



**IGLOM**  
RED DE INVESTIGADORES  
EN GOBIERNOS LOCALES  
MEXICANOS

LOS MUNICIPIOS MEXICANOS HOY:  
¿AUTONOMÍA O CENTRALIZACIÓN?

**VIII CONGRESO  
INTERNACIONAL**



**CUCEA**



UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA  
METROPOLITANA  
Casa abierta al tiempo **Azacapozalco**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA**  
Unidad Xochimilco



# VIII CONGRESO INTERNACIONAL

## RED DE INVESTIGADORES EN GOBIERNOS LOCALES MEXICANOS, A.C. (IGLOM)

### Los municipios mexicanos hoy: ¿autonomía o centralización?



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA Azcapotzalco  
Casa abierta al tiempo



CIDE  
Región Centro

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
Unidad Xochimilco



Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas (CUCEA)  
de la Universidad de Guadalajara. Zapopan, Jalisco. 25, 26 y 27 de Septiembre de 2013.



## *La crisis del desarrollo urbano*

Alicia Ziccardi, Arsenio González, Álvaro Paipilla y Luis Armando Soto

Alan Noé Jim Carrillo Arteaga y Pedro Leobardo Jiménez Sánchez

Citlalli Aidee Becerril-Tinoco y Belina García-Fajardo

Enrique Moreno Sánchez y Jaime Espejel Mena

Emiliano Palacios de los Reyes

Francisco Javier Rosas Ferrusca y Juan Roberto Calderón Maya

Gerardo González Herrera

Juan José Gutiérrez Chaparro, Alberto Villar Calvo y José Juan Méndez Ramírez

José Luis Hernández Mota

José Antonio Sánchez Cetina

Cientos de municipios en el país se han visto expuestos a un acelerado y desordenado crecimiento de los espacios urbanos y/o metropolitanos. Sin embargo, su capacidad gubernamental y recursos financieros no han estado a la altura de las exigencias de la expansión de los centros de población. Entre los problemas de éste proceso destacan entre otros, las dificultades de coordinación metropolitana, el déficit del equipamiento e infraestructura urbana, la desintegración social y la inseguridad.

María Eugenia González Ávila y María del Socorro Arzaluz Solano

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez, Rosa María Sánchez Nájera y José Arturo Pacheco Juárez

Isabel Font Playán y Maricela López Galindo



## **Controversias normativas como detonantes de la crisis del equipamiento: caso del conjunto urbano habitacional "Los Sauces IV" en Toluca.**

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez<sup>1</sup>

Rosa María Sánchez Nájera<sup>2</sup>

José Arturo Pacheco Juárez<sup>3</sup>

Los procesos de ocupación del espacio a través del conjunto urbano habitacional de interés social, está limitado por una normatividad que dificulta el desarrollo de equipamiento para satisfacer las necesidades de la población de bajos recursos económicos. El trabajo analiza las limitaciones normativas que presentan las autorizaciones otorgadas por el Gobierno del Estado de México y las obligaciones que tienen los promotores inmobiliarios para desarrollar equipamiento. El análisis se realiza aplicando el método mixto de investigación a partir de una vertiente teórica y una empírica, tomando como caso de estudio el conjunto urbano habitacional "Los Sauces IV", ubicado en el municipio de Toluca. Los resultados muestran que los equipamientos establecidos en el Acuerdo de autorización no son los suficientes y acordes a los desarrollados de manera informal por la población, haciendo incongruente la legislación y la realidad, ocasionando, por lo tanto, una crisis jurídica en el desarrollo del equipamiento.

**Palabras clave:** normatividad, equipamiento, habitacional.

---

<sup>1</sup> Doctor en Ciencias Sociales, Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México. E-mail: [pl\\_js@hotmail.com](mailto:pl_js@hotmail.com)

<sup>2</sup> Doctora en Ciencias Económicas, Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México. E-mail: [snrm39@yahoo.com.mx](mailto:snrm39@yahoo.com.mx)

<sup>3</sup> Licenciado en Planeación Territorial, Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México. E-mail: [black\\_pacheco619@hotmail.com](mailto:black_pacheco619@hotmail.com)



## **Fundamento teórico**

### *Perspectiva francesa*

Para los sociólogos franceses, la ciudad es un objeto de estrategias y políticas y de conflictos de poder: la vivienda y el equipamiento, entre otros, se integran intentando explicar la comprensión global del fenómeno capitalista al que pertenecen (Lefebvre, 1978). La ciudad es el resultado de una división social del trabajo y de una forma desarrollada de cooperación entre unidades de producción, de circulación, de consumo, y procesos que cuentan con soportes físicos, es decir inmobiliarios (Salgado, 2009).

La ciudad es fruto de un proceso gestado por la sociedad capitalista, los elementos con la que contribuyen son una concentración de mano de obra disponible de las diversas calificaciones que la producción necesita, esta mano de obra se produce y se reproduce gracias a la existencia de medios de consumo socializados, así como medios de formación, aculturación y medios de transporte, entre otros. Derivado del capitalismo, la mayor parte de las ciudades del mundo comienzan a surgir a partir de la industria o de alguna actividad económica, las ciudades crecen y con ello vienen grandes demandas de población trabajadora que más tarde demandará suelo, habitación, equipamiento, infraestructura y transporte, que de alguna u otra forma son elementos que conforman el espacio urbano (Salgado, 2009).

En México, tomando en consideración la crisis del Estado en materia habitacional, cede a las empresas privadas la creación de viviendas dirigidas a la población de bajos recursos económicos. El papel del Estado Mexicano ya no es el de un agente económico directo, sino una garantía de equilibrio social y favorecedor de la actuación del capital privado, se encarga de procurar una mayor eficiencia en la gestión pública (Salgado, 2009). La ciudad es un punto de partida donde se concentra un gran número de actividades, que provocan las demandas de la población de equipamiento para satisfacer sus necesidades.

En el proceso evolutivo de las viviendas en México, los conjuntos urbanos deben mantenerse bajo la iniciativa de las empresas privadas, para así guardar un orden



para el desarrollo social. La tarea de las empresas privadas promueve la construcción de una vivienda digna para los habitantes de los conjuntos urbanos habitacionales, en donde debe generar un cierto número de equipamiento y de infraestructura, obligaciones establecidas por la Ley en la materia.

#### *Enfoque Neoliberal.*

Por su parte, el neoliberalismo, definido como una teoría de prácticas políticas y económicas que proponen que el bienestar humano puede ser logrado mejor mediante la maximización de las libertades empresariales, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, libertad individual, mercados sin trabas y libre comercio (Martínez, 2009). En México, se buscó un modelo económico que produjera la demanda interna; la producción de la vivienda fue vista como una fuente generadora de empleo y demanda interna, en virtud de lo cual se optó por elevar la construcción de viviendas independientemente de los efectos macroeconómicos que trajera consigo tal decisión, pero estos esfuerzos realizados por parte del Estado no fueron suficientes (Martínez, 2009). De esta forma, el Estado asume un importante papel en el financiamiento de la vivienda pública y actúa como promotor, al llevar a cabo la organización de programas de vivienda sobre sus propios terrenos, en donde la ejecución de la obra queda en manos de las empresas inmobiliarias grandes y medianas (Salgado, 2009).

La rectoría gubernamental en el desarrollo es reconocida en lo general como necesaria y estratégica, aún cuando se sujeta a un proceso de ajuste y cambio, como resultado de la liberación y la globalización de las mercancías (Salgado, 2009). Basándose en este modelo, la vivienda ha sido un eje rector por parte de políticas gubernamentales, sujetándose básicamente a las empresas, quienes son los agentes destinados a la generación de vivienda, desarrollando de igual forma lo conducente para su construcción. Las empresas inmobiliarias deben ajustarse a otorgar un mínimo de infraestructura y equipamiento en el desarrollo de un conjunto urbano, conforme a las normas establecidas por el Estado.



## **Variables conceptuales en materia habitacional.**

### *Suelo urbano.*

El suelo urbano es el soporte fundamental del territorio para el desarrollo y se define de diferentes formas: la SAHOP (1978) lo define como la tierra o superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o se distingue según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural. Para Medina (2002), el suelo es la relación social ubicada en el espacio físico de las ciudades, producto de un proceso productivo. Tiene dos componentes esenciales: la tierra y lo que está construido sobre ella.

El suelo urbano es un insumo básico en la producción de la vivienda y su importancia radica que sin él la vivienda no puede existir (Turner, 1975). El suelo es parte fundamental de construcciones o edificaciones, las cuales se van reproduciendo en el territorio, avanzando poco a poco hasta convertirse en una mancha urbana. Además de la vivienda y vialidades, el suelo es la base fundamental del desarrollo y debe ser calificado en los procesos de satisfacción de la población, los cuales requieren de ciertos beneficios en el cual se considera el equipamiento como el satisfactor de bienes, en este sentido el suelo le da un valor de construcción o de uso en la ciudad.

El suelo urbano se entiende como el área que ha sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano a través del tiempo; este suelo cuenta con infraestructura básica y conglomerado de edificaciones y trae consigo situaciones de compraventa, encarecimiento, especulación y escasez (Salgado, 2009). El suelo urbano es considerado como la parte fundamental de crecimiento de las ciudades, donde las construcciones toman un valor monetario, al generarse en una cierta parte idónea de construcción en la ciudad.

### *Vivienda.*

La vivienda es el soporte material de un conjunto complejo de actividades, individuales, familiares y sociales, necesarias al mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y a la multiplicación de los individuos.



En la actualidad, la vivienda se ha convertido en una necesidad para la población, es un espacio donde se desarrollan un sin número de actividades. La vivienda no sólo constituye un lugar habitable sino que también depende del uso del suelo acompañado de vialidades, infraestructura y el equipamiento.

Padilla (1987) afirma que todo individuo o grupo no familiar necesita una vivienda que responda al conjunto de condiciones medidas de habitabilidad, estabilidad y dotación prevalecientes en la sociedad en que vive. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e informática (INEGI, 1995), la vivienda es el espacio físico delimitado por muro, paredes y techo, en el cual los miembros de un núcleo familiar, habitan y efectúan actividades básicas como son alimentarse, dormir y protegerse del medio ambiente. Para Ramírez, (1993) la vivienda cumple funciones y condensa aspiraciones vitales y profundas para el individuo y el núcleo familiar: la seguridad, el descanso, la privacidad, la convivencia y prestigio social son quizá las más importantes.

Así, las viviendas son un punto clave de desarrollo para la ciudad, donde sus habitantes conviven en un lugar cerrado que les proporciona seguridad y convivencia familiar. En los conjuntos urbanos habitacionales, la vivienda se convierte en un lugar que debe satisfacer la demanda de sus inquilinos, que va de la mano con la infraestructura y el equipamiento, para satisfacer las necesidades de sus habitantes. La vivienda se convierte en una construcción de máxima necesidad, por ello las inmobiliarias se han encargado de su producción, dándole un valor monetario.

#### *Conjunto urbano.*

El conjunto urbano es 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 (GEM, 2001). El conjunto urbano ha sido adoptado como una nueva modalidad de edificación de



viviendas. Esta nueva modalidad se caracteriza por construir viviendas, vialidades, infraestructura y equipamiento, para un desarrollo óptimo de las ciudades.

#### *Equipamiento urbano*

El equipamiento urbano se define como "aquellos elementos urbanos que hacen posible a los ciudadanos su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, íntimamente vinculados a la existencia de una calidad de vida adecuada a su presente y futuro inmediato" (Zoido, y otros, 1999). El equipamiento se relaciona con el conjunto de edificaciones que apoyan el desarrollo de los conjuntos urbanos, midiendo el nivel de vida de los habitantes. Los objetos funcionales de los equipamientos tratan de ofrecer los máximos beneficios, que permitan dar movilidad, abastecimiento y calidad de vida de los habitantes, obteniendo un territorio más desarrollado y competitivo.

Si un territorio es totalmente disímil y carece de equipamiento, no hará frente a las necesidades de su población. El territorio carecerá de un desarrollo constante y dinámico, al mismo tiempo que contará con una sociedad desorganizada que se caracterizará por la ausencia de bienestar y calidad de vida (Zoido, y otros, 1999). El equipamiento se encarga de otorgar servicios de bienestar social y de actividades económicas, en función a las actividades o servicios específicos a que corresponden y se clasifican en *equipamiento para la salud; educación y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos*. (SAHOP, 1978).

En la cultura del ocio y de la calidad de vida actual, los equipamientos y las dotaciones públicas constituyen un elemento importante en la configuración del espacio urbano y metropolitano, tanto como los usos residenciales y las actividades económicas. En una ciudad, el concepto de equipamiento surge en un momento posterior a la estabilización de la acelerada expansión urbana (Zoido y otros, 1999). El equipamiento se vuelve parte fundamental de los conjuntos urbanos y de las ciudades, ya que promueve el desarrollo de las personas para una vida digna y mejor, donde se cubren las necesidades diarias, tales como la educación, recreación, deporte y salud, primordialmente.



El equipamiento urbano determina los desplazamientos de las actividades cotidianas de la población, por lo cual su ubicación debe ser estratégica (Cortes, 2008); el Estado se vuelve un agente importante en el desarrollo de equipamientos, que debe satisfacer las diferentes necesidades de la población. Muchas veces estas necesidades ciudadanas son atendidas por equipamiento público o privado, mediante construcciones cuya cercanía a los usuarios está en función del tipo y de la frecuencia de su uso y del número de personas que lo usan. Cortes (2008) señala que la ciudad es una escuela omnipresente para la ciudadanía, los centros de equipamiento urbano son la parte más importante de esa escuela, pues con su gran presencia social conforman en cierta medida el comportamiento ciudadano, de allí que merece su calidad funcional y estética.

El estado, al no crear equipamientos para sus habitantes, deja la labor a la iniciativa privada; además de la construcción de la vivienda se encargan de generar edificaciones destinadas para equipamiento, pero la realidad es que los equipamientos establecidos en la ley en la materia, no presentan las características adecuadas para cumplir con las necesidades de la población.

Para que el equipamiento cumpla su papel estructurador, es necesario que dentro del plan de desarrollo deba indicar claramente la ubicación y la extensión de las áreas para la utilización de la población que se estime, sin en cambio actualmente esto no se realiza, solo se menciona los equipamientos establecidos pero no, la forma o la norma en que se deben de generar. Además de ello se debe de asegurar los apoyos económicos y administrativos para su desarrollo integral oportuno en conjunto con el sector privado a fin de evitar los nocivos crecimientos periféricos dispersos. (Cortes, 2008).

### **Fundamento jurídico**

El ordenamiento del territorio a través del conjunto urbano, se encuentra regulado por la normatividad establecida en el *Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2001)*; este código contiene las facultades en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población, las cuales se orientan al mejoramiento del nivel y calidad de vida de los habitantes del Estado de México. Este instrumento jurídico contiene las atribuciones en materia de suelo



e inciden en la producción de vivienda y el ordenamiento de los conjuntos urbanos, los cuales deben de contener las características normativas establecidas.

Por su parte, el *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México* (GEM, 2002), se encarga de regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población; lleva a cabo las disposiciones reglamentarias relativas a la planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población de la entidad. El Reglamento establece las obligaciones en materia de equipamiento urbano en el conjunto urbano. La fracción IV, del artículo 42, establece que las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales social progresivo, de interés social y popular, se determinarán sobre la base de 12 metros cuadrados por vivienda prevista a favor de los municipios para equipamiento local y de 6 metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional.

A su vez, el artículo 52 de la fracción 11, establece las obligaciones de los titulares de los conjuntos urbanos, entre las cuales se mencionan las obras de equipamiento urbano. En el artículo 55, se señala, entre otras cosas, que las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de un conjunto urbano, deberán tener frente a vía pública, y estar preferentemente circundadas por vías públicas. El artículo 59 señala que el titular de un conjunto urbano deberá construir las obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible.

Cabe mencionar que el fin de estos equipamientos se encargarán de satisfacer las necesidades de todos los habitantes que residen en cualquier conjunto urbano, pero muchas veces las constructoras dejan a un lado las necesidades de los habitantes que residen en el conjunto urbano, sin embargo pareciera que se deja a un lado las necesidades reales de la población y solo se enfocan a cumplir con lo establecido en el reglamento.

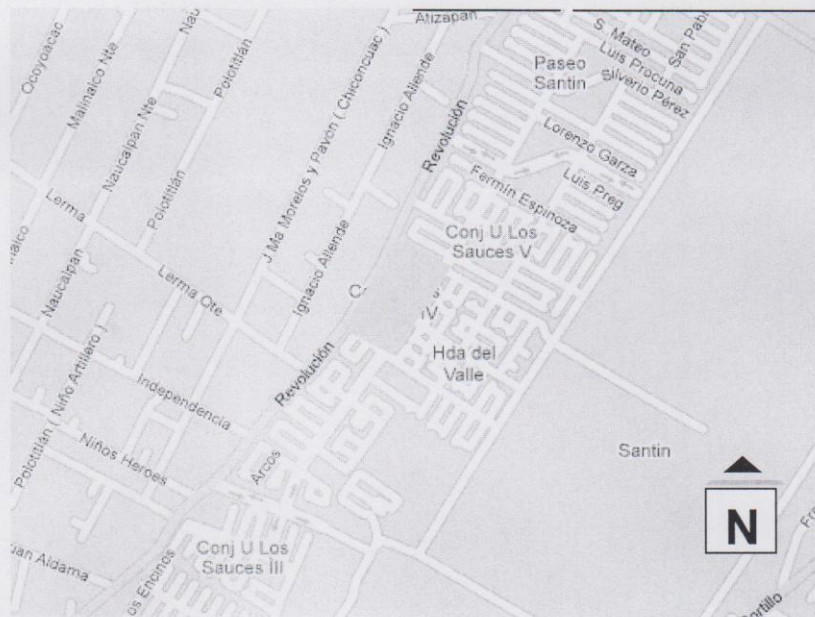


## Equipamiento urbano en el Conjunto Urbano Habitacional “Los Sauces IV”

### *Características del conjunto urbano “Los Sauces IV”*

El conjunto urbano habitacional de interés social “Los Sauces IV” se autorizó a la empresa “Consortio de Ingeniería Integral” S.A de C.V., mediante acuerdo que fue publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, de fecha 22 de marzo de 2002 (GEM, 2002a), para desarrollar 1,362 viviendas en una superficie de 199,911.682 m<sup>2</sup>., en el que se alojan aproximadamente 6,129 habitantes. El conjunto urbano se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Toluca, en el camino Toluca-Otzolotepec y Miguel Alemán, en la Delegación de San Mateo Otzacatipan. Colinda con los conjuntos urbanos “Los Sauces III”, Villa Santín II, Hacienda del Valle I y II, ver Figura no. 1

**Figura No. 1. Localización del Conjunto Urbano “Los Sauces IV”**



Fuente: Elaboracion con base a INEGI 2006.

El proyecto de aprovechamiento fue desarrollado a través de la figura jurídica del Conjunto Urbano Habitacional de tipo Interés Social; considera la apertura de vías públicas, lotes cuádruples para el desarrollo de la vivienda y áreas de donación para el estado y el municipio, para la construcción de equipamiento.



Conforme lo establece el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano Habitacional de interés social "Los Sauces IV", el proyecto de lotificación presenta las superficies de aprovechamiento señaladas en la Tabla No. 1.

**Tabla No. 1. Superficies de aprovechamientos del conjunto urbano "Los Sauces IV"**

Áreas de aprovechamiento	Superficie
Habitacional Vendible.	100,439,319 m <sup>2</sup>
Comercial Vendible.	1,338,315 m <sup>2</sup>
Donación Municipal.	25,809,977 m <sup>2</sup>
Vías Públicas.	61,827,586 m <sup>2</sup>
Número de Manzanas.	33
Número de Lotes.	686
Número de Viviendas.	1,362

Fuente: Elaboración propia con base a GEM, 2002.

*Obligaciones del promotor:*

a) Áreas de donación.

Las áreas de donación permiten la generación de diferentes edificaciones destinadas a brindar la comodidad de los futuros inquilinos del conjunto urbano, permitiendo contar con seguridad, higiene, señalamientos y un bienestar ante sus necesidades. Conforme a lo establecido en el acuerdo de autorización, las áreas de donación que se le establecen para el al conjunto urbano habitacional "Los Sauces IV", corresponden a 25'809,977.00 m<sup>2</sup>, para obras de urbanización y equipamiento, así como servicios públicos y áreas verdes (GEM, 2002a).

b) Vías públicas.

Conforme al acuerdo de autorización respectivo, al conjunto urbano "Los Sauces IV", se autorizó la subdivisión y fusión de predios, así como la apertura de vías públicas (GEM, 2002a). El número de vialidades equivale a una superficie de 61'827,586.00 m<sup>2</sup>, mismas que estructuran al conjunto urbano de manera interna y externa, para dar accesibilidad a un total de 33 manzanas, 686 lotes y 1,362 viviendas.

c) Equipamiento.



Conforme se establece en el Acuerdo de Autorización respectivo del Conjunto Urbano Habitacional "Los Sauces IV", los equipamientos urbanos a los cuales se encuentra obligado desarrollar el promotor, lo constituyen únicamente cinco, siendo los siguientes (GEM, 2002a):

- Jardín de niños:
- Escuela Primaria:
- Jardín vecinal:
- Zona deportiva:
- Juegos infantiles:

*Desarrollo de equipamiento informal.*

Derivado del trabajo de campo realizado, en el Conjunto Urbano Habitacional "Los Sauces IV", se localizaron y cuantificaron los equipamientos urbanos que se han desarrollado por la población, mismos que tienen como característica que son adicionales a los autorizados en el Acuerdo de Autorización, identificándose los siguientes:

- Consultorio de especialidades.
- Grupo medico Sauces.
- Consultorio de ginecología.
- Consultorio médico y farmacia similares.
- Farmacias GI.
- Estancia infantil "un nuevo día".
- Centro de idiomas ULA.
- Escuela de artes "artística".
- Gimnasio "Star Gym"
- Gimnasio "Evolution Gym"
- Centro de Integración Juvenil.
- Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).
- Caseta de policia.



Al respecto, se identificaron 14 equipamientos desarrollados y no autorizados en el Acuerdo de Autorización, cuya particularidad es que han sido desarrollados por la propia población habitante, en viviendas construidas por el promotor inmobiliario que, en muchos casos, han sido adaptados físicamente para su funcionamiento

La Tabla No. 2 muestra un análisis comparativo entre los equipamientos autorizados oficialmente, construidos por el promotor, y los que se han desarrollado de manera informal, por parte de la población, en el Conjunto Urbano Habitacional "Los Sauces IV".

**Tabla No. 2. Equipamientos formales e informales desarrollados**

<b>Autorizados</b>	<b>Desarrollados</b>
Jardín de Niños	Consultorio de especialidades.
Escuela Primaria	Grupo medico Sauces.
Jardín Vecinal	Consultorio de ginecología.
Zona Deportiva	Consultorio médico y farmacia similares.
Juegos Infantiles	Farmacias GI.
	Estancia infantil "un nuevo día".
	Centro de idiomas ULA.
	Escuela de artes "artística".
	Gimnasio "Star Gym"
	Gimnasio "Evolution Gym"
	Centro de Integración Juvenil.
	Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).
	Caseta de policía

Fuente: Elaboración Propia con base a plano de aprovechamiento y trabajo de campo, 2006.

### **Regularización de los equipamientos urbanos informales**

Conforme lo establece la ley en la materia en el que se sustentó la autorización del Conjunto Urbano Habitacional "Los Sauces IV", los equipamientos urbanos desarrollados por la población de manera informal, no son motivo de regularización. En acato a la normatividad establecida en esta materia para el Estado de México, en los conjuntos urbanos las áreas establecidas en su aprovechamiento, no deberán ser utilizadas más que para el fin para el cual fueron autorizadas, en razón de lo anterior, en primer lugar, las viviendas no deberán ocuparse para los fines habitacionales a los cuales se autorizó, razón por la cual los equipamientos desarrollado en las misas se han hecho de manera informal;



por otra parte, aún cuando estos equipamientos urbanos se han desarrollado en usos no permitidos por el acuerdo de autorización, éstos no podrán ser regularizados. No obstante lo anterior, se hizo un análisis de cada uno de los equipamientos desarrollados por la población de manera informal, a fin de determinar si éstos contaban con una autorización por parte de alguna autoridad.

Al respecto, dentro de la encuesta aplicada a los dueños de los 14 equipamientos desarrollados de manera informal en el Conjunto Urbano Habitacional "Los Sauces IV", se cuestionó sobre alguna autorización otorgada para su construcción y/o funcionamiento, cuyos resultados se muestran en la Tabla No. 3.

**Tabla No. 3. Equipamientos con licencia de funcionamiento.**

Equipamiento	Cuenta con licencia de funcionamiento	No cuenta con licencia de funcionamiento	No contesto
1. Consultorio (Farmacias Guadalajara)	X		
2. Consultorio (Farmacias GI)	X		
3. Grupo Medico Sauces	X		
4. Unidad Medica Especializada	X		
5. Gimnasio Star Gym		X	
6. Gimnasio Evolution Gym		X	
7. Escuela de Artes "artística"		X	
8. Escuela de Lenguas ULA	X		
9. Estancia Infantil "un nuevo día".			X
10. Centro integral de Comunicación			X
11. Centro integral de Comunicación		X	
12. Caseta de Vigilancia			X
13. Consultorio de Ginecología			X
14. Centro de integración juvenil			X

Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento de campo, diciembre, 2010.

De los 14 equipamientos señalados en el conjunto urbano, el 35% de ellos cuentan con licencia de funcionamiento otorgada por el H. Ayuntamiento de Toluca, incluso mostraron las mismas; un 30% de los equipamientos no cuentan con licencia de funcionamiento, sin embargo éstos funcionan sin temor de ser clausurados; mientras tanto, el 30% de los dueños de los equipamientos no contestó.

Cabe señalar que en el caso de los equipamientos urbanos desarrollados en materia de salud, los dueños y/o encargados mencionaron que pagan sus



impuestos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y están registrados como comercios formales establecidos.

### **Conclusiones.**

La normatividad jurídica establecida por el Estado, que establece las obligaciones en materia de equipamiento urbano para los conjuntos urbanos de tipo habitacional en el Estado de México, presenta incongruencia con respecto a las necesidades reales de la población.

Los usos del suelo establecidos en el Acuerdo de Autorización de los conjuntos urbanos habitacionales no son respetados por la población una vez se encuentran ocupados, en virtud de que son ocupados con otros fines a los especificados en el plano de aprovechamiento, por parte de la población habitante.

Los equipamientos establecidos en el acuerdo de autorización son insuficientes para satisfacer las necesidades reales de la población, al grado de que los mismos habitantes desarrollan de manera informal los necesarios, todos ellos dentro de usos del suelo con uso habitacional.

No obstante que los equipamientos informales desarrollados por la población, no son reconocidos por el Estado dentro del Acuerdo Autorización correspondiente, éstos son incorporados en uso del suelo habitacional, modificando las características físicas de las viviendas construidas.

A pesar de que el Acuerdo de Autorización establece que los usos del suelo no deberán ser aprovechados con otros fines para los que fueron autorizados, la población desarrolla de manera informal equipamientos no autorizados.

El H. Ayuntamiento, trasgrede la normatividad estatal en la materia, al autorizar licencias de funcionamiento para los equipamientos urbanos desarrollados informalmente por la población habitante.

La normatividad jurídica establecida por el Estado para el desarrollo de equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales, no es congruente con las necesidades reales de la población. Esta es trasgredida e incongruente con la normatividad establecida por el H. Ayuntamiento de Toluca, al emitir



licencias de funcionamiento para los equipamientos urbanos desarrollados informalmente por la población.

#### Bibliografía

- Cortés, A. (2008) "Estrategias para un Desarrollo Urbano ordenado y Sustentable" en *Rizoma, Revista Cultural*. Nuevo León.
- GEM. (2001) "Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México", en *LEGISTEL*. Gobierno del Estado de México: México.
- GEM. (2002) "Reglamento del Código Administrativo del Estado de México", en *LEGISTEL*, Gobierno del Estado de México: México.
- GEM. (2002) "Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano de Interés Social Los Sauces IV", en *Gaceta de Gobierno del Estado de México* de fecha 22 de marzo del 2002, Gobierno del Estado de México: México.
- INEGI, (1995). *X Censo de Población y Vivienda*. Instituto Nacional de Estadística, geografía e Informática: México.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad: Historia, Ciencia y Sociedad*. Edición Peninsular: Barcelona. España.
- Pradilla, E. (1987) *Capital, Estado y Vivienda de América Latina*, México: FONTAMARA.
- SAHOP, (1978). *Glosario de términos sobre asentamientos humanos y Obras Públicas*. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas: México.
- Salgado, R. (2009) *Ocupación Irregular del Suelo con uso habitacional en los Conjuntos Urbanos de interés social del municipio de Toluca 1993-2003 caso de estudio "Los Sauces IV"*. Tesis de licenciatura, Autónoma del Estado de México, México.
- Zoido, F. y otros (1999), *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Ariel: Barcelona.