Tunco (San Lucas)	3,297	1.60 %
San Lorenzo Coacalco (San Lorenzo)	3,076	1.49 %
San Sebastián	2,701	1.31 %
Colonia Álvaro Obregón	1,417	0.68 %
Colonia Llano grande (Salitre)	581	0.28 %

Residencial Campestre Metepec	507	0.25 %
Barrio Santiaguito	463	0.22 %
Ejido de San Miguel Totocuitlapilco	377	0.18 %
Rancho el Carmen Progreso	98	0.047 %
Tepoluli (Localidad de 2 viviendas)	83	0.040 %
Total	206,005	100.00 %

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano, INEGI (2005) II Censo de Población y Vivienda 2005, México.

Para el 2015 tenemos que la distribución de la población cambio y ahora la localidad con mayor número de habitantes es San Salvador Tizatlalli, Metepec le sigue, pero cabe destacar que hay localidades que han aumentado de forma significativa que en otros años no mostraban aumentos de población. (Ver tabla. No. 4)

Tabla No. 4. Distribución de la Población por Localidades de Metepec 2015

Municipio	Tipo de localidad	Población Total 2010	Proyección del aumento de la población en 2015. 6.38%	Población Total 2015	Total, de población
San Salvador Tizatlalli	Urbana	61,367	3,925	65,292	
Metepec	Urbana	28,205	1,799	30,004	
San Jerónimo Chicahualco	Urbana	26,281	1,676	27,957	
San Francisco Coaxusco	Urbana	24,900	1,588	26,488	
San Jorge Pueblo Nuevo	Urbana	23,107	1,474	24,581	
San Bartolomé Tlaltelulco	Urbana	11,141	710	11,851	

San Gaspar Tlahuelilpan	Urbana	8,456	539	8,995	219,482
San Miguel Totocuitlapilco	Urbana	8,207	523	8,730	
Santa María Magdalena Ocotitlán	Urbana	6,547	417	6,964	
San Lucas Tunco (San Lucas)	Urbana	4,382	279	4,661	
San Lorenzo Coacalco (San Lorenzo)	Urbana	3,722	237	3,959	
San Sebastián	Rural	2,017	128	2,145	8,345
Colonia Agrícola Álvaro Obregón	Rural	1,922	122	2,044	
Colonia Llano Grande (El Salitre)	Rural	823	52	875	
Barrio de la Asunción	Rural	725	46	771	
San Lucas Tunco (San Lucas)	Rural	629	40	669	
Barrio Santiaguito	Rural	624	39	663	
Residencial Campestre Metepec	Rural	448	28	476	
Residencial Floresta	Rural	358	22	380	

Las Minas	Rural	174	11	185	
El Arenal	Rural	121	7	128	
Rancho el Carmen Progreso	Rural	6	3	9	
Total		214,162	13,665	227,827	227,827

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Intercensal 2015.

Las localidades de Metepec, de acuerdo con su número de habitantes, se muestran en el Cuadro 4, en el cual se aprecia que más de 85% de las localidades se cuentan con más de 2,500 habitantes. lo que de acuerdo con el criterio del INEGI las convierte en localidades urbanas. Sin embargo, su ubicación en el conjunto urbano, su distancia con otras localidades y su conectividad hace esta condición relativa, la orientación en las acciones de gobierno, debe asegurar su incorporación a satisfactores urbanos de calidad en todo el municipio. (PMDU, 2011).

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo de Metepec 2013-2015 (GEM, 2013), en 2010, la población que se ubica en localidades urbanas en Metepec es de 206 mil 315 habitantes, es decir un 96% de la población total municipal mientras que la población ubicada en localidades rurales es de 7 mil 847 habitantes, que equivale a un 3.6% de la población total (Ver tabla No.5)

Tabla No. 5.Distribución Espacial de la Población de 2010

Nombre de la Localidad	Tipo de Localidad	Población Total	% En Participación
San Salvador Tizatalli	Urbana	61,367	28.65%
Metepec	Urbana	28,205	13.17%
San Jerónimo Chicahualco	Urbana	26,281	12.27%

San Francisco Coaxusco	Urbana	24,900	11.63%
San Jorge Pueblo Nuevo	Urbana	23,107	10.79%
San Bartolome Tlateluco	Urbana	11,141	5.20%
San Gaspar Tlathuelipan	Urbana	8,456	3.95%
San Miguel Totocuitapilco	Urbana	8,207	3.83%
Santa María Magdalena Ocotitlán	Urbana	6,547	3.06%
San Lucas Tunco	Urbana	4,382	2.05%
San Lorenzo Coacalco	Urbana	3,722	1.74%
San Sebastián	Rural	2,017	0.94%
Colonia Álvaro Obregón	Rural	1,922	0.90%
Colonia Llano Grande	Rural	823	0.38%
Barrio de la Asunción	Rural	725	0.34%
San Lucas Tunco	Rural	629	0.29%
Barrio Santiaguito	Rural	624	0.29%
Residencial Campestre Metepec	Rural	448	0.21%
Residencial foresta	Rural	358	0.17%
Las Minas	Rural	174	0.08%
El Arenal	Rural	121	0.06%

Rancho el Carmen Progreso	Rural	6	0.00%
Población total urbana		206,315	96.34%
Población total rural		7,847	3.66%

Fuente: Nava, 2015.

2.5. Proceso de ocupación del suelo

En 1990 el área urbana del municipio comprendía 1,953 hectáreas, con 900 nuevas hectáreas respecto a 1980, aumentando el 53.91 % entre 1980 y 1990. Es así como, para ese año, la población urbana alcanzó el 95.3%, con 116 mil habitantes en la cabecera municipal y para una densidad de 2077 hab/km² en el municipio. Este comportamiento continuó hasta el año 2000, cuando Metepec reporta una superficie de suelo urbano de 3,292.37 hectáreas. Finalmente, en el 2010, la cantidad de suelo urbano se ubicó en 3,941 hectáreas, reservando para actividades agrícolas 2,106 hectáreas, principalmente en la zona suroeste del municipio, alrededor de los ejidos de San Miguel Totocuitlapilco y San Sebastián y San Lucas Tunco. Para el año del 2015 el municipio de Metepec tenía un total de 218,657 habitantes, predominando la población asentadas en localidades urbanas. (PMDU, 2011) (Ver Tabla No.6)

Tabla No. 6.Crecimiento Urbano Municipal, 1970-2010

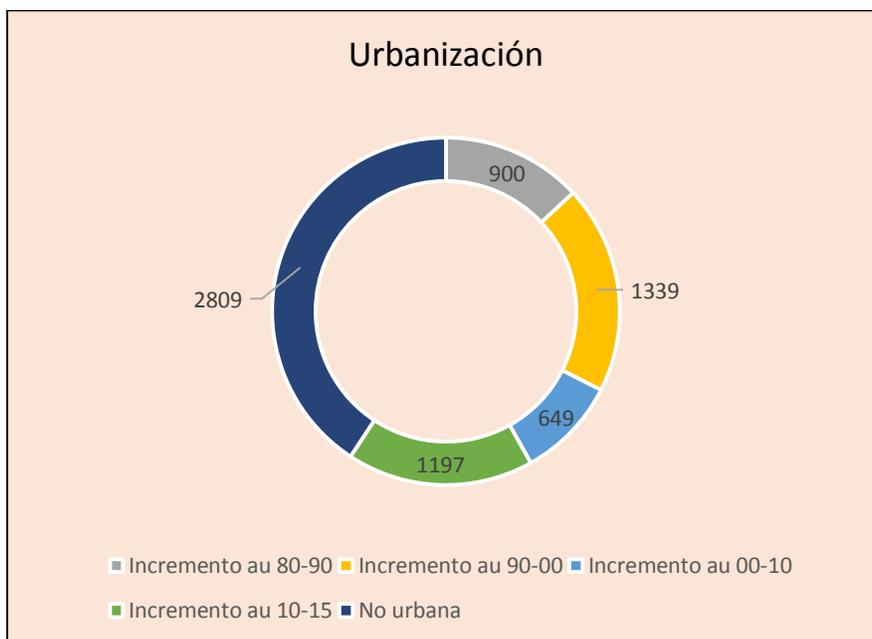
Año	Población	Superficie del Área Urbana (has)	Densidad en el Área Urbana (hab/ha)	% Del área Urbana Respecto al Total Municipal
1970	31.724	462	69	6.84
1980	83.030	1.053	79	15.60
1990	140.268	1953	72	28.93
1995	178.096	2479	72	36.72
2000	194.463	3.292.37	59	48.77
2005	206.005	3.563.49	58	52.78

2010	218.657	3.941.87	55	58.39
2015	227,827	4.010.03	58	64.77
Superficie total municipal		6.751.89		

Fuente: Superficies obtenidas del Plan Desarrollo Urbano Municipal 2000-2010 y cálculos propios para 2010,2015 CONAPO.

La población de los municipios de México, 1950 a 2000. Población censal ajustada a mitad de año. CONAPO. Población total de los municipios a mitad de año, 2005-2030. Información proporcionada por la Dirección de Estudios Sociodemográficos del Consejo Nacional de Población, junio de 2010. NOTA: El área considerada como urbana entre 1990 – 2000 abarca zonas con urbanización incipiente que fueron incorporadas en versiones anteriores de los planes como áreas urbanizadas. (Ver grafica No. 2)

Gráfica No. 2.Metepec Crecimiento del Área Urbana 1990-2015



Fuente: Superficies obtenidas a través del Plan Desarrollo Urbano Municipal y cálculos propios 2000-2010-2015

2.6. Usos del suelo

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec (GEM, 2011), identificó que de las 6,751.89 hectáreas de superficie con las que cuenta el Municipio de Metepec se encuentra ocupado por uso urbano, agrícola, minas, parque, riesgo y humedales.

- Uso urbano: El acelerado crecimiento demográfico y las actividades económicas han producido que los cambios de uso de suelo agrícola por suelo urbano sean cada vez más frecuentes en este tipo de suelo el uso habitacional es el más representativo y tiende a aumentar a raíz de la constante incorporación de nuevos desarrollos habitacionales.
- Uso agrícola: Esta actividad solo se realiza bajo la modalidad de temporal y se concentra en la zona sur y sureste del Municipio: San Miguel Totocuitlapilco, Las Lágrimas, San Sebastián, San Lucas Tunco, San Bartolomé Tlaltelulco y Santa María Magdalena Ocotitlán.
- Minas: La actividad minera se ha apropiado dentro del territorio en las zonas ubicadas al sureste correspondientes a las localidades de San Lorenzo Coacalco y San Miguel Totocuitlapilco.
- Parque: Las zonas con uso recreativo (parques) y de conservación (Áreas Naturales Protegidas), son cada vez menores debido al proceso de urbanización.
- Riesgo: Las zonas de riesgo se encuentran identificadas en San Sebastián, San Lucas Tunco y San Bartolomé Tlaltelulco. Humedales: La zona de humedales se identifica en la localidad de San Lucas Tunco.
- Otros usos: Dentro de la categoría de otros usos, se encuentra el comercial y la pequeña y mediana industrial, esta última se relaciona con talleres artesanales y de construcción (tabiquerías). (Ver tabla No. 7)

Tabla No. 7. Metepec Aprovechamiento del Suelo 2010

Uso	Superficie (ha.)	Porcentajes
Urbano	3,941.87	58.39%
Agrícola	2,106.51	31.20%
Minas	133.00	1.97%
Parque	113.50	1.68%
Riesgo	242.63	3.59%
Humedales	178.90	2.65%
Otros usos	35.48	0.51%
Total	6,751.89	100.00%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Metepec, Vocación y potencialidades del territorio

El uso de suelo que predomina es el urbano con un porcentaje de tierra destinada del 58.39%, mismo que representa el total de superficie municipal destinada a la vivienda en segundo lugar, el uso de suelo agrícola, con un porcentaje de 31.20% de la superficie municipal; mientras que el uso destinado al comercio y la pequeña y mediana industria, cuenta con una cifra porcentual menor al 1% de la superficie del Municipio.

Para el año 2015 el uso de suelo que sigue resaltando y seguirá siendo un cambio es el de zona urbana, ya que representa el 67.59% del municipio de Metepec. (Ver tabla No. 8)

Tabla No. 8. Usos de Suelo 2015

Uso	Superficie	%	Principales Características y problemas que presenta el uso de suelo
			El uso agrícola de media productividad se concentra en la zona sur y sureste del Municipio ejido San Miguel Totocuitlapilco, ejido las Lágrimas, ejido San Sebastián, San Lucas tunco, San Bartolomé Tlaltelulco y

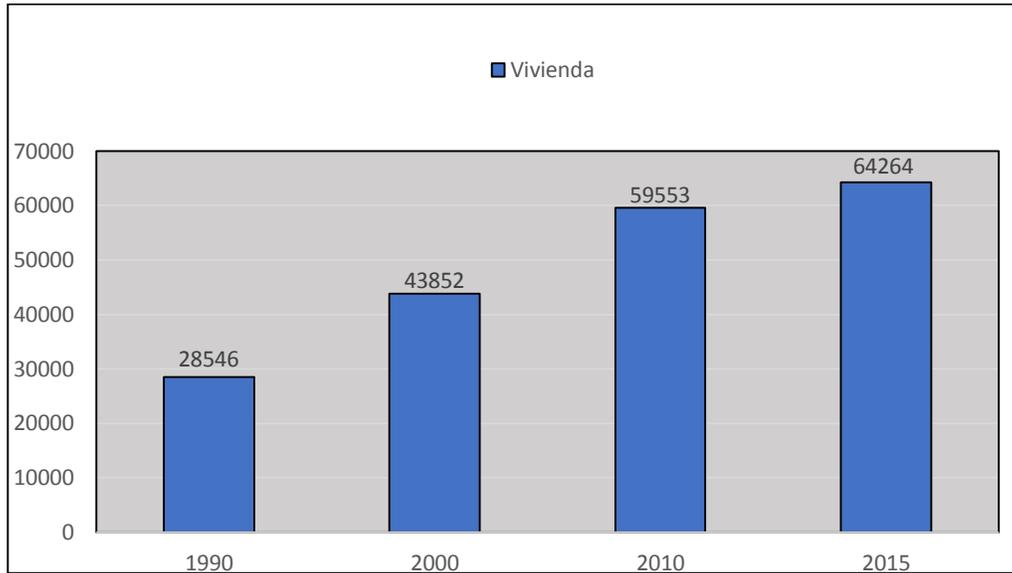
Agricultura	2 156 km2	31.95	Santa María Magdalena Ocotitlán. La situación adversa que presentan estas zonas radica en la carencia de recursos económicos propios y del gobierno para subsidiar el equipamiento y las herramientas necesarias que incrementen el volumen y la calidad de los productos agrícolas.
Zonas urbanas	4 562 km2	67.59	El crecimiento poblacional acelerado y las actividades económicas que se presentan en el Municipio han traído como consecuencia el cambio de uso de suelo agrícola por urbano. El principal problema radica en la escasez de suelo por la demanda demográfica y por esto mismo se dificulta cubrir de manera total con los servicios públicos.
pastizal	33 km2	0.49	El porcentaje de áreas naturales es muy reducido como lo podemos observar en el porcentaje total del territorio municipal, razón por la cual se considera importante destinar espacios para que sean ocupados como áreas verdes y los que ya se encuentran mantenerlos y cuidarlos.

Fuente: Elaboración propia con datos del IGCEM 2016.

a) Ocupación del suelo para fines habitacionales

Con base a las estadísticas presentadas por el INEGI, Metepec en el año de 1990 registraba un total de 28 mil 546 viviendas, para el año 2000, se registró un total de 43 mil 852 viviendas con un aumento de 15 mil 306 viviendas, mientras que para el año 2010 el total de viviendas fue de 59 mil 553 viviendas cifra que rebasó el total de crecimiento de décadas anteriores, y para el 2015 el total de viviendas registradas es de 64 mil 264 viviendas. (PMDU, 2011) (Ver gráfica No.3)

Gráfica No. 3.Total de Viviendas 1990-2010



Fuente: Elaboración propia en base a Nava 2015.

Conclusiones Parciales

Metepec con el pasar de las décadas representa la mayor oferta de vivienda a nivel regional, siendo uno de los principales receptores de inmigrantes de la Zona Metropolitana de Toluca.

En el contexto metropolitano y en referencia a la estructura territorial de la ZMT, el papel de Metepec es estratégico dadas sus condiciones geográficas en la existencia de espacios planos y abiertos, y las características de la Ciudad Típica que cuenta con valores históricos, patrimoniales y turísticos.

Ello ha permitido la generación de una nueva centralidad, fortalecida por usos comerciales, de servicios, universidades de primera jerarquía, entre otros equipamientos regionales de gran importancia; así como por la consolidación de usos habitacionales, particularmente de vivienda media y residencial.

CAPÍTULO 3

OCUPACIÓN DEL SUELO MEDIANTE EL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL EN METEPEC

El objetivo del capítulo es analizar el proceso de ocupación de suelo mediante el conjunto urbano en el municipio de Metepec de los periodos de 1990-2015.

La ocupación del suelo resulta ser un tema de investigación complejo, ya que existen varias formas de ocuparlo, pero nosotros la desarrollaremos por medio del conjunto urbano que tendrá sustento mediante la metodología aplicada para esta investigación, mediante variables como tipología de la vivienda, materia habitacional, usos de suelo, y los mencionados conjuntos urbanos, que explicaremos de manera más detallada.

En este capítulo se divide en cuatro subcapítulos, el primero es analizar el comportamiento que han tenido los usos de suelo urbano en el municipio de Metepec, el segundo subcapítulo es analizar la materia habitacional, en el municipio de Metepec, el tercer subcapítulo es describir la tipología de vivienda que hay en el municipio, el cuarto subcapítulo describir y analizar los conjuntos urbanos que en este existen.

3.1 Usos de suelo urbano

Para las ciudades mexiquenses, el estudio de la clasificación del uso de suelo no cuenta con series de tiempo, que mantenga la misma metodología de clasificación, para garantizar su cuantificación, lo cual impide realizar estudios por tipo de uso. La más reciente cuantificación comparable entre los municipios se llevó a cabo en 2003, con base en ortofoto aérea del vuelo realizado en 2000 por el IIIGCEM a propósito de la actualización de los planes municipales de desarrollo urbano. Las superficies reportadas para cada uso no son fiables de modo que deben considerarse como indicativas. (Moreno, 2010)

Los grupos de usos y claves respectivas establecidos por la planeación urbana municipal vigente, son: habitacional (H), centro urbano (CU), corredor urbano (CRU), equipamiento (E), industria (I), centro histórico cultural (CHC), zona

arqueológica (ZA), cuerpo de agua (C-A), agropecuario (AG), natural bosque no protegido (N-BOS-N) y natural parque protegido (N-PAR-P). Cada uno de ellos tiene a su vez especificaciones adicionales que dan lugar a más iniciales por tipo de uso que amplían la nomenclatura. Entre los usos por la naturaleza de su patrón, el habitacional, el industrial en parques y los de equipamientos son claramente delimitables si son usos puros. Esto es, existen usos con alta imprecisión, los usos del comercio que generalmente son demarcados como áreas rectangulares o lineales con todo tipo de actividad productiva, así como el de vialidad, el criterio de medición es diverso. Aquí se reagrupan en cinco usos para facilitar la comparación en el área metropolitana, aunque no tiene precisión cartográfica (IIIGCEM, 2000) (Ver tabla No. 9)

Tabla No. 9. Estructura del Uso de Suelo Urbano

<i>Estructura del uso del suelo urbano (en hectáreas)</i>												
Municipio	2000	20006-2009	2000	20006-2009	2000	20006-2009	2000	20006-2009	2000	20006-2009	2000	20006-2009
	<i>Superficie Urbana</i>		<i>Habitacional</i>		<i>Comercial</i>		<i>Equipamiento</i>		<i>Industrial</i>		<i>Baldíos</i>	
Toluca	16039.52	16,039.52	13026.56	13,026.57	613.2	975.31	975.31	387	1,345	1,345	79.45	1,443
Lerma	4216.43	4,403.08	3540.43	*	270.5	125.68	*	*	405.5	802	*	9,506.03
Metepec	4022.5	3,563.49	3128.59	1,843.99	238.1	*	475.75	388.53	*	2.91	180.06	*
Zinacantepec	2708.4	2,708.40	2534.62	2,539.62	27.11	4,104.84	125.67	125.67	21	21	*	42.78
San mateo Atenco	1040.23	957.69	670.9	670.9	137.03	137.03	24.95	24.95	57.59	57.59	149.76	149.76
Almoloya de Juárez	726.41	3,453.57	616.37	635.13	*	15.94	88.83	*	21.21	*	*	975.82

Fuente: Elaboración propia en base a Moreno, 2010.

El emplazamiento del tejido urbano inicia en el centro metropolitano y estirado sobre los ejes ya descritos. La superficie habitacional es de 23,517.47 hectáreas. El municipio central del área, Toluca, aporta 55.7 por ciento de la superficie urbana y 55.3 por ciento de uso habitacional, concentra mayormente población total, superficie urbanizada y actividad económica. Hay que destacar que hasta 2000, casi la mitad del tejido urbano construido se encontraba en superficie de los otros cinco municipios, el emplazamiento ratifica la fase metropolitana. Existen tres municipios de integración contigua con aportaciones mayores a 10 por ciento y los dos

municipios restantes integrados en conurbación mediante los anteriores, con proporción menores. El municipio de Lerma aporta 14.66 por ciento de superficie urbana y 15 por ciento de uso habitacional, Metepec aporta 14 por ciento de superficie urbana y 13 por ciento de uso habitacional, Zinacantepec aporta 9.4 por ciento de superficie urbana y 10.7 por ciento de uso habitacional, San Mateo Atenco, 3.6 de superficie urbana y 2.8 por ciento de uso habitacional y al último, Almoloya de Juárez aporta 2.5 por ciento de superficie urbana y 2.6 por ciento de uso habitacional (PMDU, 2000).

3.2 Materia habitacional en el Municipio de Metepec

La construcción de vivienda se ha dado de forma rápida debido a las características urbanas que presenta el Municipio, además de tener una tendencia a aumentar a raíz de la constante incorporación de desarrollos habitacionales, a efecto de que en los últimos años Metepec ha sido considerado como uno de principales receptores de inmigrantes del Estado y del país, siendo esto un foco de atracción para la industria de la construcción que se caracteriza principalmente por ofertar vivienda dirigida a sectores socioeconómicos medio y alto, cuyas características han colocado a Metepec como un centro significativo de desarrollo habitacional. (Nava, 2015). Metepec se ha desarrollado en el sector de la vivienda bajo la figura jurídica de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como también de manera particular dentro del área urbana y áreas suburbanas siendo en las áreas suburbanas cada vez más constantes.

La incorporación del desarrollo habitacional bajo la figura jurídica del conjunto urbano ocurre en distintos momentos.

Desde el año de 1990 a la actualidad, la construcción de vivienda fue dirigida principalmente a estratos socioeconómicos más elevados, bajo la promoción de vivienda de tipo residencial y campestre, bajo la figura jurídica del conjunto urbano, en consecuencia, a la modificación de la Política de Vivienda Estatal, “este hecho deslindo al sector público de la construcción de viviendas y le otorgo el papel promotor al sector privado en la producción de suelo urbano y vivienda” (Orozco y otros, 2010).

Asimismo, “en ese lapso se detectan algunas innovaciones en el equipamiento de las urbanizaciones ligadas al mercado que están dirigidas. Por ejemplo, algunas ofrecen como principal ventaja la seguridad y privacidad, mientras que otras añaden elementos operacionales vinculados a nuevos estilos de vida: campo de golf, iglesia, cafeterías, restaurantes, gimnasios, spa, entre otros” (Becerril y otros, 2013). En el Municipio existen 33 desarrollos habitacionales bajo la figura jurídica del fraccionamiento y el conjunto urbano, de los cuales 27 de ellos corresponden a fraccionamientos y 6 de ellos al conjunto urbano. (Ver tabla No. 10)

Tabla No. 10. Conjuntos Urbanos Autorizados en Metepec 2004-2010

AÑO	NOMBRE	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	EMPRESA
2004	Bonanza	Medio	Proyectos Inmobiliarios Culiacán S.A de C. V
2005	El Castaño	Residencial	Corporativo Tembo, S.A de C. V
2006	Hacienda Guadalupe	Medio	Administradora Rio Lerma S.A DE C. V
2008	La Foresta	Mixto	Consortio de Ingeniería Integral S.A de C. V
2009	Hacienda San Antonio	Residencial	Carza S.A de C. V
2010	Condado del Valle	Mixto	Villas San Sebastián, S. de R. L

Fuente: Nava 2015, con base en archivo de fraccionamientos de la Dirección General de Desarrollo Urbano, 2013 y Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México 2014.

Las comunidades cerradas representan un desafío a los ayuntamientos y sus estrategias de planificación, su desarrollo tiene distintos tipos de impactos que denotan diferencias en los efectos que producen. Por un lado, promueven una mejor provisión de servicios e infraestructuras, y por el otro lado, privatizan las calles, fragmentan el espacio urbano y minan la percepción de los ciudadanos en la igualdad de derechos, aumentan el valor del suelo, unos de los otros. En pocas palabras, han aniquilado el espacio público. (Borradori, 2003) (Orozco Hernández & Hoyos Castillo, 2010)

El análisis de las autorizaciones reportadas en la Gaceta de Gobierno del Estado de México en el período 1957-2004, sintetizan el proceso de promoción y gestión

del espacio urbano privado. Entre los años cincuenta y ochenta se autorizan los primeros fraccionamientos urbanos y se establecen alianzas entre sector público y poderosos grupos inmobiliarios: Grupo FRISA (Grupo Rivera Torres), INCOBURSA (Alberto Enríquez), Claudio Kaner Eckstein, la familia alemana Roineri, la empresa AUSTROPLAN y la empresa Impulsora Fuentes del Valle.

El modelo de gestión urbana se centró en los emprendimientos urbanos de lujo y viviendas unifamiliares se puede hablar de densidades urbanas media y baja a razón de una vivienda por cada 120 m² de terreno vendible o una vivienda por cada 300 o 600 m² de terreno vendible. A partir de 1976 la densidad de construcción se incrementó considerablemente pasando de 40 a 80 viviendas por hectárea, se fomentó la vivienda vertical, se modificó la imagen urbana tradicional de los poblados típicos y se cambió la forma de tenencia de la propiedad urbana, favoreciendo el régimen condominal. (Orozco Hernández & Hoyos Castillo, 2010)

El incremento de las autorizaciones en Toluca y Metepec se materializó en la edificación de nuevos fraccionamientos y conjuntos habitacionales, en consecuencia, se produjo la especialización de los servicios y el comercio, aparecieron casas de bolsa, un mayor número de instituciones bancarias y centros comerciales. (Orozco Hernández & Hoyos Castillo, 2010)

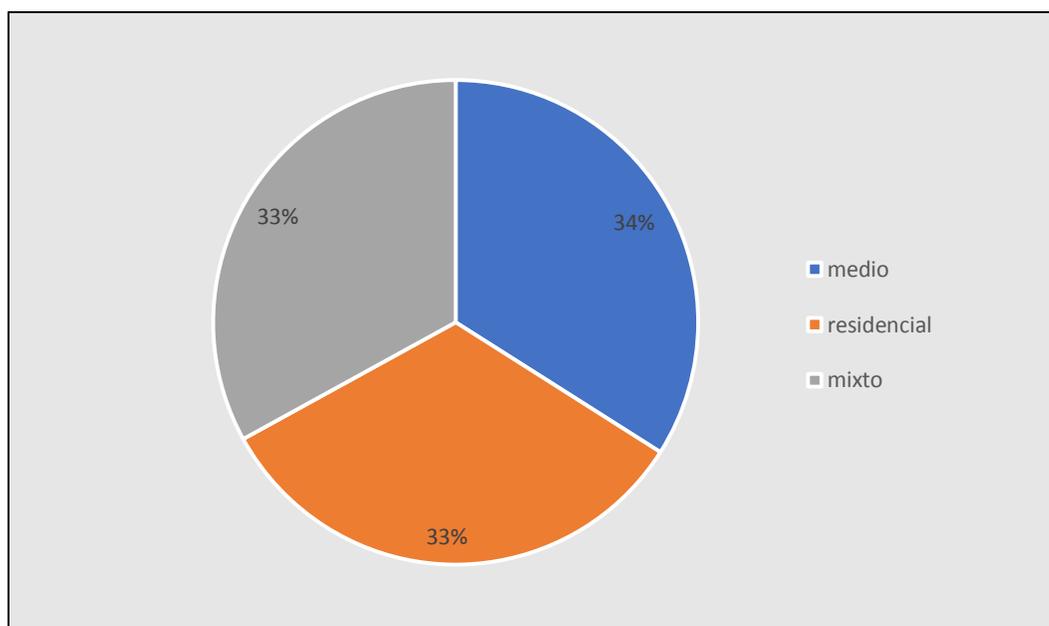
3.3 Tipología de Vivienda

En el periodo de 1980-1990, el tipo de vivienda construido que imperó fue el popular derivado al intenso crecimiento urbano que se intensificó con el proceso de inmigración al Municipio, tras los sismos de 1985. Aparecieron fraccionamientos como Las Marinas, Las Margaritas y La Pilita. En el periodo 1990-2014 la producción de vivienda se reorientó al tipo residencial alto y medio, apareciendo conjuntos urbanos habitacionales como: La Providencia, Bonanza, Hacienda de Guadalupe, El Castaño y La Foresta por mencionar algunos. Cabe destacar que durante este periodo el Municipio comenzó a ser foco de atención de inversión privada para la localización y apertura de centros comerciales como la Plaza Comercial Galerías Metepec, Pabellón Metepec y Plaza Las Américas. (Nava, 2015)

Es importante mencionar que, a partir del año 2000 los desarrollos habitacionales de tipo residencial cobran fuerza dada la cercanía de la Ciudad de México, aunado a la demanda de población solvente que buscaba un lugar para vivir, serían entonces las empresas inmobiliarias quienes ejecutarían los proyectos para habilitar sus intereses valiéndose estratégicamente de la demanda que estos ejercían y siguen ejerciendo. (Orozco Hernández & Hoyos Castillo, 2010)

Por otra parte, la tipología de vivienda bajo la figura jurídica del conjunto urbano, el 34% corresponde vivienda de tipo medio, el 33% son de tipo residencial y el otro 33% es de tipo mixto, (Nava, 2015) combinando la tipología de vivienda de tipo medio y residencial (Ver gráfica No.4).

Gráfica No. 4. Tipología de Vivienda de los Conjuntos Urbanos



Fuente: Elaboración propia con base en tabla No. 33 en anexo estadístico

3.4 Conjuntos Urbanos en el municipio de Metepec

De acuerdo con la ubicación de desarrollos habitacionales bajo la figura jurídica del conjunto urbano se localizan en las localidades de San Bartolomé Tlaltelulco, Colonia Llano Grande, San Salvador Tizatlalli, San Miguel Totocuitlapilco y San Gaspar Tlathuelilpan, siendo en su mayoría localidades ubicadas al sur del

Municipio donde los estilos de vida se visualizan totalmente diferenciados en su entorno.

Las localidades donde se ubican los conjuntos urbanos han sido catalogadas como urbanas, conforme a la cantidad de habitantes que residen en ellas, sin embargo, el entorno en el que se ubican pudiera denominarlas como localidades rurales, ya que existen vialidades sin pavimentar, áreas destinadas a la producción agrícola y la presencia de viviendas de tipo unifamiliar dedicadas a actividades rurales. (Nava, 2015).

En el Municipio de Metepec existen 9 conjuntos urbanos: Bonanza, Castaño, Hacienda Guadalupe, Rancho san Antonio, Hacienda San Antonio, Condado del Valle, Rinconada el castaño residencial, Portafino Royal Country Club y Los castaños (GEM, 2017)(Ver tabla No. 11)

Tabla No. 11. Conjuntos Urbanos en Metepec

Municipio	Región	Nombre del Conjunto Urbano	Empresa / Promotor	Tipo de Vivienda	No. de Viv.	Población Beneficiada.	Fecha de Publicación
Metepec	XIII	"BONANZA" (PRIMERA ETAPA: 500)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,268	5,706	16/07/04
Metepec	XIII	"BONANZA" (SEGUNDA ETAPA: 768)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	MEDIO	-	-	<u>29/04/05</u>
Metepec	XIII	"RESIDENCIAL CASTAÑO" (PRIMERA ETAPA: 262)	CORPORATIVO TEMBO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	927	4,172	26/004/05
Metepec	XIII	"RESIDENCIAL EL CASTAÑO"(ETAPAS 2,3 Y 4)	CORPORATIVO TEMBO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	665	2,992	04/07/2008
Metepec	XIII	"HACIENDA DE GUADALUPE"	ADMINISTRADO RA RIO LERMA, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL TIPO MEDIO	173	779	28/06/2007

Metepec	XIII	"RANCHO SAN ANTONIO" MODIFICACION A "FORESTA"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	1,644	7,398	06/03/2008
Metepec	XIII	"HACIENDA SAN ANTONIO"	CARZA, S.A. de C.V.	TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL	377	16,965	13/08/2009
Metepec	XIII	"CONDADO DEL VALLE"	VALLE SAN SEBASTIÁN S. DE R.L.	TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO, RESIDENCIAL ALTO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	1,643	7,394	06/12/2010
Metepec	XIII	"RINCONADA EL CASTAÑO RESIDENCIAL"	CORPORATIVO TEMBO, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL	132	594	16/04/2012
Metepec	XIII	PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB	PULSO METEPEC, S.A.P.I. DE C.V.	MIXTO (HABITACIONAL, RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	463	2,084	12/02/15
Metepec	XIII	LOS CASTAÑOS	CORPORATIVO TEMBO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	200	900	04/03/15

Fuente: Elaboración propia base a Gobierno del Estado de México 2017.

- Conjunto Urbano "Bonanza" Primera etapa 500.

Este conjunto urbano está localizado en camino barranca del buen suceso N°. 285 poniente, en la localidad de san Bartolomé Tlaltelulco, municipio de Metepec en el Estado de México, donde se desarrolló un total 1,268 viviendas en una superficie de 345,155.525m², que comprende 43 manzanas y 1,279 lotes (GEM, 2004)

La construcción del conjunto urbano se llevó a cabo a partir de dos etapas:

Primera etapa

La primera etapa del conjunto urbano "Bonanza", fue aprobado el 16 de Julio de 2004 (GEM, 2004) a la empresa Proyectos Inmobiliarios Culiacán, S.A. de C.V., para la construcción de 500 viviendas.

Segunda etapa

La segunda etapa fue autorizada a la empresa Proyectos Inmobiliarios Culiacán, S.A. de C.V., el 29 de abril de 2005 (GEM, 2005), que consistía en la creación de 768 viviendas, lotes comerciales y de servicios. (Ver imagen No 1)

Imagen No 1. Localización Conjunto Urbano "Bonanza"



Fuente: Elaboración propia en base en GEM 2004 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano "Residencial el Castaño" Primera etapa 262.

El Conjunto Urbano "El Castaño" está localizado en Calle 16 de Septiembre Norte No. 270, Colonia Lázaro Cárdenas, Metepec, Estado de México (GEM, 2005).

El Castaño fue autorizado en el año 2005, bajo la figura jurídica de conjunto urbano habitacional residencial, para desarrollar 927 viviendas, en una superficie de terreno de 340,238.00 m².

Este Conjunto Urbano se desarrolló en 4 etapas:

Primera etapa

La primera etapa del conjunto urbano "El Castaño" fue autorizada a la empresa Corporativo Tembo, S.A. de C.V. el 26 de abril de 2005 (GEM, 2005), con la construcción de 262 viviendas de tipo residencial en una superficie de 98,832.57 m².

Segunda, Tercera y Cuarta Etapa

La segunda, tercera y cuarta etapa correspondientes al conjunto urbano "El Castaño" fueron autorizadas el 4 de Julio del 2008, a la empresa Corporativo TEMBO, S.A. de C.V. (GEM, 2008) donde se desarrollaron 665 viviendas de tipo Residencial. (Ver Imagen No 2.)

Imagen No 2. Localización conjunto urbano "Residencial el Castaño"

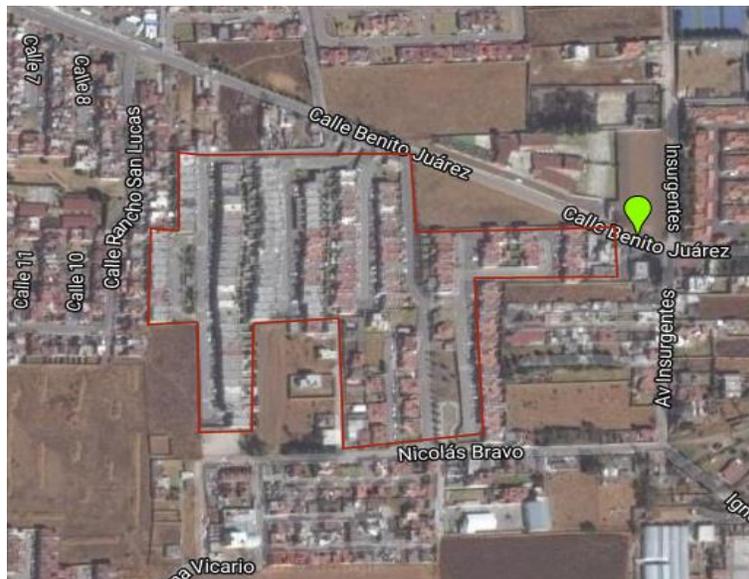


Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2005 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano "*Hacienda de Guadalupe*"

Este conjunto urbano desarrollo un total de 173 viviendas en una superficie territorial de 53,427.72 m², localizado en la calle Insurgentes N°1547 Norte, en la localidad de San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México. (GEM, 2007)(Ver Imagen No 3)

Imagen No 3. Localización Conjunto Urbano "*Hacienda de Guadalupe*"



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2006 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano "*Rancho San Antonio*" modificación a "*Foresta*"

Localizado en camino a San Sebastián No. 3,801 Oriente, Colonia de San Miguel Totocuitlapilco, en el Municipio de Metepec, Estado de México.

El conjunto urbano contemplo el desarrollo de 1,644 viviendas construidas, de las cuales 1,317 viviendas son de tipo medio y 327 viviendas de tipo residencial, en un terreno de superficie de 763,615.72 m². (GEM, 2008)(Ver imagen No 4)

Imagen No 4. Localización Conjunto Urbano "Rancho San Antonio" modificación a "Foresta"



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2008 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano "*Hacienda San Antonio*"

Se localiza en Avenida Estado de México, No. 3401 Oriente, Colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México. Cuenta con una superficie territorial de 320,000.00 m² y mantiene el alojamiento de 377 viviendas. (GEM, 2009)(Ver imagen No 5)

Imagen No 5. Localización Conjunto Urbano "Hacienda San Antonio"



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2009 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano *"Condado del Valle"*

El Conjunto Urbano está ubicado en la calle proyecto nos. 1,800 sur y 2,018 sur en la localidad de San Miguel Totocuitlapilco, municipio de Metepec, Estado de México. desarrollo un total de 1,643 viviendas en una superficie total del terreno de 939,347.18 m², de los cuales 775,099.46 m² fueron autorizados para la construcción del conjunto urbano. (GEM, 2010)(Ver imagen No 6)

Imagen No 6.Localización Conjunto Urbano "Condado del Valle"



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2010 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano *"Rinconada el Castaño Residencial"*

Ubicada en la calle Ignacio Allende y calle 16 de Septiembre, al este de municipio de Metepec, Estado de México, con una construcción de 132 viviendas publicada el 16 de abril del 2012. (GEM, 2012)(Ver imagen No 7)

Imagen No 7.Localización Conjunto Urbano "Rinconada el Castaño Residencial"



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2015 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano “Portofino royal country club”

Ubicado en Paseo de la Asunción y calle Adolfo López Mateos, al sur de municipio de Metepec, Estado de México, conjunto urbano de una sola etapa que cuenta con 463 viviendas construidas. (GEM, 2015)(Ver imagen No 8)

Imagen No 8.Localización Conjunto Urbano “Portofino Royal Country Club”

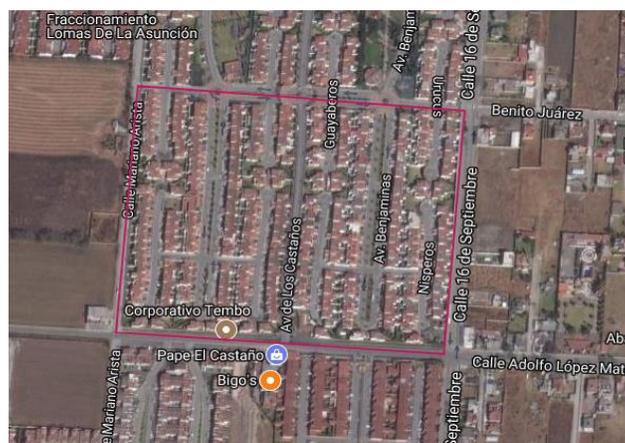


Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2015 y Google Earth 2017.

- Conjunto Urbano “Los Castaños”

Ubicado en la Avenida los Castaños y calle Mariano Arista, al este del municipio de Metepec, Estado de México. Cuenta con una construcción de 200 viviendas de tipo residencial. (GEM, 2015)(Ver imagen No 9)

Imagen No 9.Localización Conjunto Urbano “Los Castaños”



Fuente: Elaboración propia con base en GEM 2015 y Google Earth 2017.

Conclusiones Parciales

La intervención de la iniciativa privada en la producción de vivienda en el Municipio de Metepec ha sido un factor determinante en el ordenamiento de los asentamientos humanos, así como el crecimiento y estructuración del área urbana municipal, que deriva de la ejecución de instrumentos normativos y de planeación para el desarrollo urbano, propiciando el desarrollo habitacional a través de la figura jurídica del conjunto urbano y con anterioridad a la del fraccionamiento.

Si bien se sabe, el desarrollo habitacional en el Municipio de Metepec evoca a diferentes periodos; en un primer momento, se considera fruto de las necesidades de la población que tenían como principal causa el proceso metropolización; sin embargo, en los últimos años, este se ha determinado bajo una estrategia de desarrollo económico, abriendo las puertas a la inversión extranjera pública y privada que ha ofrecido áreas para la dotación de vivienda, principalmente porque Metepec se considera un Municipio que oferta a los consorcios e inmobiliarias facilidades para promover la vivienda a través de la figura jurídica del conjunto urbano.

CAPÍTULO 4.

FACTORES QUE DETERMINAN EL DESARROLLO DE CONJUNTOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE METEPEC

El objetivo del presente capítulo es identificar los factores de ocupación de suelo mediante la figura jurídica de conjuntos urbanos en el municipio de Metepec.

Para este capítulo final, los conjuntos urbanos han sido una figura jurídica en materia habitacional que poco a poco empieza a tomar un auge importante para el municipio, el desarrollo de estos detona en varias cuestiones, políticas, sociales, territoriales, económicos, pero al final solo tienen la gran demanda y deber de satisfacer las necesidades de una población que busca vivienda.

Para este capítulo se han desarrollado cuatro subcapítulos.

El primero es explicar los factores políticos que son un factor importante donde explicamos como fue que los conjuntos urbanos se desarrollaron y bajo que políticas establecidas. El segundo subcapítulo es explicar los factores económicos que son un punto importante en el desarrollo de estos, también se señalará el tipo de conjunto que se desarrolla y los costos de las viviendas. El tercer subcapítulo es explicar los factores sociales que inciden y son clave para el desarrollo de conjuntos urbanos ya que para la sociedad estos están dirigidos, pero también el tipo de sociedad que puede adquirir una vivienda. Y en el cuarto subcapítulo explicaremos los factores territoriales que nos dan un mejor margen de lo que son los conjuntos urbanos en el municipio de Metepec los cambios y sus desarrollos.

4.1 Factores Políticos

La vivienda es un factor de desarrollo inigualable no solo porque representa la calidad de vida o bienestar social, sino que también representa un poder adquisitivo inmenso en términos económicos, que hace que las grandes promotoras de este servicio sean las que determinan los estándares de la vivienda y su desarrollo.

El crecimiento de las ciudades se ha transformado en un tema prioritario dentro de las agendas públicas, la planeación se ha convertido en una herramienta fundamental para regular la expansión de las áreas urbanas para su desarrollo secuencial e integral. Lo anterior se plasma mediante políticas de impulso, consolidación y control, de los asentamientos humanos, que permiten un ordenamiento adecuado del territorio con base a la vocación y potencialidad de cada zona, para ello el Estado de México ha establecido los Planes de Desarrollo Urbano.

Metepec ha sufrido muchos cambios en los últimos 50 años, por ejemplo, la creación de grandes conjuntos urbanos, en cuestión de normatividad Metepec se ha adaptado a las necesidades de las grandes inmobiliarias para la creación de viviendas.

En primera disposición de ley tenemos a la Ley de asentamientos humanos del Estado de México, que es la encargada de disponer, regular y administrar los usos de suelo, es por ello por lo que las autorizaciones para el desarrollo de proyectos de vivienda se fundan a partir de esta ley.

Al respecto es importante mencionar que el municipio de Metepec cuenta con una política de impulso definida en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que implica alentar las actividades que mejoren la calidad de vida, impulsen la competitividad, y la sustentabilidad y promuevan su crecimiento en una redensificación urbana a su interior, tomando en cuenta que Metepec es uno de los subcentros Metropolitanos de la región Valle de Toluca.

En el presente Plan de desarrollo municipal, se definen políticas de impulso, considerando un importante crecimiento del municipio de Metepec y la consolidación de su infraestructura tendiente a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Las políticas implementadas dentro del municipio de Metepec que son propicias al desarrollo de vivienda se pueden dividir en dos grandes grupos: la primera tiene que ver con las políticas de ordenamiento urbano y la segunda hace referencia a las políticas sectoriales. Las primeras tienen como objetivo, consolidar el uso del suelo con base en su vocación y potencialidad. Por otra parte, las políticas sectoriales

atienden a los componentes del desarrollo urbano, así como a las aportaciones de otros sectores para el desarrollo integral del municipio.

En lo que corresponde a los conjuntos urbanos, Metepec, trata de tener una coordinación orientada con la planeación.

Lo que se encontró para Políticas federales en materia de vivienda en Metepec para los años 1990-2010 fue que el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, formulo el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994 en apego al artículo 25 Constitucional, a los lineamientos del Sistema Nacional de Planeación Democrática y a los artículos 16 de la Ley de Planeación y 8o. de la Ley Federal de Vivienda.

Para los años del 1990-1994. En el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática se presenta el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994. Este Programa considera las propuestas y lineamientos que en materia habitacional que establece el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.

Como lo establecen las leyes de Planeación y Federal de Vivienda el Programa se constituye en el marco normativo de la acción habitacional por lo que guarda un carácter obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal involucradas en la ejecución de programas de vivienda.

Por su orientación y enfoque es el instrumento que incorpora la capacidad productiva y creadora de los sectores social y privado como complemento a la actividad habitacional del Estado mostrando que hoy es posible abatir las desigualdades sociales si se concreta alrededor de objetivos claros se comparte el esfuerzo con la sociedad y se reparten en forma equitativa los costos y los beneficios.

El Programa destaca en si, que el reto de la vivienda en el país será atendido bajo la dirección del quehacer gubernamental, con el firme propósito de consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, a efecto de contribuir de manera significativa a mejorar la calidad de vida y a reducir las desigualdades sociales.

Para la ejecución del Programa se actuará coordinadamente con los gobiernos de los estados mediante los convenios respectivos, se concertará con los sectores social y privado, se inducirán las acciones de los particulares y, en general, del conjunto de la población, a efecto de lograr los objetivos y prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y del propio Programa Nacional de Vivienda.

Con esto se consolidará el Sistema Nacional de Vivienda, que es el conjunto integrado y armónico de las relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones; instrumentos y procedimientos de los sectores público, social y privado orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para Metepec estas políticas federales no fueron la excepción Metepec en los periodos de 1990 los conjuntos cerrados empezaron a brotar de manera descontrolada, Metepec contaba con una población de 140,268 habitantes y un total de 28,546 viviendas, para el año 2000 su población se incrementó a 194,463 habitantes y a 43,852 viviendas y hacia 2010 contaba con 214,162 habitantes y 54,914 viviendas (INEGI, 1990,2000,2010).

4.2 Factores Económicos

Para el municipio de Metepec la construcción de vivienda se ha dado de forma rápida debido a las características urbanas que presenta el Municipio, además de tener una tendencia a aumentar a raíz de la constante incorporación de conjuntos habitacionales, consecuencia de que en los últimos años Metepec ha sido considerado como uno de principales receptores de inmigrantes del Estado y del país, siendo esto un foco de atracción para la industria de la construcción que se caracteriza principalmente por ofertar vivienda dirigida a sectores socioeconómicos medio y alto, cuyas características han colocado a Metepec como un centro significativo en materia de desarrollo habitacional, considerando aspectos económicos que dejan al municipio grandes ganancias y que implican que la

población de distintas partes de la república mexicana consideren a Metepec como un centro receptor de población.

Metepec se ha desarrollado en el sector de la vivienda a través de los conjuntos urbanos, así como también de manera particular dentro del área urbana y áreas suburbanas; siendo en las áreas suburbanas cada vez más constantes.

El número de conjuntos urbanos que prevalecen en Metepec son 9 autorizados hasta el 2015, como ya se han mencionado;

- Bonanza (primera etapa)
- Residencial el Castaño" (primera etapa)
- Residencial el Castaño"(etapas 2,3 y 4)
- Hacienda de Guadalupe
- Rancho san Antonio" modificación a "Foresta"
- Hacienda san Antonio
- Condado del Valle
- Rinconada el Castaño Residencial
- Portofino Royal Country Club
- El Castaño

De los cuales se estima con datos que el total de viviendas desarrolladas en estos conjuntos urbanos son de 6024 viviendas desarrolladas. (Ver tabla No 12)

Tabla No 12. Números de viviendas y valor estimado en venta de casas

Conjunto urbano	Número de viviendas	Precio estimado	Total
Bonanza (primera etapa)	1,268	\$2,100,000 ^{oo}	\$2,662,800,000 ^{oo}
Residencial el Castaño" (primera etapa)	927	\$2,730,000 ^{oo}	\$2,530,710,000 ^{oo}

Residencial el Castaño"(etapas 2,3 y 4)	665	\$3,400,000 ^{oo}	\$1,815,450,000 ^{oo}
Hacienda de Guadalupe	173	\$2,800,000 ^{oo}	\$588,200,000 ^{oo}
Rancho san Antonio" modificación a "Foresta"	1,644	\$6,200,000 ^{oo}	\$4,603,200,000 ^{oo}
Hacienda san Antonio	377	\$6,200,000 ^{oo}	\$2,337,400,000 ^{oo}
Condado del Valle	1,643	\$4,400,000 ^{oo}	\$7,229,200,000 ^{oo}
Rinconada el Castaño Residencial	132	\$3,850,000 ^{oo}	\$508,200,000 ^{oo}
Portofino Royal Country Club	463	\$6,250,000 ^{oo}	\$2,893,750,000 ^{oo}
El Castaño	200	\$2,890,000 ^{oo}	\$578,000,000
	Total 7,492 viviendas construidas	Total, de ventas	\$25,746,910,000 ^{oo}

Fuente: Elaboración propia base a Gobierno del Estado de México.

La vivienda en Metepec representa un poder adquisitivo muy superior a los 3 millones de pesos en el rango de la media.

Para el municipio de Metepec tener como pilar la construcción de vivienda es fundamental ya que tan solo en 20 años en el municipio de Metepec ha generado muchas más viviendas que cualquier otro municipio aledaño.

Economía en Metepec.

La actividad económica es el proceso mediante el cual se crean bienes y servicios, además de ser herramienta para un desarrollo competitivo y equilibrado, que ayuda a disminuir los índices de pobreza extrema y procura un mejor nivel de bienestar en la población. (SEDESOL, 2014)

En el Municipio de Metepec se desarrollan actividades económicas relacionadas principalmente con el sector servicios en un 89.93%, en segundo lugar, el sector industrial con el 10.05%, y en tercer lugar el sector agrícola, con 0.008%, en conjunto aportan \$35 mil 179.68 millones del Producto Interno Bruto Municipal. Con el paso del tiempo y reflejado en porcentajes, la actividad pecuaria va en decremento, dando paso al crecimiento del sector de servicios y a la industria, con esto se atrae a un mayor número de habitantes, así como empleo, desarrollo, crecimiento y estabilidad. (SEDESOL, 2014)

Metepec tiene un PIB cercano a los 4,700 millones de dólares que son fruto de la inversión extranjera y de una actividad económica cada vez más pujante. El PIB per cápita es alto comparado con el del país e inclusive su ciudad vecina y capital del estado. El municipio está altamente desarrollado pero la riqueza no está bien repartida por lo que inaceptablemente algunos sectores de la población que tienen problemas de vivienda, educación, salud, empleos, etc.

El municipio presento la construcción de comercios a partir de los 90 lo que atrajo comercios que a su vez transformaron a Metepec, en un Centro Financiero más importante de la Ciudad. Logrando atraer empresas internacionales para invertir en la zona.

Así mismo el municipio se ha visto beneficiado por la industria de la construcción, que está en auge en este lugar. Recientemente se han desarrollado una variedad de fraccionamientos y zonas residenciales, lo mismo que centros comerciales y tiendas de autoservicio.

Pero también es importante señalar que no toda la población de municipio tiene o gana el suficiente salario para poder adquirir una vivienda.

La población total del municipio es de 214,162 habitantes información obtenida del último censo de población y vivienda de INEGI 2010.

4.3 Factores Sociales

Para el municipio de Metepec la construcción de conjuntos habitacionales cubre una parte de la demanda de la población que busca una vivienda. (Ver tabla No 13)

Tabla No 13.Datos Generales Conjuntos Urbanos

Municipio	Nombre del Conjunto Urbano	Tipo de Vivienda	No. de Viviendas	Población Beneficiada.
Metepec	"BONANZA" (PRIMERA ETAPA)	MEDIO	1,268	5,706
Metepec	"RESIDENCIAL EL CASTAÑO" (PRIMERA ETAPA)	RESIDENCIAL	927	4,172
Metepec	"RESIDENCIAL EL CASTAÑO"(ETAPAS 2,3 Y 4)	RESIDENCIAL	665	2,992
Metepec	"HACIENDA DE GUADALUPE"	HABITACIONAL TIPO MEDIO	173	779
Metepec	"RANCHO SAN ANTONIO" MODIFICACION A "FORESTA"	TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	1,644	7,398
Metepec	"HACIENDA SAN ANTONIO"	TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL	377	16,965
Metepec	"CONDADO DEL VALLE"	TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO, RESIDENCIAL ALTO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	1,643	7,394
Metepec	"RINCONADA EL CASTAÑO RESIDENCIAL"	HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL	132	594
Metepec	PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB	MIXTO (HABITACIONAL, RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	463	2,084

Metepec	LOS CASTAÑOS	RESIDENCIAL	200	900
Total			7,492 viviendas	48,984 habitantes beneficiados

Fuente: Elaboración propia base a Gobierno del Estado de México.

Con la construcción de estos conjuntos urbanos la población beneficiada fue de 48,984 habitantes.

Esta evolución ha sido posible gracias al desarrollo, casi a la par, de equipamiento e infraestructura enfocada a las familias con ingresos medios y altos en el municipio, lo cual ha hecho mucho más atractiva a la zona, al ofrecer escuelas privadas en todos los niveles, centros comerciales con giros y marcas enfocados a segmentos socioeconómicos altos, servicios de salud y acondicionamiento físico y entretenimiento privados, entre los principales.

En el municipio de Metepec, los niveles de ingreso se distribuyen de la siguiente manera: el 3.0% de la población no recibe ingresos, el 44.5% obtiene de menos de uno y hasta tres salarios mínimos, el 20.6% percibe ingresos entre tres y cinco salarios mínimos; el 14.7% percibe entre cinco y diez salarios mínimos, y el 10.6% más de 10 salarios mínimos.

En el año 2005 el municipio tenía 50,041 viviendas, y para el año 2010 se estima que haya cerca de 54,914. Para definir la clasificación de las viviendas, se retomaron aspectos socioeconómicos (nivel de ingresos), superficie de las mismas y tipo de materiales. La vivienda de tipo residencial constituyó algunos fraccionamientos del municipio en la década de 1970 como San Carlos y Providencia. Caracterizada por ser unifamiliar, con dos o tres niveles, con superficies de terreno, entre los 400 m² y 800 m². En esa etapa se realizaron también conjuntos de vivienda media, como La Asunción y La Virgen y coexistieron con la construcción de conjuntos habitacionales como Infonavit San Francisco e Izcalli Cuauhtémoc.

La vivienda de interés social se localizó en su mayoría en las localidades de la periferia y al sur del municipio, con lotes promedio de 60 m² a 120 m², tal es el caso de: Infonavit- San Francisco, San Gabriel, San José La Pila, Las Marinas e Izcalli Cuauhtémoc secciones I, II, III, IV, V y VI. Se identifican las viviendas de tipo medio ubicadas en la Cabecera Municipal, las cuales son consideradas típicas, debido al uso de materiales tradicionales tales como el adobe, tabique, cuentan con una superficie de 90 m² a 120 m² en promedio.

En localidades periféricas como San Sebastián y San Bartolomé Tlaltelulco, Santa María Magdalena Ocotitlán y San Lucas Tunco, la vivienda que predomina es rural, caracterizadas principalmente por muros de adobe, techos de teja y pisos de tierra o cemento. Con predios con una superficie promedio de 80 m² a 120 m². Sin embargo, en la actualidad se están presentando viviendas de interés social y residencial.

Asimismo, el poblamiento reciente se ha producido a través de: 1. Conjuntos aislados para población de ingresos medios y altos, que aprovechan la accesibilidad e infraestructura existente, en ocasiones con subdivisiones previas que evitan la obligación de donaciones y con la figura de Condominio. Su construcción oscila entre los 100 y los 250 metros cuadrados. 2. Conjuntos habitacionales grandes, aislados de las áreas urbanizadas y cerrados, que impactan en la infraestructura existente, con equipamiento privatizado, que inciden en los procesos futuros de poblamiento de las zonas contiguas y no “hacen ciudad”, particularmente sus vialidades internas no tienen continuidad y no se integran a la estructura vial, aun cuando comuniquen los puntos extremos del predio.

En general, estos conjuntos no atienden con sus redes de infraestructura a las áreas aledañas. Sus viviendas tienen un área construida entre los 100 y 150 metros cuadrados. 3. Áreas de crecimiento irregular, con la construcción de vivienda individual de estratos medios y bajos, con accesibilidad y servicios limitados, y en algunos casos con tenencia precaria, derivados de contratos privados de compraventa, no elevados a escritura pública ni inscritos en el Registro Público de la Propiedad o contemplados por el catastro.

Las dimensiones de su construcción son diversas, en muchos casos con viviendas progresivas, en que se va incrementando el número de habitaciones y en ocasiones se realizan una o más viviendas en el lote, con o sin subdivisión formal del mismo. Las densidades de vivienda tienen tres parámetros: primero, la correspondiente a la densidad establecida por los planes que, en Metepec, que va de 10 a 100 viviendas por hectárea, en zonas específicas; segundo, la densidad media considerada en el área urbanizable, que es del orden de 35 viviendas por hectárea; tercero, la densidad entre las viviendas construidas y la superficie total del área urbanizable, que es del orden de 12 viviendas por hectárea.

Sin embargo, en el municipio de Metepec se tiende a tener valores superiores al promedio, y la construcción de vivienda nueva se concentra en los conjuntos urbanos que limitan la oferta para los estratos de ingreso bajo y medio bajo.

Este fenómeno se deriva de los altos valores del suelo, tanto de tierra en breña como en terrenos individualizados, que es resultado de la imagen de Metepec como una zona con mejor calidad de vida, por su disposición de servicios, particularmente comerciales y educativos que los diferencian del resto de la región. En el ámbito de la ciudad de México, para los nuevos pobladores Metepec es una opción de calidad de vida a un menor costo en la adquisición de la vivienda, menos congestionada, más segura y con posibilidad de contacto con la naturaleza. El plus valor del suelo ha propiciado especulación en los precios de la tierra.

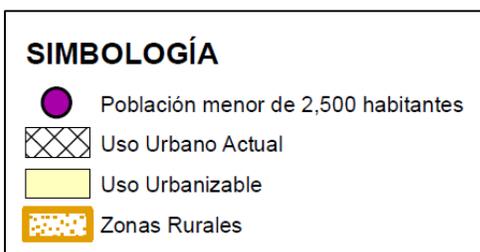
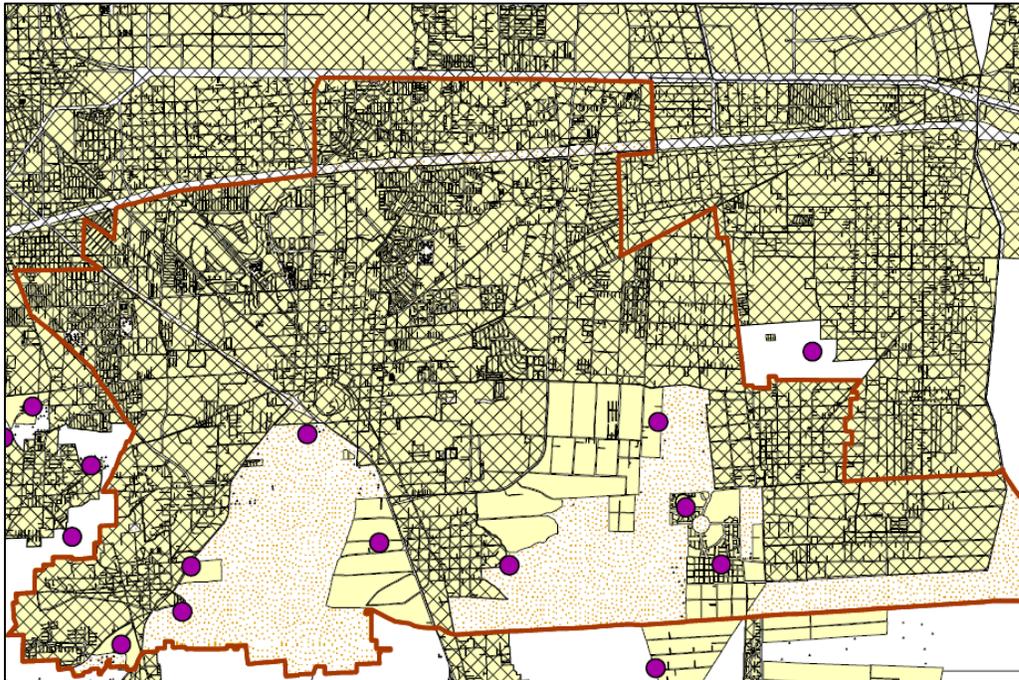
La población de Metepec se incrementa tanto por el crecimiento natural como por el crecimiento social o migración, derivado en gran parte de la sobreoferta de vivienda.

4.4 Factores Territoriales

El proceso de urbanización en Metepec ha incrementado, y no ha pasado desapercibido, el área urbana sigue creciendo y se ha ido consolidando al norte y poniente del municipio, mientras que al oriente y al sur ha surgido una urbanización discontinua, que ha seguido patrones dispersos, lo que genera múltiples baldíos y produce una incipiente infraestructura, con capacidad limitada para nuevos servicios.

pero también es importante señalar que en la parte sur del sur del municipio es donde están ubicados algunos conjuntos urbanos. Por lo que es necesario consolidarla y densificarla de acuerdo con los propósitos del plan de desarrollo municipal, porque si bien funcionan todavía su entorno es de zona rural. (Ver imagen No 10)

Imagen No. 10. Usos de Suelo



Fuente: Elaboración propia con base en Usos de Suelo de CONABIO 2015

Así como considerar los corredores urbanos como elementos estructuradores, para integrar, organizar y orientar el desarrollo urbano, aprovechando sus intensidades que permitan incorporar suelo, ya servido. Con relación a las centralidades de servicios, comerciales, corporativos, administrativos, culturales y de negocios, complementadas con usos habitacionales, se hace necesario consolidarlas, a

distintas vías estructuradoras como lo son la vialidad Metepec-Tenango, considerando este como eje estructurador.

También es importante adecuar que los conjuntos habitacionales se vinculen adecuadamente con sus áreas inmediatas, integrando vialidades, equipamientos, espacios públicos y abiertos, física y visualmente, lo que sería “haciendo ciudad”.

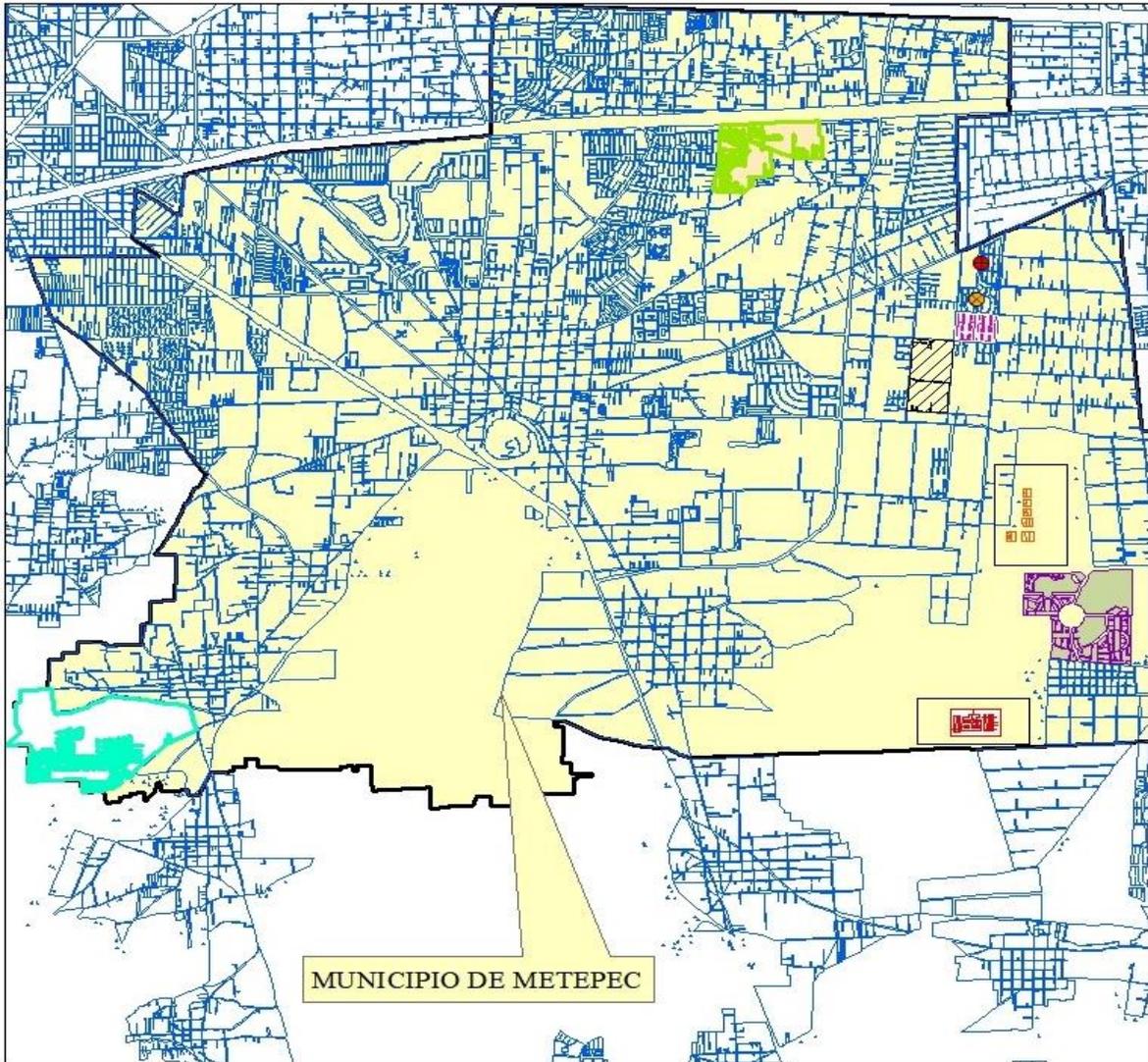
La urbanización en México uno de los problemas más importantes podría ser el del suelo ya que no cuenta con una política integrada que le de respaldo respaldada al gobierno para que le dé importancia a este factor importante de desarrollo urbano.

Un ejemplo es Metepec que no muestra una estructura urbana ordenada, y eso que apegan a los lineamientos de las políticas en materia habitacional. Los conjuntos urbanos son unos de los principales gestores de la planeación en el municipio, ya que se ubican en lugares donde los servicios no se encuentran y generan gastos en los presupuestos municipales.

Uno de los muchos problemas que se encuentran en México en el diseño, gestión del territorio es cuando se crean programas que no tienen nada que ver entre ellos y se tratan de muchos temas y de los cuales el gobierno no dedica recursos ni la voluntad suficiente. Un ejemplo de esto son regularización de la tenencia de la tierra urbana, zonificación de usos de suelo en las ciudades y construcción de reservas territoriales que supuestamente son reservas y son destinadas al uso habitacional u otro.

Para el caso de Metepec podríamos decir que los conjuntos urbanos buscan estar alejados de las grandes manchas urbanas, estando ubicados en lugares donde los caminos son todavía de tierra sin pavimentar, los servicios públicos, agua, luz, son de un alto costo para las localidades pegadas a estos, de tal manera no pueden disponer de estos servicios como lo de los conjuntos urbanos. En Metepec, el suelo incorporado a través de la figura de conjuntos urbanos ha sido significativo con 7'053,605.55 m². (Ver imagen No. 11)

Imagen No. 11. Conjuntos Urbanos



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad 2015

Ocho de los nueve conjuntos urbanos muestran una jerarquía cargada al norte, oriente y sur del municipio donde las cuestiones urbanas todavía no predominan.

El gobierno ha tenido un papel destacado como agente participante, ya que establece las directrices y la normatividad que conducen a la reestructuración urbana ha sido promotor de espacios industriales y habitacionales, ha participado en la expropiación de tierra ejidal y ha regularizado el suelo urbanizado que originalmente se dio a través de vías no legales.

Metepec considera en las zonas urbanizadas y urbanizables, a partir de la estructura urbana de la traza urbana de Metepec, y sus capacidades para su desarrollo futuro, impulsando el aprovechamiento del uso del suelo, de acuerdo con las características y vocación de cada zona, y sus capacidades de la infraestructura actual y potencial.

La incorporación de nuevo suelo urbano debe considerarse a partir del equilibrio entre las zonas urbanizadas, las urbanizables y las áreas no urbanizables en un equilibrio entre la población y los espacios abiertos, que incluyen áreas de valor ambiental, áreas de riesgo, o inundables, o de producción agrícola. Considerando que el área urbanizable alcanza 5,055.65 hectáreas que representaban el 74.88% de la superficie total municipal de 6751.89 hectáreas y de acuerdo con las diversas alternativas del crecimiento, este será función del crecimiento social, generado por migraciones al municipio, considerándose un factor significativo la oferta de vivienda.

Por otra parte, se hace necesario un equilibrio entre el área urbanizable y las áreas susceptibles de conservación para mantener zonas de pulmones con uso agrícola y de valor ambiental como los humedales y cuerpos de agua, así como zonas de recarga acuífera, al mismo tiempo que evitar el poblamiento en zonas inundables o de riesgo.

La franja sur del municipio incorpora en mayor grado estas áreas, por lo que el Plan busca mantener en el grado de lo posible esta zona por su vocación a excepción hecha de la zona correspondiente a los poblados y de los conjuntos habitacionales que ya han sido autorizados, por lo que se busca condicionar el crecimiento indiscriminado en la franja sur, a partir del trazo del Circuito Metropolitano Exterior.

En el contexto metropolitano y en referencia a la estructura territorial de la ZMT, el papel de Metepec es estratégico dadas sus condiciones geográficas aunadas a la existencia de espacios planos y abiertos, y las características de la Ciudad Típica que cuenta con valores históricos, patrimoniales y turísticos. Ello ha permitido la generación de una nueva centralidad, fortalecida por usos comerciales, de servicios, universidades de primera jerarquía, entre otros equipamientos regionales de gran

importancia; así como por la consolidación de usos habitacionales, particularmente de vivienda media y residencial.

Esta centralidad es también resultado de su accesibilidad, particularmente su vinculación a través de importantes vías de comunicación hacia el nororiente con el municipio de Toluca (Vialidad Metepec – Tenango y Avenida Benito Juárez); los ejes oriente-poniente que vinculan al municipio con el resto del Valle de Toluca y con la Autopista en dirección al Valle de México (Avenida Solidaridad - las Torres y Paseo Tollocan); las vialidades perpendiculares a estas (Tecnológico, Manuel Clouthier y Comonfort), entre las que destaca la Avenida Tecnológico que se ha complementado con el Libramiento Sur para vincularse con el corredor Toluca-Tenango.

En el lado sur-poniente la carretera a Zacango forma parte de la comunicación vial con el sur de Toluca (San Felipe Tlalmimilolpan) y el municipio de Calimaya. Su accesibilidad regional se consolidará con la obra en proceso de la carretera Lerma-Tres Marías, lo que fortalecerá su comunicación al sur y poniente del Valle de Toluca, así como con el Circuito Metropolitano Exterior.

En los últimos cinco años se ha acentuado una importante tendencia de crecimiento habitacional y de equipamiento e infraestructura en el municipio de Metepec. Este municipio ha incrementado paulatinamente el número de unidades de vivienda nueva terminada y vendida respecto al total de la ZMT, sin embargo, la vocación de la zona ha propiciado el desarrollo de proyectos de los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus.

Metepec ha experimentado rastreables desde hace aproximadamente veinticinco años, son más notorias en la actividad productiva (dominada por actividades terciarias de alta calidad como son; edificios de oficinas, grandes centros y plazas comerciales y de servicios), el incremento poblacional y del número de viviendas y un acelerado proceso de urbanización. En menos de veinte años, Metepec transitó de ser un municipio prácticamente rural a uno altamente urbanizado, consolidando en su territorio usos de suelo comercial y habitacional de tipo residencial. La construcción de vivienda cerrada en Metepec ocurre en distintos momentos. Entre

las primeras construcciones de este tipo, que respondieron más al sentimiento de exclusividad que las actuales, se ubican San Carlos 1971 y La Asunción 1980. Luego, de 1990 a 2010, la construcción de vivienda cerrada se desplegó con gran intensidad, debido al éxito de ese modelo para los desarrolladores inmobiliarios, paralelo a la existencia de mayores mecanismos de nacimiento para sectores medios. En ese lapso se detectan algunas innovaciones en el equipamiento de las urbanizaciones, ligadas al mercado al que estén dirigidas. Por ejemplo, algunas ofrecen como principal ventaja la seguridad y privacidad, mientras otras añaden elementos aspiracionales vinculados a nuevos estilos de vida: campo de golf, iglesia, cafeterías, restaurantes, gimnasios, spa, entre otros. Con las nuevas edificaciones se constituyó y consolidó otra forma de hacer ciudad en Metepec y en la Zona Metropolitana de Toluca.

Conclusiones Parciales

Entre los principales factores identificados con el desarrollo de conjuntos urbanos en Metepec, están los económicos, sociales, territoriales y políticos que son principalmente los que dan origen camino y guía de lo que es el desarrollo de estos.

En Metepec el gran detonante social ha sido la inmigración de personas al centro de la república, considerando a Metepec como una buena opción de desarrollo. La consecuencia más grande de esto y que Metepec debe lidiar es la incesante y progresiva demanda de vivienda que en ciertos periodos comenzara a demandar.

También encontramos económicos que son un punto esencial del desarrollo de estos, señalando que el municipio tiene los recursos necesarios para poder crear vivienda a través de los conjuntos urbanos. Y sobre todo es un municipio gestor en materia habitacional generando ganancias que estimulan la creación de más conjuntos urbanos a ciertos tipos de clase social en específico.

En lo político la creación de varias leyes, programas fueron el cauce para que Metepec empezara a considerar la vivienda como una fuente de ingresos interna, y que poco a poco se ha convertido en una de las principales formas de obtener ganancias, el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994 fue de los principales gestores de materia habitacional, primero llegando los fraccionamientos, posteriormente condominios y los conjuntos urbanos “o llamadas ciudades cerradas”. Que en el 2015 y en el 2017 siguen siendo una de las formas de hacer vivienda.

Finalmente, en el territorial, los cambios que ha sufrido el territorio han sido notables, la expansión urbana es notable el crecimiento en número de viviendas se ha doblado o triplicado, los espacios rurales cada vez son menos, la población crece y con ello las zonas periféricas se empiezan a notar, señalando que la gran mancha urbana en Metepec y empieza a excluir a ciertas clases sociales. Y otras clases sociales llegan dando nuevas formas a la ciudad, a través de los conjuntos urbanos.

CONCLUSIONES GENERALES

En este apartado se presentan los resultados de la investigación que a manera de conclusiones nos permiten plasmar los principales aspectos derivados del análisis del objeto de estudio, considerados como sobresalientes en la investigación.

De esta manera, el tema del desarrollo habitacional en el mundo se hace ver y se refleja en los contextos nacional, estatal y municipal como relevantes. El proceso del desarrollo habitacional se observa como un fenómeno que va de la mano con la ocupación del territorio y, en consecuencia, con las necesidades de vivienda de la sociedad, que comúnmente determinan su desarrollo en zonas alejadas de los centros de población, siendo o perteneciendo a una población fragmentada.

Uno de los principios fundamentales para el desarrollo de la investigación, que permitió dar sustento al estudio. Fueron los planteamientos teóricos sugeridos en la Escuela Sociológica de Chicago y la Escuela Francesa de Sociología Urbana, que representaron un avance para entender el fenómeno de estudio. Se rescata el análisis de conceptos clave como usos de suelo, habitacional, etc. Que permitieron dar un mejor entendimiento de los factores de ocupación de suelo para el desarrollo de conjuntos urbanos en el municipio de Metepec.

Metepec, en los últimos años ha sido considerado como principal receptor de población inmigrante de la Zona Metropolitana de Toluca, siendo éste un foco de atracción para la industria de la construcción, que se caracteriza por ofertar vivienda dirigida a sectores socioeconómicos específicos.

Con esto se puede entender el porqué del municipio disponga de infraestructura, reservas territoriales para el desarrollo urbano y del otorgamiento de autorizaciones municipales para la construcción de desarrollos habitacionales, siendo el conjunto urbano uno de los pioneros en la construcción de vivienda en el municipio.

También podemos ver que el municipio de Metepec establece a los desarrolladores de conjuntos urbanos que deberán mantener una imagen homogénea en las casas habitación en cuanto a su diseño, forma y color, debiendo adaptar al estilo del

entorno. Aunque a veces no sea así y se excluyan completamente de lo que es la imagen urbana del municipio.

Derivado de estos procesos, se plantea la pregunta de investigación: ¿Cuáles son los factores que originan la ocupación del suelo para el desarrollo de conjuntos urbanos en el municipio de Metepec?

La cual fue una pregunta resuelta de manera satisfactoria, cuyos resultados se señalan más adelante.

Para contestar la pregunta de investigación propuesta en la investigación se orientó a estudiar como objeto de estudio: el territorio, partiendo del desarrollo habitacional específicamente los conjuntos urbanos.

El método hipotético deductivo, que estuvo sustentado por una hipótesis, que se basó en un marco teórico conceptual permitió recoger información necesaria para poder explicar los factores de ocupación de suelo. Con lo anterior fue posible la construcción de un modelo metodológico de investigación para el análisis de los factores a encontrar y explicar.

Por otra parte, el análisis de los conceptos básicos de ocupación del suelo, que comprenden el suelo, tipos de suelo, usos de suelo, habitacional, vivienda, tipología de la vivienda, constituyeron un avance más a la investigación.

Para Metepec la producción de vivienda bajo la figura jurídica del conjunto urbano, se ha caracterizado por la construcción de desarrollos habitacionales ubicados cada vez más lejos de los centros urbanos de los que depende, principalmente en características de vivienda el municipio cuentan con grandes superficies de terreno que se amurallan y que impactan en la infraestructura existente, con equipamiento privatizado, como calles, parques, jardines, entre otros, y hacen notar un entorno socialmente desigual enmarcado por diferencias socioeconómicas, favoreciendo el crecimiento a través de una forma de producción de vivienda que denota un modelo de ciudad dispersa y alejada y que dista de un modelo de ciudad compacta.

En este sentido, los grandes desarrollos habitacionales localizados en el Municipio de Metepec se construyeron a través de políticas establecidas en instrumentos jurídicos, como son la Ley General de Asentamientos Humanos, o a través de Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, con su respectivo reglamento de instrumentos de planeación, tales como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec.

Ambos no solo han tenido repercusiones en la estructura urbana y organización funcional del territorio, sino también han condicionado el desarrollo de la vivienda en Metepec.

El incremento de la población ha sido constante desde hace más de cuatro décadas, y se espera que esta situación continúe en el corto y mediano plazo, sobre todo por la creación de nuevos conjuntos urbanos, así como por la ubicación de equipamiento y servicios de cobertura regional, que hacen atractivo al municipio como lugar de residencia.

Si bien se sabe, el desarrollo habitacional en el Municipio de Metepec evoca a diferentes periodos; en un primer momento, se considera fruto de las necesidades de la población que tenían como principal causa el proceso metropolización; sin embargo, en los últimos años, este se ha determinado bajo una estrategia de desarrollo económico, abriendo las puertas a la inversión extranjera pública y privada que ha ofrecido áreas para la dotación de vivienda, principalmente porque Metepec se considera un Municipio que oferta a los consorcios e inmobiliarias facilidades para promover la vivienda a través de la figura jurídica del conjunto urbano.

A través del desarrollo inmobiliario bajo la figura jurídica del conjunto urbano habitacional, cuya ocupación ha sido en espacios ubicados en la periferia puede generar o está generando nuevos problemas en el territorio uno de ellos es la mala distribución de territorio o prestación de servicios a los residentes.

El desarrollo de vivienda a través de la figura jurídica del conjunto urbano habitacional ha sido resultado de las modificaciones que en los últimos años han

sufrido los instrumentos normativos en materia de vivienda y ordenamiento territorial en el Estado de México.

La intervención de la iniciativa privada en la producción de vivienda en el Municipio de Metepec ha sido un factor determinante en el ordenamiento de los asentamientos humanos, así como el crecimiento y estructuración del área urbana municipal, que deriva de la ejecución de instrumentos normativos y de planeación para el desarrollo urbano, propiciando el desarrollo habitacional a través de la figura jurídica del conjunto urbano.

De los conjuntos urbanos construidos en el Municipio de Metepec bajo la figura jurídica del conjunto urbano, durante el periodo 1990-2015, se presentan las siguientes características:

- 1. Fueron desarrollados dentro del área urbanizable, el cual presenta características totalmente diferenciadas en comparación con el área circundante al centro municipal como son: vialidades sin pavimentar, áreas de producción agrícola, cuyos habitantes se dedican a actividades rurales.
- 2. Se han desarrollado en áreas alejadas de la cabecera municipal.

Esto nos permite entender que hoy en día, el proceso de urbanización de las ciudades son el reflejo de las actividades del hombre, representándolo en la ocupación del suelo, ya sea en zonas inadecuadas, y que generan gastos innecesarios para la gestión en curso. Impidiendo un desarrollo óptimo del territorio.

Metepec con el pasar de las décadas representa la mayor oferta de vivienda a nivel regional, siendo uno de los principales receptores de inmigrantes de la Zona Metropolitana de Toluca. Con esto podemos ver que la vivienda es un signo de economía activa, de políticas que impulsan la creación de viviendas, de una demanda social que está exigiendo un hogar, y un territorio que permite la creación de estos grandes desarrollos habitacionales.

Entre los factores identificados y desarrollados sobre conjuntos urbanos en Metepec, se encuentran 4: Económicos, Sociales, Territoriales y Políticos que son principalmente los que dieron origen a la investigación.

Políticos; encontramos que el detonante del desarrollo de conjuntos urbanos fue la Ley de asentamientos humanos del Estado de México, que es la encargada de disponer, regular y administrar los usos de suelo, es por ello por lo que las autorizaciones para el desarrollo de proyectos de vivienda se fundan a partir de esta ley. Posteriormente para el periodo de los 90´ hasta el 2015 fue de que, en el Plan de desarrollo municipal 2012, se definen políticas de impulso, considerando un importante crecimiento del municipio de Metepec sobre el sur del municipio, en localidades como Bartolomé Tlaltelulco, San Salvador Tizatlalli, San Miguel Totocuitlapilco.

Las políticas implementadas dentro del municipio de Metepec que son propicias al desarrollo de vivienda se pueden dividir en dos grandes grupos: la primera tiene que ver con las políticas de ordenamiento urbano y la segunda hace referencia a las políticas sectoriales.

Para los años 1990-1994 se presentó un Programa Nacional de Vivienda, este Programa considera las propuestas y lineamientos que en materia habitacional haciendo que la materia habitacional detonara en toda la república mexicana y en Metepec no fue la excepción. Dando origen a conjuntos urbanos que en la actualidad siguen desarrollando.

Económicos; Las actividades económicas que predominan en Metepec se centran en primer lugar en el sector terciario o de servicios y en segundo lugar en el sector secundario como la industria manufacturera. A pesar de esto aún hay un poco más de 900 personas que están dentro del sector primario, en actividades como la agricultura y la ganadería.

En el municipio la construcción de comercios a partir de los 90 trajo comercios que a su vez transformaron a Metepec en el Centro Financiero más importante de la Ciudad. Logrando atraer empresas internacionales para invertir en la zona.

Así mismo el municipio se ha visto beneficiado por la industria de la construcción, que está en auge en este lugar. Recientemente se han desarrollado una variedad

de fraccionamientos y zonas residenciales, lo mismo que centros comerciales y tiendas de autoservicio.

Con la construcción de conjuntos urbanos el municipio de Metepec se está convirtiendo en un centro de atracción inmenso, de la forma que está generando muchas más viviendas que cualquier otro municipio aledaño. Esto traerá consigo una economía acelerada y el posible cambio de economía municipal, trayendo consigo incrementos en impuestos y que la gente con una economía inestable se verá afectada.

Sociales; Para Metepec y el tema de sociedad ya no es un tema viejo ya que, de acuerdo con información del ayuntamiento de Metepec, el auge del desarrollo inmobiliario se cimienta desde el temblor de 1985, el cual afectó principalmente a la Ciudad de México, y que, por su cercanía con Metepec, ocasionó una migración de población. Ello, acompañado de la instalación de importantes empresas en la zona industrial del Valle de Toluca y complementado por las excelentes vías de comunicación, un aeropuerto y su geografía plana, son aspectos que hacen de Metepec un excelente lugar para la instalación de desarrollos habitacionales.

La sociedad cada día crece también crecen las necesidades de la población ya sea para adquirir una vivienda o un terreno apropiado para su desarrollo. Lo que implica una problemática grande en materia habitacional a los grandes gestores de vivienda.

Territorial; En la urbanización en México uno de los problemas más importantes podría ser el del suelo ya que no cuenta con una política integrada y respaldada por el gobierno que le dé importancia a este factor de desarrollo urbano. El proceso de urbanización se ha incrementado en el área urbana, y se ha ido consolidando, al norte y poniente del municipio, mientras que al oriente y al sur ha surgido una urbanización discontinua, que ha seguido patrones dispersos, lo que genera múltiples baldíos y produce una incipiente infraestructura.

En menos de veinte años, Metepec transitó de ser un municipio prácticamente rural a uno altamente urbanizado, consolidando en su territorio usos de suelo comercial

y habitacional de tipo residencial. La construcción de vivienda cerrada en Metepec ocurre en distintos momentos. Y es uno de los principales pioneros de una estructura urbana que a futuro se verá reflejada.

Con todo esto podemos decir que el papel de Metepec es estratégico dadas sus condiciones geográficas aunadas a la existencia de espacios planos y abiertos y las características de la Ciudad Típica que cuenta con valores históricos, patrimoniales y turísticos. Ello ha permitido la generación de una nueva centralidad, fortalecida por usos comerciales, de servicios, universidades de primera jerarquía, entre otros equipamientos regionales de gran importancia, así como por la consolidación de conjuntos urbanos, que particularmente son de vivienda media alta y residencial.

BIBLIOGRAFÍA

Andrews, 1976. Una guía para los estudios urbanos, Contario, Canadá: Prentice hall.

Bettin, 1982. Los sociólogos de la ciudad. Arquitectura y perspectivas gg. Barcelona, España.

Borradori, 2003. La filosofía en una época de terror. Diálogos con Jürgen Habermas y Jacques Derrida, Ed. Taurus, Madrid, España. pp. 272.

Borsdorf, 2003. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad Latinoamericana, en revista eure 37-49 mayo año/vol. 29. núm. 86. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile.

Burgess, 1924. The growth of the city: an introduction to a research project. publications of the American Sociological Society, 18-85-97

Burgess, 1988. The structural and stratigraphic evolution of lake tanganyika. A case study of continental rifting. in: rifting and the opening of the Atlantic Ocean, manspieger w. Elsevier, Netherlands.

Castells, 1984. La cuestión urbana, México, d.f: Gustavo gili.

Comisión Nacional de Vivienda 2008. Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables. In vivienda, c. n. d. (ed.). México DF.

De Mattos, 2001. Metropolización y Suburbanización. En revista eure, Santiago, Chile, vol. 27, no. 80.

Del valle, 1997. Centro-periferia. Dialéctica de la territorialización en la experiencia cine con vecinos de la ciudad de saladillo. Ver en http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/39195/documento_completo.pdf?sequence=

Duhau, 2008. Los nuevos productores del espacio habitable. En revista ciudades 20, 21-27.

Esquivel, 2006. Política Habitacional y Calidad de Vida: Impacto de los nuevos desarrollos habitacionales. En centro de estudios sociales y de opinión pública, 2006. La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas, México, DF cesop/cámara de diputados/ lix legislatura.

GEM, Gobierno del Estado de México, 2002. Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Gaceta de Gobierno del Estado de México 2002, GEM.

Gobierno del Estado de México, 1993. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, Gaceta de Gobierno del Estado de México 1993.

Gobierno del Estado de México, 2002. Código Administrativo del Estado de México, Gaceta de Gobierno del Estado de México 2002, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2004. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Bonanza”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2004, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2005. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Bonanza” de la segunda etapa. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2005, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2005. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “El Castaño”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2005, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2007. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Hacienda de Guadalupe” de la segunda etapa. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2007, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2008. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “El Castaño” de la segunda, tercera y cuarta etapa. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2008, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2008. Acuerdo de autorización del conjunto urbano Rancho san Antonio modificado a “La Foresta”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2008, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2009. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Hacienda San Antonio” de la segunda etapa. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2009, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2010. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Condado del Valle” de la segunda etapa. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2010, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2011. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec, México, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2012. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Rinconada el castaño”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2012, GEM

Gobierno del Estado de México, 2013. Plan Municipal de Desarrollo de Metepec 2013-2015, México, GEM.

Gobierno del Estado de México, 2014. Autorizaciones de conjuntos urbanos. http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/autoriaciones/index.htm.

Gobierno del Estado de México, 2015. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Portofino Royal Country Club”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2015, GEM

Gobierno del Estado de México, 2015. Acuerdo de autorización del conjunto urbano “Los Castaños”. Gaceta de Gobierno del Estado de México 2015, GEM.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1990. "Censo General de Población y Vivienda 1990", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1995. "Conteo de Población y Vivienda 1990", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2000. "Censo General de Población y Vivienda 1990", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2005. "Conteo de Población y Vivienda 1990", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2010. "Censo General de Población y Vivienda 1990", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2010. "Principales resultados por localidad (ITER), México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2015. "Cartografía Geoestadística Urbana", México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 2015. "Cierre del Censo de Población y Vivienda 2010, Metepec", México, INEGI.

La Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad 1992. División Política, municipal, áreas geoestadísticas municipales, 2000.

La Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad 1992. División Política, municipal, áreas geoestadísticas municipales, 2015.

La Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad 2017. División Política, estatal, áreas geoestadísticas estatales, 2010.

La Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad 2017. División Política, estatal, áreas geoestadísticas estatales, 2015.

Ley General de Asentamientos Humanos última reforma dof 24-01-2014

Muñoz, 1992. Estructura económica internacional, editorial civitas, 1ª edición, Madrid.

Nájera, 2000. La Ciudad bajo el neoliberalismo papeles de población, vol. 6, núm. 23, enero-marzo, Universidad Autónoma del Estado de México Toluca, México.

Ornelas, 2014. La mercantilización de la urbanización. a propósito de los "Conjuntos urbanos" en México estudios demográficos y urbanos, vol. 29, núm. 3, Septiembre-Diciembre, 2014, pp. 481-512 el Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México.

Orozco, Estela, Hoyos, Origel, Yolanda, 2010. Nuevas formas de producción urbana: Emprendimientos cerrados Metepec, Estado de México Urbano, vol. 13, núm. 22, octubre, 2010, pp. 63-68 Universidad del Bío Bío Concepción, Chile

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 2015

Rodríguez, 2003. La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca, Universidad Autónoma de Madrid, ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Vol. VII, núm. 146(119), 1 de agosto de 2003.

Rodríguez, 2001. Segregación residencial socioeconómica. ¿Qué es?, ¿Cómo se mide?, ¿Qué está pasando, importa?". celade-unfpa, Santiago de Chile. Serie de población y desarrollo.

Rodríguez, Winchester, Lucy, 2004. Una ciudad fragmentada en Santiago en la globalización ¿Una nueva ciudad? Recuperado en <http://www.sitiosur.cl/r.ph?p?id=372>.

Schteingart, 1984. El sector inmobiliario y la vivienda en crisis. Recuperado en <http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/225/4/rc>

Secretaría de Desarrollo Social 2005. Delimitación de las zonas metropolitanas de México. México. Consejo Nacional de Población, Secretaría de Desarrollo Social, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Secretaría de Desarrollo Social 2010. Diagnóstico del programa hábitat. Secretaría de Desarrollo Social. México.

Secretaría de Desarrollo Social /Comisión Nacional de Población/Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2008). Delimitación de las zonas metropolitanas en México 2005. D.F, México.

Unicel, Ruiz, Garza 1978. El desarrollo urbano en México, México, el Colegio de México.

Valdés, 2011. Fragmentación y segregación urbana: aportes teóricos para el análisis de casos de la ciudad de Córdoba. Recuperado en <http://www.ffyh.unc.edu.ar/alfilo/antecedentes/alfilo-18/pdf/valdes.pdf>.

Valdés, 2012. Presentación para el taller “acuerdos por la movilidad urbana”, Acapulco Gro.

Valencia, 2005. Estudios sobre lo urbano. deslindes disciplinarios y campos temáticos emergentes. Centro de estudios arquitectónicos, urbanísticos y del paisaje, universidad central de Chile Santiago.

Páginas de consulta de internet

<http://ri.uaemex.mx/bitstream/123456789/13711/1/401118.pdf>

http://www.academia.edu/9492791/LOS_SOCIOLOGOS_DE_LA_CIUADAD_T%C3%ADtulo_original_I_Sociologi_della_Citt%C3%A1_Versi%C3%B3n_castellana_de
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/abr/leyabr025.pdf>

<https://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/123456789/13711/401118.pdf?sequence=1>

<http://sedur.edomex.gob.mx/metepec>

<http://www.uv.mx/maestria-arquitectura/plan-de-estudios/fundamento-del-programa/justificacion/>

<http://www.implanhermosillo.gob.mx/metro/#!/Usos>

http://www.ingenieria.unam.mx/~jkuri/Apunt_Planeacion_internet/TEMAII.1.pdf

[http://www.invi.df.gob.mx/Portal/pdf/Panel_4_III_Comision_para_la_Regularizacion_de_la_Tenencia_de_la_Tierra\(CORETT\).pdf](http://www.invi.df.gob.mx/Portal/pdf/Panel_4_III_Comision_para_la_Regularizacion_de_la_Tenencia_de_la_Tierra(CORETT).pdf)

<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/nrm/1/340/46.htm?s=is>

<http://www.metepec.gob.mx/>

<http://www.gob.mx/sedatu>

<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM15mexico/municipios/15054a.html>

<http://www.metepec.gob.mx/pagina/>

<http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/urbana/>

http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/geoestadistica/m_geoestadistico.aspx

<http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/>

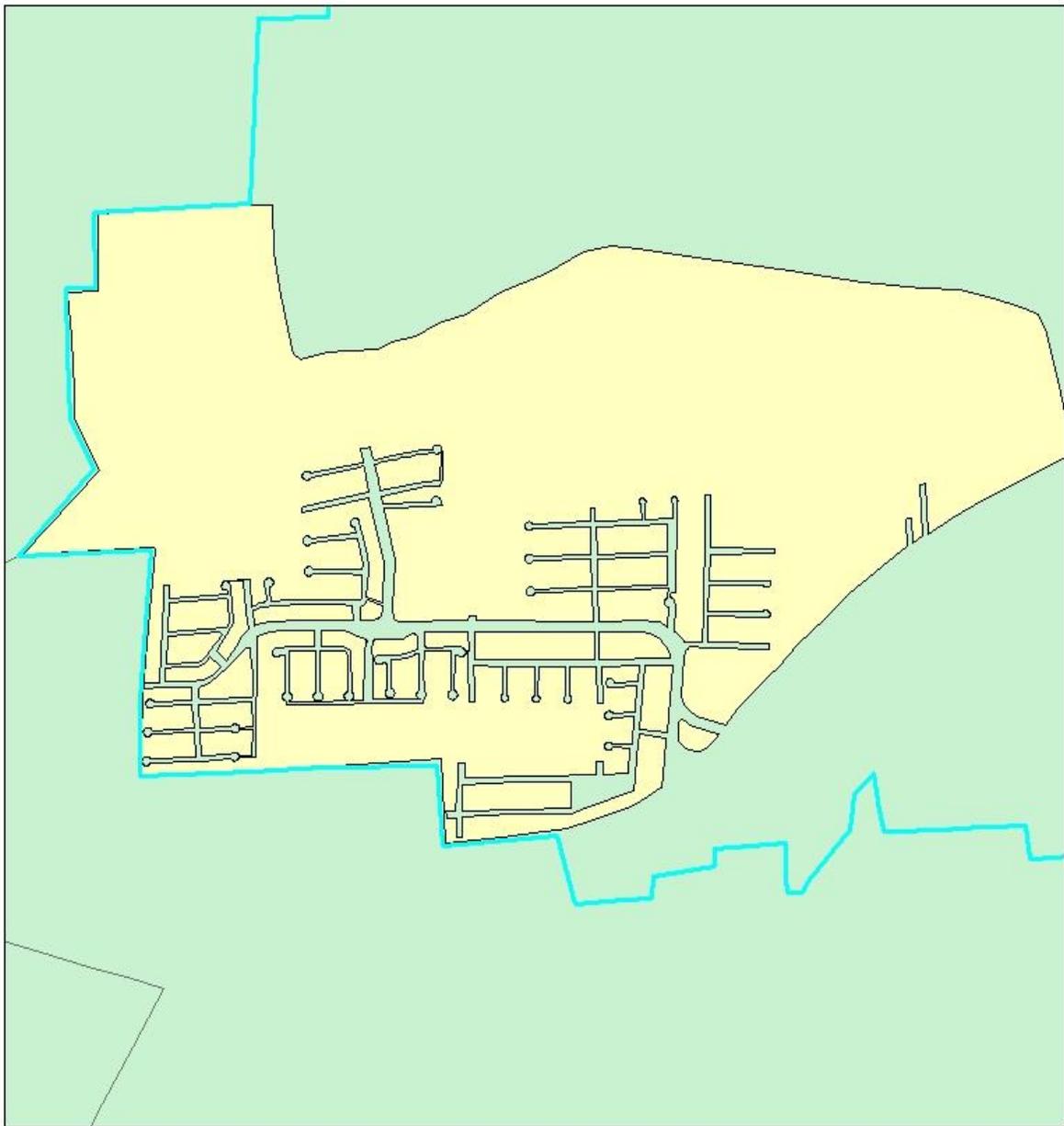
<http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/topografia/>

<http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/geoestadistica/>

<http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/>

<https://www.gob.mx/conabio>

ANEXO CARTOGRÁFICO



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



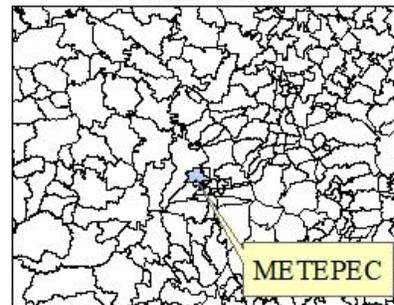
SIMBOLOGÍA

- Conjunto Urbano Bonanza (Primera y segunda etapa)
- Manzanas del municipio de Metepec
- República Mexicana

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree

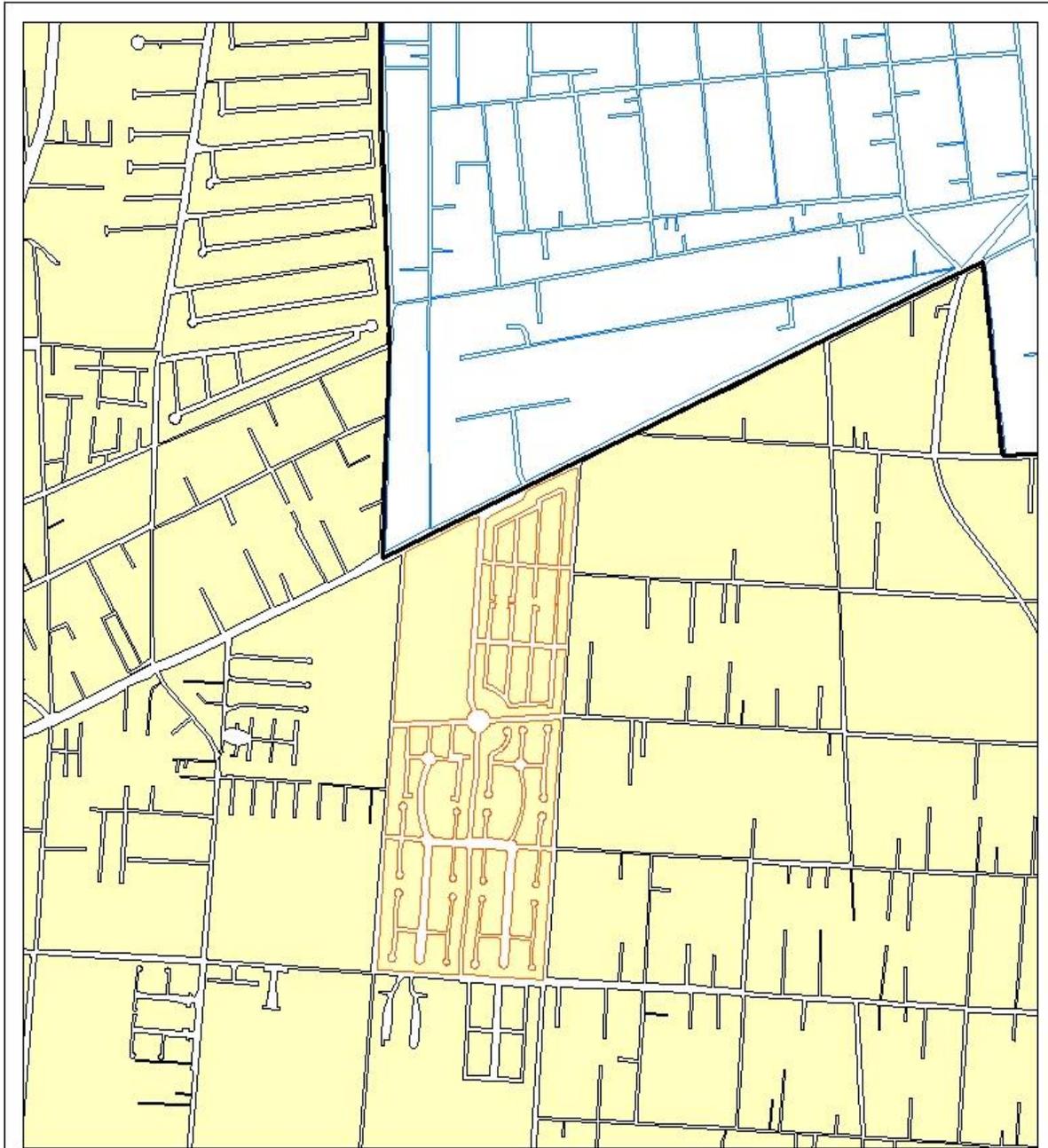


LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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

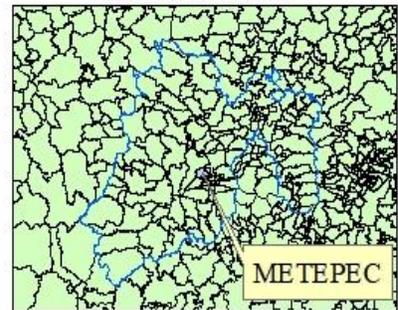
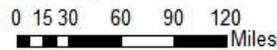


LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

-  Limite del Municipio de Metepec
-  Conjunto Urbano El Castaño (etapas 1,2,3,4)
-  Manzanas del Estado de México

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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



SIMBOLOGÍA

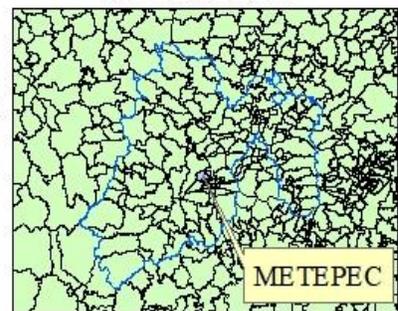
-  Conjunto Urbano Hacienda Guadalupe
-  Límites del municipio de Metepec
-  Manzanas del municipio de Metepec
-  Municipio de Metepec

Sistema de coordenadas: Méx INEGI Lambert Conformal Conic
Proyección: Lambert Conformal Conic

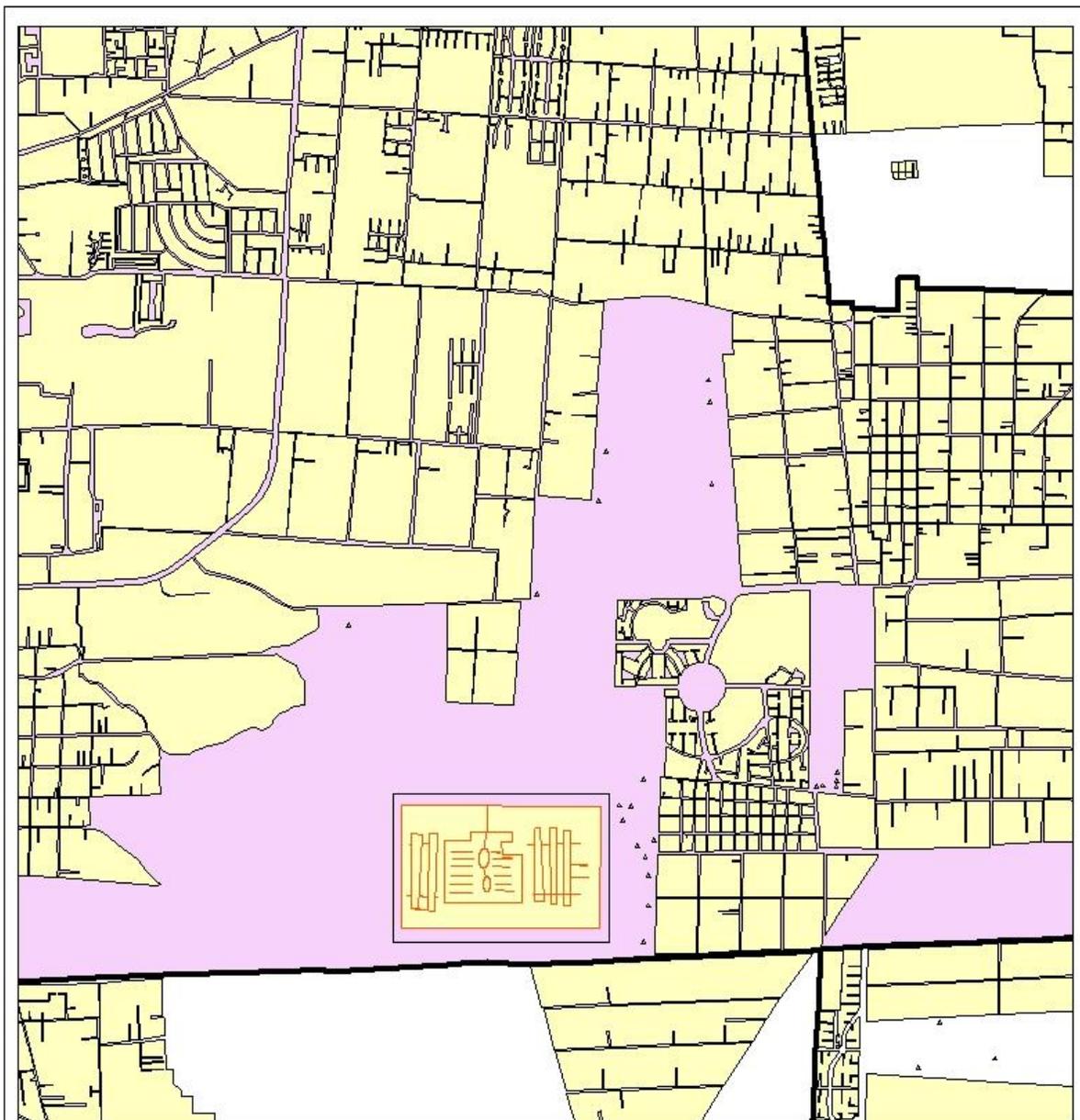
0 15 30 60 90 120
Miles



LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)
Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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



SIMBOLOGÍA

-  Manzanas del municipio de Metepec
-  Municipio de Metepec
-  Conjunto Urbano Condado del Valle

Sistema de coordenadas: WGS 1984 UTM Zone 14N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: WGS 1984
 False Easting: 500,000.0000
 False Northing: 0.0000
 Central Meridian: -99.0000
 Scale Factor: 0.9996
 Latitude of Origin: 0.0000
 UTM Zone: 14N



LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



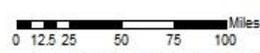
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL



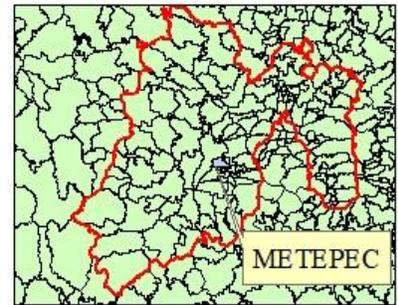
SIMBOLOGÍA

	Conjunto Urbano Foresta
	Municipio de Metepec
	Manzanas de Metepec

Sistema de coordenadas : GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades : Degree

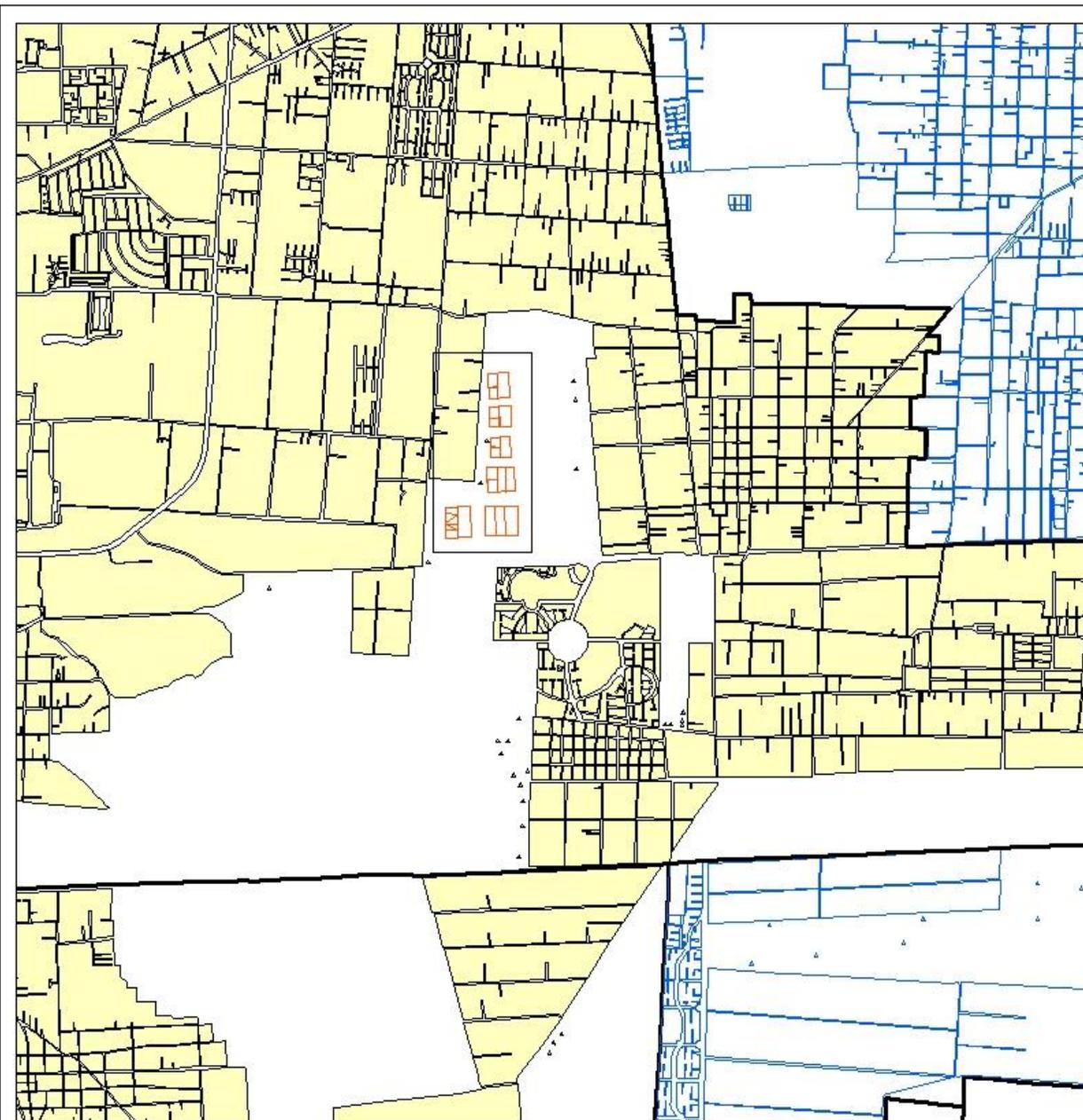


LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO 1992-2017 e INEGI 2015

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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

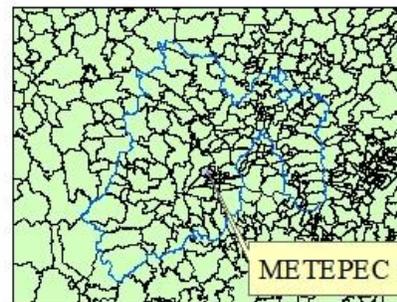


LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- Manzanas del municipio de Metepec
- Manzanas del estado de Mexico
- Conjunto Urbano Hacienda San Antonio

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Diaz Ramirez Rogelio Giovanni



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



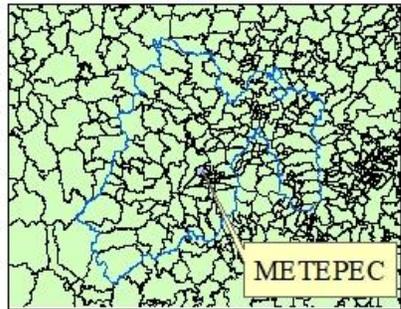
LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

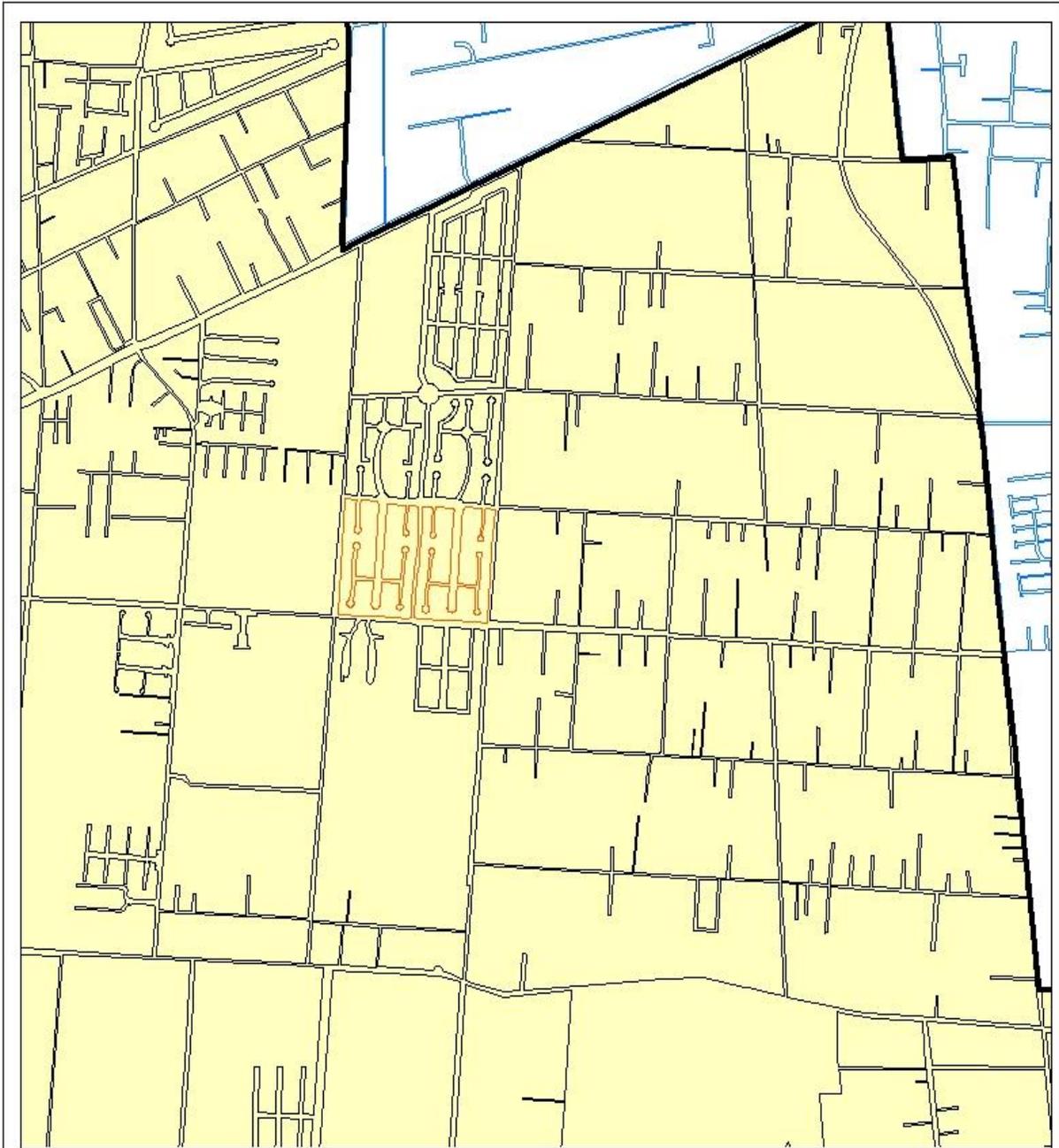
	Conjunto Urbano Rinconada el Castaño Residencial
	Municipio de Metepec
	Manzanas del municipio de Metepec

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree

0 0.03 0.06 0.12 0.18 0.24 Miles



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)
Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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



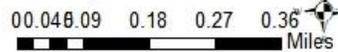
SIMBOLOGÍA

- Municipio de Metepec
- Conjunto Urbano Los Castaños
- Manzanas del municipio de Metepec

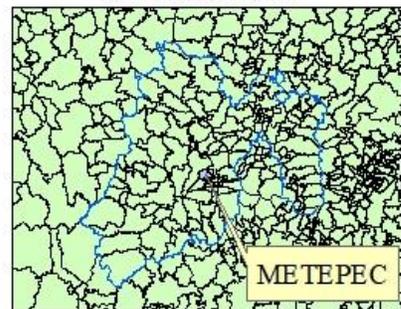
Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984

Datum: WGS 1984

Unidades: Degree

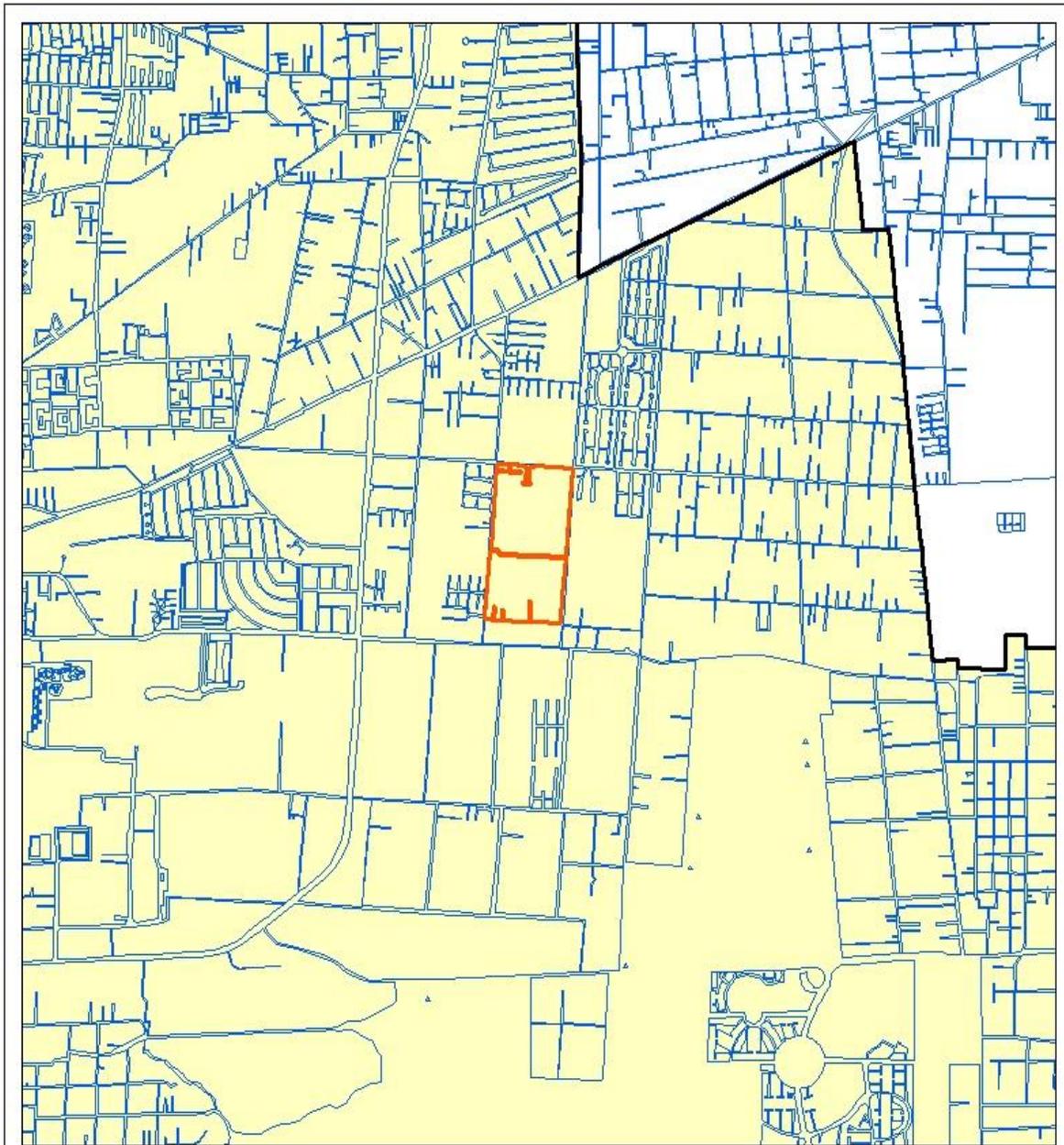


LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Diaz Ramirez Rogelio Giovanni



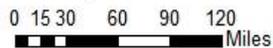
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL



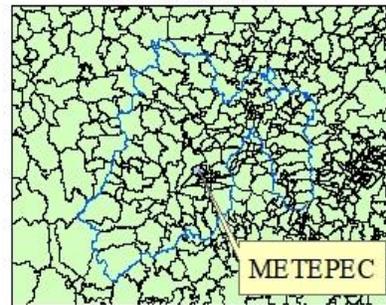
SIMBOLOGÍA

-  Conjunto Urbano Parafino Royal Country Club
-  Traza Urbana
-  Municipio de Metepec

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree

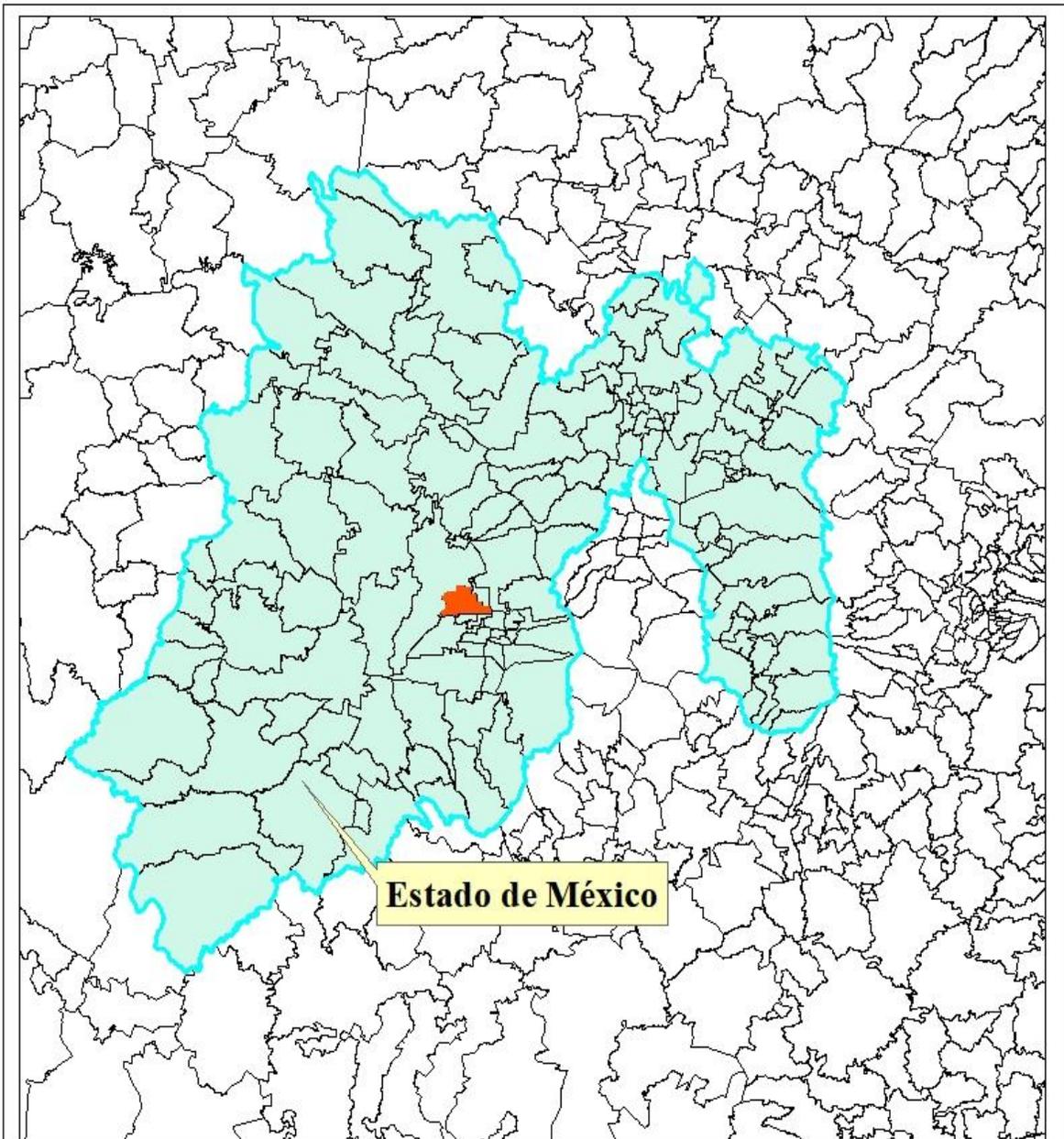


LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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



SIMBOLOGÍA

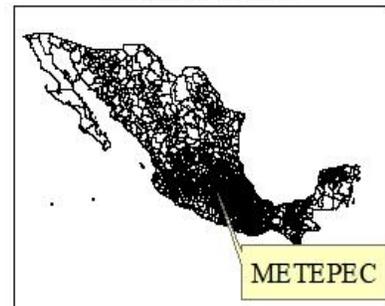
- Estado de México
- Municipio de Metepec

Escala de referencia: 1:0

0 210 420 840 1,260 1,680 Miles

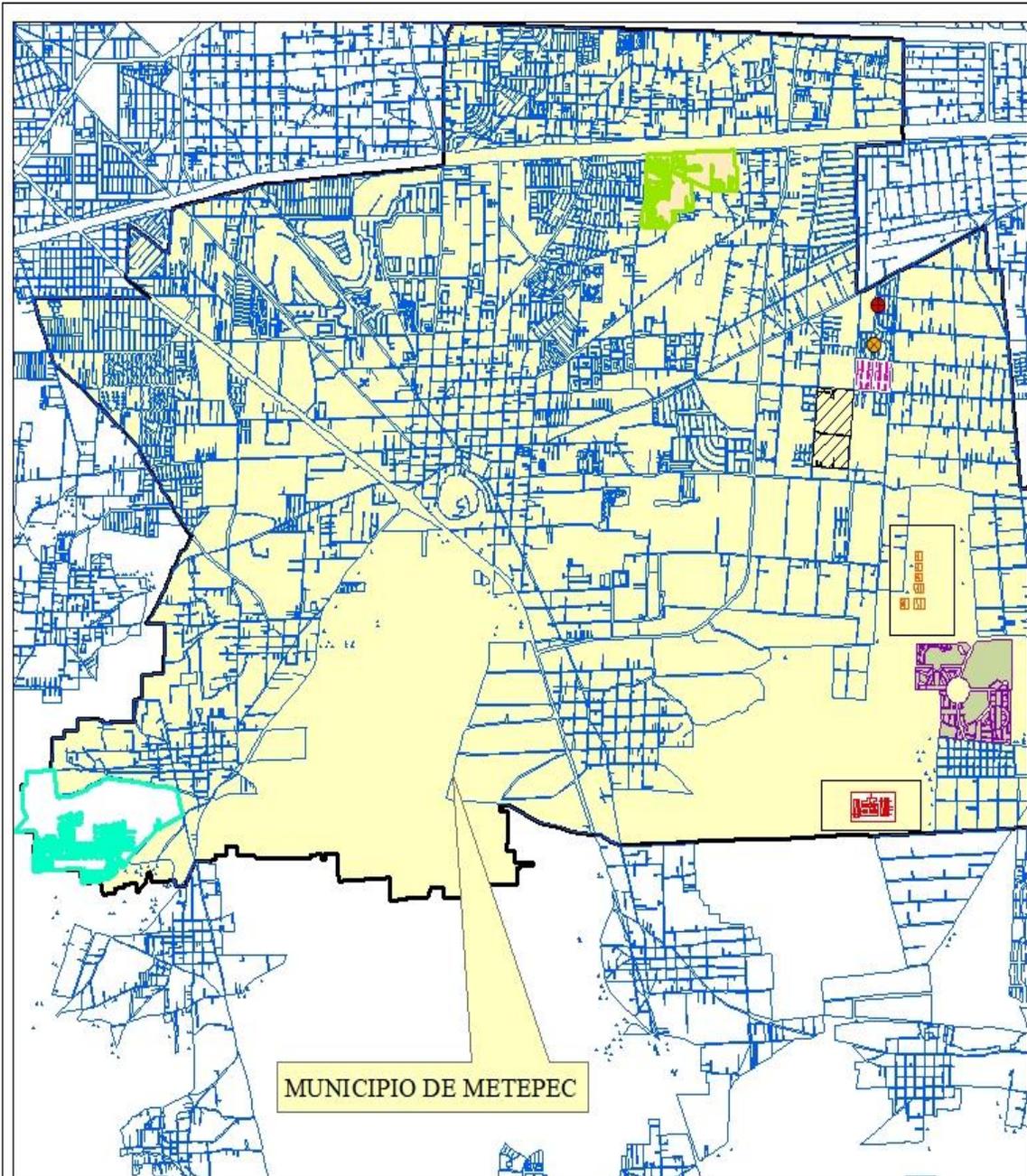


LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni



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

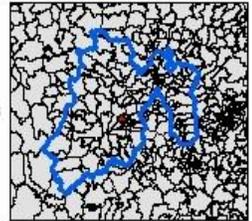


LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA
Conjuntos Urbanos del municipio de Metepec

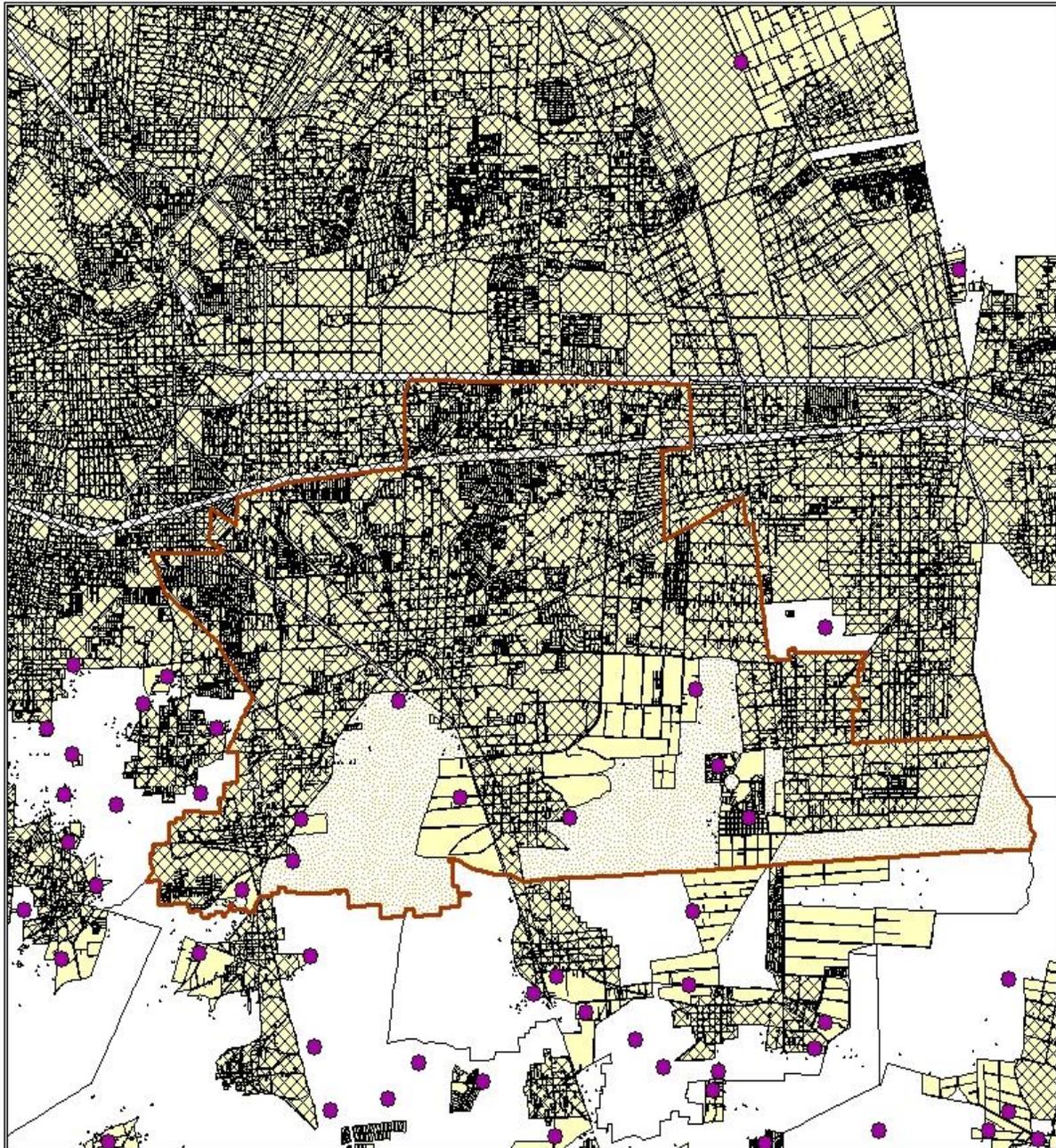
- Conjunto Urbano Residencial el Castaño
- Conjunto Urbano Rinconada el Castaño Residencial
- Conjunto Urbano Pottolno Royal Country Club
- Conjunto Urbano Forestal
- Conjunto Urbano Los Castaños
- Conjunto Urbano Hacienda Guadalupe
- Conjunto Urbano Rosarora (Primera y segunda etapas)
- Traza Urbana
- Municipio de Metepec
- Conjunto Urbano Condado de Valle
- Conjunto Urbano Hacienda San Antonio

Sistema de coordenadas: GCS WGS 1984
Datum: WGS 1984
Unidades: Degree



Elaboró: Diaz Ramirez Rogelio Giovanni

Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)



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



SIMBOLOGÍA

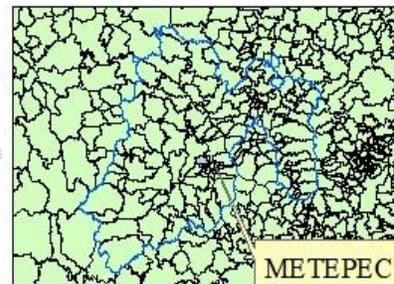
-  Población menor de 2,500 habitantes
-  Uso Urbano Actual
-  Uso Urbanizable
-  Zonas Rurales

Sistema de coordenadas: Max INEGI Lambert Conformal Conic
Proyección: Lambert Conformal Conic
Datum: WGS 1984

0 15 30 60 90 120
Miles



LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia en base a datos de CONABIO (1992-2017)

Elaboró: Díaz Ramírez Rogelio Giovanni