

Territorios, sustentabilidad y gobernanza en México y Polonia



Coordinadores:

Marcela Virginia Santana Juárez, Guadalupe Hoyos Castillo,
Francisco Zepeda Mondragón, Juan Roberto Calderón Maya,
Giovanna Santana Castañeda

RED INTERNACIONAL DE TERRITORIOS, SUSTENTABILIDAD Y GOBERNANZA EN MÉXICO Y
POLONIA (RETESyG)

Este libro fue positivamente dictaminado conforme a los lineamientos editoriales de la Facultad de Geografía y de la Facultad de Planeación Urbana y Regional,
UAEM

Territorios, sustentabilidad y gobernanza en México y Polonia

1ª edición 2017

Universidad Autónoma del Estado de México

Instituto Literario núm. 100 ote.

Toluca, Estado de México

C.P. 50000

Tel: (52)722 277 3835 y 36

<http://www.uaemex.mx>

direccioneditorial@uaemex.mx



Esta obra esta sujeta a una licencia *Creative Commons* Atribución 2.5 México (ccby 2.5). Para ver una copia de esta licencia visite <http://creativecommons.org/licenses/by/2.5/mx>. Puede ser utilizada con fines educativos, informativos o culturales siempre que se cite la fuente. Disponible para su descarga en acceso abierto en: <http://ri.uaemex.mx>

ISBN: 978-607-422-832-8

Impreso y hecho en México

Printed and made in México

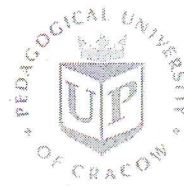
El contenido de esta publicación es responsabilidad de los autores.

Queda prohibida la reproducción parcial o total del contenido de la presente obra, sin contar previamente con la autorización por escrito del editor en términos de la Ley Federal del Derecho de Autor y en su caso de los tratados internacionales aplicables.

Territorios, sustentabilidad y gobernanza en México y Polonia

Coordinadores:

Marcela Virginia Santana Juárez, Guadalupe Hoyos Castillo, Francisco Zepeda
Mondragón, Juan Roberto Calderón Maya y Giovanna Santana Castañeda



Índice

Presentación

Parte I. Desarrollo sustentable y gestión comunitaria rural

Desarrollo sustentable y el uso del patrimonio <i>Mirosława Czerny y Andrzej Czerny</i>	19
Territorio, gobernanza y el desarrollo sustentable en las áreas rurales polacas en el siglo XXI – revisión de la bibliografía reciente <i>Bogumiła Lisocka-Jaegermann</i>	36
Gestión ambiental participativa. Una estrategia comunitaria contra la vulnerabilidad socio ambiental <i>Carlos Reyna Valencia, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo, Xanat Antonio Némiga y Georgina Sierra Domínguez</i>	60
Conocimiento agroecológico campesino al sur del Estado de México <i>José Carmen García Flores, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo y Miguel Ángel Balderas Plata</i>	84
La caracterización de la cuenca como base para planificar el uso de recursos naturales. El caso de la cuenca de Chalma <i>Alejandro Rafael Alvarado Granados, Carlos Alberto Pérez Ramírez y Elizabeth Díaz Cuenca</i>	108
Importancia de los agroecosistemas con huertos familiares para la resiliencia socio-ambiental, en zonas rurales de México <i>Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo, Roberto Franco Plata y Xanat Antonio Némiga</i>	133
Evaluación de sustentabilidad en localidades rurales. Un análisis de indicadores estratégicos <i>Lorena Guadalupe Ramírez González, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo y José Isabel Juan Pérez</i>	156
Potencialidad espacial para la producción sustentable de Higuerrilla (<i>Ricinus communis</i> L.) <i>Alejandra Abril Torres Camacho, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo, Noel Bonfilio Pineda Jaimés y Miguel Ángel Balderas Plata</i>	173

Parte II. Reorganización del territorio y espacios urbanos

El impacto de los cambios en las condiciones internacionales en el proceso de reubicación de la industria automotriz mexicana: El caso del Estado de México <i>Mirosław Wójtowicz</i>	186
Nuevas tendencias del <i>commuting</i> interno en la “Zona metropolitana de Toluca” <i>Emilio Castellanos Álvarez y Ryszard Rózga Luter</i>	215

Fragmentación del territorio: desarrollo del conjunto urbano habitacional en el municipio de Toluca 235
Pedro Leobardo Jiménez Sánchez, Juan Roberto Calderón Maya y Héctor Campos Alanís

Sustentabilidad y gobernanza en polígonos intraurbanos de la Ciudad de Toluca, Estado de México 252
Francisco Javier Rosas Ferrusca y Verónica Miranda Rosales

Evaluación y análisis espacial de impactos y riesgos en la UAEM-Campus Toluca. Estrategia preventiva para mejorar la resiliencia socio ambiental 280
José Antonio Carbajal Salgado, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo, José Emilio Baró Suárez y Luis Miguel Espinosa Rodríguez

Reflexiones sobre la seguridad pública y la prevención del delito desde las posturas teóricas clásicas 306
Norma Hernández Ramírez, Graciela M. Suárez Díaz y Jorge Tapia Quevedo

Parte III. Indicadores, normatividad y parámetros de evaluación

Indicadores de calidad del agua en México: Análisis y contradicciones en su aplicación 326
Eduardo Campos Medina y Salvador Adame Martínez

Crowdsourcing: Producción de bases de datos y su importancia en la salud pública “Zona metropolitana de Toluca” 347
Roque Ortega Alcántara, Rebeca Angélica Serrano Barquín, Marcela Virginia Santana Juárez y Edel Cadena Vargas

Clima predominante y mortalidad general en el Estado de México, 1980 y 2010 372
Jesús Emilio Hernández Bernal, Marcela Virginia Santana Juárez, Giovanna Santana Castañeda y Luis Ricardo Manzano Solís

Marco jurídico y operativo de las instituciones relacionadas con el riesgo y vulnerabilidad en México 403
Salvador Adame Martínez, Rosa María Sánchez Nájera, Guadalupe Hoyos Castillo y Eduardo Campos Medina

Desafíos en colaboración científica. El caso de la Red Internacional de Territorios, Sustentabilidad y Gobernanza en México y Polonia 428
Guadalupe Hoyos Castillo

Fragmentación del territorio: desarrollo del conjunto urbano habitacional en el municipio de Toluca

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez

Juan Roberto Calderón Maya

Héctor Campos Alanís

Universidad Autónoma del Estado de México

Facultad de Planeación Urbana y Regional

Resumen

El proceso de urbanización que se ha desarrollado en el municipio de Toluca ha traído consigo cambios en los ámbitos social y territorial, , generando un desarrollo social y el crecimiento y expansión urbana hacia su periferia , mediante el desarrollo fragmentado de conjuntos urbanos habitacionales, que inciden directamente en la configuración y funcionalidad del territorio.

Palabras clave: *Fragmentación, conjunto urbano, habitacional.*

Abstract

The process of urbanization that has developed in the municipality of Toluca has brought with it changes in the social and territorial spheres, generating social development and urban growth and expansion towards its periphery, through the fragmented development of urban housing estates, Directly in the configuration and functionality of the territory.

Key words: *Fragmentation, urban set, housing.*

Introducción

El proceso de urbanización que se ha desarrollado en México tiene como resultado una serie de cambios y modificaciones en el territorio, que repercuten en los ámbitos sociales y económicos de las grandes ciudades. Uno de los procesos que causaron este proceso, aun cuando ya es parte del siglo pasado, ha sido la el proceso de industrialización, cuya consecuencia fue la atracción social de la población de los espacios rurales a las grandes ciudades, en busca de mejores oportunidades de mejorar su bienestar social. A este proceso se le suma el desenfrenado crecimiento y expansión urbana, que sujetan físicamente a la estructura urbana a cambios y modificaciones en los procesos de ocupación del suelo y desarrollo de actividades económicas.

En ese sentido, las ciudades han sido objeto de cambios físicos y nuevos procesos urbanos, entre los que destacan la fragmentación, que es característica de un proceso de metropolización. El problema fundamental del fenómeno de fragmentación es que está determinado por un cambio en las formas tradicionales de ocupación del suelo en las zonas periferias de los centros de población, fenómeno que le sigue una falta y/o carencia de infraestructura vial, servicios básicos municipales y transporte, entre otros.

El proceso de ocupación del suelo en la periferia de las ciudades también ha cambiado, en un primer momento se caracterizaba por la conformación de asentamientos humanos sin ninguna regulación por parte del Estado; hoy la dinámica se traduce en el desarrollo ordenado de conjuntos urbanos habitacionales, aunque eso no significa que se haga a través de una proceso de planeación y en áreas y zonas previamente señaladas por los planes municipales de desarrollo urbano.

De acuerdo a lo anterior, el presente análisis pretende abordar el proceso de desarrollo de los conjuntos urbanos de tipo habitacional desarrollados en el municipio de Toluca, los cuales, a pesar de ser regulados por el Estado, estos se han desarrollado de manera fragmentada, dando cuenta a una dinámica de ocupación del suelo de manera descontrolada y carente de toda planeación.

Antecedentes

La vivienda constituye “un importante bien de consumo del hombre de todas las sociedades” (Maya, 2008: 25). Para Ball (1987: 85) la vivienda puede ser vista como una estructura física construida; un conjunto de materiales de construcción, el producto de una serie de técnicas productivas, un diseño estético, una influencia sobre los estilos de vida, una configuración espacial o un uso de suelo. La vivienda hace alusión al proceso productivo para su construcción, que da como resultado un producto; la vivienda es un ente físico con multiplicidad de efectos sociales, por lo que representa un elemento fundamental para la sociedad y la célula básica para el desarrollo familiar.

Las políticas de vivienda establecidas en los 80’s y 90’s, influenciadas por el contexto neoliberal y organismos internacionales, propiciaron la desregularización del sector habitacional, brindando mayor participación del sector privado, visualizando la opción para que la población pueda acceder a una vivienda digna y, a través de ello, mejorar su calidad de vida y contribuir a superar el rezago habitacional que impera en nuestro país y en nuestra entidad (Maya, 2008: 25)

La Política Nacional de Vivienda que ha implementado el gobierno federal, se ha valido de la ayuda de grupos inmobiliarios o desarrolladores, cuyas actividades se han caracterizado por la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción y promoción y, en algunos casos, actuando como agentes financieros, que ha llevado a la consolidación del sector privado como uno de los principales promotores del vivienda, correspondiéndole al Estado el papel de interlocutor entre los agentes privados y los demandantes de la vivienda (Maya, 2008: 93)

El sector privado se ha posicionado como uno de los principales productores de la vivienda. Las acciones de los desarrolladores consiste en la búsqueda de los terrenos más viables para desarrollar sus proyectos, obteniendo bajos costos de urbanización; sin embargo, estas acciones se localizan en la periferia de las áreas y zonas urbanas.

A pesar de las medidas y mecanismos de ordenación del crecimiento urbano, no se ha logrado controlar la expansión y ocupación descontrolada del suelo en la periferia de las grandes ciudades. Asimismo, a pesar de que el municipio presenta la facultad

de regular su propio desarrollo urbano, éste no ha sido del todo exitoso para las autoridades locales; el problema se agrava cuando las acciones que se desarrollan responden más a la autorización del Estado para ocupar grandes terrenos mediante desarrollos habitacionales y el resultado es que se localizan en áreas y zonas no establecidas en el correspondiente plan municipal de desarrollo urbano.

En el Estado de México la promoción inmobiliaria se ha caracterizado por el desarrollo del conjunto urbano de tipo habitacional, reconocido como 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 (GEM, 2016).

Consideraciones Teóricas

La fragmentación del territorio.

La fragmentación se concibe como un proceso mediante el cual la ciudad se divide en trozos urbanos, como un proceso netamente territorial; según esta división se debe considerar *partitioned city*, entendida como una ciudad más dividida, es decir, surgen nuevas divisiones espaciales, fronteras interiores, a veces invisibles, que se manifiestan cotidianamente, actuando como una pauta más de reforzamiento de la desigualdad social. El análisis de la fragmentación del territorio se apoya en dos perspectivas teóricas (Argüelles, 2012: 43):

- *La inmobiliaria.* Que describe las estrategias de los diferentes sectores sociales enfocados a la consecución de vivienda acorde con sus condiciones, en donde la falta de una política pública congruente ha sido sustituida por prácticas de agentes promotores y/o constructores.
- *La cultural.* En ella surgen diversos modos de vida que, conjugados con los valores de la sociedad actual y con la participación buscan subsanar la desintegración social.

Al respecto, Prévôt (2001:38-39) señala que la transformación del orden espacial en favor de una ciudad fragmentada nos remite a tratar de entender las causas que

han impulsado estos cambios. Sin embargo, hablar de fragmentación se fundamentan en el término y principios de la globalización y/o del neoliberalismo. Por tanto, para entender el proceso de fragmentación desde un punto de vista territorial, debemos de abordar la composición del término *fragmentación urbana*. La noción de *fragmentación urbana* apareció a fines de los años ochenta del siglo pasado en la literatura dedicada a la ciudad (Prévôt, 2001:38-39), no obstante su discusión se ha centrado en la evolución de la metrópolis, para lo cual se ha recurrido a diversos términos, como la “*ciudad fragmentada*” (Borsdorf, 2003), “*ciudad de islas*” (Janoschka, 2002), “*urbanismo posmoderno*” (Soja, 2000), sin embargo el uso tan amplio que se ha hecho del término lo vuelve ambiguo. Esto se debe, primero, al poco interés de los investigadores por definirlo, ya que en la gran mayoría de los trabajos que utilizan este término no hay un concepto claro; segundo, no existe un consenso en cuanto a su utilización, aparentemente puede definir muchas cosas; tercero, existen pocas investigaciones que profundicen en las categorías de análisis que permitan definir si un territorio está fragmentado, es decir, la discusión por ahora carece en su mayoría de elementos empíricos que sustenten sus elementos teóricos.

A pesar de la diversidad de usos que le dan al término de fragmentación urbana, un análisis realizado por Gómez (2012: 105), permite identificar cuatro corrientes de investigación:

- La trabajada desde la geografía estadounidense *Ángeles School*, donde la fragmentación urbana es una manifestación espacial de la posmodernidad;
- La desarrollada por investigadores latinoamericanos, donde la fragmentación es estudiada como fractura social y/o segregación urbana;
- La impulsada por geógrafos europeos, que han desarrollado modelos de ciudad fragmentada para explicar la nueva configuración de las ciudades latinoamericanas, y;
- Los trabajos que estudian la fragmentación urbana producida por la producción de vivienda: suburbanización y urbanizaciones cerradas.

Las diferencias entre estas corrientes se deben a dos escalas: la ciudad, o un conjunto urbano; y su objeto de estudio: lo social o lo físico, aunque algunas de

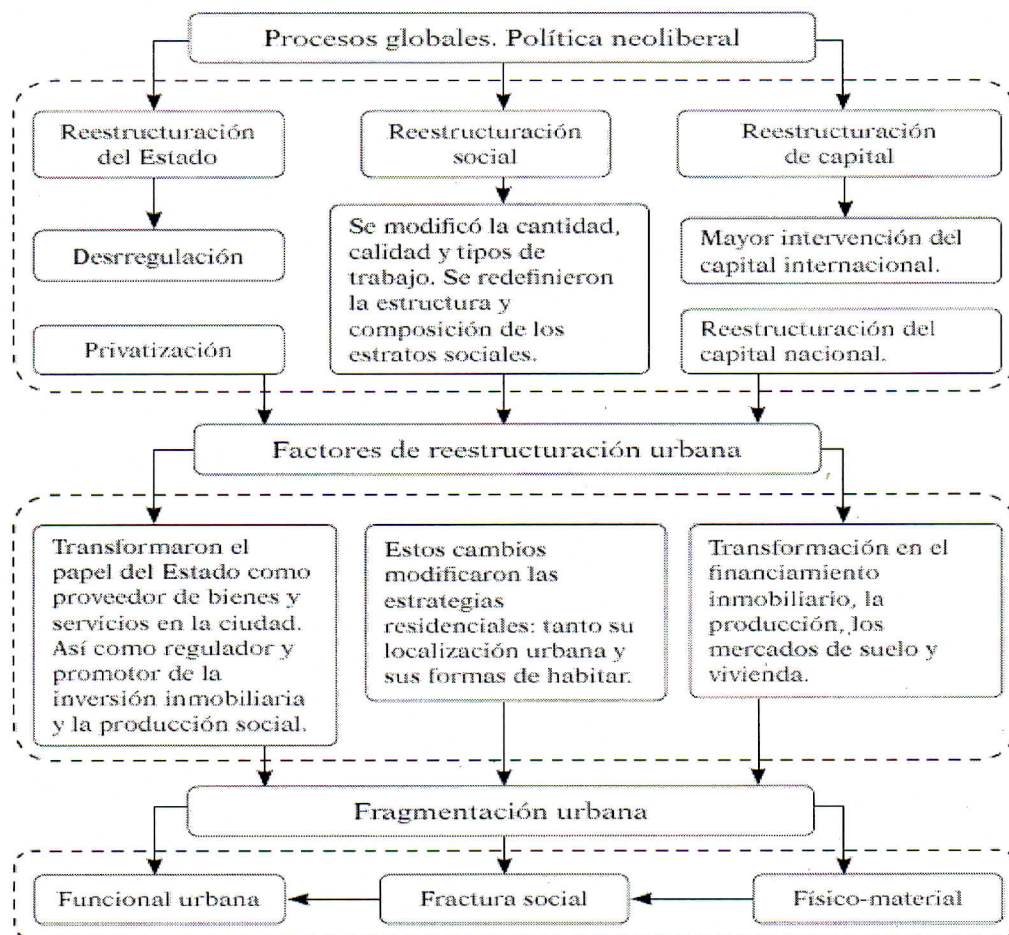
éstas puedan estar en más de una denominación algunas de éstas puedan estar en más de una denominación (Gómez, 2012: 105). Al respecto, algunos estudios muestran a la fragmentación urbana puede dividirse en por lo menos tres categorías:

- a) *La funcional urbana*, que es abordada por geógrafos: Soja (2000) citado por Gómez (2012:105), que señala que se puede hablar de un avance progresivo hacia la ciudad fractal o fragmentada y supone que aquello que debería tener un funcionamiento global ha estallado en múltiples unidades; es decir, no existe una unificación en el conjunto urbano, por su parte, Borsdorf (2002) y Janoschka (2002), argumentan una nueva forma de separación de funciones y elementos socioespaciales y por la producción de asentamientos insulares y el posterior aislamiento de espacios urbanos preexistentes.
- b) *La fractura social (segregación fragmentada)*, que afirma la emergencia y yuxtaposición de modos de vida correspondientes a la diferenciación social en marcha, cuya mayor o menor articulación entre sí refuerza la tendencia fragmentación urbana preexistente (Prévôt, 2001 y Janoschka, 2002).
- c) *La físico-material*. Que establece que estas transformaciones son posibles por los nuevos mecanismos de regulación implementados con el diseño urbano defensivo: aparición de trozos en el tejido urbano, creación de bordes urbanos por los muros y cercar, trazados viales sinuosos, privatización del espacio público y, por último, el lenguaje arquitectural y urbanístico que rompe con su contexto (Sobarzo y Beltrao, 2003).

Gómez (2012: 109), propone el modelo analítico para abordar el fenómeno de *fragmentación urbana* (ver figura 1). Este modelo analítico de la fragmentación urbana), establece que en el proceso de globalización y las políticas neoliberales existen algunas raíces estructurales claras: se presentó simultáneamente una reestructuración del Estado en favor de la aplicación de políticas neoliberales que privilegiaron la desregulación y la privatización y propiciaron una mayor intervención del capital internacional y una reestructuración del capital nacional en favor de las nuevas lógicas económicas, impactando la cantidad, calidad y tipos de trabajo, redefiniendo así la estructura y composición de los estratos sociales.

Estas transformaciones estructurales se convirtieron en factores de reestructuración urbana simultáneamente, pues se transformó el papel del Estado como proveedor de bienes y servicios en la ciudad de uno regulador y promotor de la inversión inmobiliaria y de la producción social. También se modificaron las lógicas de inversión del capital, en el financiamiento, la producción y los mercados de suelo y vivienda. Estos procesos modificaron las estrategias residenciales, tanto en su localización urbana como en las formas de habitar, generando la fragmentación urbana desde las diversas categorías de análisis: la funcionalidad urbana, la fractura social y la fragmentación físico-material (Gómez, 2012: 108).

Figura No. 1 Modelo analítico de la fragmentación urbana



Fuente: Gómez (2012: 109)

Resultados

Antecedentes del desarrollo habitacional en Toluca.

La vivienda constituye, en primer lugar, un elemento físico que estructura y le da forma al espacio, sujeta a una multiplicidad de tipos y formas de relacionarse los actores e individuos involucrados en el proceso de producción; en segundo lugar, presenta formas físicas que otorgan a los actores involucrados un espacio físico dónde relacionarse, resultado de la intervención y participación de agentes y actores sociales que modifican el territorio con objetos físicos-artificiales, produciendo el espacio urbano para fines habitacionales, mediante el modo de producción formal. En el modo de producción de la vivienda formal, los capitalistas ligados al proceso (conocidos como promotores inmobiliarios) invierten su dinero única y exclusivamente con el fin de valorizarlo y reproducirlo. Este tipo de vivienda se inserta en un proceso en el que la intervención gubernamental es indispensable para su desarrollo.

El desarrollo habitacional mediante el conjunto urbano, ha contribuido a una modificación en la configuración del territorio en el municipio de Toluca, determinando un cambio en la dinámica de ocupación del suelo, que se ha traducido en al menos cuatro periodos:

1. Periodo 1957-1978.

El periodo 1957-1978, se caracteriza por la consolidación de acciones dirigidas a la creación de instituciones, programas y fondos de vivienda, para la atención de ciertos sectores económicos específicos de la población, que permitieron regular la división y el uso del suelo y la autorización y supervisión del Fraccionamiento. En el año de 1957 se impulsaron por primera vez acciones en materia de vivienda en el municipio de Toluca, autorizándose 4 fraccionamientos: uno de tipo residencial campestre y tres de tipo residencial.

La promulgación de la *Ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de México* en 1958 (GEM, 1958), significaron la autorización de tres nuevos fraccionamientos; en 1962, las acciones habitacionales tuvieron mayor impulso, identificándose 18 fraccionamientos de tipo popular.

2. Periodo 1979-1982

Con la aprobación de la *Ley de Fraccionamiento de Terrenos* de 1979 (GEM 1979), durante el periodo 1979-1982 se impuso una normatividad más rígida para la ejecución de fraccionamientos, obligando a los promotores a concluir las obras de urbanización y, además, compromete la ejecución de obras de equipamiento. Con dicha Ley se autorizaron 4 fraccionamientos: 2 de tipo popular, 1 de tipo residencial campestre, y, 1 mixto (popular y residencial campestre).

A finales de 1982, se expide la *Ley Federal de la Vivienda* (GR, 2005) y, junto con ello, las modificaciones a la *Ley de Fraccionamiento de Terrenos* de 1979 (GEM, 1979, 1982), con la cual se creó el Fraccionamiento Social Progresivo, que permite en su desarrollo apoyar la regularización de la tenencia de la tierra y ofertar tierra para las personas de escasos recursos económicos.

3. Periodo 1983-1992

En el periodo 1983-1992, se realizaron modificaciones a la legislación estatal, promulgando la primera *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México* aprobada, en 1983 (GEM, 1983), como un ordenamiento en el cual se integran diversas disposiciones para la división del suelo, imprimiendo una mayor rigidez normativa. Las acciones en materia de vivienda durante este periodo lo constituyeron 10 fraccionamientos-

4. Periodo 1993-2001

Las acciones desarrolladas en el periodo 1993-2001, se caracterizaron por la participación del Estado en la atención a las necesidades habitacionales a través de instituciones financieras con recursos provenientes de la banca, donde la mayor parte de los créditos se dirigieron al acervo de vivienda en propiedad. Con la aprobación de las reformas a la *Ley General de Asentamientos Humanos* en 1993 (GR, 1993) se otorgó a los ayuntamientos una mayor participación en la administración urbana, destacando varias disposiciones respecto a la división del suelo y la construcción de vivienda.

Una acción relevante en este periodo fue la promulgación de la nueva *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México* en 1993 (GEM, 1993), con la cual se creó la figura jurídica de Conjunto Urbano, como una forma de división del suelo que estableció nuevas pautas en el quehacer de la planeación y la administración

urbana. Con ello, se reflejaron las primeras acciones a través del Conjunto Urbano, con la autorización de 10 desarrollos habitacionales.

5. Periodo 2002-2005

Finalmente, las acciones realizadas durante el periodo 2002-2005, determinaron la modificación a los instrumentos jurídicos de regulación y ordenamiento de los asentamientos humanos y centros de población en el Estado de México. Con la promulgación del *Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México* (GEM, 2001) y su *Reglamento* (GEM, 2002), se establecieron los ordenamientos legales que redefinen los ámbitos de competencia de las autoridades estatales y municipales, para transferir a estas últimas las nuevas funciones que les atribuye el artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

Asimismo, se señalan las disposiciones reglamentarias relativas a la planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad, así como las normas para desarrollar el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, el régimen jurídico de los conjuntos urbanos, las subdivisiones de predios y los condominios, así como la integración organización y funcionamiento del Registro Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda; bajo estas condiciones se desarrollaron 26 conjuntos urbanos habitacionales más.

Considerando estos cinco periodos, podemos señalar que en el proceso de producción de la vivienda desarrollado en el Estado e México, participaron no solo los inversionistas privados, también se observó la participación del Estado a partir de la regulación de dichos desarrollos; no obstante, podemos señalar que estas acciones se han desarrollado mediante el proceso regulatorio de instancias y dependencias de la administración pública estatal centralizada, rebasando, incluso, la normatividad urbana señalados en el plan municipal de desarrollo urbano.

Fragmentación del desarrollo habitacional

De manera integral, se observan dos etapas que representan la promoción inmobiliaria en el municipio de Toluca:

a) La primera etapa, que corresponde al periodo 1957-1992, en el que se promovieron 39 acciones habitacionales a través de la figura jurídica del

Fraccionamiento (ver tabla No. 1), cuya tendencia de ocupación y distribución fueron en la ciudad de Toluca de Lerdo, Santa Cruz Atzacapotzaltongo, San Mateo Otzacatipan, San Felipe Tlalmimilolpan, San Buenaventura, San Lorenzo Tepaltitlán, San Martín Totoltepec, San Mateo Oxtotitlán, San Mateo Oxtotitlán, San Pedro Totoltepec y Santiago Miltepec (ver figura No. 2).

b)

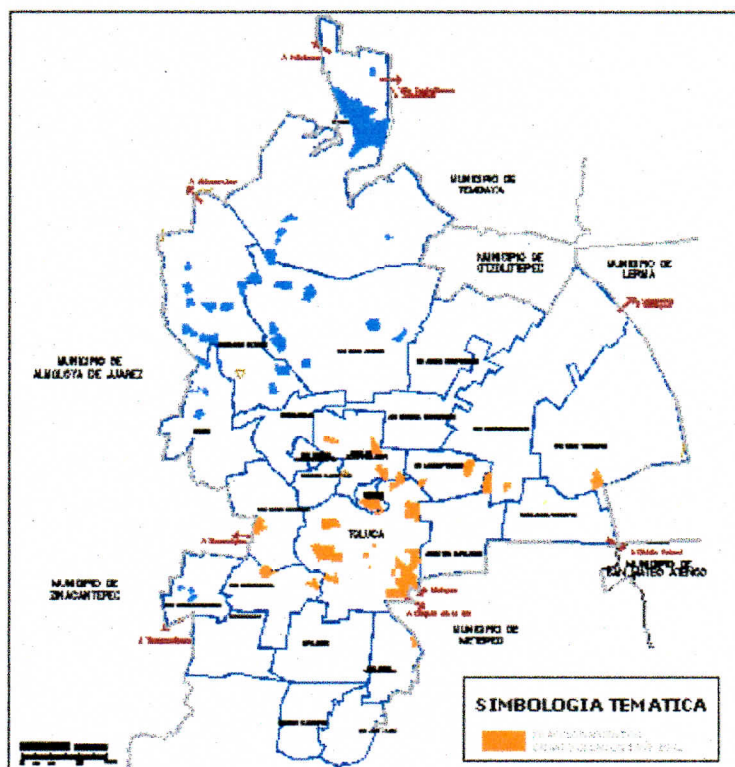
Tabla No. 1. Fraccionamientos desarrollados en el municipio de Toluca, 1957-

1992

Fraccionamientos	No de Desarrollos	%
San Felipe Tlalmimilolpan	1	2.56
San Buenaventura	2	5.13
San Lorenzo Tepaltitlán	1	2.56
San Martín Totoltepec	1	2.56
San Mateo Otzacatipan	3	7.69
San Mateo Oxtotitlán	1	2.56
San Pedro Totoltepec	1	2.56
Santa Cruz Atzacapotzaltongo	3	7.69
Santiago Miltepec	2	5.13
Toluca de Lerdo	24	61.54
Total	39	100.00

Fuente: Archivo de Fraccionamientos de la Dirección General de Administración Urbana, Gobierno del Estado de México, julio 1992.

Figura No. 2. Fraccionamientos desarrollados en el municipio de Toluca, 1957-1992



Fuente: tabla No. 1; archivo de Fraccionamientos de la Dirección General de Administración Urbana, Gobierno del Estado de México.

Como puede observarse en la figura No. 2, la promoción y desarrollo de los Fraccionamientos de tipo habitacional, presentan una localización dentro de la mancha urbana del centro de población; al respecto, éstos siguen sujetándose y siendo dependientes del crecimiento continuo de la ciudad, cuya localización aún prevalece en el área urbana consolidada.

c) La segunda etapa corresponde al periodo 1993-2014, que se caracteriza por la autorización de 36 desarrollos habitacionales promovidos bajo la figura jurídica del Conjunto Urbano de tipo habitacional (ver tabla No. 2), cuya tendencia de ocupación se concentra y distribuye en nueve delegaciones: Cacalomacán, Capultitlán, San Andrés Cuexcontitlán, San Buenaventura, San Lorenzo Tepaltitlán,

San Mateo Otzacatipan, San Pablo Autopan, San Pedro Totoltepec y Santa María Totoltepec.

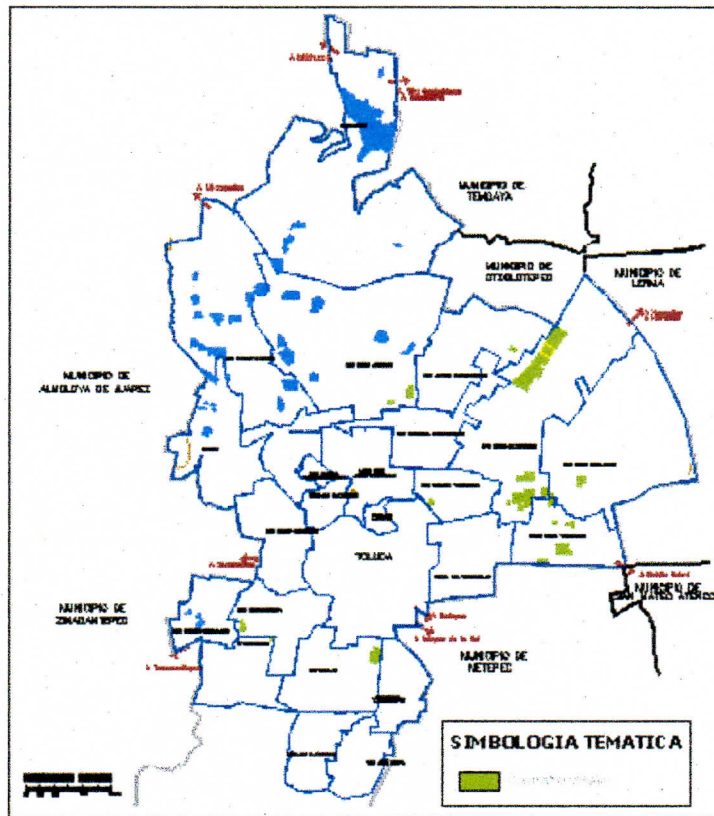
Tabla No. 2. Conjuntos urbanos desarrollados en el municipio de Toluca, 1993-2013

Conjuntos Urbanos	No de Desarrollos	%
Cacalomacan	1	2.78
Capultitlán	2	5.56
San Andrés Cuacontitlán	1	2.78
San Buenaventura	1	2.78
San Lorenzo Tepaltitlán	1	2.78
San Mateo Otzacatipan	20	55.56
San Pablo Autopan	2	5.56
San Pedro Totoltepec	1	2.78
Santa María Totoltepec	7	19.44
Total	36	100.00

Fuente: Archivo de Fraccionamientos de la Dirección General de Administración Urbana, Gobierno del Estado de México, agosto 2013

Como se observa en la figura No. 2, en esta segunda etapa la localización y desarrollo a través de la figura jurídica del conjunto urbano, comienza a darse en la periferia y en espacios fragmentados, no obstante, de acuerdo a la normatividad jurídica, éstos cuenta con todos la infraestructura y servicios para ser funcional y satisfacer las necesidades de la población que lo habita.

Figura No. 2. Conjuntos urbanos desarrollados en el municipio de Toluca, 1993-2013



Fuente: Tabla No. 2; archivo de Fraccionamientos de la Dirección General de Administración Urbana, Gobierno del Estado de México, agosto 2013.

Una de las principales diferencias que existen en estas dos etapas se concentra en dos situaciones:

En la primera etapa se refiere a acciones habitacionales a través de la figura jurídica del Fraccionamiento, cuyo desarrollo se caracteriza por estar dentro del área urbana, de manera concentrada y responde a la continuidad de la mancha urbana, a su vez de que en las zonas donde se desarrollan cuentan con todos los servicios de infraestructura y servicios básicos municipales.

En la segunda fase corresponden acciones mediante el conjunto urbano habitacional pero, a diferencia del Fraccionamiento, se refiere a desarrollos habitacionales ubicados en la periferia de los centros de población, localizados de

manera fragmentada en el territorio municipal y en áreas que carecen o no responden a una continuidad de la mancha urbana, en áreas urbanizables.

Conclusiones

De acuerdo al análisis realizado, se considera que los nuevos fenómenos y procesos urbanos se manifiestan el territorio a través de un proceso de expansión de la mancha urbana de los centros de población. Un factor determinante son las acciones de los promotores inmobiliarios en la producción de la vivienda, como una actividad que se desarrolla de manera formal y regulada por el Estado. A pesar de ello, esta actividad, que tiene como objeto promover vivienda para satisfacer las necesidades de la población, presenta severos problemas en la configuración del territorio, en virtud de que se ha generado un proceso de fragmentación, que considera las siguientes características:

Primero, que la promoción y producción de vivienda a través de la figura jurídica del Fraccionamiento y el Conjunto Urbano Habitacional, está determinada por las modificaciones a los instrumentos jurídicos y no son acordes a las acciones de planeación previstas en los planes municipales de desarrollo urbano.

Segundo, que a pesar de que la legislación ha determinado una modificación en las formas de producir vivienda, regulada por el Estado, al pasar de la figura jurídica del Fraccionamiento al Conjunto Urbano Habitacional, éstas están determinadas por disposición de suelo en el territorio y no por la demanda de la población.

Tercero, en aras hacer redituable para el inversionista un proyecto inmobiliario de tipo habitacional, se promueve la ocupación de suelo fuera de las áreas urbanas consolidadas, ocasionando una fragmentación del territorio.

Finalmente, se ha modificado la dinámica de ocupación del suelo y la localización de las acciones habitacionales fuera de los centros de población consolidados, ocasionando problemas de distancia en relación a la infraestructura vial, servicios y equipamientos demandados por sus habitantes.

Referencias Bibliográficas

- Argüelles, Beatriz, (2012). *La movilidad urbana: indicador de la fragmentación espacial y segregación*. En X Seminario de Investigación Urbana y Regional.
- Ball, Michael (1987) "La Cuestión de la Vivienda ¿Hacia una Revisión Teórica?", en *Sociológica*, 71-97: La Ciudad, el Discurso y los Actores Sociales, México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco.
- Borsdorf, Axel (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*, en revista *Eure* 37-49 Mayo Año/vol. 29. Núm. 86. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile.
- GEM (1958) "Ley de Fraccionamientos de Terrenos", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México*, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (1979) "Ley de Fraccionamientos de Terrenos", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 17 de febrero de 1979, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (1982) "Ley de Fraccionamientos de Terrenos", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 20 de diciembre de 1982, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (1983) "Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México*, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (1993) "Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 1 de marzo de 1993, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (2001) "Código Administrativo del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 13 de Diciembre de 2001, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (2002) "Código Administrativo del Estado de México: Reglamento del Libro Quinto", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 24 de enero de 2002, México, Gobierno del Estado de México.
- GEM (2016) "Código Administrativo del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno del Estado de México* de fecha 29 de julio del 2016, México, Gobierno del Estado de México.
- Gómez Ricardo, (2012.) *La fragmentación urbana producto de las políticas de vivienda neoliberales*, en Concepción Alvarado Rosas (coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos. México.
- GR (1993) "Ley General de Asentamientos Humanos" en página oficial de la Federación, México, Gobierno de la República.
- GR (2005) "Ley Federal de la Vivienda", en página oficial de la Federación. México, Gobierno de la República.
- Janoschka, Michael (2002), "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?", en Luis Felipe Cabrales Barajas (coord.), *Latinoamericanas, países abiertos, ciudades cerradas*, México, Universidad de Guadalajara/ UNESCO, pp. 287-318.
- Maya Esther, Cervantes Jorge y Rivas Alfonso (2008). *Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales en* <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/45.htm>>

- Maya, Esther (1999) El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, México.
- Prévôt, Mari-France (2001), "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades", en *Perfiles Latinoamericanos*, núm. 19, México, FLACSO-México.
- Sobarzo, Óscar y María Beltrao (2003), "Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos", en *Ciudades*, núm. 59, México, RNIU.
- Soja, Edward (2000), *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*, Oxford, Blackwell.