



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

**EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES EN LOS CONJUNTOS URBANOS
HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE METEPEC: CUATRO CASOS DE
ESTUDIO.**

Tesis

Que para obtener el título de
Licenciada en Planeación Territorial

Presenta:

Leticia Pérez Salinas

Director:

Dr. En C.S Pedro Leobardo Jiménez Sánchez

Codirector:

M. En . E.U.R. Héctor Campos Alanís

Toluca, Méx., Agosto de 2018

Sinopsis

En la última década, los municipios que conforman el Valle de Toluca en el Estado de México, han experimentado cambios socioeconómicos, reflejados en la construcción de infraestructura de servicios básicos y servicios especializados, en la modernización de la infraestructura vial, modificando el crecimiento del área urbana generando singularidades en el comportamiento de la ejecución de vivienda el comportamiento de los asentamientos humanos se manifiesta disperso.

Una de las particularidades de la construcción de conjuntos urbanos habitacionales es la implementación de servicios básicos que deben de dar cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano, establece que la autorización de un desarrollo habitacional debe estar ubicado frente a una vía pública; la mayoría de los promotores inmobiliarios establecen sus proyectos en áreas urbanas que no cuentan con los servicios públicos, por ello los promotores inmobiliarios urbanizan el acceso al desarrollo habitacional generando desigualdades a las viviendas que no forman parte de él, tales como el rompimiento de las relaciones sociales entre los habitantes y residentes, debido a la conformación de muros que limitan la convivencia de la población que habitan la zona.

La presente investigación se exponen los factores que participan en la ejecución de las obligaciones establecidas a los promotores inmobiliarios derivado de la construcción de vivienda en masa se encuentran establecidas en el acuerdo de autorización y construcción de la misma. Los promotores inmobiliarios modifican el acuerdo de autorización a petición de las autoridades municipales o de él; durante el proceso de investigación se observa que los factores que participan en la ejecución de las obligaciones obedecen a peticiones que involucran al municipio en donde éste se llevará acabo, el primer acercamiento se da en la emisión de la constancia de viabilidad y posteriormente para publicación del acuerdo de autorización.

En referencia a lo anterior, se tomó como muestra para la presente investigación el periodo comprendido del año 1993 al año 2011, derivado que el objeto de estudio es analizar los factores que intervinieron en la ejecución de las obligaciones establecidas por la construcción de vivienda de tipo medio y medio residencial en los conjuntos urbanos habitacionales en el Municipio de Metepec, Estado de México autorizados en ese periodo; se cuenta con la apertura de bitácora para iniciar los trabajos de las obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano y la entrega del área de donación; ésta investigación se hará uso de las bitácoras de supervisión donde se manifiestan los avances que tiene cada uno de los desarrollos habitacionales a estudiar. Para analizar el objeto de estudio se tomaron cuatro casos de estudios, comprenden cuatro conjuntos urbanos habitacionales de vivienda tipo medio y medio residencial en el Municipio de Metepec.

Finalmente, los factores que imperan en la ejecución de las obligaciones establecidas a los promotores inmobiliarios por la construcción de vivienda son los intereses políticos que representan a la población en un municipio, los compromisos de campaña que adquieren los representantes del pueblo dejando en segundo término los objetivos y los beneficios de implementar obras de equipamiento urbano y áreas de donación; la autoridad busca otras alternativas de la aplicación de los recursos sin que éstos realmente cubran la necesidades básicas de los habitantes. Es importante señalar la disposición que tienen los promotores inmobiliarios en la ejecución de sus obligaciones, derivado que algunas empresas prefieren abstenerse de los requisitos, de los procedimientos que tienen que realizar en la aprobación de proyectos y posteriormente a la liberación de las obras, con la anuencia de las autoridades participantes, expresando que los mismos son engorrosos, burocráticos y complejos, por lo anterior, se puede dar el caso que las autoridades o dependencias gubernamentales que son acreedoras a recibir la ejecución de las obras de equipamiento urbano, se desistan a recibir el mantenimiento indicado o bien a recibir la obra realizada, trayendo consigo atraso y oposición al promotor inmobiliario para concluir esta obligación.

Dedicatoria

Al ser más puro y más amado de mi ser; el cual vino a darme una gran enseñanza de vida, a pesar que el tiempo que estuviste a mi lado fue realmente muy corto, te lo dedico a ti, mi hijo querido, mi MATEO; aunque nos separe una vida eterna, quiero que sigas orgulloso de mi, que seas parte de uno de los tantos logros que haré en esta vida.

Agradecimientos

Sé que me tarde mucho tiempo en poder concluir este paso, que decidí realizar tantos anhelos en un solo paso, que de todos ellos solo obtuve aprendizajes que me han marcado; en donde solo obtuve la respuesta que para seguir adelante y no parar, hay que haber terminado y concluido el anterior, por ello agradezco al Dr. en C. S. Pedro Leobardo Jiménez Sánchez, por apoyarme y ayudarme a concluir este paso, porque a pesar del tiempo transcurrido su esfuerzo ha valido la pena, porque este paso será uno de muchos. Muchas gracias por su confianza y su enseñanza.

Agradezco al M. En. E.U.R. Héctor Campos Alanís por haberme brindado la oportunidad de apoyarme para la realización de ésta tesis, haber tenido la paciencia del tiempo que tome para concluir una meta más en mi vida.

A mis sinodales la L. En. PL. U. Armida Barrios Galván y a la M. En. D.M. Guadalupe Hoyos Castillo, por su apoyo y correcciones a lo largo del tiempo que llevo concluir mi tesis y dar un paso más adelante en mi vida profesional.

Índice

INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO I.....	20
FUNDAMENTO TEÓRICO-CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN MATERIA HABITACIONAL	20
1.1. Estado y promoción inmobiliaria habitacional.....	20
1.1.1. <i>Del Estado Benefactor al Estado Neoliberal</i>	20
1.1.2. <i>El enfoque Neoliberal y la promoción inmobiliaria</i>	21
1.2. Variables conceptuales en materia de promoción inmobiliaria	26
1.2.1. <i>La Vivienda</i>	27
1.2.2. <i>Tipología de la vivienda</i>	28
1.2.3. <i>Modos de Producción de la vivienda</i>	29
1.2.4. <i>La promoción Inmobiliaria</i>	30
1.2.5. <i>Figuras jurídicas de división del suelo</i>	32
1.3. Marco metodológico de la investigación.....	34
1.4. Conclusiones	35
CAPÍTULO II.....	37
MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL DESARROLLO HABITACIONAL	37
2.1. Antecedentes jurídico-administrativos del desarrollo habitacional en México y el estado de México	37
2.1.1. <i>Antecedentes del marco jurídico a nivel federal</i>	37
2.2. Marco jurídico de la participación del Sector Inmobiliario	40
2.2.1 <i>A nivel Federal</i>	41
2.2.2. <i>A nivel Estatal: Estado de México</i>	43
2.2.3. <i>A nivel Municipal: Municipio de Metepec</i>	45
2.3. Marco de la Planeación urbana y el desarrollo inmobiliario.....	45
2.3.1. <i>A nivel Federal</i>	45
2.3.2. <i>A nivel Estatal: Estado de México</i>	46

2.3.3. <i>A nivel Municipal: Municipio de Metepec</i>	48
2.4. Políticas de Desarrollo	49
2.4.1. <i>A nivel Federal</i>	49
2.4.2. <i>A nivel Estatal: Estado de México</i>	51
2.4.3. <i>A nivel Municipal: Metepec</i>	54
2.5. Conclusiones	56
CAPÍTULO III.....	58
PROCESO DE AUTORIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES	58
3.1. Agentes responsables.....	58
3.1.1. <i>Participación de los Sectores Privados</i>	58
3.1.2. <i>Participación del Estado</i>	60
3.1.3 <i>Intervención del Municipio</i>	65
3.2. Obligaciones del promotor inmobiliario.....	73
3.3. Entrega recepción al Municipio	81
3.4. Conclusiones	82
CAPÍTULO IV.....	83
EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE METEPEC: CASOS DE LOS CONJUNTOS URBANOS HACIENDA GUADALUPE, HACIENDA SAN ANTONIO, EL CASTAÑO, BONANZA (BANUS)	83
4.1. Delimitación territorial de los casos de estudio.....	84
4.2. Caracterización de los casos de estudio	86
4.2.1. <i>Antecedentes de los acuerdos de autorización</i>	86
4.2.2. <i>Características del acuerdo de autorización</i>	87
4.3. Obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización	89
4.3.1. <i>Obras de urbanización</i>	89
4.3.2. <i>Obras de equipamiento urbano</i>	90
4.3.3. <i>Áreas de donación</i>	97
4.4 Verificación de la ejecución de las obligaciones.....	97

4.4.1. Obras de urbanización.....	98
4.4.2. Obras de equipamiento urbano	101
4.4.3. Áreas de Donación.....	105
4.5. Factores que determinan el cumplimiento de las obligaciones	107
4.5.1. Factores jurídico-administrativos.....	108
4.5.2. Factores de localización	110
4.5.3. Factores políticos.....	111
4.5.4. Factores sociales.....	112
4.5.5. Factores económicos.....	114
4.5.6. Factores territoriales.....	114
4.6. Conclusiones	116
CONCLUSIONES.....	117
RECOMENDACIONES.....	120
BIBLIOGRAFÍA.....	122

INTRODUCCIÓN

La presencia de la iniciativa privada en la construcción de vivienda ha traído consigo la aplicación y modificación de la normatividad para la aprobación y ejecución de la vivienda en todas sus modalidades; la participación del promotor inmobiliario se puede centrar en el déficit que presentan las autoridades de los diferentes niveles de gobierno para proporcionar de un techo a la población derivado del crecimiento de los índices de inseguridad, de la negativa en proporcionar de créditos bancarios y /o apoyos financieros para la obtención de una vivienda; propiciando que el sector privado se involucre en éste mercado dando apertura a establecer la figura del promotor inmobiliario.

La finalidad que las empresas privadas se integren en el mercado de la construcción de vivienda es contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes, el Estado ha analizado que la empresa privada ha encontrado un nicho de mercado con bastas ganancias, al dedicarse a la construcción masiva de viviendas. El gobierno ha establecido que el promotor inmobiliario tendrá que contribuir con la aplicación de recursos económicos para la implementación de áreas de equipamiento urbano a las zonas en donde se establecen en la aportación de áreas de donación, posteriormente se ocupan para construir infraestructura que preste un servicio a la comunidad; en la aportación de obras de urbanización dentro del desarrollo habitacional para la satisfacción de las necesidades básicas de la población que lo habitará.

Según Campos (2007:2), resalta la actuación del “Estado como promotor y constructor” de los programas de viviendas públicas y su papel en la organización espacial de la ciudad. Estos conjuntos de viviendas construidos tanto por el capital inmobiliario como por las iniciativas gubernamentales determinaron una nueva organización del espacio al interior de la ciudad, se configuraron como factores de densificación y atracción de nuevas promociones para determinadas áreas.

En lo que a la vivienda se refiere, los conflictos en torno a las limitaciones de la política pública y los impactos del mercado de suelo urbano, no garantizan el acceso a una vivienda adecuada. La vivienda era entendida como un bien mercantil, generador de estatus y una forma de segregación social, imitando modelos importados, la inversión de capital privado, bajo el emblema de mejorar la calidad de vida de los habitantes (Flores, 2009:3).

Los aspectos que dieron apertura a los temas relacionados con el surgimiento del promotor inmobiliario como eje para la producción de vivienda, derivado al omiso ente qué vigila el proceso de vivienda se establece a partir del planteamiento del problema. A nivel internacional el factor financiero y la disponibilidad del suelo urbano está determinado significativamente por la producción de vivienda. En la década de

los 90's se consolidan políticas neoliberales en América Latina que le dan total libertad al mercado para satisfacer y manejar la demanda de vivienda a través de subsidios otorgados por el Estado, plasmados en cambios en la estructura de las instituciones y reformas constitucionales con diversos enfoques (Borja, 2009:3). Delgadillo (2008:282) manifiesta que el neoliberalismo es una doctrina económica que rechaza el Estado de Bienestar Social y que de manera selectiva, retoma algunas ideas del liberalismo clásico, teniendo la visión que el Estado no debe interferir con el mercado, sino ser su protector, debe ser utilizado de forma puntual en la dimensión de la macroeconomía. En la esfera urbana, las políticas neoliberales han eliminado de forma paulatina y acelerada los bienes, las políticas, los acuerdos sociales y las instituciones construidas durante el Estado Keynesiano, como la vivienda social y los servicios públicos.

En cuanto a lo estudios relacionados al presente tema de investigación se encontró que en América Latina se han discutido en relación al acceso al suelo en conflicto con el orden legal producido por el Estado, suponen la existencia de una diversidad de marcos normativos y no exclusivamente el producido por él, se vinculan de manera disímil con aquel, en un gradiente que va desde la diferenciación hasta la tensión permanente y/o reproducción de algunos de sus contenidos (Canestraro, 2013: 3).

Para Paz (2005:112) y Williamson (1990:69), los regímenes neoliberales han tenido en América Latina tres momentos muy marcados: ascenso, desde principios de los años ochenta del siglo XX; decadencia al final de ese mismo decenio; y reproducción, que arranca en los últimos cinco años del siglo anterior. Los gobiernos de los países de América Latina han apoyado su política económica en los programas de estabilización y ajuste diseñados por los técnicos del Fondo Monetario Internacional (FMI) y del Banco Mundial (BM), mismos que también siguen los postulados del Consenso de Washington, al conjunto de recetas de políticas y estrategias de desarrollo defendidas en los años ochenta por las instituciones gemelas de Bretton Woods y por el gobierno de Estados Unidos.

Los impactos que ha tenido el enfoque neoliberal en la ciudad han sido diversos y variados, de acuerdo a las políticas que han establecido los sectores privados de los diferentes servicios que se pueden ofertar en el territorio. Desde el punto de vista de Delgadillo (2008:283), la ciudad neoliberal responde a una lógica derivada de los procesos de desindustrialización y tercerización de la economía de muchas ciudades. Para enfrentar el declive de la producción, los gobiernos promovieron el mercado inmobiliario de comercio y vivienda en sus distritos centrales de negocios. Las características de la ciudad neoliberal es una profundización del desarrollo desigual en ciudades, entre ellas, grandes inversiones en algunas periferias urbanas selectas, el retorno masivo del gran capital a las áreas urbanas centrales ha

implicado el desplazamiento masivo de población pobre por gente de mayores ingresos, a través de procesos de rehabilitación edilicia y de revalorización de las rentas urbanas, una gestión urbana pública de corte empresarial impulsando la desregulación de las normas urbanas para facilitar los negocios inmobiliarios, la inversión pública se reduce, se desmantela el sistema de vivienda social y de otros servicios, antes considerados públicos, los megaproyectos comerciales y de servicios.

Por otro lado Órnelas (2000:46) señala que el neoliberalismo refleja una disminución en la participación del Estado, generando la privatización de las empresas y los servicios públicos. En cuanto a la ciudad, la define como un producto resultante continuo del proceso general de valorización del capital, su valor de uso general radica en que se convierte en una fuerza productiva más en tanto concentra las condiciones generales e inmediatas de la producción y reproducción del capital. Por su parte, para Renna (2006:3) y Pradilla (1997:10), el modelo neoliberal tenía la capacidad de regular el mercado sin los ingentes esfuerzos del Estado centralizado, cedió rápidamente a la escalada creciente de los valores del suelo y la generación de las condiciones en la ciudad para la producción, se superpuso a los soportes materiales de satisfactores de necesidades regenerando ambos, constante y crecientemente, la acumulación de déficit de recursos y oportunidades en sectores específicos de la ciudad (Martínez, 1995:40).

Estas inequidades que se transmiten en desigualdades, si bien son propias para el funcionamiento del capitalismo urbano, la ciudad bajo el neoliberalismo ha agudizado las posiciones entre las clases urbanas y el repliegue del Estado en su rol planificador, ha provocado como necesidad ineludible la organización de la clase urbana dominada a fin de mantener o revertir sus posiciones de poder sin participación del Estado, se convierte en su única garantía y herramienta de contrapoder.

En el caso de México, el enfoque Neoliberal fue a partir de la implementación de la Industria en las actividades económicas que influyó en el crecimiento acelerado de la población, esto se reflejaría en el crecimiento de los asentamientos humanos y de los centros de población generando mayores demandas para satisfacer las necesidades de infraestructura, educación, salud y vivienda por parte de la sociedad. Dicho crecimiento se ha dado de manera paulatina tanto en las zonas céntricas como en las zonas periféricas de las Ciudades. Por parte de los sectores inmobiliarios la dotación de infraestructuras y servicios requeridos de acuerdo con el incremento poblacional que están demandando y demandarán a futuro un mayor volumen, poniendo en peligro la sostenibilidad de los efectos de la propuesta desarrollo. Por lo tanto, en el caso mexicano la integración al enfoque neoliberal consistía en el ajuste

estructural y el desmantelamiento del sector público y la consiguiente privatización de empresas y organismos constructores y promotores de vivienda.

En este sentido, la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población cuya producción se ve ligada a la adquisición del suelo donde construirla. Esta actividad se ha visto sujeta a las condiciones, las acciones del Estado en la promoción y regulación de la actividad inmobiliaria a través de instituciones de crédito y financiamiento; no obstante, la política de vivienda desarrollada por el gobierno a partir del año de 1992, se dirigió a cambiar la modalidad de un Estado constructor a un sector financiero, otorgando con ello al sector privado y social la responsabilidad de construir viviendas. Otra característica del sector inmobiliario es que sus acciones en su mayoría se localizan en la periferia de las áreas urbanas, donde hay mayor disponibilidad de suelo barato, no obstante en ellas no se desarrollan las grandes obras de infraestructura vial y de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, ni llevan a cabo estudios de impacto urbano social y ecológico, sin embargo, tienen una influencia determinante en el proceso de expansión del área urbana, acción que se lleva a cabo sin una regulación por parte del Estado que posteriormente será motivo de obras en materia de urbanización (Flores, 2009:11).

El Estado mexicano participa poco en la provisión de infraestructura, depende de la disponibilidad de recursos financieros que posean los gobiernos locales y estatales; en México, la responsabilidad de planear y proporcionar los servicios de infraestructura varía de un estado a otro, a veces inclusive de una ciudad a otra. Con frecuencia las autoridades municipales tienen que negociar con el desarrollador de vivienda por la dotación de infraestructura dentro de un marco jurídico complicado, en perjuicio, una vez más de la calidad de la vivienda construida (Cervantes; Esquivel, y Maya, 2005:5). El sector inmobiliario debe de cumplir ciertas especificaciones normativas establecidas en la legislación en materia de asentamientos humanos, requiere de acciones a favor del desarrollo social y territorial, no se ha verificado si en la realidad se cumple con dicho fin o no.

En cuanto al Estado de México, se habla del acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos con base al Código Administrativo del Estado de México y a su reglamento; en relación a las características y obras de equipamiento urbano que deberá cumplir; puntualizando que el deber ser de los mismos, recae en que los principales requerimientos y obligaciones por parte del promotor inmobiliario es el desarrollo de equipamiento urbano dentro de los cuales destaca el educativo, salud, etc.; el equipamiento muchas veces no logra satisfacer la demanda real de toda la población que habita el conjunto urbano (Pacheco, 2013:10).

Las obligaciones que establecen los instrumentos jurídicos y normativos son suficientes para el desarrollo habitacional en los territorios, no existen circunstancias en algunos conjuntos urbanos habitacionales no se llevan a cabo; o en otros casos, se desarrollan obras y acciones que no están en el acuerdo de autorización del conjunto urbano. Las obras de equipamiento, la infraestructura y las áreas de donación son algunas de las obligaciones que adquiere el promotor inmobiliario en el desarrollo de vivienda, no sólo son muros y techos que protegen del exterior a la familia, es básicamente el conjunto de servicios y espacios que propician la convivencia sana de los seres humanos” (Aguilera, 1995:25). Su establecimiento en verdad cumple con el beneficio social y territorial a favor de la población que lo habita y de la que se encuentra a su alrededor, apoya para el desarrollo del municipio donde se estableció.

En los nuevos desarrollos habitacionales en el Estado de México, se muestra la falta de equipamiento comercial y de servicios provoca no sólo la transformación de las viviendas y del espacio urbano, también afecta negativamente la vida cotidiana de miles de familias que han optado por estas viviendas. La lejanía del conjunto urbano del resto de la metrópoli implica no sólo grandes desplazamientos y fuertes inversiones de dinero y de tiempo, fundamentalmente el desgaste físico de las personas, la disminución de su vida familiar y produce espacios fuertemente segregados. El reducido tamaño de la vivienda afecta la convivencia cotidiana, genera hacinamiento y por ende impacta negativamente la calidad de vida de miles de familias (Cervantes; Esquivel, y Maya, 2005:10), el espacio en el que se desarrolla es tan reducido que dificulta la realización de sus actividades, las relaciones sociales dentro de la vivienda que implica que no satisface sus necesidades como lo pensaba.

La promoción inmobiliaria privada está generando la expansión indiscriminada de la mancha urbana y conformando una nueva modalidad no sólo de paisaje urbano, fundamentalmente de modo de vida presente cada vez más en nuestra realidad mexicana. El término de vivienda digna debe concebirse como un todo, no sólo hacer referencia a los materiales de construcción y a los servicios que tiene, sino por tomar en cuenta el tamaño, la ubicación y el equipamiento que la rodea, indicadores fundamentales de lo que debe ser una vivienda digna. Se trata de construir ciudad y no sólo un número desmedido de viviendas, tener la capacidad de dotar las viviendas integradas en espacios urbanos que permitan a la población construir identidades y generar sentimientos de arraigo y pertenencia con su territorio y sobre todo, vinculadas con la ciudad (Ibíd., 2005:10).

Con la introducción de las actividades secundarias y terciarias en el territorio en los 80’s, el Estado de México sufrió grandes cambios en su estructura, modificando la política de la vivienda dando la oportunidad a los sectores privados de la generación

y construcción de las mismas, se han llevado a cabo a partir de la liquidez de las personas de corresponder a las necesidades de las diferentes clases sociales. El papel del Sector Inmobiliario en la actualidad ha cambiado constantemente, debido a la demanda que presentan las clases sociales alta, media y baja, cambiando la normatividad legal requerida para el establecimiento de los conjuntos urbanos habitacionales dentro de los territorios, disminuyendo las aportaciones que recibiría el municipio por la prestaciones de sus servicios (Campos, 2007:4).

La normatividad en México en el año de 1993 cuando se reforma la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) en su artículo 115 en el cual se delegan ciertas atribuciones al municipio que le correspondían al Gobierno Federal, entre ellas las funciones y servicios en la autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, como la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipales. La CPEUM a través del artículo 115 establece para los municipios atribuciones en materia de asentamientos humanos es la dotación de los servicios públicos municipales: agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines y su equipamiento y seguridad pública, policía preventiva municipal y tránsito.

Por su parte, durante el periodo 1993-2000, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (LAH, GEM), establece los criterios normativos que deberían cumplir los desarrollos habitacionales y las condiciones para llevar a cabo la construcción de vivienda.

De acuerdo al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México establece la normatividad aplicable para ordenar los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, es la figura jurídica del conjunto urbano habitacional, la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región; éste podrá ser de tipo habitacional que comprende: social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre; industrial o agroindustrial, abasto, comercios, servicios y mixto.

En la modalidad de conjuntos urbanos habitacionales en su acuerdo de autorización, la normatividad establece una serie de obligaciones que deben ser cumplidas por parte del promotor inmobiliario, destacan ceder a título gratuito al Estado y al municipio, superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación destinadas a

equipamiento urbano, construir obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, conforme a los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y demás autoridades competentes para garantizar la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, participar con las autoridades estatales y municipales, en la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, equipamiento urbano, hacer su entrega-recepción al municipio respectivo, con la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, entre otras. Los municipios una vez terminadas, recibirán las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, las respectivas áreas de donación. Las áreas destinadas a vías públicas y equipamiento urbano pasarán a ser del dominio público de los municipios donde se ubiquen, desde el momento de su entrega definitiva.

Una de las preocupaciones que se manifiestan en la presente investigación, es comprobar si se lleva a cabo la ejecución de las obligaciones derivadas de la promoción inmobiliaria por parte del sector privado cumplen estrictamente con las estipuladas en la legislación en materia de desarrollo urbano. Algunas de éstas, se refieren a la promoción de la vivienda a partir del desarrollo inmobiliario, corresponden a los aspectos relacionados con las áreas de donación, los compromisos derivados de las obras de equipamiento urbano y otros relacionados con las establecidas en los dictámenes y autorizaciones emitidas por las dependencias involucradas en el proceso de autorización. Al no cumplirse con las obligaciones establecidas en la normatividad en materia de asentamientos humanos, las acciones derivadas de estas obligaciones, se manifiestan en el territorio de manera negativa, al considerar que éstas no cumplen con la función para lo cual fueron establecidas. En el caso de la infraestructura que no está consolidada en el territorio, se vuelve deficiente debido a que no presenta las condiciones adecuadas en infraestructura, equipamiento urbano, servicios básicos, por lo tanto, no puede cubrir la demanda de la población.

Por último, lo relacionado al Municipio de Metepec se identifica que ha experimentado transformaciones territoriales, sociales y económicas, poniendo en manifiesto un acelerado crecimiento urbano que se explica a partir de la disponibilidad de infraestructura, el otorgamiento de autorizaciones municipales para la edificación de desarrollos habitacionales y centros concentradores de comercio y servicios, incidiendo en el aumento de la concentración de promotores inmobiliarios para el desarrollo de vivienda (Huerta, 2015).

La importancia de la presente investigación, radica en que se analiza si en verdad se cumplen las obligaciones a las que se sujeta el sector inmobiliario en el desarrollo habitacional y si estos cumplen con los objetivos y la naturaleza bajo los cuales se

fijaron. En el territorio se expresan las consecuencias que surgen de la ineficiencia del equipamiento, infraestructura, y compromisos, por parte del sector inmobiliario, en el territorio, a partir de ahí se generan propuestas y medidas para su solución. En este sentido, se analizará al Municipio de Metepec a partir del año 1993, año en el cual se modifican las reglas para la construcción de vivienda, han sido las diferentes aportaciones que han hecho las inmobiliarias para fortalecer el desarrollo de los territorios y de los habitantes, adquirirán una vivienda.

Respecto temporal de estudio, se abordará los años 90's, debido que es cuando se presentan los primeros desarrollos habitacionales de interés popular, respondían a las necesidades de la población que laboraba en el corredor industrial de Paseo Tollocan. Finalmente, considera el periodo 1990-1995, una gran cantidad de asentamientos humanos se integraron a las localidades de mayor importancia, propiciando que el municipio estuviera conformado por centros urbanos y semirurales. En 1995, el 99.36% de la población total municipal habitaba localidades urbanas y el 0.64% restante se situaba en localidades rurales. Para el año 2005, la distribución territorial se presentó de la siguiente manera: el 79.69% de la población total se estableció en la Cabecera Municipal del Municipio de Metepec, mientras que un 18.7% se asentó en el resto de las zonas urbanas, quedando tan sólo un 1.52% de la población total establecida en zonas rurales (GMM, 2009).

El abordar la vivienda de interés social, es en virtud de que a partir del año 1993, constituye el tipo de vivienda que más se ha desarrollado a través del conjunto urbano; en el caso de Metepec, ésta se localiza 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, el desarrollo de éste tipo de vivienda comienza a desarrollarse en la periferia del centro de población, en las localidades de San Sebastián y San Bartolomé Tlaltelulco, Santa María Magdalena Ocotitlán y San Lucas Tunco, como un proceso reversible de los años ochenta y noventa, que se desarrollaban en el centro (GMM, 2009). Los últimos años se está presentado un acelerado crecimiento de los conjuntos urbanos en la periferia del Municipio de Metepec, por lo cual sería muy importante valorar cuales han sido los compromisos y obligaciones que se establecieron, para verificar cual es el impacto positivo o negativo que está generando en el territorio, determinado el impacto que tiene.

Por lo anterior, se establece como pregunta de investigación, la siguiente:

¿Qué factores determinan la ejecución de las obligaciones jurídicas de los promotores inmobiliarios en los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio y medio residencial en el Municipio de Metepec?

El punto de partida, con el cual se fija el supuesto para el planteamiento hipotético en la investigación es:

Existen factores que establecen modificaciones a las obligaciones jurídicas señaladas para los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio y medio residencial que determinan su ejecución final.

Para lograr comprobar la hipótesis, así como contestar la interrogante, se establece como objetivo general:

Analizar el fenómeno de la promoción y desarrollo habitacional a través de los conjuntos urbanos habitacionales de tipo de medio y medio residencial en el municipio de Metepec, así como las obligaciones jurídicas que adquiere el promotor inmobiliario, a fin de identificar los factores que se derivan de la ineficiencia de los mismos y su impacto en el territorio, durante el periodo 1993-2011.

En referencia, se establecen los siguientes objetivos particulares:

- Realizar un análisis teórico-conceptual y metodológico de las variables relacionadas con el fenómeno de producción de vivienda a través del conjunto urbano habitacional de tipo medio y medio residencial.
- Analizar el fundamento jurídico, administrativo y de planeación del Estado de México, que establecen las obligaciones a los que se sujetan los promotores inmobiliarios en el desarrollo de los conjuntos urbanos habitacionales de tipo de medio y medio residencial.
- Analizar el proceso de autorización y establecimiento de las obligaciones a los que se sujetan del conjunto urbano habitacional de tipo medio y medio residencial
- Identificar las acciones de vivienda desarrolladas a través del conjunto urbano habitacional de tipo medio y medio residencial en el municipio de Metepec, durante el periodo 1993-2011, las obligaciones a las que se sujetan y factores que determinan su ejecución

Metodología

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizó el Método hipotético-deductivo, se hace uso de principios teóricos; representando éste un conjunto urbano habitacional, haciendo uso de datos cualitativos. Para tal efecto, el marco metodológico de la investigación, estará integrado por cuatro fases, que corresponden a la aplicación de técnicas de investigación para el desarrollo de cada uno de los capítulos del trabajo.

- Primera fase:

Recopilación y análisis de información sobre los enfoques teóricos y variables conceptuales que dan cuenta del problema de interés, como la construcción de una metodología dirigida al análisis del fenómeno de la promoción del desarrollo habitacional y las obligaciones del promotor inmobiliario en el desarrollo de los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio y medio residencial, basada en investigación documental, consistente en revisar investigaciones relacionadas con la temática abordada para comparar la construcción teórica y metodológica desarrollada con la realidad, con la finalidad de ampliar el conocimiento respecto a la problemática abordada.

- Segunda fase:

Análisis del fundamento jurídico, administrativo y de planeación relacionado con el fenómeno de la producción de vivienda a través de los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio y medio residencial; las obligaciones que se derivan para el promotor inmobiliario. En esta fase se revisa y analiza la normatividad jurídica (leyes y reglamentos) que rige la producción de vivienda a través de los conjuntos urbanos, asimismo, los procesos administrativos a los que se sujetan los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio y medio residencial para su autorización, con respecto a las obligaciones que causa a los promotores inmobiliarios.

- Tercera fase:

Análisis del proceso de producción de la vivienda a través del conjunto urbano habitacional de tipo medio y medio residencial en el municipio de Metepec de 1993 al 2011, para tal efecto se lleva a cabo un análisis documental de las autorizaciones de los conjuntos urbanos habitacionales media y residencial desarrollados en el municipio de Metepec, cuyo resultado será la cuantificación, caracterización y tipos de obligaciones establecidas para los promotores inmobiliarios. Con ello, se establecerá un esquema de indicadores que determinen la ineficiencia en el cumplimiento de las obligaciones para todos los conjuntos urbanos habitacionales de este tipo.

- Cuarta fase:

Identificar y analizar los factores y causas que determinan el cumplimiento de las obligaciones y compromisos adquiridos por el sector inmobiliario. Esta fase se refiere particularmente al desarrollo de la investigación de campo; para tal efecto, tomando el caso de estudio propuesto en el capítulo previo, y derivado de la implementación en la técnica de observación, se analizarán las especificaciones de las obligaciones que marca el acuerdo de autorización, a fin de determinar si éstas han sido cumplidas y ejecutadas en tiempo y forma, además, en su caso, de aquellas que no

han sido cumplidas. En su caso, identificar cuáles acciones y obras, derivadas de las obligaciones, fueron realizadas y cuáles no, como aquellas que fueron adicionales a las especificadas en el acuerdo de autorización respectivo. Sumado a la técnica de la observación, se fortaleciera el apoyo de equipo para tomar fotografías y representar gráficamente el fenómeno.

Finalmente, derivado de lo que se ha explicado con anterioridad, es que surge el interés de conocer los factores que intervienen en el proceso de ejecución de las obligaciones de los promotores inmobiliarios con motivo de la autorización de la construcción masiva de viviendas, identificar los factores que se involucran para que el promotor inmobiliario no realice lo que tiene establecido en su acuerdo de autorización.

La estructura capitular de la presente tesis queda de la siguiente manera:

En el capítulo primero, se refiere a los antecedentes que tiene la participación el promotor inmobiliario en las políticas públicas del Estado, el motivo de su integración en la materialización de una de las necesidades primordiales de la población que es la vivienda.

El capítulo segundo se centra en la normatividad que rige el procedimiento de la autorización de los conjuntos urbanos habitacionales, se establecen las obligaciones que tendrá que ejecutar el promotor, todo en base a los diferentes ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano.

El capítulo tercero, se refiere al esquema organizacional que surge con la autorización de los conjuntos urbanos habitacionales, que los mismos permiten la integración del expediente para ser turnado a la Comisión de Vivienda para solicitar a las autoridades participantes del gobierno estatal y municipal su aprobación, las autoridades que vigilarán el seguimiento del acuerdo de autorización y con ello la ejecución de las obligaciones de los promotores inmobiliarios.

El capítulo cuarto, en él se desarrollan los objetivos de la presente investigación se analizan los cuatro casos de estudios, del Municipio de Metepec, con cuatro conjuntos urbanos habitacionales con la modalidad de vivienda tipo medio y medio residencial, identificar si el promotor ha dado cumplimiento a las obligaciones que le han sido señaladas, puntualizar los factores que han intervenido para que las mismas no se hayan llevado a cabo como están establecidas, no se cumpla el objetivo del Estado, al ceder sus obligaciones a un sector privado el cual tiene un interés económico de realizar éstas políticas públicas, que no se han realizado como lo han establecido las autoridades en los preceptos legales que regulan la construcción de vivienda masiva en el territorio mexiquense.

CAPÍTULO I.

FUNDAMENTO TEÓRICO-CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN MATERIA HABITACIONAL

El objetivo del capítulo es realizar un análisis teórico-conceptual y metodológico de las variables relacionadas con el fenómeno de producción de vivienda a través del conjunto urbano habitacional de las modalidades medio y medio residencial, como el papel del promotor inmobiliario en el desarrollo de vivienda. El capítulo se estructura en tres subcapítulos: en el primero se aborda el fundamento teórico que sustenta la investigación, caracterizando el enfoque neoliberal; el segundo subcapítulo se relaciona con el desarrollo de las variables conceptuales que permitirán llevar a cabo un marco conceptual para la comprensión del tema de la investigación; finalmente, el tercer subcapítulo permitirá la construcción de un modelo teórico-metodológico que oriente el desarrollo del estudio.

A continuación se analiza el marco conceptual que define el desarrollo habitacional a partir del sector privado, denominado promotor inmobiliario, como principal ente en la construcción de vivienda en el territorio.

1.1. Estado y promoción inmobiliaria habitacional

La participación de la inversión privada en el abastecimiento de la producción de bienes y servicios fue a partir de la incorporación del Estado Neoliberal, se promovía incorporar nuevas estrategias para crear los mecanismos suficientes para el desarrollo de la población y la satisfacción de sus necesidades. Las nuevas funciones que establece el Estado, para satisfacer las necesidades más prioritarias de la población.

Un punto importante en la participación del promotor inmobiliario para la generación de vivienda fue a partir de que el estado no podía satisfacer a la mayoría de la población conforme a sus necesidades, se requiere apoyo de los sectores sociales y sectores privados para poder cubrir las necesidades que se presentaba el territorio en conjunto con sus habitantes.

1.1.1. Del Estado Benefactor al Estado Neoliberal

El papel del Estado ha cambiado de acuerdo a los procesos y políticas económicas que cada país esté llevando a cabo; por lo anterior, el Estado Neoliberal se dio en los países en los que la burguesía ha sido secularmente incapaz de conducir la estrategia de desarrollo. En cuanto al análisis sobre el papel del Estado y las funciones que tienen de acuerdo a su periodo, son el Estado Benefactor y el Estado

Neoliberal, han cambiado sus funciones y los apoyos que brinda a la sociedad en materia de vivienda.

De acuerdo a Rosanvallon (1970:67), el Estado benefactor tiene las funciones de proteger los logros (la vida o la propiedad), las acciones positivas (redistribuir la riqueza, reglamentar las relaciones sociales, tomar a su cargo ciertos servicios colectivos, etc.), se entiende como una serie de disposiciones legales que dan derecho a los ciudadanos a percibir prestaciones de seguridad social obligatoria y de contar con servicios estatales organizados (en referencia al campo de la salud y de la educación, por ejemplo), en una amplia variedad de situaciones definidas, como de necesidad y contingencia, (Farge, 2007:6).

El Estado benefactor fue en su momento un apoyo al proceso de valorización del capital en las naciones del capitalismo maduro. En éstas, el Estado por medio del gobierno y a través de las políticas de gasto público, favoreció la movilidad de la escala social, a partir de mejorar las condiciones de acceso de la población a los satisfactores, (Jeannot, 2000:15). Navarro, (2004:9); clasifica las políticas públicas, que proporciona el Estado Benefactor hacia el desarrollo de su población, destacando:

- La sanidad, la educación, el apoyo a las familias, servicios sociales, y la vivienda,
- Transferencias sociales de fondos públicos de unos ciudadanos (trabajadores y empresarios) a otros, las pensiones de vejez, viudedad o discapacidad,
- Intervenciones normativas, leyes y normas a consolidar el bienestar y proteger a los ciudadanos,
- Intervenciones públicas (condiciones laborales).

1.1.2. El enfoque Neoliberal y la promoción inmobiliaria

El Estado Neoliberal se entiende como el gobierno facilitador de las acciones urbanas, entre otras; actuando a veces como socio del capital privado, sobre todo propiciando las condiciones para estimular la inversión privada (Martínez, 1995:25). Éste actúa bajo la lógica del funcionamiento del mercado y la ganancia, los factores se convierten en determinantes de la organización de la vida social (Anaya, 1995:14), es neutral y subsidiario a fin de asegurar el libre juego de las fuerzas del mercado, el orden económico monetario y fiscal, sin discriminación sectorial o regional, planteando políticas de liberalización económica y desregulación" (de Mattos, 2000:10).

El modelo de Estado Neoliberal está diseñado para transferir la propiedad y la riqueza a los grandes capitales transnacionales; el Estado Neoliberal es considerado un Estado Neo-colonial activo, se orienta a servir los intereses del capital extranjero y

de la clase capitalista transnacional (Petras, 2001:28). Según Vargas (2006:20), el papel del Estado Neoliberal rechaza las obligaciones de bienestar contraídas, profundizando los efectos negativos de la diferenciación social se legitima la nueva correlación de las fuerzas sociales que surge de las transformaciones del capitalismo y se establecen la estructura para la creación de un Estado Transnacional.

Apoyado en esto, también se desarrollaron dispositivos bancarios, en particular la banca hipotecaria, que permitió ampliar la demanda solvente a sectores amplios, la empresa privada se vio en condiciones de producir de manera rentable. Esta acción del Estado movilizó recursos para atacar un problema, identificado como vital e indispensable para reproducir el sistema productivo y social como un todo, lo más importantes consiste en subsidios creados por el Estado para apoyar o sustituir la operación del mercado, éste no puede crearlo de manera espontánea (Jaramillo, 2008:35).

Respecto a la participación del Estado en el mercado del suelo, es diferente en los enfoques marxista y neoclásico; en el primero, el Estado es visto como una agente favorecedor de las condiciones de acumulación de capital en la ciudad; Topalov (1979:235), menciona que la participación del Estado en el mercado del suelo es para la utilización de la propiedad pública del suelo en provecho de intereses particulares.

Al presentarse una renta mono política del suelo crea desequilibrios en su oferta y demanda, la renta toma forma de transferencia, donde existe un excedente de un capital que es ocupado por el mercado del suelo; esta situación es una ventaja para el capital inmobiliario, la intervención del Estado responde al concentrar una gran cantidad de recursos, son declarados como utilidad pública y de expropiación, disminuir los costos reales de los monopolios, lograr un nuevo equilibrio entre la oferta y demanda del mercado (Dechervois y Theret, citados en Liberman, 1988:30).

En el segundo enfoque, el neoclásico se menciona que constituir reservas territoriales para regular el crecimiento urbano, la intervención del Estado deber ser regulador, en la ocupación del suelo, solo genera escasez de este recurso, alta demanda, un crecimiento descontrolado en las manchas urbanas (Topalov, 1965:150). En cuanto al desarrollo de vivienda, vista como un bienestar al cual la población tiene derecho a satisfacer, en la actualidad el Estado incorpora a la iniciativa privada como mecanismo para que la población pueda acceder en la adquisición de una vivienda, los individuos que la habiten podrán llevar a cabo sus actividades cotidianas, se ha generado un mercado de vivienda, el promotor inmobiliario acondiciona el predio para su utilización, implica el desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano mejorando las condiciones para llevar a cabo su vida cotidiana.

El enfoque neoliberal marca la pauta para la inserción de los sectores sociales y privados en la generación de servicios los cuales procuraban la satisfacción de las necesidades de la población, en particular la promoción inmobiliaria donde agentes inmobiliarios desarrollan viviendas para la población de acuerdo a las necesidades que cada una presentaban.

Las principales características que presenta el Neoliberalismo en la actuación del Estado son, entre otras, se disminuyera la producción de determinados bienes básicos, relacionados con la infraestructura económica, finalizara el Estado social (encargado del sistema de producción corrigiendo los errores del mercado, para promover una relación de justicia social); disminuir la participación de la inversión productiva, el desarrollo tecnológico, científico; por último, dejar de regular los mercados financieros; con ello la inversión privada tendría la posibilidad de incorporarse a las diferentes actividades desarrolladas por el Estado, siendo los nuevos generados de bienes y servicios, además la población podría generar herramientas que condujeran a la solución que presentaba la sociedad en condiciones desmejoradas (Derycke, 1983:14, y Portilla, 2005:21).

De esta manera, el enfoque Neoliberal se basa en la disminución de las acciones del Estado, debido a su ineficiencia de poder satisfacer las necesidades básicas de sus pobladores, dando la oportunidad a sectores privados de poder generarlos y ponerlos en el mercado, teniendo como costo la privatización de algunos bienes y servicios que son importantes para el desarrollo y bienestar de la población. Éste enfoque se caracteriza por la desregulación administrativa, eliminando parte de los controles oficiales a favor de la producción privada de bienes y servicios, la desincorporación de entidades públicas, venta de bienes de inversión a particulares, concesión a la iniciativa privada de servicios, principalmente los de comunicaciones y transportes, eliminación de subsidios y adelgazamiento del aparato burocrático.

Con ello se modificaron las acciones del Estado para el beneficio social, debido a que los sectores privados solo ven por sus intereses personales, quedando la población de escasos recursos a expensas y desamparo, el costo por obtener algún bien o servicio fuera muy costoso y que no pudiera cubrir.

El fundamento teórico en el cual se basan los antecedentes y la conformación de las nuevas políticas para la incorporación del sector inmobiliario en el desarrollo habitacional en un territorio parte del análisis del Enfoque Neoliberal, en América Latina tuvo su entrada a partir del Modelo de Capitalización de la deuda externa, consistió en que los banco acreedores se hicieran cargo de la deuda externa, obtendrían los activos de las empresas del Estado, pasarían a ser capital financiero; la situación que presentaban los países seguían iguales, la deuda nunca pudo ser

cubierta, provocando que éstas pasaran a ser propiedad del capital extranjero, generando la privatización de las empresas a cargo del Estado (Vitale,1986:13).

Según Portilla (2005:28), el Estado Neoliberal tendría algunas acciones en materia económica, es la privatización de empresas estatales deficientes, debido a que sus servicios no mejoraban su situación y no presentaban apoyo para la sociedad; la existencia de un Estado mínimo en diversas esferas económicas y sociales, dejaría de participar como el agente que aportaba los recursos económicos, dejando la entrada de inversiones privadas para la generación de empleos, actividades económicas, entre otras, por último la participación en el tratado de libre comercio, se permitía el libre tránsito de mercancías, bajo ciertas reglas establecidas por los países que lo conforman.

En cuanto al rubro del apoyo hacia la población en la obtención de la vivienda, el Estado delegaba la función de otorgar la facilidad en la adquisición, el financiamiento, el propio constructor de ellas, el sector privado en el nuevo papel del Estado Neoliberal asume el papel de constructor y facilitador en la obtención de la vivienda, el Estado se vuelve regulador del funcionamiento del promotor inmobiliario, se generan obligaciones y compromisos establecidas en la normatividad para el desarrollo habitacional, mejorar la calidad de vida de la población, las condiciones en las que se encuentra el funcionamiento de los servicios, infraestructura y equipamiento urbano, se busca satisfacer las necesidades de la población.

En materia social, el Estado se vuelve incapaz de poder solventar y llevar a cabo todas sus políticas en bienestar de la población, donde el individuo, en unión o solo, podría generar mecanismos para mejorar la situación vulnerable; en la política social, se presentan las siguientes características:

- La exclusión: las políticas sociales no responden a las necesidades de la población necesitada, aquellas que presentan mejores condiciones en su organización para la obtención del bienestar.
- La selectividad: se realizan estudios para verificar si la población tiene las condiciones para acceder a estos beneficios donde, supuestamente, se selecciona a la población más desmejorada.
- Temporalidad: el apoyo que se tendría por parte del estado solo sería un grupo, era vulnerable o más pobres, dejando fuera a toda la población.

Todas estas acciones estaban encaminadas a apoyar a la población que presentaba condiciones desfavorables, limitaban su desarrollo económico y social. Por lo anterior se derivan los siguientes planteamientos que se consideran son importantes para el desarrollo de un modelo teórico que sustentan la investigación:

El papel del Estado ha cambiado en el desarrollo de producción de bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, ha utilizado el sector privado para generar servicios con fin de lucro, dejando de lado las necesidades de la población y orientándose hacia sus intereses personales o empresariales, el suministro de los bienes y servicios se muestran deficientes y condicionantes para su adquisición, debido a que dependerá del nivel adquisitivo para poder acceder a ellos de acuerdo a lo que puedan pagar y así poder satisfacer sus necesidades básicas.

El Neoliberalismo minimiza la participación del Estado y abre la oportunidad a la inversión privada. La oportunidad de la incursión de organizaciones sociales privadas en el desarrollo de bienes y servicios, la ineficiencia del Estado para cubrir las necesidades de toda la población, olvida las verdaderas necesidades que la sociedad demanda; los recursos económicos con los que cuenta genera que no toda la población tenga un sustento económico para acceder a todos los bienes y servicios, mermando su calidad.

La participación de la inversión privada manifiesta una reducción del papel y participación del Estado, implicando que solo algunos sectores cuenten con los recursos económicos y financieros para producir los bienes y servicios que necesita la población, debido a que el Estado no presenta las condiciones óptimas para poderlos desarrollar.

Existe un replanteamiento en la forma de satisfacer las necesidades de la sociedad, debido a que las empresas privadas eligen un segmento de la población al que desean ofrecerle su servicio, procurando que estas cuenten con los recursos económicos y puedan cubrirlo de acuerdo a los intereses que se fijan, el sustento económico toma parte fundamental de la satisfacción de sus necesidades, genera desigualdades entre la sociedad y su calidad de vida.

La vivienda es un bien fundamental de la población, los promotores inmobiliarios juegan una parte fundamental para el desarrollo habitacional, ellos toman la responsabilidad para la construcción de vivienda, fijando sus mecanismos de financiamiento y acreedores de una vivienda, adquiere un precio muy alto para las personas que desean cubrir esta necesidad, disminuyendo la oferta de la vivienda para aquella población que puede cubrir los costos generados del mercado de vivienda.

La participación de las empresas inmobiliarias implica el desarrollo de nuevos modos de producción; el nuevo papel del Estado Neoliberal se generan nuevas formas de producir vivienda, se desarrollaran a través de los intereses que presenten los promotores inmobiliarios y de la normatividad vigente que en ese momento establezcan las obligaciones y compromisos que debe acatar el promotor a fin de que se otorgó el permiso de construcción.

Los promotores inmobiliarios en algunas ocasiones no llevan a cabo las obligaciones asentadas en el acuerdo de autorización cumpliendo con las características requeridas, desarrollando una satisfacción parcial de las necesidades de la población. En la normatividad en materia de asentamientos humanos y de planeación se han establecido criterios para el desarrollo habitacional en los respectivos territorios, se han fijado una serie de características y normas a seguir; en cuanto a lo que se refiere a vivienda, los promotores inmobiliarios se han hecho acreedores a obligaciones y compromisos, teniendo en cuenta su funcionamiento y calidad, lamentablemente algunas de las veces no se cumplen, las condiciones de estos bienes y servicios son deficientes o, en algunos caso, ni existen, generan problemas en la satisfacción de las necesidades de la población, disminuyendo la calidad de vida de la población que las habita.

Todo lo anterior conlleva a que la participación del promotor inmobiliario en la generación de vivienda ha sido a partir de indicadores, han promovido que se construya para ciertos sectores de la población, las obligaciones y compromisos que adquiere el promotor inmobiliario no cumplan las condiciones mínimas en sus servicios y calidad, generando que el individuo no cumpla sus metas de bienestar; a continuación se describen las variables participes en la promoción inmobiliaria.

1.2. Variables conceptuales en materia de promoción inmobiliaria

Para la presente investigación, las variables conceptuales a desarrollar se derivan del análisis de la participación del Estado en la satisfacción de las necesidades de la población en materia habitacional, partiendo de las características del Modelo de Estado Benefactor como del Enfoque Neoliberal, donde cambian los papeles y el Estado Neoliberal solo regula las acciones que desarrollan los mercados de inversión privada.

Se observa como el agente en la producción de vivienda y su actuación dentro de éste bien, las obligaciones a las que está sujeta la vivienda y en las formas de producción, financiamiento, en particular al conjunto urbano, se desarrollan diferentes actividades, las cuales se encuentran establecidas dentro de la normatividad, por último el papel que ha tenido el promotor de vivienda en el desarrollo habitacional y el impacto que ha generado en el territorio en el que se ha asentado.

Para la presenta investigación la vivienda es el punto central, el promotor parte de esta necesidad, su participación se centra en la generación de ésta, a partir de ella se generan ciertas obligaciones previamente establecidas en la normatividad, se procura el beneficio de la población y su territorio respectivo, siendo las siguientes

1.2.1. La Vivienda

La vivienda representa una necesidad básica para el desarrollo de la población, es el espacio en donde se generan los lazos familiares. La vivienda es entendida por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (GR, 2010a), un derecho que toda familia tiene a disfrutar siendo digna y decorosa. Desde el punto de vista la Ley de Vivienda (GR, 2006), en su Artículo 2 define a la Vivienda digna y decorosa aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos, los cuales apoyan el desarrollo de sus ocupantes y cubrir una necesidad que impactará en su calidad de vida.

También se considera a la vivienda como la estructura material destinada a albergar una familia o grupo social, se realiza la función de habitar, constituida por una o varias piezas habitables y un espacio para cocinar, generalmente, sobre todo en el medio urbano, un espacio para baño y limpieza personal, es vista como espacio físico en el cual se le permite generar las condiciones de salvaguardia de sus ocupantes.

La "casa" o habitación constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento social-comunitario, junto al techo, refugio o casa, (Surawski, 2005:30), la vivienda adecuada debe cubrir las siguientes funciones básicas de habitabilidad: protección ambiental, saneamiento y bienestar, independencia habitacional, estabilidad residencial, e inserción en el entorno, (Mac Donald, 1985:2). El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2005) la define como el lugar delimitado por paredes y cubierto por techos con entrada independiente, generalmente las personas comen, preparan alimentos, duermen y se protegen del ambiente.

El promotor inmobiliario entra al mercado de los bienes y servicios a partir de la incorporación de la construcción, financiamiento y facilitar la adquisición de la vivienda, siendo de importancia y el medio en que la población recurre a éste mercado. Desde el punto de vista Aguilera (1995:25), la define como el espacio concreto donde se desenvuelve la vida de una familia, se toma en cuenta todos los elementos que conforman a la vivienda, los servicios, el equipamiento, y los medios en los que se construye, apoyan al desarrollo de la vida cotidiana del ser humano, depende de ciertos factores con el fin de obtener cierta calidad de vida.

Se considera que el concepto de Aguilera (1995:25) se centra más a la presente investigación, debido a que toma en cuenta los elementos que conforman la vivienda,

los aspectos necesarios para poder habitar en ella, estos interfieren en los procesos de desarrollo de sus habitantes, pueden mejorar o limitar sus actividades. En cuanto a la importancia de la vivienda radica en el espacio que se crea para que los individuos puedan satisfacer sus necesidades básicas, desarrollarse en los aspectos sociales, culturales y económicos, genera un bienestar social e importante que cuente con los servicios básicos para que se pueda desarrollar adecuadamente, brindando a sus habitantes un lugar de confort y seguridad.

En el desarrollo de vivienda se ha clasificado de acuerdo a sus características físicas o de ocupación, a continuación se describe la vivienda que ha sido utilizada por los promotores inmobiliarios.

1.2.2. Tipología de la vivienda

Para el desarrollo de la vivienda se han creado una variedad de tipos, dependen de los variables para su clasificación; en cuanto a nuestro objeto de estudio, la tipología de la vivienda se ha abordado bajo muchas jerarquías que van de acuerdo del número de ocupantes de la vivienda, sus características físicas con las que está hecha, al ingreso económico que cada familia percibe, determinan el tipo de vivienda que puede adquirir. En este caso particular la tipología de vivienda que se analiza es el establecido por el Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2011c), se relaciona con los costos de la vivienda, conforme a lo siguiente:

- Social Progresiva. Aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 236,752 pesos.
- Interés Social. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 236,752 pesos y menor o igual a 307,777 pesos.
- Popular. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 307,777 pesos y menor o igual a 449,828 pesos.
- Media. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 449,828 pesos y menor o igual a 1,274,152 pesos.
- Residencial. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 1,274,152 pesos y menor o igual a 2,117,847 pesos.
- Residencial alto y campestre. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de 2, 117,847 pesos.

A continuación se explican las formas en que el individuo se hace acreedor a una vivienda, pueden ser acatando las normas por parte del estado, aquella que se fija a partir de los medios que posee.

1.2.3. Modos de Producción de la vivienda

Los Modos de Producción de la vivienda, según Jiménez (2007:32), hace referencia a los mecanismos en que se lleva a cabo el desarrollo de las mismas, se encuentran por parte del Estado (sujetas a normas Jurídicas, Administrativas y de Planeación), la población se apoya en su construcción con sus propios recursos, así mismo distingue dos tipos de modos de producción, siendo los siguientes:

a) Modo de producción formal

Este modo de producción es retomada por agentes sociales diferentes de aquellos que logran su satisfacción a partir de ella, donde existe un productor que a través de un intercambio en el mercado recupera su satisfacción. (Topalov 1978, citado en Jiménez, 2007:55), se hace referencia a la producción inmobiliaria como aquella que es producida para el mercado, viéndola como vivienda-capital, dedicada a la venta o alquiler, dentro de las cuales se distinguen dos diferentes mercados: el submercado inmobiliario, objeto de la producción capitalista masiva, hacia grupos populares y alojada del área urbana, el mercado de la vivienda privilegiada, se le asigna un precio de manera permanente por el monopolio.

b) Modo de producción no mercantilizada

En la producción no mercantilizada, la vivienda se desarrolla en un submercado inferior, la población cuenta con recursos limitados y se ve en la necesidad de ocupar los bienes que posee para llevarla a cabo. En ésta se distinguen dos formas:

La producción manufacturera, aquella donde su proceso de construcción es realizada de agentes externos a los que ocuparan el bien inmueble.

La autoconstrucción, se refiere al proceso donde el agente construye y habita el lugar, es producto de la satisfacción en la necesidad de vivienda.

c) Modo de producción Informal

Este tipo de producción es llevado a cabo tradicionalmente donde persisten las relaciones sociales entre los individuos que satisfacen sus necesidades a partir de la vivienda. Según Lauchin (1979, citado en Jiménez, 2007:60), lo informal hace referencia al proceso en donde los individuos se hacen de un lugar a partir de la ocupación o invasión, tierras no aptas para el desarrollo habitacional, donde el tipo de vivienda es precaria. Este tipo de producción se caracteriza por la ubicación de las viviendas en la periferia de las grandes aglomeraciones. (Pradilla 1987 y Cevallos Tarcópolus 2000, citados en Jiménez, 2007:63), mencionan las características que presenta la vivienda de este tipo:

- Los beneficios son para las personas de escasos recursos económicos.
- El modo de producción corresponde al de producción manufacturera y la autoconstrucción.
- El tipo de material con el que se construye son aquellos que se obtienen de manera gratuita o con desechos de bajo costo.
- Su producción se realiza fuera de la normatividad.
- La incursión de la promoción inmobiliaria para la satisfacción de necesidades de la población ha sido importante en la disminución de la participación del estado, por su ineficiencia en poder cubrir las, a continuación se describe su importancia.

1.2.4. La promoción Inmobiliaria

La inserción de la promoción inmobiliaria es el punto de partida para su incorporación en la producción, financiamiento y adquisición de la vivienda, su participación obedece a las necesidades que cada individuo tiene, las condiciones que éstas generan, siendo de importancia el surgimiento que ésta tuvo.

En la década de 1970 se consolida la aplicación de políticas y desregulaciones hacia el aumento de capitales móviles, para impulsar los flujos de capital dentro de la dinámica de globalización financiera. El crecimiento que se presentaba en las Ciudades se incorporan mecanismo como la inversión en un determinado lugar, basado en la valorización de capital, escogiendo todos aquellos lugares en los cuales se presentaran una mayor liquidez y ganancia, el aumento de la inversión inmobiliaria fue la recuperación en el crecimiento de las ciudades, se evaluaban las posibilidades de inversión, obtendría una secuencia entre los lugares cercanos a la inversión, que a su vez sería estable en un determinado tiempo.

La concepción que se tiene sobre la actividad inmobiliaria según Topalov (1979:50 a 75), está dado por el agente particular que actúa de manera independiente y/o se dispone de capital inicial propio y/o de crédito, es el elemento clave para ésta actividad, en su entorno se articulan las acciones a realizar por el resto de los agentes inmobiliarios. La producción inmobiliaria se entiende como la participación de acelerar el proceso de rotación del capital, donde al adelantar un capital para la adquisición de la tierra, es liberada (a fin de que se pueda construir en ella), y al financiar en parte, al conseguir financiamiento el cual se puede conseguir de manera bancario, para que se lleve a cabo la construcción. El promotor se apropia de la ganancia que le corresponde al dueño de la tierra y al constructor.

Órnelas (2000:55), señala que las empresas inmobiliarias se caracterizan porque están integradas verticalmente, se incorporan en proyectos habitacionales completos que van desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de

viviendas, la promoción e incluso, a través de los llamados créditos puente, el financiamiento para facilitar su acceso a la población objetivo.

En cuanto a la ley de Vivienda (GR, 2006), en su artículo 4º fracción X define al promotor de vivienda como la persona encargada de promover un bien inmueble, con la finalidad de venderlo. De acuerdo a Asociación Hipotecaria Mexicana (2010), el desarrollador inmobiliario es aquella empresa mercantil, propiedad de una persona física o moral que se dedica de forma habitual a la construcción, remodelación o venta de bienes inmuebles, utilizando u otorgando créditos. En cuanto al desarrollador de vivienda es entendido como la empresa del ramo de la construcción que se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales. Por último se define al desarrollo habitacional como el grupo de viviendas proyectado en forma integral, con la dotación de infraestructura y servicios urbanos, le brindaran al individuo confort y seguridad, se verá plasmada en sus actividades cotidianas.

Los beneficios que proponían las inmobiliarias según Mattos (2007:24), fueron satisfacer las necesidades de ciertos sectores, se podían cubrir los costos que generaban, contaban con cierta solvencia económica, éstas se establecen en donde el suelo agrícola era de bajo precio, obtener la mayor ganancia posible, productos que ofrecieron las grandes inmobiliarias fueron los grandes proyectos urbanos, los impactos que se reconocían eran en la organización y en su funcionamiento, lo importante era la eminente desigualdad socioterritorial.

En la actualidad el desarrollo habitacional ha incorporado al promotor inmobiliario en las actividades de la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción, los mecanismos de financiamiento que en un momento el Estado llevaba a cabo para la construcción de viviendas y la obtención de la vivienda (Esquivel, Maya y Cervantes, 2005:15).

La importancia del capital inmobiliario radica en la creación de la riqueza y conformación de las ciudades, se produce la reproducción de la fuerza de trabajo, resultado del sistema capitalista, cuyo objeto importante es el suelo.

El mercado del suelo ha adquirido su importancia debido a la relación entre el crecimiento del suelo y la forma creada por las ciudades. El suelo es una mercancía de características de producción, y transformación en espacio urbano que da sustento a todas las actividades que se puedan generar a través de él, constituye el soporte de los bienes raíces y capital inmobiliario, que crece y se reproduce por la urbanización que presenta.

De esta manera, la producción de vivienda en el Estado de México está sujeta a un proceso determinado por la normatividad jurídica establecida en los instrumentos jurídicos establecidos por el Estado, Jiménez (2007:35), identifica al menos cuatro fases sucesivas:

- Adquisición del suelo:

Es el proceso de selección y adquisición de un terreno en breña, en el cual se desarrolla un programa de vivienda. Dentro de los cuales se deben de tomar en cuenta ciertos criterios para la selección, adquisición, el financiamiento y la escrituración.

- Lotificación - urbanización:

Es la etapa en la cual el predio es acondicionado para su posterior uso urbano, todo ello implica la ejecución de obras anteriormente planeadas y relacionados con la lotificación, la introducción de infraestructura, construcción de vías públicas y equipamiento urbano.

- Edificación - Construcción:

Esta etapa representa la suma de acciones para la construcción del edificio. Este proceso no solo implica la construcción sino las acciones administrativas que requiere. Dentro de esta etapa se deben de considerar los aspectos arquitectónicos, el desarrollo técnico constructivo, el presupuesto, los contratos, las liquidaciones y la supervisión de obra.

- Escrituración- Titulación:

Esta última etapa del proceso de producción de la vivienda, se refiere a los aspectos legales y financieros. La escrituración es el modo donde a partir de la escritura original, es el instrumento que el notario asienta en protocolo para hacer constatar un acto jurídico autorizado con su firma y sello, es decir, se formalizan las operaciones inmobiliarias.

Este proceso, es necesario considerar formas y procesos de producción, descansan dentro de la forma en que se deberá aprovechar el territorio para el desarrollo de acciones dirigidas a la producción en masa y satisfacer las necesidades de la población de una entidad.

Al respecto, en este caso del Estado de México se identifican cinco figuras jurídicas bajo las cuales se desarrolla la promoción inmobiliaria, mismas que se abordarán en el siguiente punto.

1.2.5. Figuras jurídicas de división del suelo

En los últimos años se ha expandido el mercado inmobiliario, se desarrolla una notable expansión de conjuntos urbanos habitacionales en México, presentan características que van de acuerdo al ingreso de las familias. Las figuras jurídicas a través de las cuales se puede llevar a cabo la división del suelo para su aprovechamiento, son las siguientes:

- La fusión de predios es el acto mediante el cual dos o más predios que estén contiguos se convierten en uno solo.
- La subdivisión se llevará a cabo cuando los predios queden con frente a vías públicas existentes, la apertura o prolongación de las mismas; con servicios públicos; entre ellos de agua potable y drenaje, en disoluciones de la copropiedad o la partición hereditaria, y por último las provenientes de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios.
- La relotificación es el acto por el cual a dos o más lotes resultantes de una fusión o división del suelo, se le modifican sus dimensiones y superficies o su localización originalmente establecida en la autorización respectiva.

En cuanto a la lotificación condominio existen los siguientes tipos:

- Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.
- Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.
- Condominio mixto: es la combinación de lo anterior señalado.

El conjunto urbano, tiene por objeto estructurar, ordenar, reordenar, en una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, edificios y la imagen.

De esta manera, se considera como de interés de la presente investigación la figura jurídica del conjunto urbano habitacional, en la actualidad es la que permite el desarrollo de habitacional dentro del Estado de México, en el Municipio de Metepec se analiza su comportamiento, en cuanto a las obligaciones y compromisos estipulados en el acuerdo de autorización.

Para tal efecto, el Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2011c), define al conjunto urbano como una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

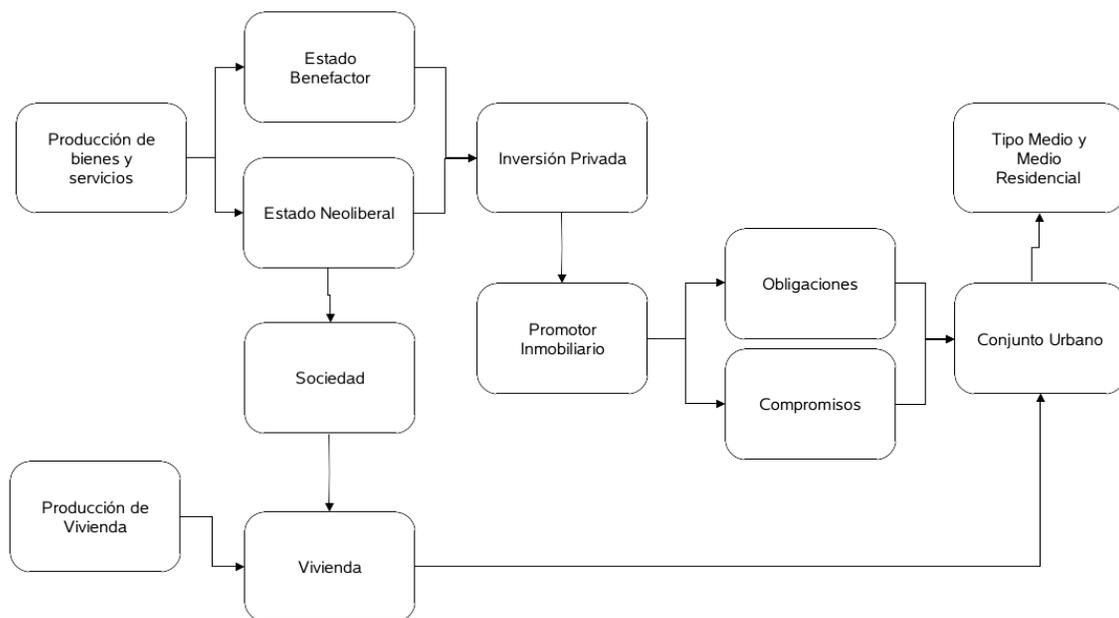
Para los efectos del Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2011c), los conjuntos urbanos pueden ser de los siguientes tipos:

- Habitacional.
- Industrial o agroindustrial.
- Abasto, comercio y servicios.
- Mixto.

1.3. Marco metodológico de la investigación

Derivado de los dos subcapítulos anteriores, se deriva un modelo teórico-conceptual nos permite comprender la forma en que se genera el fenómeno del papel que tiene el promotor inmobiliario en el desarrollo habitacional. Para tal efecto, en la figura uno, permite observar la forma en que éste se comporta.

Figura No. 1 Modelo Teórico sobre el papel de la promoción inmobiliaria



Fuente: Elaboración propia con base a la bibliografía consultada.

El modelo muestra, en primer lugar, la participación que tiene El Estado en su papel de benefactor, propiciaba a la población de los medios para satisfacer sus necesidades básicas a partir de la producción de bienes y servicios, sus funciones era el financiamiento, la regulación y construcción, llevadas a cabo por las diferentes instituciones que estaban a su cargo. No obstante, a partir de la entrada del Estado Neoliberal en la actuación del territorio, las actividades económicas y aquellas que estaban encaminadas al bienestar de la sociedad, se vieron materializadas a partir

de la entrada del sector privado, su incursión en la producción de bienes y servicios, fue por las deficiencias que presentaba el Estado para poder proveer a toda la población los satisfactores, su importancia radicaba en función de atender las necesidades que solicitaba los individuos, por consiguiente se llevan a cabo las políticas pertinentes hacia el mejoramiento de la calidad y bienestar de la población, todas ellas tienen un costo ya que las acciones de los sectores privado se fundamenta el lucro.

Una de las actividades que se apoya del uso de capital privado para el desarrollo de políticas sociales fue la vivienda, los promotores vieron el significado lucrativo que esta representaba, para los individuos era una necesidad fundamental de solventar. El promotor inmobiliario ahora en la producción de vivienda se hace cargo de los diferentes trámites que se requieren para su desarrollo, la compra del predio, la promoción, la venta, la implementación de infraestructura y obras de equipamiento urbano, se busca satisfacer las necesidades de las personas que adquieren una vivienda.

Dentro de la normatividad en materia de asentamientos humanos a nivel Federal, Estatal y Municipal, existe una congruencia y coordinación para la regulación de los conjuntos urbanos habitacionales, se cumpla con la realización de obligaciones y compromisos se requiere por parte del promotor inmobiliario para el desarrollo de las actividades de sus habitantes. En algunos casos estas obligaciones establecidas en la normatividad no se cumplen en la realidad, presentan deficiencias en la dotación y abastecimiento, el conjunto urbano deja su finalidad establecida por la ley, es importante verificar el cumplimiento de estas obligaciones.

En cuanto al análisis de la presente investigación son las viviendas de tipo medio y medio residencial, en el Municipio de Metepec, para verificar el acuerdo de autorización donde quedan establecidas las obligaciones que el promotor adquirió durante el procedimiento de autorización del desarrollo habitacional, para identificar si en la realidad estas se cumplieron y cuál fue el destino que se estipulo.

1.4. Conclusiones

El primer capítulo aborda como se dio en México la introducción de los agentes privados en la generación de bienes y servicios, de satisfacer las necesidades primordiales de la población en general, marcan la pauta del surgimiento de los promotores inmobiliarios, que la producción de la vivienda se deja en mano de sectores privados, tendrían seleccionado el mercado en donde ofrecerían la vivienda; en la actualidad el promotor inmobiliario es aquel que abastece de vivienda solamente a sectores de la población que puedan cubrir los costos que imponen por apoyar la política pública del gobierno.

Sin embargo, no hay que olvidar que los promotores inmobiliarios son sujetos a determinadas normas urbanas para la autorización de vivienda masiva; siendo estas obras de urbanización, áreas de donación y obras de equipamiento urbano, donde estos últimos, son importantes para la población residente como aquella que se encuentra alrededor del desarrollo habitacional, debido al impacto que tendrá si esta se ve ejecutada en otra obra diferente a la estipulada, mostrando abastecimiento del equipamiento urbano o en su caso déficit del mismo; se enmarcan los términos que se utilizarán en la explicación del fenómeno en el cumplimiento de las normas jurídicas por parte de los promotores inmobiliarios en el desarrollo de conjuntos urbanos habitacionales, no tienen un concepto como tal, son términos que se encuentran incluidos en la legislación en materia de desarrollo urbano, en éste caso del Estado de México.

CAPÍTULO II.

MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL DESARROLLO HABITACIONAL

El objetivo del presente capítulo se analiza el fundamento jurídico, administrativo y de planeación del Estado de México, tomando en cuenta los antecedentes de la legislación en materia de desarrollo urbano, la reglamentación aplicable a los casos de estudio de la presente investigación, se establecen las obligaciones a las que se sujetan los promotores inmobiliarios en el acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales de vivienda tipo media y media residencial.

A continuación se analiza la normatividad que en su momento rigió el proceso de construcción de vivienda masiva para los niveles de gobierno a nivel federal y estatal, haciendo lo propio con la reglamentación municipal para establecer los diferentes procedimientos y obligaciones que establecían entre los actores que participaban en la producción de vivienda en el Estado de México con las autoridades correspondientes.

2.1. Antecedentes jurídico-administrativos del desarrollo habitacional en México y el estado de México

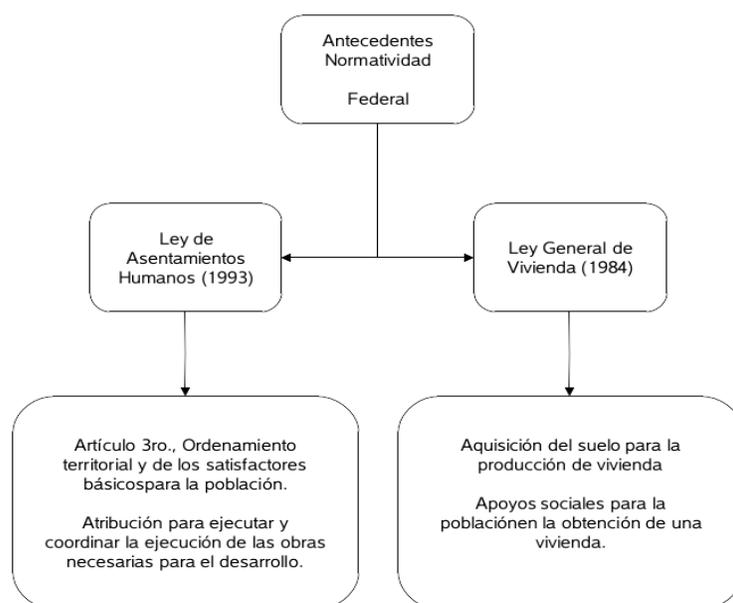
En el análisis de las normas y procedimientos administrativos que fueron parte del marco regulatorio en la generación de desarrollos habitacionales, de puntualizar el mecanismo con el cual se rigieron para la generación de vivienda y conocer las obligaciones que contraen los promotores inmobiliarios, los procedimientos a los que se han sujetado los mismos.

2.1.1. Antecedentes del marco jurídico a nivel federal

La importancia de tomar como punto de partida la normatividad que fungió como precursor de la generación de vivienda masiva en México, fue precisar las formas en que se regulaba el uso de suelo, las características que se estipulan para el aprovechamiento urbano, tanto en el ámbito Federal y del estado de México, a continuación se analizan de manera muy simplificada cada una de ellas, para dar pauta a la normatividad vigente que regula a los conjuntos urbanos habitacionales que son parte de la presente investigación.

A nivel federal encontramos la siguiente normatividad como antecedente, misma se puede visualizar en la figura dos, donde se simplifica, y posteriormente al Figura se describe cada una de ellas de manera muy puntual:

Figura No. 2 Antecedentes de la normatividad Federal en materia de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia.

La Ley General de Asentamientos Humanos (GR,1993), determinaba el desarrollo de los centros de población, estaría definida por la dotación de infraestructura y equipamiento y servicios urbanos, procurar la satisfacción de las necesidades de la población, del ordenamiento y desarrollo del territorio, teniendo en cuenta la calidad de vida para sus habitantes, existía la coordinación del gobierno Federal, gobierno Estatal y gobierno Municipal, de las dependencias respectivas para fijar las políticas públicas con las cuales se actuaría en pro del territorio, ya se pensaba en incorporar al sector privado para llevarlo a cabo, siendo un punto importante para conocer las condiciones en que se materializa.

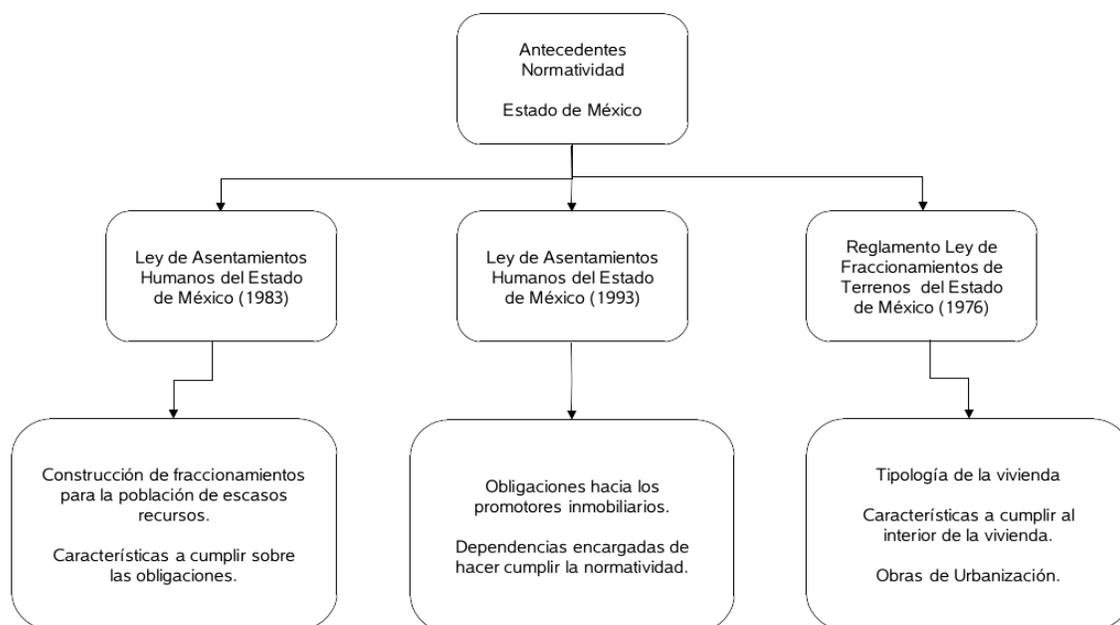
Por otro lado, la Ley Federal de Vivienda de (GR, 1984), en ella se establecían las diferentes obligaciones que se debían cumplir para la ejecución del desarrollo de fraccionamientos que corresponden a las áreas destinadas para el equipamiento y servicios urbanos, sujetos a las diferentes disposiciones que establecía la legislación en comento.

Esta ley, estipula las diferentes formas en que se puede apoyar para la generación de vivienda, la figura bajo la cual se establece la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos, teniendo el apoyo de los diferentes niveles de gobiernos, las personas por parte del sector privado en la construcción de viviendas, se puntualizan las diferentes obligaciones que contraen las partes, siendo éstas

importantes para la población que las habitará como el territorio que cuenta con la infraestructura pertinente para los asentamientos humanos.

A nivel estatal encontramos la siguiente normatividad como antecedente que sirvió de base para la legislación que regula la construcción de desarrollos habitacionales en el estado de México para éste caso, el mismo se simplificó en la figura 3:

Figura No. 3 Antecedentes de la normatividad Estatal en materia de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia

Siendo una ley derogada, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (GEM, 1983); establecía dos estrategias para el desarrollo del estado de México, la primera se fundamentaba en la acción reguladora y limitadora para el crecimiento de las áreas urbanas, la segunda contemplaba la política de alternativas de crecimiento por medio de ofertas de suelo urbano, creando medios suficientes de comunicación con los lugares de trabajo.

En cuanto a las características que establecía en su momento sobre los fraccionamientos habitacionales residenciales corresponde al artículo 93º; marcaba la superficie mínima que tendría, el ancho de las vías públicas, las áreas de donación, obras de urbanización, entre otros.

En los artículos 96º, 97º y 98º estipulaba el mecanismo para la autorización, los requisitos y los trámites que debería llevar a cabo el titular del fraccionamiento para su aprobación y ejecución, realizado tanto con el gobierno y las dependencias en materia urbana.

La ley que a continuación se menciona ésta derogada; Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (GEM, 1993), para la presente investigación es de suma importancia la figura de fraccionamiento, siendo ésta el antecesor al conjunto urbano; el fraccionamiento era entendido como toda división de un terreno, contando con vías públicas para su funcionamiento, se podrán desarrollar viviendas de tipo popular, residencial, campestre, industria, de comercio y servicios; social progresivo y mixto.

Se establecían las obligaciones del titular del fraccionamiento, las facultades que tendría que desarrollar el municipio para vigilar el cumplimiento de las obligaciones establecidas al promotor inmobiliario.

Finalmente ésta ley, determinaba la forma en que se llevaría a cabo los desarrollos habitacionales y las obras de urbanización, equipamiento urbano y áreas de donación que se hacen acreedores los promotores de vivienda, las características que deben de cumplir, a fin de que el desarrollo proporcionara las mejores condiciones de vida y beneficios a su población residente, involucrando al municipio respectivo para la verificación de la obligaciones, posteriormente la entrega de las mismas.

En relación al Reglamento de la Ley de Fraccionamientos de terrenos del Estado de México (GEM, 1976), marcaría las características a realizar para las obras de urbanización, las áreas que formarían parte del fraccionamiento, teniendo en cuenta que tendría áreas destinadas a las obras de equipamientos urbanos a llevar a cabo.

Establecía los requerimientos mínimos que debían de desarrollar los fraccionamientos de tipo residencial, entre los cuales se encontraban las obras de urbanización, equipamiento urbano y áreas de donación, generar los medios para que la población pueda cubrir y satisfacer sus necesidades básicas, estipulando las atribuciones que les correspondía a las dependencias participante para el cumplimiento del mismo.

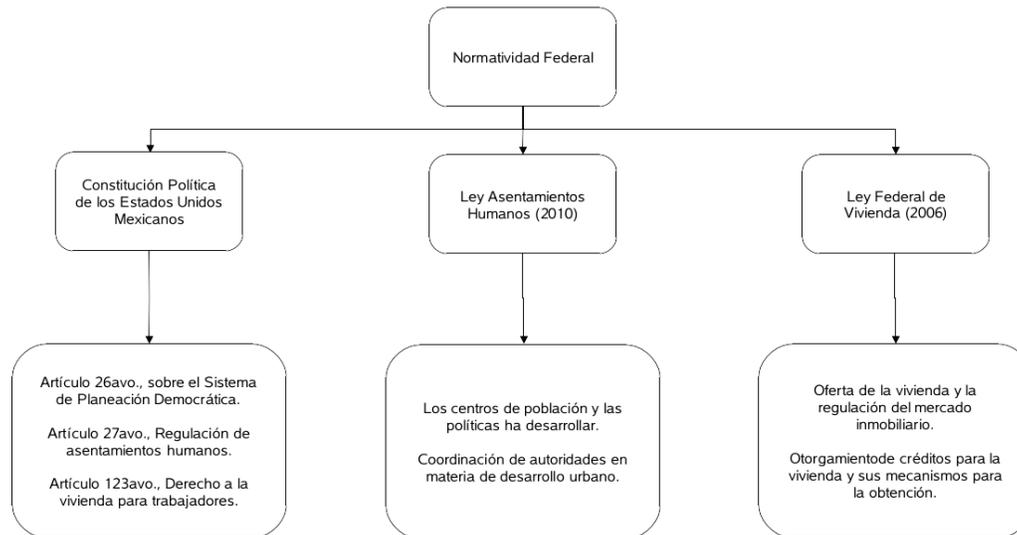
2.2. Marco jurídico de la participación del Sector Inmobiliario

En cuanto a la normatividad vigente, a continuación se describen cada uno de los ámbitos de gobierno Federal, Estatal y Municipal, toda vez que son pilares para el análisis de la presente investigación, corroborando lo establecido, lo observado e investigado en campo de los casos de estudios a analizar, el comportamiento que debería prevalecer entre los promotores inmobiliarios las autoridades que participan en la ejecución de los conjuntos urbanos habitacionales es dar cumplimiento a las políticas y normatividad que regula la construcción de vivienda a partir de la promoción inmobiliaria.

2.2.1 A nivel Federal

En el nivel Federal encontramos la siguiente normatividad que regula la construcción de vivienda, es aplicable a los casos de estudio, a continuación se muestra en figura cuatro donde se muestra de manera sintética el fundamento jurídico.

Figura No. 4 Normatividad Federal en materia de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia

a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En cuanto a las disposiciones Federales se encuentra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (GR, 2010a), en su Artículo 4º. Dispone que toda familia tenga derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, pueda desarrollar sus actividades básicas y satisfacer sus necesidades.

En el Artículo 26avo. Establece que el estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional donde se permita la participación de los diversos sectores sociales, tomando en cuenta sus aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y a los programas de desarrollo.

Por su parte el Artículo 27avo. establece la regulación de los asentamientos humanos, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, con el que se busca establecer adecuadas provisiones, usos, reservas, destinos de tierras, aguas, bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la

fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

En el artículo 123avo. de la fracción 11 se establece que los trabajadores se les proporcionara de habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, donde el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

b) Ley General de Asentamientos Humanos (GR, 2010b)

Ésta ley dispone que los centros de población, tenderán a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante, dentro de las cuales se tendrán que realizar las siguientes acciones:

- La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación.
- La estructuración interna de los centros de población: la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población.
- La coordinación, concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

Por otra parte dispone que para la construcción de vivienda se hará a partir de favorecer a la población en la cercanía de sus actividades labores, teniendo todos los servicios ya sean de esparcimiento, de alimentos y necesidades básicas, para el beneficio de las familias, procurando un desarrollo equilibrado de las áreas urbanas.

En el capítulo segundo sobre la concurrencia y coordinación de autoridades, establece las atribuciones en materia del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En cuanto al municipio le corresponde lo siguiente conforme a sus jurisdicciones, las siguientes atribuciones, de las que destacan:

- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.

- Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local.
- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Al municipio se le han conferido ciertas atribuciones en materia de desarrollo urbano, siendo de importancia para la expansión de sus territorios, los cuales dependerán de vigilar que se cumplan las condiciones establecidas en la normatividad correspondiente.

c) Ley Federal de Vivienda (GR, 2006)

En referencia a la Ley Federal de Vivienda en su capítulo del suelo para la vivienda establece en su artículo 20avo los apoyos e instrumentos que el gobierno Federal establece en materia de suelo para vivienda, se dirigirán preferentemente a participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos; a satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los organismos y entidades de la administración pública Federal, de los organismos de los estados, municipios, de las organizaciones sociales y los particulares que lo soliciten con apego al Programa Sectorial de Vivienda.

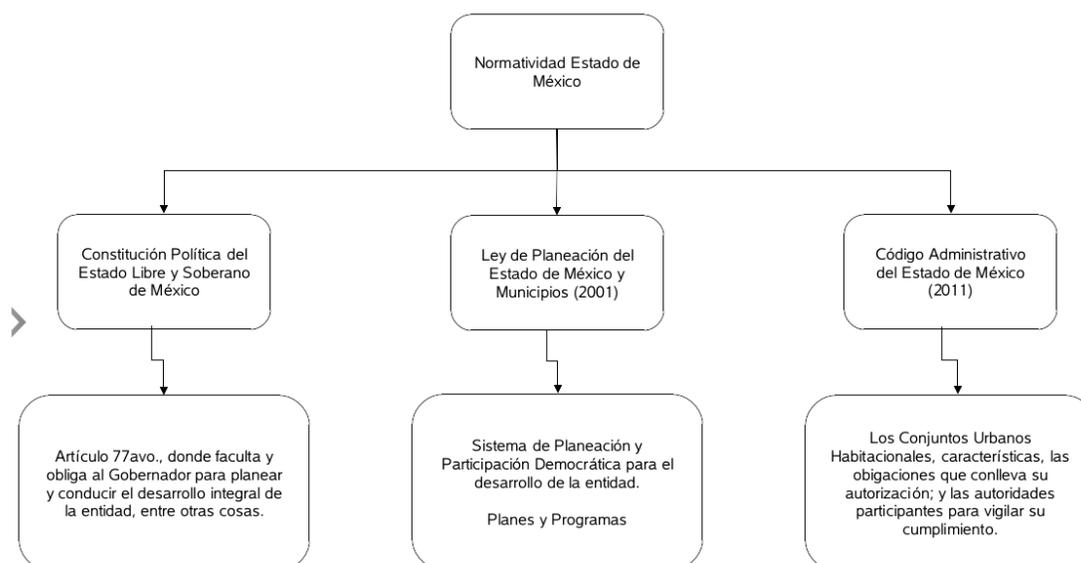
En el capítulo VI sobre el otorgamiento de crédito y asignación de vivienda establece las reglas para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, los mecanismos de los organismos que ejecuten o financien vivienda para los trabajadores, en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123º de la Constitución General de la República.

La legislación a nivel federal establece las condiciones y formas en que la población puede satisfacer una necesidad que está incorporada en la Carta Magna, a partir de esto se formulan políticas en los diferentes niveles de gobierno, para la coordinación y concurrencia de las estrategias formuladas, todo ello tomando en cuenta el desarrollo y equilibrio del territorio para mejorar la calidad de vida de los habitantes, por último se señalan las atribuciones que les corresponden a los gobierno e instancias correspondientes que participan para su ejecución.

2.2.2. A nivel Estatal: Estado de México

A nivel estatal encontramos la siguiente normatividad vigente a nivel estatal que rige el proceso y ejecución de la vivienda, la cual se ha simplificado en la figura cinco, posteriormente se describe de manera muy particular cada de una de ellas:

Figura No. 5 Normatividad Estatal en materia de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia

a) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México

En el ámbito estatal la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México (GEM, 2011a), en su Artículo 77º Fracción VI, faculta y obliga al gobernador del estado ha de planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia, mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación, consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control, evaluación del plan y los programas de desarrollo urbano.

b) Ley de Planeación del Estado de México y Municipios

La Ley de Planeación del Estado de México y Municipios (GEM, 2001) establece en sus disposiciones son de orden público e interés social; destaca entre sus normas un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de México y Municipios, de los grupos sociales y sus habitantes para la elaboración, ejecución y evaluación de los planes de desarrollo municipales.

c) Código Administrativo del Estado de México

El Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2011c), en su Libro Quinto, titulado: "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población"; establece las bases para la planeación, regulación, control, vigilancia y fomento de acciones de desarrollo urbano

de la entidad, promover la participación de la sociedad, celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado.

La legislación correspondiente al Estado de México regula los asentamientos humanos, mejorar la calidad de vida y el uso de los recursos, el aprovechamiento del suelo; tomando en cuenta la participación de los sectores públicos y privados para crear las mejores condiciones en su ejecución y las particularidades que tendrá.

2.2.3. A nivel Municipal: Municipio de Metepec

En el Municipio de Metepec, se encontró la siguiente normatividad que aplica para los casos de estudio, siendo el Bando Municipal. El Bando Municipal de Metepec (GMM,2011); señala en sus artículos 78º, 79º, 80º y 81º; las disposiciones relativas al desarrollo urbano, se menciona que el Ayuntamiento participará en el ordenamiento de los asentamientos humanos, del territorio municipal, expedirá los reglamentos y disposiciones que regulen el desarrollo urbano, la promoción de propaganda y publicidad, la puesta de personas físicas o jurídicas que no acaten la normatividad, podrá proponer al Ejecutivo Estatal la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de suelo que afecten al territorio municipal.

En cuanto a la normatividad municipal se establecen las atribuciones que les corresponde en materia de desarrollo urbano, estableciendo la coordinación y congruencia con el ámbito federal y estatal.

A continuación se exponen las normas que regulan el desarrollo de la planeación en el territorio mexicano, con el que se busca la coordinación de los diferentes ámbitos de gobierno y dependencias encargadas en materia urbana.

2.3. Marco de la Planeación urbana y el desarrollo inmobiliario

Se analiza la normatividad en materia de planeación urbana, se establece el ordenamiento del territorio y la participación de los sectores privados para el desarrollo habitacional, estará conformado por los tres niveles de gobierno, se explica en los siguientes subcapítulos.

2.3.1. A nivel Federal

a) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (GR, 2009), establece proyectar la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondiente, coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con el Ejecutivo del Estado, aunada con la participación de los sectores social y privado.

La Secretaría de Desarrollo Social le competen las siguientes atribuciones en materia de desarrollo urbano:

- Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; regular, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades.
- Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano, el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes con los gobiernos estatales y municipales, con la participación de los diversos grupos sociales.
- Promover y concertar programas de vivienda con desarrollo urbano, apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos estatales y municipales, los sectores sociales y privado
- Promover la construcción de obras de infraestructura, equipamiento para el desarrollo regional y urbano, el bienestar social, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, con la participación de los sectores social y privado.

b) Ley de Planeación

La Ley de Planeación (GR, 2003), le atribuye al Ejecutivo Federal de conducir la planeación nacional del desarrollo con la participación democrática de los grupos sociales, considerando en el ámbito territorial de las acciones previstas en su programa, procurando su congruencia con los objetivos aunados a las prioridades de los planes y programas de los gobiernos de los estados respectivos.

En el marco de Planeación Federal establece las políticas que se plantean para el desarrollo del territorio, enunciando los sectores que participan y las atribuciones que adquieren, siendo de importancia la incorporación del sector privado en el abastecimiento de las necesidades de la población.

2.3.2. A nivel Estatal: Estado de México

a) Ley de Planeación del Estado de México y municipios

Ley de Planeación del Estado de México y municipios (GEM, 2001), establece en su capítulo primero sobre las disposiciones generales, que la planeación democrática tiene por objeto el desarrollo del Estado de México y Municipios, con pleno respeto a la soberanía estatal y a la autonomía municipal, en concordancia con los fines sociales, económicos, ambientales y políticos que establecen la Constitución Política

de los Estados Unidos Mexicanos, así como la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

En su capítulo segundo sobre la planeación democrática para el desarrollo del Estado de México y municipios que el Sistema de Planeación Democrática es un conjunto de relaciones funcionales que establecen entre los habitantes del Estado de México, los poderes Legislativo, Ejecutivo, Judicial, los grupos y organizaciones sociales y privados, llevar a cabo mecanismos de coordinación y participación.

Algunas de las atribuciones que le corresponde son las siguientes:

- Diseñar y operar los instrumentos, procedimientos, mecanismos para el control y seguimiento de los objetivos, prioridades del Plan de Desarrollo del Estado de México, en el ámbito de su competencia.
- Verificar y cumplir el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan de Desarrollo del Estado de México y sus programas.
- En cuanto a los ayuntamientos, en la participación de la planeación democrática para el desarrollo, le corresponden las siguientes atribuciones:
- Elaborar, aprobar y ejecutar el Plan de Desarrollo Municipal y sus programas.
- Establecer los órganos, unidades administrativas o servidores públicos que lleven a cabo las labores de información, planeación, programación y evaluación.
- Propiciar la participación del Ejecutivo Federal, Ejecutivo Estatal, grupos, organizaciones sociales, privados y ciudadanía en el proceso de planeación para el desarrollo del municipio.

b) Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México

Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México (2011b), en su capítulo tercero de las competencias de las dependencias del ejecutivo, en relación a la participación de la Secretaría de Desarrollo Urbano, definiéndola como la dependencia encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, de regular el desarrollo urbano de los centros de población y la vivienda.

A ésta secretaría le corresponden las siguientes atribuciones:

- Formular y conducir las políticas estatales de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda.
- Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda.

- Vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones.
- Promover la construcción de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano.
- Participar en la promoción y realización de los programas de suelo, vivienda preferentemente para la población de menores recursos económicos, coordinar su gestión y ejecución.
- Otorgar autorizaciones para subdivisiones, fusiones, relotificaciones de predios y conjuntos urbanos, en los términos previstos por la legislación aplicable y su reglamentación.

Se enmarcan las atribuciones que les corresponden a las instancias del Estado de México en el desarrollo del territorio y en asentamientos humanos, las acciones que deben de desarrollar a fin de crear las mejores condiciones y alternativas en la ocupación del suelo.

2.3.3. A nivel Municipal: Municipio de Metepec

a) Ley Orgánica Municipal del Estado de México

En el municipio de Metepec, para regular la administración pública, se aplica la Ley Orgánica Municipal del Estado de México (GMM, 2010), su objetivo es regular las bases para la integración y organización del territorio, la población, el gobierno y la administración pública municipal. En lo correspondiente del capítulo tercero sobre las atribuciones de los ayuntamientos define las siguientes:

- Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones
- Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente; generar las acciones necesarias a fin de crear áreas verdes que permitan mejorar la calidad de vida y convivencia social de los habitantes del municipio, establecidos como espacios públicos de conservación ambiental
- Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas; convenir con otras autoridades el control y la vigilancia sobre la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas; planificar y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de las localidades conurbadas.

Por último en el ámbito municipal, se establecen herramientas con las cuales llevará a cabo el desarrollo del territorio cumpliendo con las atribuciones que le confiere la legislación Federal y Estatal, en función de procurar y mantener la coordinación, la congruencia con las estrategias planteadas anteriormente, creando los medios para que la población y el territorio se desarrollen en concordancia.

2.4. Políticas de Desarrollo

Se analizan las políticas de desarrollo que se han establecido en el gobierno federal y el gobierno estatal para determinar las estrategias que impulsarán el desarrollo urbano, se fija los medios de coordinación con los sectores privados para su integración. Su importancia recae en el establecimiento de políticas que seguirán los gobiernos a fin de procurar el desarrollo de los habitantes en el territorio.

2.4.1. A nivel Federal

a) El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (GR, 2007), establece las acciones en materia económica, social, política y ambiental, sobre las formas de actuar para mejorar el desarrollo en beneficio de la población mexicana, el cual se divide en cinco ejes para la generación de políticas públicas.

En el eje 3 sobre la igualdad de oportunidades establece que todos los individuos pueden tener acceso al agua, a una alimentación suficiente, a la salud; la educación, a la vivienda digna, a la recreación y aquellos servicios que constituyan el bienestar de las personas y de las comunidades, basada en la igualdad de oportunidades, tomando en cuenta a la planeación territorial en un desarrollo equilibrado. Su objetivo es lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano, facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales.

Para poder llevar a cabo el siguiente objetivo se plantea las formas de cómo realizarlo, que a continuación se mencionan:

- Promover el ordenamiento territorial, la certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la seguridad pública en zonas marginadas de las ciudades.
- Se trabajará estrechamente con las autoridades estatales y municipales para acelerar la regularización de los predios en que las familias han construido sus hogares sin realizar los trámites correspondientes.
- Una vez regularizados los asentamientos, incluida la definición de usos del suelo con fines habitacionales y comerciales, será más fácil dotarlos de servicios completos y atraer inversiones que sean detonadoras de creación de empleos.

- Fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano creando los instrumentos financieros, técnicos y normativos que requiere la problemática actual de nuestras ciudades.

Se establecen las políticas en materia de desarrollo urbano, se plantea un crecimiento uniforme de la población y el territorio, se tomara en cuenta el uso potencial del suelo y la tenencia de la tierra, creando los mecanismos normativos para su cumplimiento.

b) Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006

Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 (GR, 2001), el programa establece a la Secretaría de Desarrollo Social en su atribución sobre el desarrollo urbano-regional y la ordenación del territorio, conjugando los objetivos rectores señalados en el PND, a través de los siguientes objetivos desea llevar a cabos sus estrategias:

- Integrar el suelo urbano apto para desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana por medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal una Política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

Se integran las condiciones sobre las cuales se normará el aprovechamiento del suelo y los requerimientos, siendo de importancia para las autoridades gubernamentales y/o sectores públicos y privados que estén desarrollando la construcción de vivienda, teniendo que llevar a cabo las diferentes políticas establecidas por los gobiernos.

Tabla 1. Principios del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio del periodo 2001-2006.

Objetivo General	Principios de Actuación Institucional	Objetivos específicos	Líneas Estratégicas
Integrar al suelo apto para desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano	Identificación e inventario de suelo apto y demanda potencial	Constituir una bolsa de suelo para desarrollo urbano y vivienda en ciudades y zonas metropolitanas	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar el suelo apto para el desarrollo urbano • Identificar la demanda potencial • Valorar la potencialidad del suelo identificado e inventariado • Coordinar con gobiernos municipales y estatales
	Financiamiento y adquisición de reserva territorial	Obtener capacidad financiera para responder a los requerimientos de suelo para desarrollo urbano y vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Articular la corresponsabilidad sectorial • Diseñar mecanismos e instrumentos de financiamiento • Integrar las acciones de CORETT-SRA-gobiernos estatales y municipales • Incorporar reserva territorial
	Programación de reserva territorial	Dotar de suelo apto para vivienda y desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicar normatividad de reserva territorial • Valorar e interrelacionar con planes de desarrollo urbano • Declarar la reserva territorial
	Establecimiento del Polígono de Actuación Concertada (PAC)	Hacer confluir la actuación intergubernamental para constituir reserva territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Constituir el Polígono de Actuación Concertada (PAC): (gobiernos municipales y estatales, SEDESOL, CNFV, organismo promotor) • Entregar la reserva territorial a la CNFV • Dar seguimiento y evaluar la reserva territorial: informe a la CNFV • Aplicación del Fondo Suelo-Reserva Territorial (FS-RT)

Fuente: Elaboración propia con base al Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.

La importancia de los planes de desarrollo y de planes de desarrollo urbano es el establecimiento de las políticas que se tienen en materia de suelo y vivienda, se plantean las acciones que se implementarán para crear las estrategias que conlleven a mejores condiciones en su desarrollo y ejecución, beneficiando a la población del territorio mexicano, la participación de los diversos sectores sociales y privados, se observa en la Tabla 1, donde se establecen las políticas han desarrollar en el territorio.

2.4.2. A nivel Estatal: Estado de México

a) Plan de Desarrollo del Estado de México (2005-2011)

El Plan de Desarrollo del Estado de México (GEM, 2005), establece los mecanismos para formular estrategias a fin de aminorar los rezagos que presenta el estado de México beneficiando a su población.

El pilar dos habla sobre la seguridad económica, en el apartado del ordenamiento territorial estipula que la vivienda intervienen las siguientes variables de la demanda; son la especulación del suelo y la expansión del desarrollo inmobiliario, hacen

todavía más compleja la situación del sector, se está tomando en cuando las diferentes vertientes sobre la cuales se ésta llevando la construcción de la vivienda y las condiciones sobre las cuales se está dando.

En el apartado V del Ordenamiento del Territorio para tener mejores ciudades establece el siguiente objetivo: diseñar ciudades competitivas y regiones de desarrollo, su realización establece las siguientes estrategias y líneas de acción:

- Planeación urbana estratégica y participativa

Dotar al desarrollo urbano de un tratamiento prioritario, con una política integral y de largo plazo, con una visión multisectorial de acuerdo con la dinámica social, el fomento a la actividad económica, el empleo, la competitividad y el desarrollo social, cumpliendo con un marco jurídico que dé orden y certidumbre.

Reconocer y transferir plenamente las competencias municipales en materia de desarrollo urbano; impulsar acciones de asesoría y apoyo en dicha materia por parte de las autoridades estatales y coadyuvar con los municipios para fortalecer los instrumentos para la aplicación de los planes, en un marco de estricto cumplimiento del orden jurídico.

Se buscan diferentes alternativas de expansión de las ciudades a partir de políticas que generen las mejores condiciones de desarrollo para el territorio y su población, cumpliendo con la normatividad de suelo, con la coordinación de sectores públicos y privados.

- Política de suelo

Establecer una alianza estatal entre estado, municipios y sectores privado y social para diseñar una política de suelo que permita reordenar y conducir el futuro crecimiento, tenga criterios de justicia; el estado de derecho territorial, el desarrollo económico, el impulso del equipamiento social y la sustentabilidad del ambiente.

Promover con una visión de competitividad y desarrollo regional, una política explícita de distribución espacial de la población, que incluya la desconcentración demográfica y de las actividades económicas.

Impulsar modificaciones en las estructuras federales y estatales para hacer expedita, eficiente, ordenada, equitativa, legal y transparente, la integración del suelo de régimen social al desarrollo urbano.

Introducir modificaciones en el marco jurídico y en los sistemas operativos para agilizar la certificación de los derechos de propiedad, la urbanización, la dotación de servicios públicos y la modernización del catastro y del registro público de la propiedad.

El aprovechamiento del suelo se ésta normando en su aprovechamiento urbano a fin de propiciar la mejores condiciones de su utilización, de generar los mecanismos normativos para su regulación, los desarrollos habitacionales se hace de acuerdo al interés que presentan las inmobiliarias.

En el apartado de vivienda para incrementar el patrimonio de la familia mexiquense, establece el siguiente objetivo: ampliar y mejorar la cobertura habitacional de la población, para llevarlo a cabo establece las siguientes estrategias y líneas de acción:

- Nuevas opciones de vivienda para atender las demandas del crecimiento:
- Promover la construcción de vivienda nueva para atender las necesidades de las familias de acuerdo con sus diversos niveles de ingreso.
- Dar prioridad a la producción de vivienda accesible a demandantes con ingresos familiares de hasta tres salarios mínimos, concertando con propietarios de la tierra, desarrolladores inmobiliarios, promotores, comerciantes, notarios y autoridades estatales y municipales los mecanismos que incentiven su edificación.
- Desarrollo institucional y normatividad:
- Fortalecer la participación activa de los municipios en el diseño e instrumentación de los procesos locales de producción de vivienda.
- Formalizar la operación de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda como órgano de coordinación interinstitucional, así como dictaminador de la viabilidad del desarrollo urbano.
- Asegurar que los nuevos desarrollos habitacionales cumplan con la normatividad establecida en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, cuenten con la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios, para que su incorporación favorezca el orden urbano y su diseño dignifique la imagen urbana.
- Promover el aprovechamiento del patrimonio inmobiliario municipal, producto de las donaciones de fraccionamientos, para la dotación de los equipamientos requeridos.

Las estrategias que se plantean en el desarrollo habitacional es a partir de la generación de normas que especifiquen las condiciones que deberán cumplirse en el desarrollo de vivienda, estarán vinculados con sus planes de desarrollo y las diferentes instancias participantes, procurando el aprovechando las obligaciones que sujetan a los sectores públicos y privados que inciden en la generación de vivienda

b) Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006-2012

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006-2012 (GEM, 2007), establece que es fundamental insistir sobre la promoción de un desarrollo integral del Estado, en el ámbito urbano, se busca asegurar que el crecimiento ordenado y autosuficiente de los centros de población, a la vez de resolver los rezagos en infraestructura y equipamiento, de alcanzar un eficiente funcionamiento de las ciudades como motores del desarrollo.

- Es necesario regular el desarrollo de proyectos habitacionales en función de la demanda de vivienda y su vinculación con la creación de empleos y el desarrollo económico.
- Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo, orientando el crecimiento a las zonas más aptas para usos urbanos, de acuerdo a las condiciones naturales del territorio y a una factibilidad para dotarlas de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Diseñar esquemas de participación conjunta entre el sector público y los sectores social y privado para la construcción, mantenimiento y rehabilitación de obras de infraestructura y equipamiento.
- Fortalecer los planes municipales de desarrollo urbano en vigencia, a través de la incorporación de proyectos estratégicos de infraestructura y de servicios públicos, viables para su financiamiento y ejecución, que permitan la concreción de sus objetivos y políticas.

Las estrategias que se plantean en el Estado de México son muy importantes para la presente investigación ya que una de las estrategias es fortalecer el marco normativo para el desarrollo urbano de los municipios que lo integran, de fortalecer las obligaciones y actividades que se permiten, generando los mecanismos de participación de los sectores públicos y privados en el abastecimiento de bienes y servicios creando un entorno con las ventajas competitivas y accesible a la población.

2.4.3. A nivel Municipal: Metepec

a) Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2009-2012

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Metepec (GMM, 2009a), se enmarcan, las características que posee en cuanto al desarrollo urbano, se establecen las líneas de acción, la finalidad de propiciar su desarrollo territorial, social, económico tomando en cuenta la parte ambiental.

Así mismo se establecen los siguientes objetivos generales para llevarse a cabo:

- Privilegiar las acciones que generen mejores condiciones de vida, atendiendo a los componentes urbanos de vivienda, infraestructura y equipamiento social de

salud, educación, cultura, actividades deportivas, acordes con el medio ambiente que favorezcan el desarrollo social con equidad.

- Proponer la estructura y normatividad urbana para los usos y destinos del suelo, que permitan el ordenamiento urbano del territorio.

En cuanto a lo que corresponde de suelo son:

- Fortalecer las zonas urbanas consolidadas que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios públicos, fortaleciendo su estructura urbana, mejorando su sistema vial, aprovechando los baldíos para vivienda y complementándolos, con usos compatibles que mejoren su calidad de vida.

En materia de vivienda, en cuanto al desarrollo de conjuntos habitacionales son:

- Considerar en los nuevos desarrollos habitacionales criterios de localización acordes con los lineamientos del plan en comento, las secuencias y condicionantes de la infraestructura vial, hidráulica, sanitaria y de energía y los costos que esta implica, considerar su interrelación con el entorno inmediato y municipal y para hacer ciudad.
- Las acciones que enmarca el Ayuntamiento de Metepec se fundamenta en la aplicación de las normas en materia de desarrollo urbano, de procurar que las acciones apoyen el bienestar de la sociedad.

b) Plan Desarrollo Municipal 2009-2012

En el Plan Desarrollo Municipal (GMM, 2009b), se establecen las estrategias a favor del desarrollo del Municipio, su objetivo es materializar las acciones necesarias para satisfacer las demandas ciudadanas y planear responsablemente el desarrollo del municipio, teniendo en cuenta una visión a largo plazo y contemplando su rol dentro del contexto regional y metropolitano.

En él se materializan las acciones a las que se compromete el gobierno, el Ayuntamiento de Metepec, escuchar para gobernar y construir las condiciones favorables para el desarrollo social, económico y político, que propicie bajo una perspectiva de equidad de género el acceso equitativo de los grupos sociales a servicios de salud, educación y vivienda, mediante la conservación del medio ambiente. Con ello la función que establece Plan de Desarrollo Urbano Municipal, son las políticas, estrategias y programas para la ocupación del territorio, estableciendo un desarrollo urbano que procure el desarrollo social, dé orden y certeza jurídica así como fomenta la actividad económica.

El Municipio de Metepec en las últimas décadas se ha caracterizado por ofertar vivienda a nivel regional, siendo receptora de la población migrante del estado y del país, teniendo como particularidad un sector socioeconómico medio alto y alto.

Una acción que se plantea en el desarrollo de la vivienda es vigilar de manera puntual que las obligaciones que tienen los desarrolladores de vivienda se cumplan, haciéndolo de manera coordinada con el gobierno Estatal; aunado a la aplicación y fortalecimiento del marco normativo y las políticas en materia de desarrollo urbano.

Finalmente la importancia de revisar los planes aprobados para el Municipio de Metepec es conocer y puntualizar las herramientas que ocuparán para la realización de las diferentes actividades que propicien el desarrollo de su territorio y de su población, siendo ésta la beneficiada, con la conservación del medio ambiente.

2.5. Conclusiones

El capítulo dos, se abordan los antecedentes de las normas jurídicas que han regulado la construcción de vivienda a partir de promotores inmobiliarios dentro de los ámbitos Federal, Estatal y Municipal, las obligaciones que se hace acreedor en obras de urbanización, en obras de equipamiento urbano y de las áreas de donación que en su momento fueron aptas para tal desarrollo, se han fijado a partir de las características de la vivienda y el número de ellas; siendo importantes para la satisfacción de las necesidades básicas de su población residente como de la población aledaña al conjunto urbano habitacional.

En la actualidad la legislación establecía los mecanismos de los diferentes niveles de gobierno para vigilar y controlar el crecimiento urbano del territorio, marca las pautas y procesos que deben acatar los promotores inmobiliarios en la construcción de viviendas, venta y equipamiento; la participación que tendrá el Estado durante estas acciones, su fin primordial es el desarrollo de las actividades cotidianas de sus habitantes mismos que deberán de contar medios de abastecimiento de sus necesidades básicas.

La aplicación de las normas que se establecen en la planeación son importantes por tener consecución de las actividades del gobierno en el desarrollo de los territorios, el crecimiento vaya aunado al territorio, a la población, las actividades económicas, tomando en cuenta la conservación y preservación del medio ambiente.

La mayor herramienta que poseen los Ayuntamientos dentro de las normas del desarrollo urbano, es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Desarrollo Municipal, se enmarcan las acciones a seguir de las autoridades, las herramientas para ejecutar las acciones que llevará a cabo el gobierno Municipal en la aportación de obras a favor del crecimiento del territorio y de los servicios básicos, las acciones que deberá ejecutar el servidor público encargado del área de desarrollo urbano a fin

que dichas acciones estén dentro del marco de la legalidad y siguiendo con los objetivos plasmados dentro de la normatividad antes referida; el crecimiento de la mancha urbana sea proporcional al incremento de los servicios públicos municipales que ocuparán los habitantes.

CAPÍTULO III.

PROCESO DE AUTORIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES

El objetivo del presente capítulo se analiza la participación de las diferentes dependencias de gobierno y de los sectores privados, intervienen en el proceso de la autorización y ejecución del conjunto urbano habitacional, se hace referencia a las facultades y atribuciones que les corresponden a las autoridades competentes, las obligaciones específicas que adquiere el promotor inmobiliario en la autorización de los conjuntos urbanos habitacionales de vivienda tipo medio y medio residencial con respecto a las obras de urbanización, en las obras de equipamiento urbano y las áreas de donación.

En el siguiente apartado se hace referencia a los agentes responsables que realizan la construcción de vivienda, se enuncian las funciones de las diferentes dependencias de gobierno que participan en el acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales del estado de México, se encargan de supervisar y verificar la realización de las diferentes obligaciones a las que se sujetan para su ejecución.

3.1. Agentes responsables

Los agentes responsables son aquellos que participan en el desarrollo habitacional, se pueden considerar de dos tipos como sectores públicos y sectores privados, el primero corresponde a las dependencias de Gobierno del Nivel Estatal que están inmersas en el proceso de la autorización, el municipio en el que se establece el conjunto urbano habitacional; mientras que el segundo son los diferentes promotores inmobiliarios privados que llevan a cabo la construcción de vivienda a partir de su propio capital y/o financiamiento realizado ante una institución bancaria. A continuación se explica su participación y las atribuciones que le corresponden en la construcción de vivienda.

3.1.1. Participación de los Sectores Privados

Los promotores inmobiliarios privados se desarrollan bajo ciertos objetivos, con los cuales buscan expandir sus acciones encaminadas a la construcción de vivienda masiva, a la promoción y venta.

A continuación se describen algunas inmobiliarias dentro del Estado de México en la construcción de vivienda, y los cuales son las empresas de los conjuntos urbanos habitacionales de los casos de estudio de ésta investigación.

a) Inmobiliaria Carza

La Inmobiliaria Carza, se fundamenta en su misión de promover desarrollos inmobiliarios de calidad que satisfagan las necesidades del mercado. Contribuir a mejorar la calidad de vida en la comunidad donde promueve sus desarrollos. Generar utilidades, empleos, y bienestar social en nuestro medio. Apoyar a todos los miembros de su organización para que mejoren su calidad de vida.

Establece los siguientes objetivos:

- Que los diseños y presupuestos de los proyectos en los que nos involucramos aseguren la máxima participación y éxito para la empresa.
- Cumplir en todos los proyectos con los presupuestos de costo autorizados, con el programa de avance y con la calidad de obra o servicio comprometida con los clientes.
- Que cada proyecto inmobiliario que se realice sea autosuficiente y genere utilidades para no afectar a los otros proyectos de la organización.
- Lograr crecimientos anuales en su volumen de construcción de por lo menos 10%.

Política de Calidad que lleva a cabo:

- Conocer las necesidades y expectativas del mercado.
- Ofrecer sus productos y servicios satisfaciendo plenamente las necesidades de sus clientes.
- Administrarnos en base a calidad total logrando que todos los miembros de la organización se comprometan con el cumplimiento de los objetivos de la compañía.

b) Consorcio ARA

El Consorcio ARA se fundamenta en sus compromisos con los sistemas de construcción, investigación, tecnología, calidad y precio, brindan a todos los mexicanos la oportunidad de contar con una casa propia, con las mejores facilidades.

Pone en manos de las familias la mayor variedad en esquemas de financiamiento, garantizados por organismos gubernamentales, como el INFONAVIT, la Sociedad Hipotecaria Federal, FOVISSSTE y otras entidades, como las opciones crediticias creadas por la Banca Comercial y las SOFOLES.

En algunas localidades ofrecen alternativas de compra para la economía que no puede comprobar ingresos de forma tradicional, donde se han diseñado esquemas novedosos que permiten a cualquier sector de la población tener acceso a una casa propia.

c) Constructora e Inmobiliaria GEO

C.I.G.S.A. Constructora Geo, responde al propósito de resolver problemas de diseño, construcción y mantenimiento.

Establecen el siguiente objetivo:

- Proponer y materializar la mejor solución a las distintas premisas constructivas y de diseño para el cliente. De acuerdo a esto garantizamos soluciones eficientes, que incluyan costos bajos, tiempo reducido con excelente calidad y esmerada estética. Dando soluciones viables y confiables, para infraestructura, estructura, construcción y acabados.

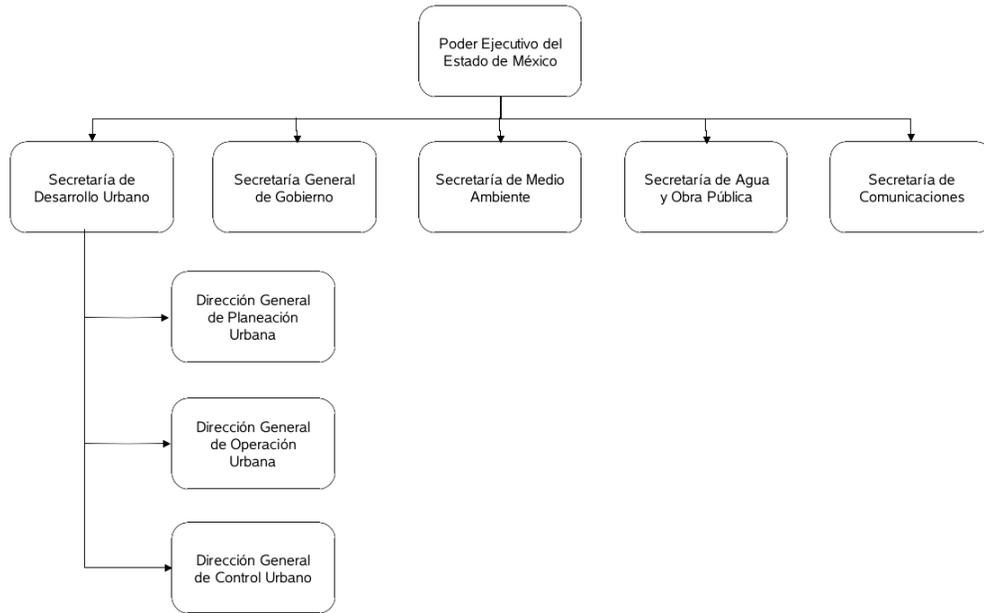
Perfil de la organización:

Grupo de jóvenes profesionistas y técnicos, dedicados a la construcción, enfrentando el reto desde distintos enfoques como son: la arquitectura y las distintas ingenierías. El grupo se ocupa siempre de mantenerse en constante actualización, tanto en materiales, como métodos y corrientes constructivas. Se cuenta con experiencia en diseño, obras civiles nuevas y mantenimiento. El fin buscado es el mejoramiento del hábitat que nos rodea a través de un mantenimiento preventivo y/o correctivo, que contemplan ya sea ampliaciones, reutilizaciones o proyectos de nuevas construcciones. La meta es lograr un resultado funcional y eficiente.

3.1.2. Participación del Estado

En el proceso de promoción inmobiliaria que se desarrolla en el estado de México, se identifica en primer término aquellos agentes públicos que participan en la administración y operación de los procedimientos jurídicos-administrativos, se observan en la figura No. Seis

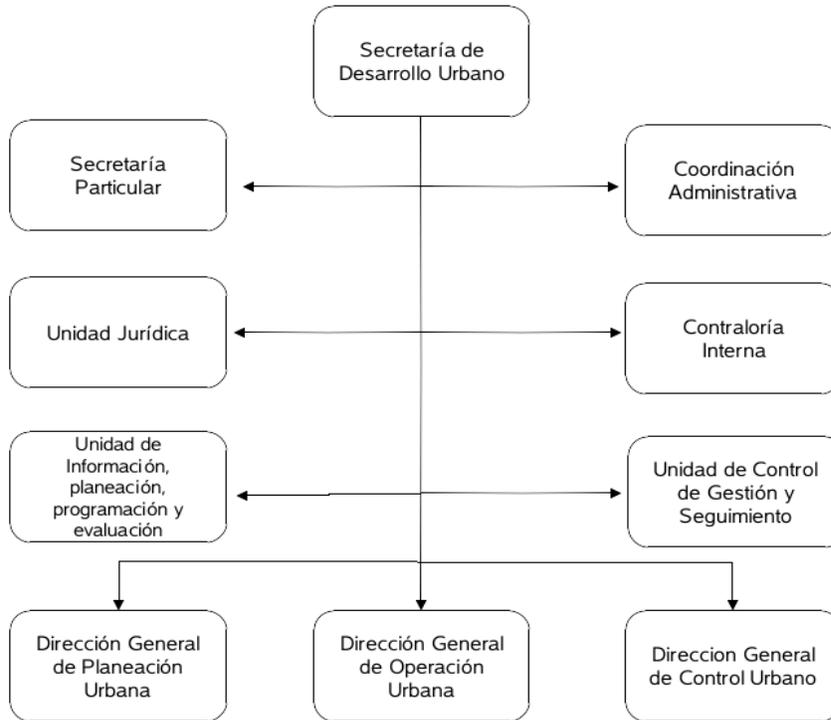
Figura No. 6 Instancias gubernamentales incorporadas en la promoción inmobiliaria



Fuente: Elaboración propia con base al organigrama del Gobierno Estatal del Estado de México

Respecto a la promoción inmobiliaria, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano la administración y autorización de las figuras jurídicas de división del suelo, conforme a la Figura siete con base al organigrama de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México

Figura No. 7 Estructura organizativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano



Fuente: Elaboración propia con base en el organigrama de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México.

a) Ejecutivo estatal

El Código Administrativo del Estado de México, en el Libro V sobre El Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, en su capítulo II sobre de las Autoridades; establece las atribuciones para el poder ejecutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Municipio, respectivamente en sus artículos 6.8, 6.9 y 6.10.

En cuanto a las atribuciones del gobernador del Estado le corresponden las siguientes conforme al artículo 6.8:

- Planear, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

De acuerdo a lo anterior, se fijan las normas que rigen la expansión urbana con el fin de fomentar el ordenamiento territorial, siendo la base de la construcción de conjuntos urbanos para su desarrollo. El acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales regula las características sobre las cuales se va a construir y controlar en su interior.

b) Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en el artículo 6.9 tiene las atribuciones siguientes:

- Autorizar la fusión y subdivisión de predios, conjuntos urbanos, división del suelo para condominios y las relotificaciones correspondientes.
- Autorizar los proyectos ejecutivos y el inicio de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano; prórrogas; promoción y publicidad; enajenación o gravamen y ocupación de lotes; liberación y sustitución de garantías; subrogación del titular de la autorización; cambio del tipo; y las demás inherentes, en los casos de autorizaciones de fusión y división del suelo.
- Supervisar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos y subdivisiones de más de 6,000 metros cuadrados de superficie, así como intervenir en su entrega - recepción a los municipios.

Ésta dependencia concentra la forma en cómo se van a regular los conjuntos urbanos habitacionales, siendo la encargada de supervisar las obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano y la entrega del área de donación, se vayan realizando conforme a lo autorizado a los promotores inmobiliarios, de igual manera las obras realizadas por los promotores inmobiliarios se encuentren en óptimas condiciones para la entrega recepción con el Municipio correspondiente. A continuación se describen las unidades administrativas que componen a la Secretaría de Desarrollo Urbano, que forman parte de las autoridades participantes en la ejecución y autorización de las obligaciones de los promotores inmobiliarios.

c) Dirección General de Operación Urbana

La Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, como el Reglamento Interior y el Manual de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, señalan a la Dirección General de Operación Urbana como la responsable de planear; dirigir, coordinar y evaluar los programas de trabajo, organizar las actividades de las unidades administrativas que la integran, para alcanzar los objetivos sobre desarrollo urbano, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos de la entidad.

d) Dirección General Planeación Urbana

Es la dependencia que le corresponde dirigir el ordenamiento territorial de los municipios, regulando la expansión de los centros de población de la entidad.

e) Dirección General de Control Urbano

Es la dependencia responsable de supervisar que las obras de infraestructura, de urbanización y equipamiento de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones condominales se ejecuten con apego a los términos de las licencias y autorizaciones permitidas; ésta unidad administrativa verifica que los titulares de las autorizaciones cumplan con las obligaciones de donación al Estado y a los Municipios las superficies de terreno que establezcan los acuerdos respectivos; por último coordina y formaliza la recepción y entrega a los municipios de las áreas de donación, las obras de infraestructura, urbanización y de equipamiento urbano. En la tabla 2 se enuncian los objetivos de las dependencias antes señaladas.

Las dependencias que se mencionan con anterioridad realizan diversas acciones en materia de desarrollo urbano, llevar a cabo un equilibrio en la evolución y crecimiento de las ciudades, siempre buscando el mayor beneficio para su población, estableciendo mecanismos para que los agentes, sean estos sociales o privados, se conduzcan por medio de la legalidad y se generen normas que regulen su aprovechamiento.

Estas dependencias colaboran en la participación de la autorización y ejecución de los conjuntos urbanos habitacionales, siendo de importancia en la supervisión y entrega-recepción correspondiente las obras de equipamiento, las obras de urbanización y las áreas de donación de dichos desarrollos, fomentando la coordinación y comunicación con el municipio respectivo (ver Tabla 2)

Tabla 2. Objetivos de las dependencias participantes en la ejecución del acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales

Dirección General de Operación Urbana	Dirección General de Planeación Urbana	Dirección General de Control Urbano
Planear, dirigir, coordinar y evaluar los programas de trabajo, así como organizar las actividades de las unidades administrativas que la integran, para alcanzar los objetivos sobre desarrollo urbano, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en la entidad.	Es dirigir el ordenamiento territorial de los municipios de la entidad y la regulación urbana de sus centros de población.	Planear, dirigir, coordinar, supervisar y evaluar los programas de trabajo y acciones tendientes a lograr el seguimiento, control y evaluación del desarrollo urbano territorial en el Estado.

Fuente: Elaboración propia con base a <http://www.edomex.gob.mx/sedur>

En la Tabla 3 se describen las atribuciones de las unidades administrativas que participan en el proceso de los conjuntos urbanos habitacionales, son las siguientes:

Tabla 3 Atribuciones de las dependencias participantes en la ejecución del acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales

Dirección General de Operación Urbana	Dirección General de Planeación Urbana	Dirección General de Control Urbano
Vigilar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los acuerdos de autorización emitidos La administración del desarrollo urbano, mediante el otorgamiento de las autorizaciones correspondientes	Acciones y medidas para el cumplimiento de la normatividad urbana	Verifica que los titulares de las autorizaciones cumplan con las obligaciones de donar al Estado y a los Municipios las superficies de terreno que establezcan los acuerdos respectivos; coordina y formaliza la recepción y entrega a los municipios de las áreas de donación, obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano

Fuente: Elaboración propia con base a <http://www.edomex.gob.mx/sedur>

Sus atribuciones se centran primordialmente en el cumplimiento de las obligaciones conforme a lo establecido al acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales; en la etapa constructiva, posteriormente en la entrega-recepción hacia el Municipio, seguido del desarrollo de las diferentes obras de urbanización, infraestructura, equipamiento urbano entre otras, contenidas dentro del acuerdo de autorización, así mismo se pretende que las instancias que participen en la coordinación sigan lo establecido en su normatividad.

En la tabla 4 se enuncian las funciones que llevan a cabo cada una de las unidades administrativas que forman parte del proceso, ejecución y entrega de las obligaciones de los conjuntos urbanos habitacionales autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, son de suma importancia para vigilar el procesos que lleven, se desarrolle en las mejores condiciones para beneficio de la población en coordinación con las autoridades municipales (ver tabla 4)

3.1.3 Intervención del Municipio

a) Atribuciones del municipio

Las atribuciones que les corresponden a los municipios son las siguientes conforme al artículo 6.10:

- Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbanos, la administración y funcionamiento de los servicios públicos, con los planes de desarrollo urbano y sus programas.
- Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, recibirlas mediante actas de entrega -recepción.

Tabla 4. Funciones de las dependencias participantes en la ejecución del acuerdo de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales

Dirección General de Operación Urbana	Dirección General de Planeación Urbana	Dirección General de Control Urbano
<ul style="list-style-type: none"> • Autorizar conjuntos urbanos habitacionales de hasta mil viviendas; industriales; de abasto, comercio y servicios, y mixtos, de hasta diez hectáreas de terreno; así como su modificación, subrogación, cambio de tipo, revocación o extinción por renuncia. • Elaborar los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos. • Autorizar las relotificaciones; el inicio de obras de urbanización, de infraestructura y de equipamiento urbano, así como las prórrogas para su ejecución; la promoción y publicidad; la enajenación o gravamen de lotes y la liberación o sustitución de garantías, en los conjuntos urbanos autorizados. • Aprobar el proyecto de lotificación y los planos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano de los conjuntos urbanos. • Emitir dictámenes de impacto regional y, en su caso, autorizar la prórroga de su vigencia. • Emitir constancias de viabilidad para conjuntos urbanos y lotificaciones en condominio. • Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de las vías públicas de la infraestructura vial local y regularizar, en su caso, las existentes. • Verificar el cumplimiento de las obligaciones que establecen los acuerdos de autorización de fraccionamientos y conjuntos urbanos, así como las señaladas en las autorizaciones subsecuentes y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o las sanciones que prevén las disposiciones legales en la materia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se fija primordialmente al desarrollo y ejecución de los planes de desarrollo 	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la ejecución de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones de predios y lotificaciones de condominio, que se hayan autorizado conjuntamente por las autoridades municipales y estatales correspondientes. • Coordinar con los municipios y las autoridades estatales que correspondan, la entrega y recepción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano de los fraccionamientos, conjuntos urbanos y subdivisiones de predios autorizados. • Coordinar con la Secretaría de Finanzas la recepción y entrega de las áreas de donación a favor del Gobierno del Estado. • Solicitar la reclamación o requerimiento de pago de las pólizas de fianza que garanticen, a favor del Gobierno del Estado de México, la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización de fraccionamientos, conjuntos urbanos, lotificaciones para condominio y subdivisiones de predio. • Coordinar con las dependencias, sus organismos auxiliares estatales, la entrega y recepción de las obras de equipamiento urbano y regional. • Presentar a la Dirección General de Operación Urbana los documentos que se requieran para la celebración y resolución de garantías de audiencia, relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones que prevean los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, que se vinculen con la donación de áreas para equipamiento urbano y ejecución de obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano.

Fuente: Elaboración propia con base a <http://www.edomex.gob.mx/sedur>

Al municipio le corresponde dar seguimiento y verificar que las obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano se realicen conforme a lo establecido en su acuerdo de autorización, de recibir el área de donación o lo equivalente en pago económico, mediante la realización de visitas de supervisión por parte de las unidades administrativas Municipales que participan en el proceso o de igual manera solicitar el apoyo a la autoridad Estatal correspondiente, dando cumplimiento a lo establecido en las normas de desarrollo urbano, de solicitar que el promotor inmobiliario realice las obligaciones que conlleva la ejecución de desarrollos habitacionales.

b) Comisión Estatal de Desarrollo y Vivienda

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CEDUV), establece en el Código Administrativo del Estado de México, en su Libro V sobre El Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

La CEDUV se define como aquel órgano técnico de coordinación interinstitucional, que tiene por objeto promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y alentar la producción formal de vivienda en el Estado de México.

La estructura de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda de acuerdo al Código Administrativo del Estado de México en su libro V, en el capítulo II sobre De la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Integración de la comisión y su reglamento interno, es la siguiente:

El Titular de la secretaría, quien fungirá como presidente. Cuando el gobernador del Estado asista a las sesiones de la comisión, él la presidirá y fungirá como secretario técnico, el titular de la Secretaría, junto con los titulares de:

- La Secretaría General de Gobierno
- La Secretaría del Medio Ambiente
- La Secretaría del Agua y Obra Pública
- La Secretaría de Comunicaciones

La comisión contará con un secretario técnico que será designado por su presidente, forma parte de la secretaría de desarrollo urbano. Cada uno de los integrantes de la comisión podrá designar a su respectivo suplente, deberá tener como mínimo el nivel de director general. Dicha designación deberá formalizarse por escrito ante el secretario técnico.

La comisión desarrolla las siguientes atribuciones:

- Coordinar acciones con dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal (en materia de desarrollo urbano y vivienda).
- Integrar los dictámenes de factibilidad y de impacto regional (que integrarán sus respectivos dictámenes, autorizaciones y licencias de las diferentes instituciones correspondientes).
- Proponer a las autoridades competentes los mecanismos para mejorar los procesos de administración, operación urbana y de producción de vivienda.

- Promover medidas y mecanismos para simplificar y agilizar los procedimientos de autorización de trámites.
- Proponer programas, acciones y proyectos estratégicos.
- Elaborar y promover ante las instancias correspondientes, proyectos de inversión y financiamiento.
- Promover investigaciones científicas y tecnológicas; formular propuestas sobre la normatividad en materia de desarrollo urbano y vivienda.
- Proponer convenios relacionados con el desarrollo urbano y vivienda.

La Comisión en su funcionamiento estará determinada por las siguientes reglas para su ejecución:

- Integrará en su seno los dictámenes de factibilidad y de impacto regional, se conformarán con las autorizaciones, licencias y dictámenes de las instancias gubernamentales participantes, remitiéndolos a la Secretaría. Las autorizaciones y licencias serán protocolizadas por los notarios públicos del Estado de México.
- Solicitará la concurrencia de los municipios, de manera oficial y por escrito, cuando se traten asuntos de su ámbito territorial de competencia, como de otras instancias gubernamentales federales y estatales que deban intervenir.
- Podrá, a petición expresa de los interesados con relación a un predio determinado, integrar previamente a los dictámenes a que se refiere la fracción I de este artículo, constancias de viabilidad y de aprovechamiento inmobiliario, se considerarán como corresponda, por las instancias gubernamentales participantes en la Comisión, en la emisión de sus respectivos dictámenes y autorizaciones.

i. Gestión urbana

Se analizan los diversos procesos administrativos que sujetan al promotor inmobiliario para el desarrollo habitacional, conforme a lo establecido en la normatividad vigente en materia de los conjuntos urbanos habitacionales.

ii. Proceso

El procedimiento que llevará a cabo el interesado para la autorización será la siguiente:

- Presentar a la Secretaría la solicitud de autorización del conjunto urbano habitacional (dentro de los 15 días siguientes a su presentación, se emitirá el acuerdo respectivo).

- Después de ser emitido el acuerdo de autorización del desarrollo se publicará en la Gaceta del Gobierno.
- Las instancias gubernamentales correspondientes dentro de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador.

iii. Trámites:

El proceso de autorización bajo las diferentes figuras jurídicas del suelo para el Estado de México está establecido dentro del Código Administrativo del Estado de México en su Libro V sobre el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

La autorización para los conjuntos urbanos habitacionales para el caso de la presente investigación constará de autorizaciones, licencias y dictámenes que emitan las dependencias y organismos en materia de vivienda en sus diferentes ámbitos.

iv. Integración del expediente:

El expediente es el que se ingresa de manera inicial en la CEDUV y deberá contener, en 13 carpetas iguales, los siguientes documentos:

- acredite la propiedad del predio con documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad
- acredite la personalidad del solicitante o acta constitutiva de la sociedad, asociación o contrato de fideicomiso inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como el que acredite la personalidad del representante legal, tratándose de personas morales.
- Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, escala 1:5,000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1,000 metros.
- Plano topográfico con altimetría y planimetría contenga las medidas y superficies reales del predio, firmado por perito inscrito en el Registro Estatal
- Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad
- Memoria descriptiva del anteproyecto.
- Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, así como en su caso los prototipos de vivienda, tratándose de conjuntos urbanos habitacionales.

Dentro del expediente se integran los diferentes documentos que establezcan los organismos que integran la Comisión de Vivienda que correspondientes:

- Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según el caso.
- Dictamen de protección civil, en materia de seguridad del suelo y riesgo.
- Evaluación de impacto ambiental.
- Dictamen de incorporación e impacto vial.
- Dictamen, en su caso, de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran.
- Certificación de clave catastral.
- Secuencia registral que emita el Registro Público de la Propiedad,
- Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica.
- Licencia de uso del suelo, como la expedición del alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo tenga.

Se integra una memoria descriptiva del anteproyecto con los siguientes aspectos:

- Descripción de las características físicas del predio, superficie, ubicación, accesos, colindancias y, en su caso, antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera.
- Anteproyecto de lotificación, contendrá los usos del suelo y sus superficies; el dimensionamiento de lotes, según el tipo de conjunto urbano de que se trate; el número pretendido de viviendas, en caso de desarrollos habitacionales; la altura de las edificaciones; los accesos que se plantean; y la propuesta de abastecimiento y sistemas de manejo y ahorro de agua potable y descargas de aguas residuales y pluviales, como de energía eléctrica.
- Estudio del entorno de la zona donde se pretende llevar a cabo el desarrollo, deberá comprender un radio de cobertura de al menos 1,000 metros a partir de las colindancias del predio.
- Se integra un diagnóstico de los usos del suelo, la vialidad, el equipamiento urbano, la infraestructura primaria hidráulica y sanitaria e igualmente al análisis de los impactos del desarrollo sobre todos esos elementos.

La solicitud de autorización del conjunto urbano se acompañará de los siguientes documentos:

- Proyecto de lotificación del conjunto urbano aprobado por la Secretaría, así como memoria descriptiva del mismo.
- Certificación de libertad o inexistencia de gravámenes; en su caso, anuencia del acreedor, quien deberá acreditar su personalidad.

La cual contendrá los siguientes datos:

- Nombre del titular.
- Señalamiento del tipo, denominación del desarrollo y su ubicación.
- Referencia a los antecedentes de la solicitud.
- Fundamentación legal de la autorización.
- Datos de los documentos con los que se acreditó la personalidad del solicitante y, en su caso, de la persona moral; datos de su constitución e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, como de la identificación y acreditamiento de su representante legal.
- Datos del o los documentos legales con los que se haya acreditado la propiedad del o los predios objeto del desarrollo y de los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Referencias a las autorizaciones, licencias y dictámenes de otras dependencias y organismos federales, estatales y municipales.
- Datos de la superficie del desarrollo y la de sus lotes, número de lotes y uso que se les asigna.
- Referencia, en su caso, a las demás autorizaciones que se comprendan.
- Señalamiento, en su caso, de las etapas o secciones en que se autoriza, con la aprobación del o los planos correspondientes.
- Relación de las obligaciones que asume el desarrollador de ceder áreas de donación destinadas a vías públicas y equipamiento urbano, de ejecutar las obras de urbanización y equipamiento urbano correspondientes, en su caso, de realizar las obras de infraestructura primaria necesarias, las demás obligaciones, precisando los programas arquitectónicos respectivos y los tiempos para su realización.
- Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras, aprobados por la autoridad estatal o municipal competente, para dar término a la ejecución de las mismas.
- Monto de los impuestos y derechos que deban pagarse de conformidad a la legislación de la materia.

- Plazo de 90 días para que se presenten los comprobantes del pago de impuestos y derechos, para presentar la fianza y/o hipoteca que se hubiere fijado para garantizar la ejecución de las obras.
- Referencia a las condiciones normativas aplicables, en caso de que se solicite prórroga para la terminación de las obras, o subrogación de los derechos y obligaciones derivadas del acuerdo de autorización.
- Señalamiento de que la autorización no habilita llevar a cabo ninguno de los actos para los cuales el Código y este Reglamento exijan autorización específica.
- Orden de publicar el acuerdo de autorización respectivo en la Gaceta del Gobierno, a costa del solicitante.
- Plazo de 90 días para inscribir en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado por notario público, el acuerdo de autorización con sus planos integrantes, plazo que se contara a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta del Gobierno.
- Obligación de colocar una placa metálica en un murete, que identifique la fecha de publicación en la Gaceta del Gobierno del acuerdo de autorización, como el tipo del desarrollo.
- Referencia al o los planos, tablas, anexos gráficos y demás elementos de representación gráfica, que constituirán parte integrante del acuerdo de autorización para todos los efectos legales.
- Referencia a la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria y al pago de los derechos correspondientes.
- Obligación de entregar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, al municipio o al Estado según corresponda, una vez terminadas.
- Obligación de suscribir el contrato de transferencia legal de las áreas de donación a favor del Estado, en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de la ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento.
- Determinación, en su caso, de la obra u obras de equipamiento urbano básico que deba ejecutar el titular de la autorización.
- Señalamiento, en su caso, de las áreas de donación y la ejecución de obras de equipamiento urbano que se ubicarán fuera del desarrollo, como de las que se sustituyen.

- Constancia de que la autorización del desarrollo comprende el dictamen de impacto regional respectivo.

3.2. Obligaciones del promotor inmobiliario

El Reglamento del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México establece las diferentes obligaciones que adquiere el promotor inmobiliario, son las normas básicas en conjuntos urbanos habitacionales, el tipo y características del equipamiento urbano, las obras de urbanización a desarrollar como las especificaciones que tendrán que cumplir con las áreas de donación para su entrega y/o pago económico hacia el Ayuntamiento.

a) Normas básicas de los conjuntos urbanos habitacionales

Los conjuntos urbanos de tipo media y residencial tendrán las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas, ancho de vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

- Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, unifamiliares con frente a vía pública, en conjuntos urbanos habitacionales son:
 - Medio: 6 y 9 metros de frente y 90 y 120 metros cuadrados de superficie respectivamente.
 - Residencial: 9 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie; y residencial alto: 9 metros de frente y 250 metros cuadrados de superficie.
- Las secciones de las vías públicas del conjunto urbano deberán cumplir los mínimos fijados.

Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, se establecerá sobre la base de 15 y 5 metros cuadrados por vivienda prevista, y en los de tipo residencial o residencial alto, sobre la base de 15 y 10 metros cuadrados por vivienda prevista, en favor del Municipio y del Estado para dedicarse a equipamiento local y regional, respectivamente.

Se contará con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos 0.50 metros cuadrados por vivienda autorizada, tratándose de conjuntos urbanos habitacionales mayores de 4,000 viviendas, dispondrán para Centro Urbano Regional (CUR), áreas vendibles a razón de 8 metros cuadrados por vivienda autorizada.

Las instalaciones, edificaciones y todo aquel mobiliario urbano que se utilice para la promoción y venta del conjunto urbano, deberá dedicarse definitivamente a dicho fin.

b) Áreas de Donación destinadas a Equipamiento Urbano

La localización de las áreas de donación a favor del Municipio destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales, se fijará por la Secretaría a propuesta del promotor inmobiliario. Las áreas se utilizarán para el equipamiento correspondiente al tipo de conjunto urbano, o previamente al establecido dentro del acuerdo de autorización y en los planos relativos.

Para el aprovechamiento de las áreas con equipamientos diferentes, se requerirá autorización de la Secretaría, cuando exista una razón justificada y lo solicite el municipio correspondiente.

La Secretaría podrá determinar la localización de las áreas de donación a favor del Estado, siendo la ubicación dentro del territorio estatal, en superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano.

El suelo donado será administrado por:

- La Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración a través de su unidad administrativa de control patrimonial,
- El Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.

Características de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano

Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de un conjunto urbano, deberán tener frente a vía pública, estar preferentemente circundadas por vías públicas y contar con un ancho no menor de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados.

Las siguientes características no podrán cuantificarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

- Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.
- Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o a áreas verdes o, se hayan compactado con la autorización del municipio respectivo, con la supervisión de la Secretaría y con la responsiva de perito inscrito en el Registro Estatal.
- Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales.
- Camellones u otras áreas verdes en vías públicas.
- Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados en fines de equipamiento urbano.
- Transferencia de superficies de terreno para vialidades y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano

La transferencia legal de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a vialidades, deberá formalizarse mediante contrato que celebre el titular del desarrollo con las autoridades respectivas del Estado y municipios correspondientes. Tratándose de las áreas de donación de los municipios, dicho contrato se suscribirá a la entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, debiendo la autoridad municipal inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes.

En el caso de las áreas de donación a favor del Estado, el contrato se suscribirá dentro de los seis meses siguientes a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del conjunto urbano, debiendo la Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración por conducto de su unidad administrativa encargada del control patrimonial, inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes. Una vez hecho lo anterior, tomará posesión de las mismas.

Las superficies de terreno destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del municipio desde el momento en que se celebre el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, debiendo inscribirla en el Registro Público de la propiedad, dentro de los treinta días siguientes.

Las mismas formalidades se observarán, en la proporción que corresponda, para cada una de las etapas y secciones en que se haya autorizado la ejecución de un desarrollo o cuando se realicen entregas parciales de las obras de urbanización, equipamiento urbano, en su caso de infraestructura primaria.

Tratándose de áreas de donación destinadas a equipamiento urbano cuya localización se autorice fuera del desarrollo de que se trate, su transferencia al municipio podrá formalizarse antes de la entrega recepción final de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

c) Localización de áreas de donación destinadas a equipamiento fuera del conjunto urbano habitacional

La Secretaría, a solicitud expresa del municipio respectivo podrá autorizar, para mejorar la cobertura de atención de los servicios públicos, que en el conjunto urbano habitacional medio, residencial, hasta un 80 por ciento del área de donación que corresponda al municipio destinada a equipamiento urbano del predio, se localice fuera del inmueble objeto del desarrollo, siempre y cuando se trate de terrenos ubicados en áreas urbanas o urbanizables programadas, con superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano y se encuentren dentro del respectivo municipio.

d) Obras de urbanización

Las obras de urbanización en los conjuntos urbanos, consisten en:

- Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, rehusos y tratamiento del agua.
- Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- Guarniciones y banquetas.
- Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- Jardinería y forestación.
- Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- Señalamiento vial.
- Las obras de infraestructura primaria que se requiera para incorporar el conjunto urbano a las áreas urbanas y sus servicios.

El proyecto de las redes de alcantarillado debe prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, para su posterior descarga, o bien, cuando esté prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento regional, hacer la aportación económica equivalente a la Comisión del Agua del Estado de México o al respectivo organismo operador municipal, según corresponda.

Las obras de urbanización al interior de los conjuntos urbanos, comprenderán igualmente las instalaciones y obras de infraestructura complementarias para su operación, tales como tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias.

Los proyectos de abastecimiento de agua potable, de suministro de energía eléctrica, deberán observar las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) correspondientes, para garantizar el ahorro en sus consumos.

El riego de parques, jardines y en general de áreas verdes, se deberá de realizar preferentemente con agua no potable, sea que provenga de plantas de tratamiento, suministrada por los sistemas propios de cada desarrollo o de otras fuentes.

Cuando derivado de los estudios de mecánica de suelos se determine que existen las condiciones para ello, se procurará la infiltración al subsuelo de los afluentes provenientes de precipitaciones pluviales.

e) Obras de equipamiento urbano

El titular de un conjunto urbano deberá construir las siguientes obras de equipamiento en las áreas de donación:

- En conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, residencial, residencial alto y campestre, por cada 1,000 viviendas previstas:
- Jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288 metros cuadrados y de 484 metros cuadrados de construcción.
- Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640 metros cuadrados y de 1,728 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo.
- Obra de equipamiento urbano básico en 250 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.
- Jardín vecinal de 4,000 metros cuadrados de superficie.
- Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 metros cuadrados de superficie.
- Obras de equipamiento urbano básico

Las obras de equipamiento urbano básico se determinarán por la Secretaría, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región.

Tales obras de equipamiento urbano básico podrán consistir en las siguientes, o la combinación de más de una, siempre y cuando se ajusten a la superficie en metros cuadrados establecida:

- Unidad Médica.
- Biblioteca pública.
- Casa de la cultura.
- Escuela de artes.
- Auditorio.
- Casa hogar para menores.
- Casa hogar para ancianos.
- Centro de integración juvenil.

- Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).
- Plaza cívica.
- Gimnasio deportivo.
- Lechería.
- Caseta o comandancia de policía.
- Guardería infantil.
- Escuela especial para atípicos
- Otros que al efecto se determinen.
- Ocupación del Equipamiento Urbano

Los diferentes equipamientos urbanos que haya adquirido el promotor inmobiliario, se ocuparán cuando se haya concluido con las obras de urbanización, para asegurar su operación y funcionalidad dentro del desarrollo habitacional.

En los conjuntos urbanos habitacionales los equipamientos destinados a educación, deberán estar concluidos con la ocupación de las viviendas, siendo entregados con las instalaciones y mobiliario básicos.

Solo en ciertos casos, teniendo carácter de interés público la secretaría podrá autorizar, previa solicitud justificada del municipio, la ocupación del equipamiento antes de la entrega-recepción de las obras de urbanización y, en su caso de infraestructura primaria, siempre y cuando se cuente con los servicios públicos básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica, esto no impedirá para que el titular del desarrollo concluya la totalidad de las obras en los plazos y condiciones establecidos en el acuerdo de autorización.

f) Mobiliario básico en equipamientos educativos

El equipamiento educativo en conjuntos urbanos habitacionales, deberá entregarse con el siguiente mobiliario básico:

- un pizarrón de 1.20 por 2.40 metros
- un escritorio de 1.10 por 0.60 metros con silla
- 40 mesabancos por aula de escuela primaria o secundaria
- 6 mesas redondas con 6 sillas cada una ó 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños
- Sustitución de las obras de equipamiento

Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento, la Secretaría podrá autorizar su sustitución conforme a lo siguiente:

La Secretaría, a solicitud del municipio correspondiente, o en su caso a petición del promotor del desarrollo con la aprobación del municipio, determinará la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, se justifique el mayor beneficio para el desarrollo y la zona de influencia, presentando un costo equivalente al que vaya a reemplazar.

Cuando la obra de equipamiento presentara un costo mayor a la que reemplazaría, podrá llevarse a cabo si el municipio, los vecinos o un tercero cubren la diferencia de costos.

El acuerdo de autorización del desarrollo se deberá justificar la sustitución y se señalará la obra u obras de equipamiento que en definitiva habrán de efectuarse.

g) Ejecución de obras de equipamiento fuera de los desarrollos

Los conjuntos urbanos de tipo habitacional medio, residencial, la Secretaría a solicitud del municipio respectivo, podrá autorizar que hasta un 80 por ciento del equipamiento correspondiente se construya en sitios fuera del desarrollo, preferentemente dentro del radio de influencia del desarrollo, dentro del municipio. La construcción de las obras de equipamiento urbano que se autoricen fuera del desarrollo correspondiente, no deberá exceder el plazo fijado en el acuerdo de autorización respectiva.

h) Supervisión

En cuanto a la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria, dependerá de su ubicación y las condiciones de las áreas de donación en conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio.

El objetivo de la supervisión es de constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización, en su caso, con los proyectos ejecutivos y el programa de obras aprobados.

La supervisión se llevará a cabo concurrente y coordinadamente por la Secretaría de desarrollo urbano y el municipio correspondiente, pudiendo intervenir las instancias gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos.

Para llevar a cabo la supervisión el titular correspondiente de los conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, tendrá la obligación de permitir el acceso al desarrollo de que se trate, proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para dicho acto, el titular

deberá llevar, resguardar la bitácora de obra por cada visita en la cual se establecerá el avance y las obras que faltan respectivamente.

i) Procedimiento de la supervisión

El procedimiento de la supervisión consta de lo siguiente:

Se realizarán por los funcionarios y supervisores de la Secretaría, del municipio, debidamente acreditados.

La Secretaría convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma al titular del desarrollo y a la autoridad municipal correspondiente, al menos con 48 horas de anticipación a su realización.

Los supervisores estatales y del municipio podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acreditados, de las instancias gubernamentales que aprobaron los proyectos ejecutivos de las obras del desarrollo, para verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en ellos.

Una vez efectuada la visita, se asentará en la bitácora correspondiente la fecha, los nombres y cargos de los participantes, las observaciones y resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron.

En el caso de que alguna o algunas de las instancias gubernamentales no concurren a la supervisión, siendo debidamente notificada, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes, circunstancia que se hará constar en la bitácora respectiva, sin perder su validez.

j) La bitácora de supervisión:

La bitácora de supervisión es el libro foliado para el registro de las circunstancias y resultados de las visitas de supervisión realizadas por las autoridades estatales y municipales competentes que permanecerá en custodia de la Secretaría.

La apertura de la bitácora corresponderá a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria, estará firmada por los funcionarios de la Secretaría y del respectivo municipio, responsables de la supervisión, así como por el titular del desarrollo habitacional.

El cierre de la bitácora, estará firmada por las respectivas autoridades estatales y municipales, como del titular del desarrollo habitacional, procederá cuando se hayan cumplido todas y cada una de las obligaciones contenidas en el acuerdo de autorización respectivo, siendo atendidas las observaciones formuladas por las instancias gubernamentales que hayan intervenido.

3.3. Entrega recepción al Municipio

Una vez llevada a cabo las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura primaria del conjunto urbano habitacional, subdivisión o lotificación para condominios, aprobadas en el acuerdo de autorización del respectivo desarrollo habitacional, el titular del desarrollo o representante legal tendrá que dar aviso por escrito a la Secretaría para llevar a cabo su entrega formal al municipio respectivo.

Dicha entrega podrá llevarse a cabo en su totalidad o por zonas y/o secciones en que se ha dividido el desarrollo, con la limitación de que cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización. La entrega y recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria, procederá en los siguientes términos:

- La bitácora de supervisión correspondiente se haya cerrado.
- Se hayan cubierto los impuestos y derechos correspondientes efectuando los pagos sustitativos correspondientes.
- Se haya otorgado la correspondiente fianza o hipoteca para garantizar las obras por defectos o vicios ocultos por un periodo de 2 años.

Tratándose de subdivisiones y condominios, se haya formalizado la entrega de las áreas de donación a favor del Estado y del municipio, según corresponda.

El procedimiento que se lleva a para la entrega y recepción de obras sea final, parcial o total, es la siguiente:

Al aviso de terminación de las obras se acompañará:

- Plano actualizado del desarrollo, que contenga todas las modificaciones que en su caso se le hubieren realizado, tales como relotificaciones o cambios de uso e intensidad de aprovechamiento.
- Determinación del costo total de construcción de las obras a la fecha de la solicitud de su entrega - recepción.

Dentro de los 10 días siguientes a la recepción del aviso de terminación de las obras por parte del titular del desarrollo, la Secretaría le comunicará por oficio el monto de la garantía que deberá rendir en favor del municipio o del Estado, para responder que las obras han sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos.

Presentada la constancia de haberse constituido la garantía la Secretaría elaborará el proyecto del acta de entrega - recepción de las obras, la cual se turnará al municipio o a la dependencia u organismo estatal que determine la Secretaría, según

corresponda, posteriormente dentro de los 20 días siguientes a la recepción del acta, se suscriba con el titular del desarrollo y con la intervención de la Secretaría.

Tratándose de la entrega - recepción de las obras de un conjunto urbano, su titular deberá formalizar simultáneamente la transferencia al municipio de las respectivas áreas de donación del desarrollo.

Si llegara a transcurrir el plazo, el titular del desarrollo solicitará la intervención de la Secretaría, quien fijará una fecha definitiva para su suscripción, informando de ello al municipio. En caso de que la autoridad municipal no concurra, se levantará el acta respectiva en la que se asentará dicha situación, procediendo la Secretaría a publicar dicha acta en la Gaceta del Gobierno, dejándose a salvo los derechos del titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes.

En el caso de los conjuntos urbanos, una vez suscrita el acta de recepción - entrega, parcial o total, de las obras de urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria, a favor de los municipios, las respectivas áreas de donación, el desarrollo de que se trate se entenderá incorporado al centro de población donde se ubique, para los efectos de la planeación y administración del desarrollo urbano, fecha a partir de la cual el municipio se encargará de su mantenimiento y de la prestación de los servicios públicos.

3.4. Conclusiones

En el capítulo tres se aborda de manera general la parte de los trámites que debe realizar el promotor inmobiliario para ingresar su proyecto de conjunto urbano habitacional hacia la Secretaría y las dependencias participantes del ámbito Estatal, específica de acuerdo a la norma aplicable de que servicios básicos debe de dotar en las viviendas, son los tipos y características que deberá de contar cada obra de equipamiento urbano autorizado de acuerdo al número de viviendas a construir y el tipo de vivienda a desarrollar, se menciona del procedimiento que deberá cumplir el promotor inmobiliario para supervisión de las obligaciones a realizar; de la municipalización del desarrollo habitacional el cual es importante para esta investigación, a razón de la normatividad aplicable a los casos de estudio de la presente investigación de los conjuntos urbanos habitacionales "El Castaño, Hacienda Guadalupe, Hacienda San Antonio y Bonanza (Banus)", de los factores que intervienen en la decisión del promotor en llevarlo a cabo o las circunstancias que conllevan a modificar las obligaciones establecidas en su acuerdo de autorización y mismos que darán pie al siguiente capítulo de la presente investigación.

CAPÍTULO IV.

EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE METEPEC: CASOS DE LOS CONJUNTOS URBANOS HACIENDA GUADALUPE, HACIENDA SAN ANTONIO, EL CASTAÑO, BONANZA (BANUS)

El objetivo de éste capítulo es identificar, analizar los factores y causas que determinan el cumplimiento de las obligaciones jurídicas adquiridos por el sector inmobiliario en el desarrollo del conjunto urbano habitacional de tipo medio y medio residencial en el Municipio de Metepec con motivo de la autorización de la construcción de viviendas.

En éste capítulo de la investigación, se centra en los procesos administrativos que han sido parte de los trámites a realizar por el sector inmobiliario para el desarrollo habitacional de los conjuntos urbanos habitacionales, las características que se han establecido para la ejecución de las obligaciones establecidas en la normatividad vigente en materia de desarrollo urbano en el estado de México; de conocer las condiciones que se presentan en la construcción y/o entrega de las obras de urbanización, obras de equipamiento urbano y áreas de donación; determinar si en la realidad se ejecutaron las obligaciones establecidas de los conjuntos urbanos habitacionales a estudiar en la presente investigación con apego al acuerdo de autorización publicado en Gaceta de Gobierno del Estado de México, por otro lado, identificar los factores que intervienen para que las obligaciones se realicen de manera diferente a lo estipulado, se da el caso que la autoridad correspondiente solicite cambio o permuta de las obras de equipamiento urbano y/o área de donación; para llevar a cabo éste apartado se solicitaron a las autoridades municipales, estatales y al promotor inmobiliario acceder a las bitácoras de supervisión que se tiene realizadas por cada uno de los casos de estudio.

El capítulo se estructura en cinco subcapítulos: el primero aborda la ubicación de los conjuntos urbanos habitacionales que se estudiaron; el segundo subcapítulo se relaciona con las obligaciones que se han establecido en el acuerdo de autorización que deberá cumplir el promotor inmobiliario, referente a las obras de urbanización, obras de equipamiento urbano y áreas de donación; el tercer subcapítulo se describen gráficamente las obligaciones en materia de obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano y áreas de donación establecidas a los conjuntos urbanos conforme a su acuerdo de autorización publicado en la Gaceta de Gobierno; en el subcapítulo cuarto se analizan los avances en las obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano y las áreas de donación que se obtuvieron de las

bitácoras de supervisión de los conjuntos urbanos habitacionales, finalmente en el subcapítulo cinco se analizaran los factores que se intervinieron en la modificación de las obligaciones del promotor inmobiliario de conformidad al acuerdo de autorización.

4.1. Delimitación territorial de los casos de estudio

En las últimas dos décadas, el proceso de urbanización de Metepec se ha basado en la incorporación de agentes privados para la construcción de vivienda en masa, siendo los promotores inmobiliarios quienes han marcado las pautas y las características a desarrollar en la vivienda en éste municipio, el nicho de mercado para éste municipio va dirigido para la población de ingresos medios y altos ingresos, el crecimiento del área urbana se ha caracterizado en las periferias del municipio, creando desigualdades y segregaciones, debido al rompimiento del área urbana consolidada; generando paulatinamente transformaciones territoriales como sociales, se pueden observar claramente en el tipo de vivienda que predomina en el municipio siendo esta la modalidad de tipo medio media residencial y residencial alto.

Por lo anterior, los desarrollos habitacionales se están concentrando en las periferias del municipio, principalmente en el lado sur, donde se ha establecido el crecimiento urbano en la ocupación del suelo, conforme a las políticas implementadas por parte de las autoridades del Honorable Ayuntamiento, para equilibrar su desarrollo y potencializar su uso.

Para dar cumplimiento al objetivo de la presente investigación, se recabaron los datos acerca de diferentes conjuntos urbanos en el periodo comprendido entre el año 2003 y el año 2011 en el Municipio de Metepec, se encontró que hay seis conjuntos urbanos habitacionales, que son El Castaño, Foresta, Hacienda Guadalupe, Bonanza y/o Banus, Hacienda San Antonio y Condado del Valle, han desarrollado vivienda de tipo media, media residencial, residencial alto, comercial y de servicios; en consecuencia se les han establecido obligaciones en materia de desarrollo urbano que corresponden a las obras de urbanización, obras de equipamiento urbano y áreas de donación; finalmente se eligieron a los siguientes conjuntos urbanos habitacionales; la presente investigación se enfoca al análisis a partir de la vivienda de tipo media y media residencial; en relación a las obligaciones indicadas en el acuerdo de autorización emitido por la autoridad estatal.

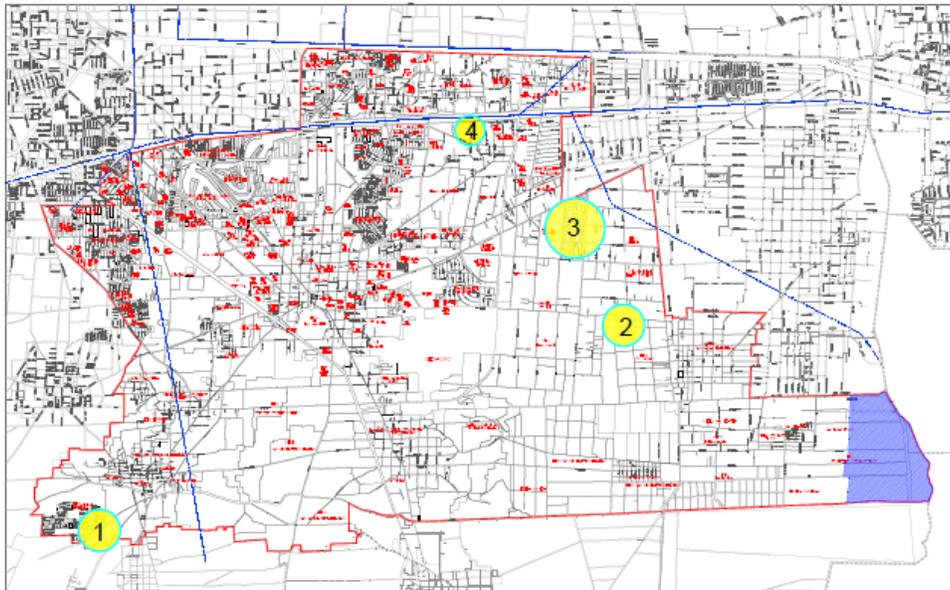
Los conjuntos urbanos habitacionales a estudiar en la presente investigación son los siguientes:

- El Castaño
- Hacienda Guadalupe
- Bonanza (Banus)

- Hacienda San Antonio

Los conjuntos urbanos habitacionales a estudiar se localizan dentro del Municipio de Metepec, teniendo la siguiente ubicación, conforme la figura 8:

Figura 8. Trazo Urbana del Municipio de Metepec



- | | |
|---|---|
| 1 | CONJUNTO URBANO HABITACIONAL "BONANZA (BANUS)" |
| 2 | CONJUNTO URBANO HABITACIONAL "HACIENDA SAN ANTONIO" |
| 3 | CONJUNTO URBANO HABITACIONAL "EL CASTAÑO" |
| 4 | CONJUNTO URBANO HABITACIONAL "HACIENDA GUADALUPE" |

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Metepec 2010

- El conjunto urbano habitacional de tipo residencial, denominado "El Castaño", ubicado en la Colonia Lázaro Cárdenas, desarrollado por Grupo Tembo A.S.
- El conjunto urbano habitacional de tipo medio, denominado Hacienda Guadalupe, localizado en San Salvador Tizatlalli, desarrollado por el Grupo Administradora Río Lerma.
- El conjunto urbano habitacional de tipo residencial, denominado "Hacienda San Antonio", localizado en la Colonia Bosques de Metepec, desarrollado por el Grupo Carza.

- El conjunto urbano habitacional de tipo medio, denominado "Bonanza (Banus)", localizado en San Bartolomé Tlatelulco, desarrollado por el Grupo Inmobiliarios de Cuahacán.

4.2. Caracterización de los casos de estudio

Éste apartado se enfoca en la ejecución de conjuntos urbanos habitacionales en el Municipio de Metepec, conforme a lo establecido en el acuerdo de autorización emitido por la autoridad Estatal, estableciendo las características que tendrán las obligaciones dentro y fuera del desarrollo habitacional, se refieren a las obras de urbanización, las obras de equipamiento urbano y las áreas de donación.

4.2.1. Antecedentes de los acuerdos de autorización

En éste apartado se revisaron los acuerdos de autorización de cada uno de los casos de estudio, emitidos por la autoridad Estatal y publicados en la gaceta de gobierno, contienen los datos de ubicación, el número de viviendas autorizadas, la superficie de terreno, las obras de urbanización que tendrán que realizar, las obras de equipamiento urbano a ejecutar, las áreas de donación a entregar a la autoridad Estatal y Municipal, entre otras cosas.

Los acuerdos de autorización de los conjuntos urbanos habitacionales que se analizaron fueron aprobados desde el año 2004 hasta el año 2011, teniendo como normatividad aplicable para el desarrollo de sus obligaciones el Código Administrativo del Estado de México en su Libro V sobre el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población fue publicado en el año 2002; con su respectivo reglamento publicado en el año 2003.

El conjunto urbano habitacional de tipo medio residencial, denominado "El Castaño", con fecha de aprobación del 13 de Abril del año 2005. En el mismo se establecen las características que tendrá la primera etapa, para el 4 julio 2008 se establece el desarrollo de la 2, 3 y 4 etapa, y finalmente para el 8 de octubre del 2009 se publica la relotificación solicitada, se establecen nuevas superficies de área vendible, las áreas de donación correspondiente al Municipio y el Estado, como las respectivas restricciones.

El conjunto urbano habitacional de tipo medio, denominado "Hacienda Guadalupe", con fecha de aprobación del 28 de Junio del 2007.

El conjunto urbano habitacional de tipo medio residencial, denominado "Hacienda San Antonio", con fecha de aprobación del 13 de Agosto del 2009.

El conjunto urbano habitacional de tipo medio, denominado "Bonanza (Banus)", con fecha de aprobación del 16 de Julio del 2004, para el 29 de abril 2005 se pública la relotificación autorizada que se aplicará en ciertas manzanas del mismo

4.2.2. Características del acuerdo de autorización

El acuerdo de autorización estipula primeramente los datos de la empresa y/o titular del desarrollo habitacional, la ubicación donde se encuentra el conjunto urbano habitacional, los dictámenes emitidos por las diferentes autoridades Municipales y Estatales participantes a fin de obtener la viabilidad del proyecto, posteriormente se enuncian las superficies de aprovechamiento de los conjuntos urbanos habitacionales, las obras de urbanización a realizar dentro del desarrollo, el equipamiento urbano a ejecutar, las áreas de donación a entregar a la autoridad Municipal y Estatal, los tiempos para realizar las obras de urbanización, el monto de la fianza para la supervisión de las obligaciones, entre otras.

Las características de aprovechamiento de los conjuntos urbanos se refiere a las superficies de terreno que se destinan a los usos que se destinan dentro del conjunto urbano, comprenden las áreas en donde se construirán las viviendas, se desarrollarán las obligaciones adquiridas por parte del promotor inmobiliario, las restricciones municipales, estatales o federales que se tienen para la no construir por motivo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano concerniente al plano de restricciones y vialidades del municipio respectivo (ver Tabla 5)

Tabla 5. Superficies de aprovechamiento en conjuntos urbanos habitacionales construidos y aprobados del 1993-2011

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño (13 de Abril del año 2005)	Hacienda Guadalupe (28 de Junio del año 2007)	Hacienda San Antonio (13 de Agosto del año 2009)	Bonanza (Banus) (16 de Julio del 2004)
Superficie del Terreno en M2	340,238.00	53,427.72	320,000.00	345,155.53
Superficie Habitacional Vendible en M2	143,271.64	45,971.07	246,678.23	212,435.14
Superficie Comercio de productos y servicios básicos en M2	7,419.74	1,210.22	201.43	1,164.56
Superficie de Donación al Municipio en M2	12,626.35	2,682.14	4,358.30	19,120.41
Superficie de Donación al Estado en M2	0	865	3,770.00	6,366.20
Superficie de vías públicas y áreas verdes en dicha vía en M2	73,269.88	3,564.29	55,469.76	106,069.22
Superficie de Restricciones en M2	8,846.56	0	13,292.28	0

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

En la tabla anterior se aprecian las superficies correspondientes para la edificación de vivienda, la superficie de terreno que se destinará para la implementación de las áreas comerciales que permitirán a los residentes abastecerse de los productos básicos, las superficies que se destinarán para las vías privadas internas autorizadas para la movilidad de los residentes en el desarrollo habitacional, las superficie de restricciones con las que cuenta el predio, pueden corresponder a una vía pública o bien de un cuerpo de agua, finalmente las superficies de terreno que tendrá que donar al gobierno Municipal y al gobierno Estatal por motivo de la autorización.

El desarrollo habitacional por normativa para los diferentes conjuntos urbanos habitacionales, podrá ocupar el 60% con respecto al total de la superficie del terreno para edificación de la vivienda a construir dentro de él, dejando libre el 40% para la ejecución de sus obligaciones correspondientes al acuerdo de autorización.

Dentro del acuerdo de autorización también se establecen el número de manzanas que integrará al conjunto urbano habitacional, seguido de la división de lotes que tendrá autorizados para dar el uso y destino para el promotor inmobiliario, siendo importante señalar que en esa tabla se estipula el número de viviendas que se le autorizan al desarrollo habitacional y que tendrá que ser el mismo número de viviendas que edifique, a continuación se muestra éstos datos para los casos de estudio (ver Tabla 6)

Tabla 6. Superficie de áreas vendibles aprobadas a los conjuntos urbanos habitacionales

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Número de Manzanas	Número de Lotes	Número de Viviendas
El Castaño	19.00	680.00	665.00
Hacienda Guadalupe	2.00	178.00	173.00
Hacienda San Antonio	10.00	11.00	377.00
Bonanza (Banus)	43.00	1,279.00	1,268.00

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

Con referencia a la tabla anterior se visualizan los datos de las divisiones que habrá al interior de cada conjuntos urbanos habitacionales, ésta tabla nos muestra el número de viviendas que han sido autorizadas para edificarse, a razón de ellas los promotores inmobiliarios se les fijaron obligaciones de equipamiento urbano y de las áreas de donación proporcional al número de viviendas, se busca disminuir el

impacto que tendrá en la infraestructura con la que cuenta en municipio, para favorecer el radio de influencia de la ubicación del mismo, en relación a las obras de urbanización éstas serán proporcional al número de viviendas. Las obras de equipamiento urbano serán obras de infraestructura para la educación, en áreas verdes, áreas recreativas y de esparcimiento, e infraestructura para la salud, entre otros.

4.3. Obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización

Las obligaciones que tienen que llevar a cabo los promotores inmobiliarios, son aquellas que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano, se fijan de acuerdo al número de viviendas que se construirán y que son las autorizadas en Gaceta de Gobierno, como la modalidad de vivienda a la que se destinará, el tipo de vivienda con referencia al Código Financiero del Estado de México, de proporcionar a la población residente y a la gente circunvecina de los bienes y servicios básicos.

Las obligaciones que se establecen son las siguientes:

- Obras de urbanización
- Obras de Equipamiento Urbano
- Áreas de Donación

4.3.1. Obras de urbanización

Las obras de Urbanización corresponden a las diferentes redes de infraestructura que servirán para el abastecimiento de los servicios básicos, los diferentes mobiliarios urbanos para su ejecución.

En lo que corresponde a las obras de urbanización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales ejecutarán las mismas en cuestión, únicamente cambia en la cantidad de red proporcional al número de viviendas que se edificarán por cada desarrollo habitacional (ver Tabla 7)

Las obras de urbanización son esenciales para permitir a los residentes llevar las actividades propias que se realizan al interior del hogar, se apoyan a que tengan una calidad de vida, la construcción de las obras de urbanización se emplearan sistemas sustentables para su desarrollo, para mitigar su impacto con el medio ambiente, aprovechar los recursos naturales con los que se cuenta, fomentando la reutilización de los recursos permitidos, siendo parte de las condicionantes que imperan en la autorización de cada desarrollo habitacional.

Tabla 7. Obras de urbanización correspondiente a realizar en los conjuntos urbanos habitacionales

Obras de Urbanización	Nombre del Conjunto Urbano Habitacional			
	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Red de distribución de agua potable con toma domiciliaría	X	X	X	X
Se emplearán sistemas para el ahorro, rehuso y tratamiento del agua	X	X	X	X
Red separada del drenaje pluvial y sanitario o determinado por filtración del agua pluvial al subsuelo APAS	X	X	X	X
Distribución de la red energía eléctrica	X	X	X	X
Red de alumbrado público utilizando sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica	X	X	X	X
Guarniciones y banquetas	X	X	X	X
Pavimento en arroyo de calles en estacionamientos y andadores	X	X	X	X
Jardinería y forestación	X	X	X	X
Sistema de nomenclatura de vías públicas	X	X	X	X
Señalamiento Vial	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

4.3.2. Obras de equipamiento urbano

Las obras de equipamiento urbano corresponden a los medios en incorporar infraestructura que a la población podrá usar para satisfacer sus necesidades de educación, de recreación, de esparcimiento, de salud, de seguridad, entre otras.

Las obras de equipamiento urbano básico son aquellas que se destinan preferentemente a las necesidades que demanda la zona en donde se establecerá el conjunto urbano habitacional, obedecen a una superficie de terreno para su desarrollo en donde se equipará con la instalación de una unidad que dé algún servicio básico.

Las obras de equipamiento urbano básico que se establecieron a los desarrollos habitacionales a estudiar son las siguientes:

Tabla 8. Obras de equipamiento básico a realizar por los conjuntos urbanos habitacionales

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Superficie en M2
El Castaño	182.00
Hacienda Guadalupe	52.00
Hacienda San Antonio	127.00
Bonanza (Banus)	373.00

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

Las obras de equipamiento urbano básico de los conjuntos urbanos habitacionales que son parte de la presente investigación, el promotor inmobiliario tendrá que llevar a cabo las mismas conforme a lo establecido al acuerdo de autorización, de apoyar la demanda de la población de la comunidad y corresponder a las necesidades básicas que expresan los habitantes, se podrá abastecer de alimentos, realizar actividades culturales y deportivas, aquellas que apoyan su interés de acuerdo a sus actividades (ver Tabla 8)

En cuanto a la ejecución del equipamiento educativo, el promotor inmobiliario deberá construir aulas la cual será proporcional al número de viviendas a edificar, deberán ser entregadas con el mobiliario educativo correspondiente, en algunos casos los promotores inmobiliarios deberán construir una escuela de nivel preescolar, nivel básico y/o nivel medio superior teniendo toda la infraestructura para su ocupación, prestando el servicio a la población residente del conjunto urbano habitacional y de la población del Municipio correspondiente.

La Tabla 9 muestra la superficie que tendrá que llevar a cabo el promotor inmobiliario para el nivel educativo preescolar y las características que deberá cumplir.

Tabla 9. Obras de equipamiento educativo del nivel preescolar a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Número de aulas	1	1	1	6
Ubicación	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo
Observaciones	Con sus respectivos anexos			

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

La Tabla 10 nos muestra el número de aulas que tendrán que ejecutar cada uno de los promotores inmobiliarios en el nivel educativo Básico, el promotor inmobiliario podrá señalar a la instancia educativa a favorecer con esta obligación, la autoridad municipal puede solicitarle al promotor inmobiliario el lugar en donde considera que es pertinente llevarse a cabo.

Tabla 10. Obras de equipamiento educativo del nivel básico a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Número de aulas	4	2	6	18
Ubicación	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo	Lo más próximo al desarrollo o escuela cercana del Municipio respectivo
Observaciones	Con sus respectivos anexos			

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

La Tabla 11 se realizó con base a la gaceta de gobierno donde establece las características que tendrá que cumplir el promotor inmobiliario de la obra de equipamiento urbano en el nivel preescolar, la misma se dé por ejecutada, la autoridad municipal pueda recibirla.

Tabla 11. Características de las obras de equipamiento educativo del nivel preescolar a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Equipamiento Educativo del Nivel Preescolar en el Conjunto Urbano Habitacional El Castaño		Equipamiento Educativo del Nivel Preescolar en el Conjunto Urbano Habitacional Bonanza (Banus)	
Superficie en M ²	Superficie de terreno: 996.00 m ² . Superficie de construcción: 345.00 m ²	Superficie en M ²	Superficie de terreno: 1,932.00 m ² . Superficie de construcción: 726.00 m ² .
Características de las aulas	Tres aulas de 6.38 por 8.00m a ejes (con entre ejes de 3.19 m.), con orientación norte-sur; aula cocina, dirección, intendencia (casa de conserje), bodega y pórtico	Características de las aulas	Seis aulas de 6.38 por 8.00m a ejes (con entre ejes de 3.19 m.), con orientación norte-sur; aula cocina con tarja, dirección con coordinación, intendencia (casa de conserje), bodega y pórtico
Características de los baños para alumnos	Dos excusados y dos lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con discapacidades diferentes, un mingitorio y una tarja	Características de los baños para alumnos	Seis excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), cuatro lavabos (uno para personas con capacidades diferentes), tres mingitorios y una tarja
Características de los baños para alumnas	Tres excusados y dos lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja	Características de los baños para alumnas	Nueve excusados (uno para personas con capacidades diferentes) y cuatro lavabos (uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes), y una tarja
Características de los baños para maestros	un excusado y un lavabo	Características de los baños para maestros	un excusado y un lavabo
Delimitación del predio	Con muro con altura de 2.50 m.	Delimitación del predio	Con muro con altura de 2.50 m.
Características del predio	Plaza cívica con asta bandera de 6.00 m. de altura mínimo (100 m ² por aula)	Características del predio	Plaza cívica con asta bandera de 6.00 m. de altura mínimo (100 m ² por aula)
Características de las áreas verdes	Áreas verdes son tres árboles por aula, así como barrera de plantas y arbustos	Características de las áreas verdes	Áreas verdes que incluyan como mínimo tres árboles por aula, así como barrera de plantas y arbustos
Características del estacionamiento	Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 m cada uno (un cajón por aula, más un cajón para la dirección)	Características del estacionamiento	Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de siete cajones de 2.40 por 5.00 m. cada uno (destinar un cajón para la dirección y un cajón para personas con capacidades diferentes).
Tipo de mobiliario urbano	Bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.	Tipo de mobiliario urbano	Bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
Capacidad de la cisterna	Cisterna con capacidad de 3.00 m ³	Capacidad de la cisterna	Cisterna con capacidad de 3.00 m ³

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

Con referencia a las obligaciones sobre las obras de equipamiento urbano, el conjunto urbano habitacional Hacienda Guadalupe, la empresa se le ha establecido

en el acuerdo de autorización la construcción de dos aulas teóricas con las siguientes características de la obra:

Edificio en estructura tipo U2C de 10 ó 20x12.96m, el total de construcción 13.69 m², cada una de las dos aulas, cuenta con: seis mesas, cada una con cuatro sillas, siendo un total de 24 sillas por aula, un pintarrón de 1.20x2.40, un escritorio con una silla para el docente.

Se le asignó la construcción de tres aulas teóricas para nivel educativo nivel medio básico, teniendo las siguientes características de la obra:

Edificio en estructura tipo U2C de 11x19.74m, el total de construcción 217.62m², cada una de las dos aulas, cuenta con mobiliario de cuarenta mesa bancos, un pintarron de 1.20x2.40, un escritorio con una silla para el docente.

Tabla 12. Características de las obras de equipamiento educativo del nivel básico a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Equipamiento Educativo del Nivel Básico en el Conjunto Urbano Habitacional El Castaño		Equipamiento Educativo del Nivel Básico en el Conjunto Urbano Habitacional Bonanza (Banus)	
Superficie en M2	Superficie de terreno: 2,900.00 m ² . Superficie de construcción: 1,080.00 m ² .	Superficie en M2	Superficie de terreno: 5,220.00 m ² . Superficie de construcción: 1,944.00 m ² .
Características de las aulas	Diez aulas de 6.38 por 8.00m a ejes (con entre ejes de 3.19 m.), con orientación norte-sur, dirección, cooperativa, intendencia (casa de conserje), bodega y pórtico	Características de las aulas	Dieciocho aulas de 6.38 por 8.00m a ejes (con entre ejes de 3.19 m.), con orientación norte-sur, dirección con coordinación, intendencia (casa de conserje), bodega y pórtico
Características de los baños para alumnos	Dos núcleos de servicios sanitarios para alumnos hombres, cuatro excusados y tres lavabos, uno de cada uno de ellos para personas de discapacidades diferentes, dos mingitorios y una tarja para cada núcleo	Características de los baños para alumnos	Tres núcleos servicios sanitarios, conel siguiente número de muebles: alumnos hombres; seis excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), cuatro lavabos (uno para personas con capacidades diferentes), tres mingitorios y una tarja
Características de los baños para alumnas	Seis excusados y tres lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarjanpar cada núcleo	Características de los baños para alumnas	Nueve excusados (uno para personas con capacidades diferentes) y cuatro lavabos (uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes), y una tarja
Características de los baños para maestras	un excusado y un lavabo por cada núcleo	Características de los baños para maestros	un excusado y un lavabo por cada núcleo
Características de los baños para maestros	un excusado y un lavabo por cada núcleo	Características de los baños para maestros	un excusado y un lavabo por cada núcleo
Delimitación del predio	Con muro con altura de 2.50 m.	Delimitación del predio	Con muro con altura de 2.50 m.
Características del predio	Plaza cívica con asta bandera de 6.00 m. de altura mínimo (100 m ² por aula)	Características del predio	Plaza cívica con asta bandera de 6.00 m. de altura mínimo (100 m ² por aula)
Características de las áreas verdes	Áreas verdes son tres árboles por aula, así como barrera de plantas y arbustos	Características de las áreas verdes	Áreas verdes que incluyancomo mínimo tres árboles por aula, así como barrera de plantas y arbustos
Características del estacionamiento	Estacionamiento con cajones de 2.40 poe 5.00 m cada uno (un cajón por aula, más un cajón para la dirección	Características del estacionamiento	Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de siete cajones de 2.40 poe 5.00 m. cada uno (destinar un cajón para la dirección y un cajón para personas con capacidades diferentes).
Tipo de mobiliario urbano	Bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.	Tipo de mobiliario urbano	Bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
Capacidad de la cisterna	Cisterna con capacidad de 3.00 m ³	Capacidad de la cisterna	Cisterna con capacidad de 3.00 m ³

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

La Tabla 12 fija las características que deberán cumplir los conjuntos urbanos habitacionales del El Castaño y Bonanza (Banus), para la construcción de las aulas en el nivel educativo básico, se encuentran en su Gaceta de Gobierno.

El equipamiento recreativo, son aquellas áreas en donde la población puede realizar actividades al área libre, procurando el acercamiento con el medio ambiente y con la población residente del desarrollo habitacional, la integración familiar dentro de la vivienda, cualquier desarrollo contará con éste tipo de equipamiento urbano en todas las modalidades de vivienda, dentro del acuerdo de autorización se fijaron las características que tendrá y la superficie que deberá de desarrollar, con respecto a los conjuntos urbanos habitacionales que son parte de esta investigación cuenta cada uno con éste equipamiento recreativo (ver tabla 13)

Tabla 13. Obras de equipamiento recreativo: Zona deportiva a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Superficie m2	1,349.00	830.00	1,810.00	6,086.00
Multicanchas de 22.00 por 30.00 m.	X	X	X	X
Área de ejercicios con aparatos al aire libre, pistas para trotar.	X	X	X	X
Áreas verdes (Un árbol por cada 50.00 m2. de terreno), así como barreras de plantas y arbustos	X	X	X	X
Área de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 por 5.00 m. cada uno (Un cajón por cada 300.00 m2. de terreno para zona deportiva)	X	X	X	X
Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

El área de juegos representa una de las zonas en donde la población infantil podrá realizar actividades de juego y convivir, su construcción contiene de manera específica las características y mobiliario urbano con el que contará, tal como se muestra en la Tabla 14.

Otros de los equipamientos con los cuales tiene que contribuir el promotor inmobiliario es el jardín vecinal, su objetivo es que la población residente al desarrollo habitacional tenga interacción y generen las relaciones entre sus vecinos, para evitar

que su población se aíse, en los conjuntos urbanos habitacionales a estudiar cuentan con éste equipamiento (ver Tabla 15)

Tabla 14. Obras de equipamiento recreativo: Área de juegos infantiles a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Superficie m2	899.00	554.00	1,206.00	4,058.00
Andadores y Plazoletas	X	X	X	X
Pistas para patines, triciclos, bicicletas y arenero	X	X	X	X
Área con juegos, columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasaanos), barras de equilibrio y otros	X	X	X	X
Áreas verdes (Un árbol por cada 50.00 m2. de terreno), así como barrera de plantas y arbustos	X	X	X	X
Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

Tabla 15. Obras de equipamiento áreas verdes: Jardín vecinal a realizar por los promotores inmobiliarios en el desarrollo habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	El Castaño	Hacienda Guadalupe	Hacienda San Antonio	Bonanza (Banus)
Superficie m2	1,150.00	692.00	1,508.00	6,540.00
Césped, barreras de plantas y arbustos	X	X	X	X
Zonas verdes(Setenta porciento de la superficie del jardín vecinal)	X	X	X	X
Zonas arbolada (Un árbol por cada 50.00 m2. de terreno)	X	X	X	X
Circulaciones (Treinta porciento de la superficie del predio); senderos, veredas, andadores y plazoletas	X	X	X	X
Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011.

4.3.3. Áreas de donación

Las áreas de donación corresponden a las superficies donde el promotor inmobiliario desarrollará las diferentes obras de equipamiento Urbano, estas áreas se calculan a partir del número de viviendas a edificar, se tiene que realizar entregando una superficie de terreno para la autoridad Municipal y otra superficie de terreno para la autoridad Estatal.

La importancia de establecer áreas de donación al Municipio y al Estado, son los espacios en donde se puede implementar la infraestructura para desarrollar equipamiento urbano que cubra la demanda de las necesidades de los residentes y/o de la población que se encuentre en su alrededor, generando los medios para que satisfagan sus necesidades básicas; las áreas de donación al Estado, pueden desarrollarse en cualquier municipio que pertenezca al Estado de México, su impacto es de manera regional apoyando al desarrollo del territorio y de la población.

Otra vertiente de las áreas de donación, las superficies que se destinarán para la generación de vialidades públicas que den acceso al desarrollo habitacional donde la población tenga movilidad hacia los lugares de su interés; como áreas verdes en donde los residentes pueden convivir con su familia y la población de su entorno.

En la Tabla 16 se enuncian las superficies que deberá e donar a la autoridad correspondiente por motivo de restricción, o que pertenece a algún equipamiento urbano, a parte del área de donación que le fue establecida por motivo de la aprobación del conjunto urbano habitacional.

4.4 Verificación de la ejecución de las obligaciones

En este capítulo se analizó la información obtenida a través de las bitácoras de supervisión, el cumplimiento de las obligaciones en las áreas de donación, las obras de equipamiento urbano y las obras de urbanización por parte del promotor inmobiliario en los casos de estudio propuestos con el fin de conocer las diferentes acciones que pueden desarrollarse en la ejecución de las mismas, los niveles de gobierno a nivel estatal y municipal participaron conjuntamente con el promotor, estas convengan al municipio en su desarrollo social y territorial, la información se recabo de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, de las entrevistas realizadas con las dependencias participantes en el desarrollo y ejecución de los Conjuntos Urbanos Habitacionales, del acercamiento con el promotor inmobiliario.

Tabla 16. Superficies correspondientes a las áreas de donación por parte de los conjuntos urbanos al Municipio y Estado

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Superficie de donación al Municipio (M2.)	Área de donación por proyectos	Superficie en M2.	Destino de las áreas de donación al Municipio	Área de donación al Estado (M2.)	Observaciones
El Castaño	12,626.35	-	73,269.88	Vías Públicas	-	-* Se ubicará en la tercera etapa ó fuera del desarrollo, en el lugar que indique la Dirección General de Administración Urbana
				Espacios verdes y servicios públicos		
Hacienda Guadalupe	2,682.14	-	3,564.29	Vías Públicas	865.00	Obras de Equipamiento Urbano
			2,682.14	Espacios verdes y Servicios Públicos		
Hacienda San Antonio	4,358.30	55,469.76	55,469.76	Vías Públicas	3,770.00	Obras de Equipamiento Urbano
		4,358.30	1,131.00	Veinte porciento de donación por reglamento		
			3,227.30	Dentro del desarrollo, donación adicional por proyecto		
	4,524.00	4,524.00	Fuera del desarrollo, es ochenta porciento donde indique el municipio			
Bonanza (Banus)	19,120.41	106,069.22	106,069.22	Vías Públicas	6,366.20	Obras de Equipamiento Urbano
		2,170.00	2,170.00	Obras de equipamiento local, fuera del desarrollo, en donde indique el municipio		

Fuente: Elaboración propia con base a los acuerdos de autorización de los diferentes conjuntos urbanos habitacionales que se mencionan, publicados en la Gaceta de Gobierno en el periodo comprendido entre 1993 y 2011

En primera instancia se analizan las obras de urbanización, en segundo término obras de equipamiento urbano y finalmente las áreas de donación, de los conjuntos urbanos habitacionales a estudiar, utilizando las bitácoras de supervisión, se concentra la información de los avances que se tienen y se asientan los porcentajes de la supervisión de los conjuntos urbanos habitacionales, quedando en acuerdo las autoridades participantes y el promotor inmobiliario.

4.4.1. Obras de urbanización

En cuanto a las obras de urbanización, éstas corresponden a los términos del Artículo 58 referente a las obras de urbanización del ordenamiento legal del Reglamento del Libro Quinto en referencia al Código Administrativo del Estado de México. A continuación se informa de los porcentajes que se tiene del avance que llevan los promotores inmobiliarios en la ejecución de las obras de urbanización conforme a las bitácoras de supervisión que se encuentran en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Metepec sobre los casos de estudio en el momento que se solicitaron hasta esa fecha. En la Tabla 17 se conjuntaron los

avances de los cuatro casos de estudio, es visible que su avance se encuentra en buen término.

Tabla 17. Obras de urbanización a realizar en los conjuntos urbanos habitacionales (en % de ejecución)

Obras de Urbanización	Nombre del Conjunto Urbano Habitacional Obras de Urbanización			
	El Castaño (13 de Abril del año 2005)	Hacienda Guadalupe (28 de Junio del año 2007)	Hacienda San Antonio (13 de Agosto del año 2009)	Bonanza (Banus) (16 de Julio del 2004)
Agua Potable	95.00	100.00	82.00	100.00
Drenaje	95.00	100.00	82.00	100.00
Energía Eléctrica	95.00	100.00	92.00	100.00
Alumbrado Público	95.00	100.00	92.00	100.00
Guarniciones y Banquetas	95.00	100.00	82.00	100.00
Pavimento en arroyo de calles y andadores	95.00	100.00	68.00	100.00
Jardinería y Forestación	95.00	65.17	85.00	100.00
Sistema de nomenclatura de calles y andadores	95.00	95.00	0	90.00
Señalamiento Vial	95.00	15.17	5.0	90.00

Fuente: Elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

a) Bonanza (Banus)

En cuanto a lo correspondiente al conjunto urbano habitacional Bonanza (Banus), se tiene que en las supervisiones realizadas hasta el año 2013 presentaban el siguiente avance:

Se observa de la tabla número diecisiete, ha pesar de contar con un avance significativo aún no se ha realizado la entrega total y/o parcial de las obras de urbanización con respecto a las autoridades que participan en el proceso entrega, dentro de la bitácora de supervisión ésta no se ha llevado acabo debido a que se encuentran en mantenimiento, reposición y culminación de la colocación de materiales, en la generación que se acrediten los documentos de la liberación o transferencia de obras, se busca que la ejecución de las obras de urbanización

cumplan con las especificaciones con las cuales fueron autorizados, dichas obras deberán mantenerse en buen estado hasta que no se haga el acta de municipalización o entrega de las mismas con las autoridades correspondientes.

b) El Castaño

El conjunto urbano habitacional El Castaño, se han encontrado los porcentajes de las obras de urbanización conforme a las supervisiones realizadas hasta el año 2013, que se observan en la tabla diecisiete.

Éste desarrollo habitacional hasta el momento ha realizado una entrega parcial, presentan avances significativos y se conservan en buen estado por lo que es procedente la municipalización parcial de las obras de urbanización.

Lo correspondiente a la entrega total de las obras de urbanización es terminar al 100 por ciento las mismas; esta empresa ha ido entregando conforme ha presentado avances significativos y en buen estado, las entregas parciales se han llevado a cabo bajo acuerdos y/o actas circunstanciadas a fin de dejar evidencia documental de los avances, posteriormente es el soporte para realizar el cierre de bitácora y se dé por terminada las obligaciones del promotor inmobiliario, el desarrollo presenta un acuerdo de autorización para la edificación de viviendas por etapas.

Finalmente el acuerdo de autorización establece que la constructora deberá de realizar en su totalidad las obras de urbanización en el tiempo establecido, sino fuera así tendrá el derecho de solicitar dos prórrogas para finalizar dichas obras, si estas no se realizaran aún con las prórrogas solicitadas la empresa estaría sujeta a un procedimiento administrativo por parte de la autoridad Estatal.

c) Hacienda Guadalupe

El conjunto urbano habitacional Hacienda Guadalupe presentan los avances que presenta en cuanto a las supervisiones realizadas hasta el año 2013 se encuentran en la tabla número diecisiete.

Las obras de urbanización que presenta el desarrollo no tener avance alguno en los inicios de las mismas, se han llevado supervisiones de obra en los diferentes meses, han sido cambiantes y variantes se han establecido los porcentajes correspondientes a la última bitácora levantada en el año 2013, en la documentación pertinente la fianza esta vencida, la fianza es una cantidad económica que tendrá que depositar el promotor inmobiliario para que el personal del gobierno estatal supervise los avances y de por concluido con la obligaciones del promotor, teniendo que solicitar una prórroga para terminar las obras de urbanización.

d) Hacienda San Antonio

En cuanto al conjunto urbano habitacional Hacienda San Antonio se tienen los porcentajes de avances de las obras de urbanización hasta el año 2013 en la tabla número diecisiete.

En las supervisiones realizadas al conjunto urbano habitacional se ha percibido que las obras no cuentan con avances significativos, las mismas no proceden a entregas parciales, se le informó a la constructora que las obras de urbanización deben de corresponder a los lotes privativos que se autorizaron en su plano de lotificación en condominio, no al número de lotes que integra dicho desarrollo habitacional, siendo pertinente la realización y culminación de los trabajos, colocaciones y mantenimiento de lo que integra dichas obras.

Finalmente se observa que el avance de las obras de urbanización en los desarrollos habitacionales antes descritos, son en cuanto al manteniendo de las mismas, al no ser entregadas y/o municipalizadas representan costos para las constructoras, son los primeros factores que se presentan son la falta de interés y responsabilidad hacia las obligaciones; la generación de la documentación de convenios y actas de transferencia de las obras de urbanización, representan un lapso de tiempo para llevar a cabo tal acto.

4.4.2. Obras de equipamiento urbano

Las obras de equipamiento urbano corresponden a la realización de aulas a nivel preescolar y nivel básico, de jardín vecinal, al área deportiva, al equipamiento urbano básico, a los juegos infantiles, conforme a los términos al artículo 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

A continuación se analiza el avance que se encuentra asentado en las bitácoras de supervisión, se busca puntualizar el cumplimiento que manifiesta el promotor inmobiliario de los conjuntos urbanos habitacionales de los estudios de casos o bien de indicar las acciones que promovieron los promotores para manifestar la ejecución de las mismas.

a) Bonanza (Banus)

Con base al acuerdo de autorización del desarrollo habitacional Bonanza (Banus), se le asignó la realización de las siguientes obras de equipamiento urbano, las mismas se aprecian en la Tabla 18.

Se estableció al desarrollo habitacional la entrega de un equipamiento local de una superficie equivalente de 2,170.00 m²., mismos se deberán de ubicar fuera del desarrollo, establecido en su acuerdo de autorización publicado en la Gaceta de Gobierno.

En la ejecución de las obras, han sido de acuerdo a las necesidades de la población y del territorio, se solicitó la permuta de la obligación sobre la construcción de aulas de nivel educativo básico por aulas de nivel medio superior, ha tenido una diferencia en cuanto a la superficie de terreno como de la superficie que tendrá de construcción, estará solventada por el impacto que tiene sobre la población que está en edad de 15 años a 18 años.

Tabla 18. Avance de las obras de equipamiento urbano en el conjunto urbano habitacional

Obras de equipamiento urbano	Fecha de gaceta de gobierno: 16 de Julio del año 2004					
	Superficie de terreno	Superficie de construcción	Superficie real de terreno (m2.)	Superficie real de construcción (m2.)	Diferencia de terreno	Diferencia de construcción
Jardín de niños (6 aulas)	1,932.00	726.00	2,404.730	886.449	(+) 472.730	(+) 160.449
Preparatoria (18 aulas)	5,220.00	1,944.00	5,457.496	1,987.968	(+) 237.496	(+) 43.968
Equipamiento básico	-	373.00	-	-	-	-
Jardín vecinal	6,540.00	-	-	-	-	-
Zona deportiva	6,086.00	-	-	-	-	-
Juegos infantiles	4,058.00	-	-	-	-	-
Total	1,559.00	1,094.00	7,862.226	2,874.417	(+) 710.226	(+) 204.417

Fuente: Elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

En fecha 26 de septiembre del año 2006, se elaboró el acta de entrega-recepción de las aulas del nivel educativo medio superior mediante la entrega de 18 aulas, que obtuvieron visto bueno de las dependencias de gobierno Estatal participantes y gobierno Municipal correspondiente. En cuanto al nivel educativo preescolar la construcción de aulas presenta un avance significativo, al igual que la zona deportiva, los juegos infantiles y el jardín vecinal, siendo estas procedentes para su entrega, estas se encuentran localizados en el pueblo de San Bartolomé, hasta el momento estos siguen en trabajos de mantenimiento, reposición hasta que se realice la entrega. En el equipamiento básico se estableció la construcción de una biblioteca, aún no se ha realizada la municipalización. El acto de la entrega -recepción de las obras de equipamiento urbano es ante la Dirección General del Control Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano, se manifiestan los avances que se observan y el procedimiento de que se encuentran en proceso de transferencia a título gratuito hacia al H. Ayuntamiento de Metepec.

Finalmente en las supervisiones realizadas hasta finales del año 2013, las obras de equipamiento urbano correspondientes al jardín vecinal, los juegos infantiles, la zona

deportiva, el equipamiento urbano básico y la construcción de aulas del sistema educativo se encuentran terminadas.

b) El Castaño

En cuanto a la realización de las obras de equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización del conjunto urbano habitacional El Castaño, el H. Ayuntamiento del Municipio de Metepec ha tenido a bien solicitar a la Dirección General de Operación Urbana la sustitución de construir un plantel educativo de nivel educativo nivel básico a la construcción de aulas en las diferentes escuelas de nivel básico que se encuentran dentro del municipio de Metepec.

Dicha autoridad municipal designo la remodelación, ampliación, mantenimiento de escuelas de nivel básico dentro del territorio, debido a las carencias y necesidades que presentan las escuelas; siendo Henry Ford No. 25, Miguel Hidalgo y Costilla, Miguel Hidalgo, Gregorio Torres Quintero, Profesor Manuel Hinojosa Giles, Gustavo Baz Prada, Carlos Hank González, José Vasconcelos, Agustín Melgar y Profesor Marcelino Sanabria. Las mismas se han realizado de acuerdo a la gaceta de Gobierno con un total de 1,080.00 m² de superficie de construcción y la empresa desarrollo un total de 1,120.00 m² de superficie de construcción, presentando un excedente de 40.00 m². de construcción a favor del municipio.

En el sistema educativo de nivel preescolar fueron seleccionados para el apoyo el jardín de niños Lic. Isidro Fabela, Horacio Zúñiga y Salvador Novo, por lo anterior, en base al acuerdo de autorización se debe cubrir un total de 349.95 m². de superficie de construcción y la constructora realizo un total de 445.00 m² de superficie de construcción, teniendo un excedente de aproximadamente 45.00 m².

Lo correspondiente al equipamiento urbano básico: tiene una superficie de construcción de 182.00, teniendo un avance del 100%, donde la entrega ya es procedente.

En la zona deportiva conforme al acuerdo de autorización deberá contar con una superficie de terreno 3,192.00 m²., se ha desarrollado en su totalidad, la misma se ubica en la manzana tres del lote uno, se presenta un avance del 100%, finalmente su entrega ya es procedente.

En los juegos infantiles se realizó conforme a la gaceta tiene una superficie de 2,128.00 m². de terreno, ubicada en la manzana tres del lote uno, donde presenta un avance del 100%, finalmente su entrega también es procedente.

En cuanto al jardín vecinal de acuerdo a la autorización tendrá que cubrir una superficie de 2,660.00 m². de terreno, finalmente la empresa llevo a cabo una superficie ejecutada de 7,518.00 m²., ubicado en diferentes manzanas y lotes, se presenta un avance del 100%, finalmente su entrega ya es procedente.

Finalmente, en este apartado la empresa ha realizado en su totalidad cada una de sus obligaciones, derivado de las diferentes supervisiones con la participación de autoridades Estatales, Municipales e integrantes de la constructora para constatar dicha ejecución y el estado que estas guardan, se le pidió a la empresa que realice lo conducente para la municipalización de dichas obras.

c) Hacienda Guadalupe

Con referencia a las obligaciones en las obras de equipamiento urbano al conjunto urbano habitacional Hacienda Guadalupe, la empresa se le ha establecido en el acuerdo de autorización la construcción de dos aulas teóricas en un solo edificio dentro del Jardín de Niños denominado "Luis SPOTA" ubicado en la calle Adolfo López Mateos s/n, San Salvador Tizatlalli. En dicho jardín de niños se realizarán dos aulas con una superficie de construcción 130.29 m².

De igual manera se hará la ampliación de tres aulas teóricas en un solo edificio denominado Escuela Secundaria Oficial "Filiberto Gómez Díaz" No. 0890, ubicada en la calle Avenida Tecnológico s/n, San Salvador Tizatlalli, con una superficie de construcción 217.62 m².

Lo correspondiente al equipamiento urbano básico, se llevó a cabo un módulo administrativo con una superficie de construcción 183.68 m². En la zona deportiva se realizó la construcción de 830.00 m²., ubicada en la manzana B en el lote 4. En los juegos infantiles se llevó a cabo 554.00 m². de superficie de construcción misma que se encuentra en la manzana A en el lote 8. Finalmente en el jardín vecinal se realizó una superficie de 692.00 m². de construcción, ubicada en la manzana A en el lote 8. Dichas obras corresponden a las autorizadas en Gaceta, dando cumplimiento a lo asignado por las autoridades competentes.

Por lo anterior, las obras de equipamiento urbano ya es factible su entrega recepción, para realizar lo correspondiente a la municipalización de las obras de equipamiento urbano, la empresa deberá de mantener en buen estado las obras, cubriendo con el mantenimiento necesario, cubriendo con cada uno de las características que deberá integrar su inmobiliario urbano por cada equipamiento antes descrito.

d) Hacienda San Antonio

En cuanto al conjunto urbano habitacional Hacienda San Antonio, en el inicio de la apertura de bitácora para la supervisión, en cuanto a las obras de equipamiento urbano, se constató que no se realizado avance alguno en la ejecución del nivel educativo preescolar en la construcción de un aula; se llevara a cabo en el Jardín de Niños Moctezuma en el Barrio de Coaxustenco; con respecto a la construcción de seis aulas en nivel educativo básico, está aún no se encuentra con autorización de los proyectos ejecutivos por parte de la Dirección General de Operación Urbana; en

el equipamiento urbano básico, en la zona deportiva, juegos infantiles y jardín vecinal, no se han iniciado estas obras de equipamiento urbano descrito en las bitácoras de supervisión que se tienen hasta el año 2013.

4.4.3. Áreas de Donación

Dentro de las obligaciones de los promotores inmobiliarias es realizar una donación a título gratuito de una superficie de terreno equivalente al número de viviendas, denominado áreas de donación, tendrá que realizarse ante dependencias Estatales y autoridades Municipales, el área de donación correspondiente al nivel Municipal podrá llevarse a cabo con obras que generen impacto en el territorio en beneficio de la población, en relación al área de donación Estatal, serán quienes determinen la ubicación de la superficie en alguno de los municipios que conforman el Estado de México, están establecidas en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en su artículo 54, deberán cumplir las características que marca el artículo 55, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Autorización por motivo de la edificación de vivienda.

A continuación se analizan la información obtenida sobre las áreas de donación que tienen por objeto la presente investigación, de las diferentes bitácoras de supervisión a partir del día en que fuera iniciada la apertura de bitácora hasta el año 2013, se han realizado a los conjuntos urbanos habitacionales El Castaño, Hacienda Guadalupe, Hacienda San Antonio y Bonanza (Banus).

a) El Castaño

En relación a las áreas de donación del conjunto urbano habitacional tendrá que hacer entrega de las siguientes superficies a las autoridades indicadas en la Tabla 19:

Tabla 19 Áreas de donación del conjunto urbano habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Área de Donación	Vías Públicas (M2.)	Áreas verdes y servicios públicos (M2.)	Observaciones
El Castaño	Municipal	32,834.22	6,337.80	-
		2,739.19		
	Estatal	2,620.00	--	Se ubicará en la tercera etapa del desarrollo habitacional y/o indique la autoridad correspondiente

Fuente: elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

En cuanto a la entrega a título gratuito de las áreas de donación con respecto a la autoridad estatal, se tiene conocimiento que ésta en proceso de revisión debido a

que se tiene una propuesta de predio en el Municipio de San Mateo Atenco, realizando las inspecciones por las diferentes dependencias para obtener el visto bueno, con referencia a las áreas de donación municipal, las mismas se encuentra en proceso de entrega.

b) Hacienda Guadalupe

En relación a las áreas de donación por parte de éste desarrollo habitacional, se tiene conocimiento que éstas se encuentran en proceso ante las dependencias correspondientes, en la siguiente tabla se especifican las superficies y destinos que deben de tener para la entrega, los cuales se encuentran establecidos en el acuerdo de autorización.

Tabla 20. Áreas de donación del conjunto urbano habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Área de Donación	Vías Públicas (M2.)	Espacios verdes y servicios públicos (M2.)	Observaciones
Hacienda Guadalupe	Municipal	3,564.29	2,682.14	La donación para espacios verdes y servicios públicos se encuentra plasmada en el plano autorizado
	Estatad	865.00	-	-

Fuente: elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

En las bitácoras de supervisión solo se encontró el dato que las áreas de donación aún no se han cumplido por parte del promotor inmobiliario, algunos de los motivos por lo que aún no ha sucedido es por qué no les han indicado el predio para la donación Estatal, mientras que la municipal se desconoce el motivo.

c) Hacienda San Antonio

Con referencia a la donación correspondiente al conjunto urbano habitacional Hacienda San Antonio tiene que entregar las superficies siguientes que se visualizan en la Tabal 21:

Tabla 21. Áreas de donación del conjunto urbano habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Área de Donación	Vías Públicas (M2.)	Equipamiento urbano, espacios verdes y servicios públicos (M2.)	Donación adicional	Donación fuera del desarrollo
Hacienda San Antonio	Municipal	55,469.76	4,358.30	3,227.30	4,524.00
			1,131.00		
	Estatal	3,770.00	-	-	-

Fuente: elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

Dentro de los datos obtenidos por las bitácoras de supervisión, sólo se hace mención que el área correspondiente al Estado está en proceso de elaborar el contrato de transferencia, mientras que para la donación municipal no hay dato alguno, que nos indique en qué fase se encuentra.

d) Bonanza (Banus)

En relación a las obligaciones correspondientes al área de donación para éste desarrollo habitacional la misma se encuentra descrita en la Tabla 22. Por lo anterior, se tiene conocimiento que con respecto al área de donación Estatal, el promotor inmobiliario otorgó una superficie de 2,170.00 m2., para la Zona Militar ubicada en el Municipio de Santa María Rayón, pero no existe documento alguno que lo haga oficial, sin embargo aún falta entregar una superficie de 4,196.20 m2., por otro lado lo referente a la municipal esta se manifiesta que se encuentra en proceso.

Tabla 22. Áreas de donación del conjunto urbano habitacional

Nombre del Conjunto Urbano Habitacional	Área de donación	Vías Públicas (M2.)	Espacios verdes y servicios públicos (M2.)	Equipamiento local (M2.)	Observaciones
Bonanza (Banus)	Municipal	106,069.215	19,120.410	2,170.00	La donación destinada a equipamiento urbano se realizará fuera del desarrollo habitacional
	Estatal	6,366.200	-	-	-

Fuente: elaboración propia con base a las bitácoras de supervisión

4.5. Factores que determinan el cumplimiento de las obligaciones

En relación a lo antes descrito, se han encontrado los diferentes factores que han determinado por que los promotores inmobiliarios han transformado la ejecución de las obligaciones jurídicas que por normatividad les corresponde que es fundamental para la presente investigación, toda vez que influye en el incumplimiento de las

mismas conforme a lo establecido en su acuerdo de autorización, el impacto que genera en las autoridades municipales y por consiguiente a la población, los alcances de las obligaciones jurídicas no cumplen con el objetivo de disminuir el déficit que hay en el territorio de los bienes y servicios, a continuación se habla de cada uno de los factores que se encontraron inmersos en la ejecución de la obligaciones de los conjuntos urbanos habitacionales estudiados.

4.5.1. Factores jurídico-administrativos

El primer factor del que hablaremos son los jurídicos - administrativos, que corresponden a la legislación que regulan a los conjuntos urbanos habitacionales desde la integración de los expedientes que forman parte de la autorización, se solicita la documentación del predio y los documentos expedidos por las autoridades Municipales conforme a la normatividad en materia, los diferentes documentos expedidos por las dependencias Estatales que intervienen en el proceso, en las reuniones de la Comisión de Vivienda del Estado de México para su viabilidad, las dependencias participantes aprueban que el titular de la autorización ha dado cumplimiento a los requisitos, posteriormente un área administrativa de la Secretaría y de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal son las dependencias que se encargarán de la liberación y/o cierre de bitácora de supervisión.

Durante el proceso de integración del expediente para la autorización, en esta fase intervienen dependencias de gobierno Estatal como las autoridades Municipales, se presenta la factibilidad de capacidad de abastecimiento de agua potable emitida por los Organismos de Agua Potable de cada municipio, la viabilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal se presentan casos donde los promotores inmobiliarios solicitan a la autoridad la modificación del trazo de una vía pública para evitar las restricciones que puedan afectar al predio, evitando que el proyecto tenga cambios en disminuir el número de viviendas, de igual forma se puede dar el caso, que existan peticiones para solicitar el cambio de uso de suelo y/o el cambio de densidad para llevar a cabo el proyecto, se emite a partir de una sesión de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN), los integrantes son representantes sociales del municipio y servidores públicos, en esta fase los promotores inmobiliarios se enfrentan a situaciones de dar a conocer los aspectos positivos que tendría el municipio de aprobar lo solicitado como de exponer los beneficios que la población obtendría, por parte de los servidores públicos es convenir en los proyectos que participaría para mejorar el municipio.

En la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los promotores inmobiliarios solicitan la expedición de su constancia de alineamiento para saber con precisión las restricciones que se le marcarían con referencia a las vialidades municipales,

existen casos que los predios se ven afectados por la prolongación y/o apertura de calles, al tener conocimiento de las afectaciones solicitan la valoración del trazo proyectado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano a las autoridades de presidencia municipal.

Durante la fase de aprobación de los planos y documentos que acreditaran la autorización del conjunto urbano habitacional, se presentan situaciones de correcciones de planos por situaciones de datos del predio, de las personas que intervienen en la autorización, la publicación de las gacetas y los datos que contendrá, entre otras, éstas son engorrosas, hay ocasiones que sólo son correcciones de formato, de signos de puntuación, entre otras.

Otro caso que se manifiesta, es donde los promotores inmobiliarios tenga relación con un servidor público de las áreas participantes; él mismo pueda hacer uso de su relación para intervenir en la obtención de trámites de las áreas, sin importar que no se dé cumplimiento en los requisitos, la intervención del servidor público sea favorecedor para el promotor inmobiliario ignorando la normatividad en materia de desarrollo urbano.

Por lo anterior, otra situación de conocer a un servidor público que tiene un puesto denominado de confianza en el H. Ayuntamiento donde pretende solicitar su cargo e influencia en la toma de decisión, ingresando peticiones de manera escrita al Cabildo Municipal la modificación de una vía pública, de cambiar las secciones del arroyo para obtener la factibilidad, hablando más específicamente, de modificar la sección de un andador para manifestarla como una vialidad secundaria, de 6 metros de sección a 12 metros, teniendo que solicitar la aprobación y obtención de un acta de cabildo para obtener la factibilidad de su proyecto habitacional; al tener conocimiento la autoridad encargada de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal se manifiestan los hechos a la autoridad Estatal, para expresar que el promotor solo ha obtenido un requisito para la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, sin que ello pueda beneficiar su petición para obtener su viabilidad, debido a que la modificación del plan se realiza con la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y no de la autoridad municipal, solicitando a la autoridad competente que la viabilidad del proyecto no procede hasta en tanto no cumplan con el requisito de estar frente a una vía pública con un arroyo vehicular de 12 metros de sección.

Por lo anterior, en este factor los aspectos que están involucrados son los burocráticos, entre las dependencias del ámbito Estatal como del Municipal, se dan situaciones de los requisitos a cumplir, la metodología, la complejidad para la obtención de factibilidades y las necesidades que presente cada administración cual fuese su afiliación partidista, para la aprobación de los proyectos en materia de desarrollo habitacional y las características en que se someten para su ejecución.

Finalmente, durante esta fase se presentan situaciones para proporcionar dádivas a las autoridades de ambos niveles de gobierno, al solicitar el promotor inmobiliario la anuencia para que su proyecto sea autorizado para garantizar que sea positivo, o bien para que se expidan documentos oficiales que aún el promotor no ha podido obtener del procedimiento habitual al no cumplir con cada uno de los requisitos establecidos por la normatividad correspondiente, provocando desde un principio problemas para la autoridad Municipal quien es la que va a tener el contacto directo con los residentes y colindantes al desarrollo habitacional.

4.5.2. Factores de localización

Los factores de localización son aquellos en donde la ubicación del desarrollo habitacional, el predio donde se pretende llevar a cabo la construcción de vivienda debe de contar con los servicios básicos, como son: de drenaje, agua potable, alumbrado público, de vialidades con asfalto y/o concreto hidráulico, las vialidades tengas los arroyos pertinentes para la movilidad de los residentes y de los pobladores; las dependencias Estatales y Municipales someten a consideración la autorización, cuidando que el crecimiento no traiga consigo gastos innecesarios y costosos para las administraciones municipales, sobre todo que el crecimiento no sea de manera dispersa y segregado, debido a que el lugar que han indicado aún no se encuentra urbanizado, no cuenta el predio con servicios públicos, por ubicarse en lugares donde no hay presencia de asentamientos humanos consolidados, volviéndose un problema territorial pero también social para la autoridad para proveer de los servicios básicos a su población y el Ayuntamiento no puede costear los proyectos para llevarlos a cabo.

Durante la fase de integración de los expedientes para la viabilidad del desarrollo habitacional, la Comisión de Vivienda del Estado de México, convoca a las autoridades participantes de manera conjunta a realizar una visita de campo, para constatar que el predio cuente con los servicios públicos, se encuentre frente a una vialidad pública, con fundamento en el Código Administrativo para el Estado de México, siendo primordial la conectividad y movilidad que presenta el predio en cuestión, las características en cuanto a los sistemas de drenaje y red de agua potable y servicios públicos existentes.

Por lo anterior, se pueden dar casos donde el desarrollo habitacional no se encuentra ubicado frente a vía pública, donde la calle debe de tener una sección de 12 metros, donde 8 metros son para arroyo y 4 metros para banqueta, el promotor inmobiliario busca interceder con la autoridad Municipal a fin de que esta realice cambios que favorezcan su autorización; sin embargo la autoridad tendrá que ejecutar lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, es el ordenamiento que regula la materia, por otro lado cuando no existen los factores más apropiados en

materia vial, el promotor inmobiliario tendrá que generar el entorno más adecuado para la movilidad de la población, la conexión a los sistemas municipales de agua potable y drenaje, entre otros, para obtener su aprobación del proyecto habitacional.

En relación a éste factor, se han dado casos que la ubicación del predio está en uso de suelo agropecuario, donde no es factible su utilización para uso suelo urbano, ante ello el promotor inmobiliario hace labor social para acceder al cambio de uso de suelo, el presidente municipal realice modificación al uso de suelo de la zona que estaba catalogada con uso agropecuario, a partir de la publicación de la modificación ahora éste catalogado como uso de suelo habitacional, la siguiente administración municipal no pueda detener el crecimiento exponencial de un área que tenía vocación primaria y que ahora el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Municipal sin que se tengas proyectos para implementar los servicios públicos para la zona en cuestión.

Finalmente, los promotores inmobiliarios en este factor, se comprometen a realizar las obras de urbanización para abastecer de los servicios públicos a la zona en donde se ubica el predio, el sector privado financia económicamente los proyectos para realizarlos, el ayuntamiento no cuenta con los recursos públicos para ejecutarlos, para ellos es primordial para tener la anuencia de su proyecto.

4.5.3. Factores políticos

En relación a los factores políticos, estos son los que se encuentran inmersos en el proceso que empieza desde que el servidor público es candidato a representar un cargo público, en donde solicita reuniones con diferentes organizaciones y representantes para obtener el voto ciudadano y con ello el espacio dentro del H. Ayuntamiento, algunas de las reuniones se realizan con los promotores inmobiliarios para solicitar apoyo para los gastos de campaña, con el compromiso que una vez que asuma su cargo sus proyectos sean autorizados de manera inmediata, se puede dar el caso que algunos proyectos habitacionales no den cumplimiento a la normatividad establecida; otra variante que se da en éste factor, durante el trámite de autorización el promotor inmobiliario se acerca con las autoridades para conocer cuales requisitos aún no cumple o bien que aportaciones de mejoras puede realizar a favor de las autoridades para que su proyecto consiga las opiniones favorables en su autorización.

Durante el proceso de viabilidad, los promotores inmobiliarios tienen la primera cercanía con autoridades municipales, se pueden manifestar los primeros apoyos para la administración municipal, pueden ir enfocados en las necesidades de construcción y/o mantenimiento de los sistemas de drenaje o red de agua potable, la aportación de materia prima para la conservación de edificios y/o instituciones educativas, recursos económicos para realizar eventos sociales, entre otras.

En referencia a la autorización del conjunto urbano habitacional, los promotores inmobiliarios retoman los trámites con el ámbito de gobierno municipal, el acercamiento se da para convenir en la aportación de mejoras, que es realizar el mantenimiento de las áreas administrativas, de implementar obras que apoyen la movilidad de las personas con capacidades diferentes, atender compromisos de campaña que tienen un enfoque social, éste tipo de apoyo no se encuentra estipulado en el acuerdo de autorización, se ha visto que las autoridades auxiliares denominados delegados municipales realizan peticiones hacia los promotores inmobiliarios que van desde recursos materiales o bien recursos económicos para realizar acciones en favor de la comunidad o en su persona, si existe negativa por parte de los promotores se dan casos en donde los delegados municipales convocan a la ciudadanía a realizar manifestaciones pacíficas para no permitir la construcción de vivienda en esa zona, por traer desventajas para población.

Otro caso que se presenta es cuando los promotores inmobiliarios recurren a servidores públicos del Gobierno Estatal, solicitando que ellos intervengan para obtener el trámite con el municipio, o bien interceda en la opinión de favorable para su proyecto, fomentando las influencias políticas en asuntos que se deben realizar con base a la normatividad en materia de desarrollo urbano por el impacto generado al territorio, el área administrativa de Desarrollo Urbano Municipal ante ello realiza actividades inadecuadas con lo establecido en el Bando de Policía y Buen Gobierno y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Los factores políticos están encaminados a los apoyos que aportan los promotores inmobiliarios a las comunidades en pro de fortalecer la imagen política de la administración municipal, con el objetivo de posicionar el trabajo de un servidor público para escalar hacia otro rango en diferente ámbito de gobierno donde es prescindible el reconocimiento de la comunidad a la que pertenece, que ellos la reconocerán si hay crecimiento y desarrollo económico de su localidad.

4.5.4. Factores sociales

Los factores sociales corresponden a las necesidades que la población trasmite a las autoridades de los diferentes niveles de gobierno, con el propósito de obtener apoyos de tipo alimentario, educativos, económicos, prestación de servicios, salud, entre otros.

En la actualidad la población recurre a acciones trascendentales, con la aglomeración de gente en vialidades de tipo estatal, regional y vialidades primarias, provocando congestionamiento vial; en la realización de éstas marchas son para dar a conocer la problemática que aqueja a la ciudadanía, hasta el momento las autoridades no han implementado acciones para combatirla; provocando que las autoridades reaccionen ante el inminente acto que afecta a la población en general.

La construcción de vivienda en masa en los municipios de viviendas en los territorios, los habitantes imaginan que se verán perjudicados en el abastecimiento de agua potable, donde ellos ya no dispondrán de los mismos niveles de abastecimiento y calidad del agua potable, teniendo que solicitar después a las autoridades de los servicios básicos que ya no perciben por parte de las autoridades, solicitando al promotor inmobiliario una certeza que no se verán afectados una vez que se ocupen las viviendas, se manifiestan las inquietudes a las autoridades para saber los mecanismos que implementaran para evitar estos posibles escenarios.

Por otro lado, la población cuenta con más oportunidades en la cercanía de los medios de información, pueden obtener las gacetas de gobierno, oficios, entre otros; donde señalan las características con las cuales fueron autorizados y las obligaciones que tienen que realizar, teniendo puntualizado las obligaciones que se tienen que realizar como cuantificado las dimensiones a ejecutarse, datos que la población puede identificar, la comunidad puede solicitar la aplicación de los recursos destinados para disminuir las carencias que afectan a sus comunidades.

Dentro de los factores sociales, el promotor inmobiliario se acerca a la gente que se ubica dentro de su polígono, para intercambiar opiniones, para hacer del conocimiento de la población su interés de realizar la construcción de un desarrollo habitacional, existen situaciones que el promotor utiliza actor de corrupción para hacerle creer a la población que si ellos participan podrán tener algún beneficio, de manera personal, se tuvo el caso que un promotor inmobiliario tenía como frente a vía pública un andador, ello limitaba su opinión favorable en sentido negativo, al no contar con una vía pública de una sección de 12 metros, se recurrió a los vecinos a solicitarles que las construcciones que limitaban hacer más ancho la vía fuera demolida su vivienda, la misma debería de ir propuesta por la autoridad municipal, siendo ella realizaría el procedimiento de demolición de las viviendas que obstruían al promotor inmobiliario, creando conflicto social entre los pobladores con la autoridad, ya que la autoridad no pagaría las construcciones afectadas, ni podría comprometerse apoyarlos en alguna especie para reconstruir viviendas, la autoridad manifieste al gobierno Estatal las actividades que realiza el promotor inmobiliario con la sociedad, siendo él el que informe que el proyecto es negativo para su autorización.

Finalmente las necesidades básicas que la población transmite a las autoridades competentes, han tenido cambios significativos en la forma de hacerles llegar a las instituciones gubernamentales, la nueva herramienta para ser escuchados y atendidos, que crearan los medios para su desarrollo y ejecución, por tal situación las autoridades municipales buscaran los apoyos de terceros para poder satisfacer estas necesidades de la manera más adecuada y pronta, creando medios de tranquilidad y confianza.

4.5.5. Factores económicos

Los factores económicos son aquellos en donde las autoridades municipales se apoyan para la generación de obras que disminuyan, combatan y fortalezcan los medios que la población, utiliza para satisfacer sus necesidades básicas, estos pueden venir desde los fondos que autoridades Federales y Estatales disponen para la aplicación de obras y proyectos a beneficio de la población más rezago, de igual manera de financiamientos con empresas bancarias, apoyos de terceras personas que pueden ser físicas o morales, las cuales buscan un apoyo que proporciona alguna dirección o dependencia que integra al Honorable Ayuntamiento respectivo.

La importancia de los apoyos de terceras personas en el factor económico para las autoridades municipales es fortalecer las relaciones con los entes privados donde el beneficio posterior es obtener licitaciones o bien autorizaciones de las diferentes áreas administrativas que componen al Ayuntamiento, el factor económico se compone de la aportación de mejoras que van desde el apoyo para la pavimentación de calles, en materiales como pintura, cemento, mobiliario para instituciones educativas y/o administrativas, a fin de poder dar con mayor calidad el servicio que solicitan los habitantes hacia las autoridades.

En el caso de los desarrollos habitacionales a partir de conjuntos urbanos habitacionales han destinado recursos en materiales constructivos y en recursos económicos para la ejecución de obras de tipo recreativo, esparcimiento, educativo y administrativo en donde los municipios de acuerdo al Código Administrativo del Estado de México, en el Reglamento del Libro Quinto en comento; donde establece que las autoridades municipales pueden solicitar la conmutación de las obras menores a una unidad o menor a 500 m². de superficie; en un pago económico a la tesorería municipal, las autoridades conjuntan los recursos económicos que disponen para realizar obras que tengan impacto en el municipio y beneficien la población.

4.5.6. Factores territoriales

Los factores territoriales son aquellos que se expresan las ciudades, los pueblos, las colonias, las villas, etc., la integración que tienen los Municipios en donde se establecen los conjuntos urbanos habitacionales, el escenario tendencial debería de conjuntar las características del territorio con las costumbres de la población en sus actividades económicas, evitando la generación de segregación y esparcimiento del crecimiento territorial, aunado a la concentración de bienes y servicios en las cabeceras municipales, aumentando el costo por el abastecimiento de los bienes y servicios públicos a los lugares con menores concentraciones de habitantes, debido al costo incrementa por las distancias y el número de beneficiarios es menor al gasto realizado, el crecimiento del territorio debe ir en equilibrio al crecimiento poblacional,

con el aumento de las redes de infraestructura de los servicios que prestan las autoridades municipales.

Es por ello que existen dos aspectos en que se han presentado los factores territoriales, a continuación se explica cada uno de ellos:

Los aspectos positivos que se han presentado en la ejecución de los conjuntos urbanos habitacionales, son aquellos que han dado pauta a un crecimiento más armónico y equilibrado con los elementos que conforman a las ciudades, entre ellos están la apertura de vialidades con los arroyos pertinentes a la movilidad y conectividad de los territorios, las ciudades puedan cambiar el sentido de ciudades de tránsito peatonal, no de vehículos automotores, además de la restauración e incorporación de medidas que beneficien la calidad del medio ambiente.

Por otro lado, los municipios concentran el desarrollo y la expansión de la vivienda en lugares que cuenten con los servicios básicos, con infraestructura vial para la movilidad de sus próximos residentes, los servicios faltantes la autoridad municipal y los promotores inmobiliarios buscan las alternativas de cómo crear el ambiente más adecuado y propicio para los habitantes.

La autorización de conjuntos urbanos habitacionales ha establecido a los promotores inmobiliarios obligaciones en la aportación de construcción de aulas, en el nivel educativo: preescolar, básico, medio superior, en la realización de parques vecinales, juegos infantiles, áreas deportivas, equipamientos urbano básicos, favorecen en la ampliación, remodelación y realización de los equipamientos con los que cuentan los municipio, no se ha desarrollado por los recursos económicos con los que cuenta.

Los aspectos negativos que se presentan los Municipios, son aquellos en donde la construcción de conjuntos urbanos habitacionales se realizan en zonas muy alejadas a la mancha urbana, donde impera la inexistencia de las redes de agua potable, de las redes drenaje y de alumbrado público, con ello sin la apertura de vialidades, se encuentra aún como besanas o brechas, todas estas sin pavimento de asfalto o hidráulico, originando segregación y esparcimiento de la mancha urbana existente, que rompe con las peculiaridades de la población, sus actividades cotidianas y sus actividades económicas, creando pequeñas ciudades dentro de los municipios.

El crecimiento que se está llevando en los municipios ha sido horizontal, sin establecer nuevos modelos de crecimiento de manera vertical, a fin de crear reservas territoriales que bien se pueden ocupar para las generaciones futuras, para la producción de materias primas para el abastecimiento de alimentos para la población, en los años siguientes la problemática en materia de planeación de las ciudades se va a centrar en la re densificación de las normas del uso de suelo, en la mezcla de los diferentes usos de suelo en zonas previamente establecidas.

Los costos de implementar redes de drenaje, agua potable, alumbrado público, y pavimentación de vialidades ha sido mayor que el número de población beneficiada, los proyectos no reflejan el costo beneficio con el que se proyectaron, posteriormente el mantenimiento a estos servicios básicos trae consigo aplicar recursos que muchas veces el municipio no recauda de los derechos que cobra, al final los bienes y servicios que proporciona el ayuntamiento no reciben el mantenimiento adecuado.

Finalmente se busca que los factores negativos que se presentan actualmente en los diferentes municipios en donde se existe un crecimiento del desarrollo habitacional, el impacto que genere sea a favor de la población origen, que reciba las oportunidades y viva en ambientes adecuados, pueda realizar sus actividades cotidianas con mejor calidad de vida y de bienes y servicios.

4.6. Conclusiones

En esta capítulo, se ha analizado los casos de estudio que son parte fundamental de la presente investigación, se ha descrito el cumplimiento que han realizado los promotores inmobiliarios de las obras de equipamiento urbano, de las obras de urbanización y las áreas de donación que han sido impuestas en sus respectivas gacetas de gobierno; han sido los avances que han sido aceptadas por las autoridades participantes.

Por lo anterior, analizando las obligaciones se puede deducir que los conjuntos urbanos habitacionales han llevado un seguimiento favorable al municipio, se ha cumplido con ello, ha habido algunos contratiempos, las autoridades han llevado seguimiento en los tiempos que marca la gaceta de gobierno, o bien de la oportuna responsabilidad que se tiene como prestados del servicio público.

Dentro de la investigación se han observado factores que han estado inmersos en el cumplimiento de las obligaciones de los promotores inmobiliarios, siendo diversos, responden a una causa efecto, su impacto en la sociedad es el mismo; por no dar cumplimiento en apego a las gacetas de gobierno, siendo modificadas a intereses de los participantes.

El fin de imponer obligaciones a los promotores inmobiliarios debido a la ganancia que a ellos les genera la construcción de vivienda en masa, se ve frustrada al no ser realizada como se establece, el deber ser de ellos no muestra a la sociedad por que seguir manejando estas figuras del suelo, cuando al territorio y la sociedad solo sigue fragmentándose y segregando las relaciones sociales que puedan derivarse de las viviendas que integran el ambiente rural.

CONCLUSIONES

La presente investigación se analizó desde un principio los procedimientos que se tienen que realizar para la obtención de permisos y autorizaciones de los conjuntos urbanos habitacionales, las áreas que participan en la autorización como en la supervisión de las obligaciones jurídicas que adquieren, las situaciones que prevalecen en las autorizaciones de los conjuntos urbanos habitacionales provenientes de las autoridades de cualquier ámbito de gobierno del que se esté tratando, persisten que las obligaciones se ejecuten de acuerdo a lo estipulado en el acuerdo de autorización, el promotor inmobiliario da el punto de partido para garantizar que se realicen conforme a los objetivos que dan fundamento a la normatividad urbana.

En capítulos anteriores se describen los acontecimientos que suceden en los ayuntamientos cuando se expiden autorizaciones sobre conjuntos urbanos habitacionales, el tipo que obligaciones que tendrán que realizar por cada uno de los desarrollos habitacionales conforme al tipo de vivienda autorizada, todo en base a la normatividad que regula a los conjuntos urbanos habitacionales en la modalidad de vivienda de tipo media y media residencial.

Durante la etapa de búsqueda de datos sobre las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización para los conjuntos urbanos a estudiar, se encontró que los datos que publican las instituciones son muy generales, evitando que la población pueda saber lo consecuente a la emisión y al avance de la ejecución de las obligaciones, se percibió que para hacer la lectura del acuerdo se tiene que tener conocimiento previo de la normatividad correspondiente, posteriormente se necesita tener acceso a la bitácora de supervisión realizada ante las autoridades estatales y municipales donde se establecen los avances que presentan las obras de urbanización, obras de equipamiento urbano y la entrega del área de donación, se informan los lugares en donde se realizarán las obras de equipamiento urbano que pueden ser instituciones de educación pública o bien localidades pertenecientes al Municipio en cuestión, para constatar la ejecución de las mismas, .

En referencia, a las bitácoras de supervisión, no se encuentran a disposición directa de los pobladores, debido a que la información de la asignación de obras de equipamiento urbano en algunas ocasiones obedece a los compromisos de campaña que ha adquirido el presidente municipal en compañía de su cabildo, las obras se tendrán que realizar por motivo de los dictámenes del gobierno estatal; no por ello las bitácoras de supervisión son confidenciales, debido a los establecido en materia de transparencia de la información pública las mismas se pueden solicitar en los medios

correspondientes que ha dispuesto el instituto de transparencia para su petición de los documentos que origina el servidor público.

En cuanto a los factores que intervienen en el proceso de autorización y ejecución de las obligaciones de los promotores inmobiliarios, son diversos con referencia al interés que éste cumpliendo la solicitud y/o compromiso que ya se tenga previsto.

El cumplimiento de las obligaciones a las cuales está sujeto el promotor inmobiliario, se comportan debido a los intereses que cada uno de los servidores públicos que integra el procedimiento pueden expresar al solicitar los avances establecidos, por ejemplo, el avance de construcción y/o ampliación de un aula en el nivel educativo se avanzara a solicitud del representante de la institución educativa, de la disposición del encargado del área de desarrollo urbano municipal, su participación es fundamental en la revisión, autorización y ejecución de los conjuntos urbanos habitacionales y demás figuras de utilización del suelo que dispone la normatividad en materia de desarrollo urbano.

Por otro lado, los servidores públicos que se harán cargo de hacer cumplir la normatividad en materia de desarrollo urbano que implica dar seguimiento al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al Código Administrativo para el Estado de México en su Libro Quinto, la reglamentación correspondiente como el Bando de Policía y Gobierno; es parte fundamental para exigir tanto al promotor inmobiliario como al gobierno estatal que se desarrollen de manera inmediata como lo ordena su acuerdo, sin embargo suele haber negociaciones entre el servidor público con la empresa privada para intercambiar y/o pagar su valor en moneda nacional, sin embargo a veces la inexperiencia de las personas que toman decisiones los hacen tomar decisiones inadecuadas, que por ley no pueden ser considerados como permuta, creando confrontaciones con ambas partes, se observó que durante los tiempos de transiciones de gobierno municipal suele darse dichas negociaciones o también al inicio de una administración municipal a fin de mejorar las relaciones públicas ante ambos actores provocando fluidez en sus trámites y permisos por ello la importancia de los nombramientos hacia servidores públicos con experiencia en el ámbito.

En cuanto a las autoridades auxiliares municipales que establece la Ley Orgánica del Estado de México y Municipios, en relación a los delegados municipales; se observó que los mismos fungen funciones que nos les competen dentro de las actividades para solicitar al promotor inmobiliario de objetos que pueden ocupar para la comunidad en donde se va a construir el desarrollo habitacional, considerándola como una condición de que en caso de que no se cumpla pueden solicitar a la comunidad que haga una manifestación pacífica en el palacio municipal por implicar perjuicios hacia ellos, manifestando que sólo generara impactos negativos con la autorización y ejecución del desarrollo habitacional; obligando al promotor

inmobiliario a realizar y entregar las peticiones de los delegados municipales a fin de evitar el retraso de las actividades de edificación como de perder el apoyo de financiamiento económico que han contraído con el sistema bancario.

Otra parte fundamental que se ha visto, es la función principal que lleva a cabo el promotor inmobiliario, donde su forma de actuar y al solicitar los permisos correspondientes, manifiesta las formas de actuar que imperan en la empresa a la cual trabaja; los objetivos por los cuales la empresa ha trabajado se hacen visibles en ellos, entre las diferentes empresas que se dedican a la construcción masiva de vivienda, se conocen aquellas que sólo se dedican a las construcción de vivienda sin llevar a cabo las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización, aquellas que llevan la ejecución de las obligaciones ya teniendo un procedimiento administrativo por haber rebasado el periodo establecido, realiza la Dirección de General Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México a petición de la autoridad municipal y/o de ambos niveles de gobierno, se conocen las empresas que realizan las obligaciones conforme al avance de la construcción del conjunto urbano habitacional sin presentar demoras significantes.

Las obligaciones jurídicas que son impuestas a los promotores inmobiliarios por la realización de vivienda en masa no siempre se lleva de acuerdo a lo establecido en el acuerdo de autorización, debido a las peticiones que la autoridad municipal manifiesta al promotor inmobiliario, teniendo que solicitar a la autoridad estatal realizar cambios para tener el visto bueno para poder obtener los porcentajes permitentes que conlleve a la publicidad y venta de las viviendas, el promotor obtiene las ganancias de producir vivienda en los municipios, posteriormente tener el cierre de bitácora de supervisión para la obtención de un nuevo desarrollo habitacional.

Por último, en cada una de las circunstancias antes expuestas, si bien es cierto que existen, pueden prevalecer en algunos ayuntamientos, el gobierno establece mecanismos para regular el actuar del servidor público, llámese presidente municipal y/o director de algún área administrativa, los medios para solicitar información que haya sido elaborada por cualquier servidor público y contenga firma del mismo, de tal manera se podrá solicitar los avances de las obligaciones de los promotores inmobiliarios a fin regular el actuar de los servidores públicos que nos representan, para hacer cumplir lo que han dispuesto las autoridades en beneficio de la comunidad en la cual se llevaran obras de impacto, se requiera de la implementación de infraestructura y equipamiento urbano para satisfacer las necesidades de la población.

RECOMENDACIONES

Durante la fase de análisis de los casos de estudio de los conjuntos urbanos habitacionales y del desempeño de los servidores públicos que participan en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización que es publicado en la gaceta oficial, se han observado prácticas que desfavorecen el desempeño de las autoridades que están a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, donde el actuar de los servidores públicos es con abuso de autoridad, por el cargo que ocupa dentro del Ayuntamiento, realizando actos que contravienen las disposiciones en materia de desarrollo urbano.

En el periodo de cambio de administraciones municipales cada servidor público entrante y saliente, en los últimos meses de una administración municipal, el personal se dedica a finalizar trámites, procedimientos de todas las áreas que componen al ayuntamiento, para realizar la entrega recepción del nuevo periodo administrativo, durante el cierre de actividades los servidores públicos realizan trámites que no han cumplido en la totalidad de los requisitos marcados por la ley, en cuanto la nueva administración toma posesión del cargo se encuentra que se han realizado trámites que contravienen las disposiciones jurídicas, encontrando los problemas que han heredado sus antecesores teniendo que afrontar las circunstancias que pudieran surgir, donde más existe esto es en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Por lo anterior, esta investigación propone las siguientes recomendaciones para minimizar los factores que involucran el inadecuado cumplimiento de las atribuciones de los servidores públicos que se encuentran en el área administrativa de desarrollo urbano municipal

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano se fundamenta en un procedimiento para su ejecución y publicación, los ayuntamientos que realicen modificaciones tendrán que cubrir una serie de requisitos para su aprobación, existen casos en donde las modificaciones que se realizan se hace con base acuerdos de intereses personales de servidores públicos, sin que éste cumpla su propósito, es normar el crecimiento del territorio con base a la normatividad en materia de desarrollo urbano conforme a las características del Municipio, es modificado para cumplir compromisos que se han desarrollado durante el proceso de campaña, de la administración o bien en el último año de la administración respectiva; es importante regular y evaluar el desempeño de la aplicación de los planes en los municipios que tengan la transferencia de funciones para emitir las Licencias de Uso de Suelo por parte de la autoridad Estatal.

Realizar talleres de acercamiento y aplicación de la normatividad en materia de desarrollo urbano, para capacitar a los servidores públicos inscritos al área de desarrollo urbano la aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, buscando que el desempeño sea óptimo en esa área por los permisos que entiende a los solicitantes, por otro lado solicitar que los servidores públicos que laboran en ésta área administrativa estén en constante capacitación para llevar acabo sus funciones, cumpliendo con los siguientes perfiles académicos de las áreas de arquitectura, planeación territorial, administración de la obra pública, abogados y administradores públicos.

Regular el perfil Académico del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal debe de tener los conocimientos en materia de desarrollo urbano, teniendo que cumplir con el título de la Institución Académica de la cual egreso, tiene que estar estipulado en la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Municipios, se establecen los requisitos para obtener el cargo del área de obras públicas y/o tesorero municipal. El desempeño del titular se encuentre regulado para evitar autorizaciones que no den cumplimiento a la normatividad establecida con ello evitar autorizaciones que provoquen impactos negativos a los municipios.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilera, J. y Corral, A. D (1993), "Producción de suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México (1946 - 1992)". México. Universidad Autónoma del Estado de México.
- Aguilera, J. (1995), "Tipología de Vivienda en el Estado de México 1994-1995". Revista la Mora, Abril. Universidad Autónoma del Estado de México.
- Benliure, P. (2005), "Modificaciones al marco normativo del Distrito Federal en la edificación de viviendas, 2000-2005". Ponencia presentada en el Vo Seminario de Suelo Urbano "La redensificación de la ciudad central a debate: ¿para qué, para quién, cómo?, PUEC/UNAM y Lincoln Institute of Land Policy, México DF, México.
- Borja, A. (2009), Reseña de "Ajuste y salario. Las consecuencias del neoliberalismo en América Latina y Estados Unidos". De Nacho Álvarez, Luis Buendía, Juan Pablo Mateo, Bibiana Medialdea, Ricardo Molero, Miguel Montanya, M^a José Paz Y Antonio Sanabria, Revista de Economía Mundial, Núm. 22, pp. 249-250, Universidad de Huelva, España.
- Esquivel T., Maya E. y Cervantes J., (2005), "La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda". En Scripta Nova revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol. IX, núm. 194 (21), Universidad de Barcelona, disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-21.htm>
- Borja, J. y M. Castells (1997), "Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información". Taurus, Barcelona.
- Canestraro, María Luisa (2013), "Ilegales, irregulares, informales...?: Aportes para un debate sobre el acceso al suelo". Nómadas, Universidad Complutense de Madrid, España.
- Contreras, Y. (2005), "Dinámica inmobiliaria en el programa de repoblamiento: un análisis a los efectos urbanos y sociales". Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Campos, A. C. (1998), "Espaço intra-urbano: autonomia - Dependência - Espaço de Divergências". São Cristóvão: CEAV/ UFS.
- Campos, A. C. (2007), "Los viejos espacios y las nuevas producciones: la provisión de viviendas para la demanda no solvente en la Ciudad de Aracaju, en IX Coloquio Internacional de Geocrítica , Los problemas del mundo actual

soluciones y alternativas desde la Geografía y las ciencias sociales". Porto Alegre, Universidad Federal do Rio Grande do Sul.

Cardoso, F. H. y E. Faletto (1969), "Dependencia y desarrollo en América Latina". Siglo XXI editores S.A. Buenos Aires.

De Mattos C., (2000), "Nuevas teorías de crecimiento económico: una lectura desde la perspectiva de los territorios de la periferia". En Revista de Estudios Regionales, No. 58. Almería, España, Universidades de Andalucía.

Delgadillo, V. M. (2008), Reseña "The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism" de Hackworth, J. Andamios. Revista de Investigación Social, Vol. 5, Núm. 9, diciembre, pp. 281- 285. Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Derycke P., (1983), "Economía y planificación urbana". Instituto de Administración Local, Nuevo urbanismo, Madrid.

Farge, C., (2007), "El Estado de bienestar Enfoques". Vol. XIX, Núm. 1-2, pp. 45-54, Universidad Adventista del Plata Argentina

Flores, L. (2009), "La Vivienda en México y la población en condiciones de pobreza", Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Documento de Trabajo núm. 63.

Gobierno de la República (2010 a), "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" en Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de Septiembre del 2010.

Gobierno de la República (1917a), "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" en Diario Oficial de la Federación de fecha 5 de Febrero de 1917.

Gobierno de la República (2009), "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal" en Diario Oficial de la Federación de fecha 17 de Junio de 2009.

Gobierno de la República (1984), "Ley Federal de Vivienda" en Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de Febrero de 1984.

Gobierno de la República (2006), "Ley Federal de Vivienda" en Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de Junio de 2006.

Gobierno de la República (2003), "Ley Planeación" en Diario Oficial de la Federación de fecha 13 de Junio de 2003.

Gobierno de la República (2010b), "Ley General de Asentamientos Humanos" en Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de Noviembre de 2010.

Gobierno de la República (1993), "Ley General de Asentamientos Humanos" en Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de Julio de 1993.

Gobierno de la República (2001), "Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006"

Gobierno de la República (2007), "Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012"

Gobierno del Estado de México (1917b), "Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 31 de Octubre de 1917.

Gobierno del Estado de México (2011a), "Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 24 de Febrero de 2011.

Gobierno del Estado de México (1983), "Ley de Asentamientos humanos del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 8 de Diciembre de 1983.

Gobierno del Estado de México (1993), "Ley de Asentamientos humanos del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 1 de Marzo de 1993.

Gobierno del Estado de México (2000), "Ley de Asentamientos humanos del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 1 de Marzo de 2002.

Gobierno del Estado de México (1996), "Código Administrativo del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 24 de Enero de 1993.

Gobierno del Estado de México (2009), "Ley de Vivienda del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 22 de Enero del 2009.

Gobierno del Estado de México (2001), "Ley de Planeación del Estado de México y Municipios" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 21 de Diciembre de 2001.

Gobierno del Estado de México (2010), "Ley Orgánica Municipal del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 01 de Diciembre de 2010.

Gobierno del Estado de México (2011b), "Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 08 de Marzo de 2011.

- Gobierno del Estado de México (2011c), "Código Administrativo del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 24 de Enero de 2011.
- Gobierno del Estado de México (1976), "Reglamento de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 3 de Febrero de 1976.
- Gobierno del Estado de México (2007), "Plan Estatal de Desarrollo Urbano" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 7 de Diciembre de 2007.
- Gobierno del Estado de México (2005), "Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011" en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 25 de octubre de 2005.
- Gobierno Municipal de Metepec, (2009a), "Plan Desarrollo Urbano de Metepec, 2009-2012".
- Gobierno Municipal de Metepec, (2009b), "Plan Desarrollo de Metepec, 2009-2012".
- Gobierno Municipal de Metepec, (2011), "Bando de Policía y Buen Gobierno".
- Jaramillo, S., (2008), Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina Territorios", Núm. 18-19, enero-diciembre, pp. 11-53, Universidad de los Andes, Colombia.
- Jeannot, F. (2000), "De las fallas del mercado a las fallas de las organizaciones" en Análisis Económico núm. 31, México: UAM-Azcapotzalco.
- Jiménez, P. (2007), Tesis para Doctorado: "Producción Social del Espacio Urbano y la vivienda informal en el Municipio de Toluca, caso del Barrio Bordo de las Canastas 1990-2006".
- Liberman C. (1988), "Elementos de renta urbana", Edit. Gemika, México, p.30.
- Mac Donald, J., (1985), "Dotación básica en vivienda social: hacia una fundamentación de las decisiones", Corporación de Promoción Universitaria, Santiago, Chile.
- Martínez, M. (1995), "Servicios públicos: gestión privada y necesidad social", Ciudades, Nº 28, México: Red Nacional de Investigación Urbana.
- Martínez, M. C. (1995), "Servicio público: gestión privada y necesidad social", en Ciudades, núm, 28. Red Nacional de Investigación Urbana, Octubre-Diciembre, México.
- Mattos C., (2007), "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano". En la Revista Nueva Sociedad, Buenos Aires, Nº 212

- (noviembre-diciembre), del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Director de la Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (EURE).
- Navarro V., (2004), "El Estado de bienestar en España". 15-32. Ed. Tecnos. Madrid.
- Órnelas J. (2000), "La ciudad bajo el neoliberalismo", Papeles de población, enero-marzo, número 23, Universidad autónoma del estado de México, Toluca, México, pp.45-69
- Pradilla, E. (1997), "La megalópolis neoliberal: gigantismo, fragmentación y exclusión", Economía, Informa, N° 258, México: Facultad de Economía de UNAM.
- Pacheco, Juárez José Arturo (2013), Título de la Tesis "Equipamiento en conjuntos urbanos.La oferta autorizada y no autorizada en el caso de Los Sauces IV, Toluca", Facultad de Planeación Urbana y Regional de la Universidad Autónoma del Estado de México, Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México.
- Paz, F. (2005), "Neoimperialismo y neoliberalismo. Contaduría y Administración", Núm. 216, mayo-agosto, pp. 101-117, Universidad Nacional Autónoma de México,México.
- Petras, J., (2001), "Centralidad del Estado en el mundo actual", página digital de Petras, disponible en <http://www.rebelion.org/petrascentralidad.htm>.
- Portilla C. (2005), "Política Social: del Estado de Bienestar al Estado Neoliberal, las fallas recurrentes en su aplicación, Espacios publicos", vol. 8, número 016, Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México, pp. 100-116.
- Rosanvallon, P., (1970), " La crise de l'Etat providence", París, Seuil.
- Surawski A., (2005), "Política de vivienda: ¿una oportunidad para la participación y la habilitación social?", X Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Santiago, Chile.
- Topalov, C., (1979), "La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis". Editorial Edicol. México.
- Topalov C., (1965), "Ciudad y proceso urbano, Hacer historia de la investigación: la experiencia francesa", año 5, número 12.
- Vargas G., (2006), "Un Estado mutante: del Estado Liberal al Estado Postneoliberal, FERMETUM", Revista Venezolana de Sociología y Antropología, septiembre-diciembre, año/vol. 16, No. 047, Universidad de los Andes Mérida Venezuela, pp. 223-259.

- Vitale, L., (1998), "Los Movimientos sociales ante la contrarreforma del Neo-Conservadurismo, Neoliberalismo Mundial - 25 años del modelo" Chile, Münster, Alemania, Ed.Instituto de Investigación de Movimientos Sociales "Pedro Vuskovic".
- Renna, H. (2006), "(Vi)viendo la lucha por la ciudad". Actores y conflictos urbanos en América Latina.
- Smith, J. (2005), "Playing nicely together". St. Petersburg, FL (USA): Wikimedia Foundation.
- Williamson, J. (1990), "What Washington Means by Policy Reform?", en J. Williamson (ed.), Latin American Adjustment: How Much Has Happened?, Institute for International Economics, Washington DC, pp. 5-20.