

METROPOLIZACIÓN: SEGREGACIÓN Y DESARROLLO DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA.

Dr. en C. S. Pedro Leobardo Jiménez Sánchez¹

M. en C.S. Teresa Becerril Sánchez

M. en E.U. y R. Verónica Miranda Rosales

Introducción.

El proceso de urbanización que se ha desarrollado en México, ha sido objeto de cambios en los ámbitos sociales y territoriales, mismos que se desarrollaron en mayor nivel a partir de los años cuarenta, producto del fenómeno de industrialización y los procesos de movilidad social a las grandes ciudades y centros de población, generando un desarrollo desenfrenado en el crecimiento y expansión de los asentamientos humanos, que sujetan físicamente a la estructura urbana a cambios y modificaciones en los procesos de ocupación del suelo y desarrollo de actividades económicas, sociales y culturales.

En ese sentido, los sistemas urbanos han sido objeto de procesos físicos que cambian a cada momento, resultado, entre otros, de las nuevas formas de metropolización en las principales ciudades del país, producto de manifestaciones demográficas, económicas y sociales, que inciden directamente en la configuración territorial; dichas manifestaciones territoriales se refieren, principalmente, a las formas en como la expansión física de los centros de población y los asentamientos humanos se han desarrollado en los últimos años a partir del fenómeno de la segregación.

El problema fundamental del fenómeno de segregación que actualmente se observa, está determinado por un cambio en las formas tradicionales de desarrollo de los asentamientos humanos irregulares, caracterizados por una falta de infraestructura y servicios básicos municipales, a otra en el que su crecimiento se ha dado a través de los conjuntos urbanos de tipo habitacional que, conforme a los instrumentos jurídicos, de planeación y administrativos, responden a normas jurídicas, urbanas y administrativas, así como a las condiciones de infraestructura urbana necesarias para su ocupación y funcionamiento, no obstante, su desarrollo se ha vertido actualmente sobre espacios segregados, en la periferia de los centros de población, de las áreas urbanas, áreas metropolitanas y zonas metropolitanas.

¹ Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, Teléfonos. 01 (722) 2 19 46 13, 2 12 19 38 y 2 12 92 46.

De acuerdo a lo anterior, el presente análisis pretende abordar el proceso de metropolización y como han incidido en las nuevas formas de expansión, crecimiento y ocupación del suelo mediante el desarrollo de conjuntos urbanos de tipo habitacional, manifestándose en el fenómeno de segregación.

1. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL DE LAS VARIABLES ESPACIALES

Segregación

En el entorno teórico existen enfoques que explican el desarrollo del proceso territorial desde el punto de vista metropolitano, muchas veces relacionándolo con el fenómeno de la segregación; en su haber se conoce la existencia de al menos una corriente de pensamiento que observan el fenómeno de la segregación, a saber la Escuela Ecologista Clásica de Chicago. El desarrollo de los planteamientos de la Escuela Ecologista Clásica de Chicago, respecto al tema de la segregación, están basados en las propuestas de Park, Mckenzie y Burgess, los cuales establecen una corriente de ideas que explican la realidad de las ciudades americanas en el proceso de industrialización, permitiendo esclarecer la naturaleza de la ciudad a través del análisis de sus partes. Uno de sus logros es identificar problemas sociales a partir de las interrelaciones entre los diferentes asentamientos humanos.

Esta corriente de ideas surgen en un contexto donde hay un proceso de industrialización e inmigración; al respecto, Lezama (2002: 185) manifiesta que “las grandes oleadas de inmigrantes llegados de diversas partes del mundo que arribaron a Chicago entre 1890 y 1910 hicieron emerger una realidad conflictiva y compleja en esta y otras ciudades de la Unión Americana”, generando un incremento acelerado de la población y la industria, en el que proliferan los conflictos, cuyo principal problema fue la difícil integración de éstos a una nueva sociedad, conformando barrios donde se presentaban problemas de pobreza, falta de servicios, falta de atención médica y de salubridad.

En este sentido, Mckenzie (1926) genera conceptos como la *concentración*, con el cual se refiere a los procesos de incremento de la densidad de la población; la *centralización*, como la especialización de actividades; la *descentralización*, donde interviene los procesos de movilidad en el área urbana; la *circulación*, como la movilidad; la *segregación*, como un proceso donde ciertas áreas son homogéneas y otras diferenciadas, y; finalmente, la *invasión-sucesión*, donde

la nueva población o actividades invaden un área, que indican y explican el proceso de la estructura espacial a partir de las necesidades de la población.

Esta propuesta, respecto a cómo se está estructurando el espacio, es producto de la expansión urbana, lo que ha llevado a resaltar la organización espacial de las ciudades como un factor primordial para los procesos sociales; junto con ello se dio pauta al desarrollo de teorías en torno a la estructura urbana, particularmente al análisis de la utilización del suelo, la interrelación de los diversos mercados urbanos, la ordenación de usos del suelo en zonas específicas de la ciudad y la expansión física. La teoría concéntrica de Burgess (1925), citado por Sobrino (2003), establecía que el crecimiento de una ciudad ocurría por los procesos ecológicos de concentración, centralización, descentralización, segregación, invasión y sucesión. Plantea que la ciudad se estructura en cinco zonas concéntricas:

1. Un anillo central en donde se concentran los comercios, las oficinas, la vida civil y los nodos de comunicación;
2. Una zona de transición que corresponde a un área de deterioro residencial con invasión de actividades urbanas más rentables;
3. Un anillo dominado por el uso habitacional en donde viven familias de trabajadores que prefieren permanecer cerca de sus lugares de trabajo;
4. Un círculo concéntrico ocupado por la clase media, y;
5. Una zona periférica de espacios dormitorio.

Estos planteamientos determinan que el Estado constituye el factor que incurre en la conformación de la estructura urbana a través de instrumentos jurídicos, políticos e ideológicos, y que junto a la planeación determinarán la configuración del espacio urbano, sin embargo, las necesidades colectivas son un factor determinante en el ordenamiento territorial, lo cual propicia la incapacidad de la planeación para controlar la estructura urbana (Basan, 1991).

Conforme a lo anterior, el presente análisis de sustenta en los planteamiento teóricos de Mckenzie (1926) y Burgess (1926), incorporando la discusión de conceptos relacionados con el territorio y el espacio, en el que sin duda establece los principios y planeamientos fundamentales para explicar el fenómeno territorial, a través del término segregación, que

explica cómo la ciudad atraviesa cambios no solo estructurales sino en los procesos sociales que los acompañan y los procesos territoriales derivados del crecimiento poblacional.

El fenómeno metropolitano.

El fenómeno metropolitano ocurre cuando una ciudad, independientemente de su tamaño, rebasa su límite político-administrativo territorial, para conformar un área urbana ubicada en dos o más municipios. Dicho fenómeno conjuga al menos tres elementos:

1. Componente demográfico, que tiene que ver con el crecimiento de la población, los movimientos intraurbanos del tipo centro-periferia y la creación de nuevas familias.
2. Distribución del empleo, en cuanto a la marcha de la economía urbana, los ritmos de desconcentración del empleo, las tasas de crecimiento por tipo de actividad económica y los patrones de relocalización espacial para cada sector económico.
3. Territorial, determinado por el grado de fragmentación de las entidades federativas y de los municipios (Sobrino, 2003: 183-184).

De esta manera, conceptos como Área metropolitana² y Zona Metropolitana³ referidas por Sobrino (2003: 183), dan cuenta teórica del fenómeno de metropolización; mientras tanto, cuando se refiere al nivel de metropolización, lo relaciona con el patrón de distribución intraurbana de la población y de las actividades económicas, en términos del tamaño de la ciudad central y su periferia metropolitana; en un momento determinado lo asocia con la noción de suburbanización y está en función de una serie de factores.

Para tal efecto, Sobrino (2003) identifica cuatro procesos de urbanización intrametropolitana en que transcurre la dinámica de crecimiento de las distintas partes de una ciudad, que de manera general se inicia con el desplazamiento de la población y sigue posteriormente con las actividades económicas del centro hacia la periferia:

- 1) Urbanización, cuando la TCPA de la ciudad central supera a la de la periferia.
- 2) Suburbanización, cuando la periferia alcanza una mayor TCPA respecto a la ciudad central.

² Que alude a la estructura urbana que se extiende en el territorio de dos o más municipios con usos el suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo del núcleo o centro comercial y de negocios, presenta continuidad física en todas direcciones hasta que se interrumpe en forma notoria por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos, o cuerpos de agua

³ Que se distingue del Área Metropolitana porque su límite constituye un envolvente de la primera y su forma es más regular porque incluye los límites de las unidades político administrativos menores, que para el caos mexicano son los municipios.

- 3) Desurbanización, cuando la ciudad central observa un despoblamiento relativo o absoluto.
- 4) Reurbanización, cuando en la ciudad central ocurre un repoblamiento relativo o absoluto.

Es entonces que la segregación se desarrolla bajo el marco de procesos metropolitanos que desarrollan fenómenos territoriales en torno al fenómeno de la expansión de la ciudad, que se vincula con la suburbanización y cuyo resultado es la segregación, en que influyen determinados aspectos de índole demográfico y económico, que se traducen y reflejan físicamente en la forma de cómo se desarrollan y distribuyen en el territorio; así, aspectos como la vivienda, la infraestructura y los servicios, son las manifestaciones de la expansión física de las ciudades en la periferia de las metrópolis.

El caso particular del presente análisis aborda particularmente el aspecto de la promoción y producción de la vivienda y cómo se ha desarrollado de manera territorial en la etapa de suburbanización de manera segregada, producto no sólo de las acciones de la sociedad para satisfacer sus necesidades habitacionales de manera informal, sino de las propias acciones que se desarrollan bajo la regulación del Estado.

La promoción del desarrollo inmobiliario.

La vivienda constituye “un importante bien de consumo del hombre de todas la sociedades” (Maya, 1999: 25). Para Ball (1987: 85) la vivienda puede ser vista como una estructura física construida; un conjunto de materiales de construcción, el producto de un 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; asimismo, la vivienda es un ente físico con multiplicidad de efectos sociales, por lo que la vivienda representa un elemento fundamental para la sociedad y se puede definir como la célula básica para el desarrollo familiar.

A pesar de las políticas de vivienda establecidas en los 80’s, influenciadas por el contexto neoliberal y organismos internacionales que propician la desregularización del sector habitacional, se ha permitido una mayor participación del sector privado, visualizando que los desarrolladores privados constituyan 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 (Esquivel, Maya y Cervantes, 2005: 25).

La política nacional se ha valido de la ayuda de grupos inmobiliarios o desarrolladores, cuya participación se caracteriza 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, 1999: 93).

El sector privado se ha definido como uno de los principales productores de la vivienda, que han llevado al país a una gran operación urbanística, no obstante prevalecen en su mayoría los intereses privados. La forma de actuar de los desarrolladores consiste en la búsqueda de los terrenos más viables para desarrollar sus proyectos, obteniendo bajos costos de urbanización, no obstante sus acciones se localizan en la periferia de las áreas y zonas metropolitanas.

A pesar de que existen medidas y mecanismos de ordenación del crecimiento urbano, éstas no han logrado controlar la expansión y ocupación 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 operado por las autoridades locales; en su lugar sigue persistiendo el desarrollo de zonas y áreas ocupadas irregularmente para satisfacer las necesidades de suelo y vivienda por parte de la población; no obstante, el problema se agrava cuando las acciones que se desarrollan responden a la regulación por parte del Estado en la autorización de la ocupación de grandes terrenos mediante desarrollos habitacionales, cuya localización muchas veces es fuera de los establecidos en el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente y a través de las figuras jurídicas de división del suelo establecidas en la propia legislación⁴ (GEM, 2001).

Actualmente, la promoción inmobiliaria en el Estado de México, se ha caracterizado, particularmente, 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. Los conjuntos urbanos están clasificados por diversos tipos: habitacional (de tipo social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre); industrial; comercial y de servicios, y; mixto.

⁴ *Subdivisión, fusión, relotificación, lotificación en condominio y conjunto urbano*

El desarrollo de los conjuntos urbanos presupone que en su autorización y desarrollo se observan obligaciones que aseguran obras de urbanización, áreas de donación al municipio y al estado, y el equipamiento necesario para satisfacer las necesidades de la población que lo ocupan. Con ello se asegura que los conjuntos urbanos cuenten con toda la estructura e infraestructura urbana correspondiente, a efecto de que sus habitantes tengan un nivel de vida aceptable; no obstante, este proceso determina la búsqueda de zonas donde la inversión del promotor inmobiliario resulte adecuada y redituable, teniendo como resultado acciones desarrolladas en el territorio a través del fenómeno de la segregación.

2. SEGREGACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA.

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, y, 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. El capital invertido se dirige a la compra de materias primas comerciales, frecuentemente producidas en serie por empresas diferentes a la constructora. Este tipo de vivienda se inserta en un proceso en el que la intervención gubernamental es indispensable para su desarrollo, particularmente aquella que es promovida por el Estado, sujeta a normas de planeación, jurídicas y administrativas.

El desarrollo que se ha generado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca en materia de promoción y producción de la vivienda ha hecho, para el caso del municipio de Toluca, una modificación de los procesos de ocupación del territorio a través de la segregación durante las últimas seis décadas. Está análisis se ha traducido en al menos cuatro periodos:

El periodo 1951-1978 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, por lo que en 1957 se impulsaron por primera

vez acciones en materia de vivienda, autorizándose 4 fraccionamientos: uno de tipo residencial campestre y tres de tipo residencial, en una superficie de 525,788.5 m². 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.

En el periodo 1979-1982, fue aprobada la Ley de Fraccionamiento de Terrenos (GEM 1979a), imponiendo una normatividad más rígida para la ejecución de fraccionamientos, obligando a los promotores a concluir las obras de urbanización y compromete la ejecución de obras de equipamiento; con ello se autorizaron 4 fraccionamientos: 2 de tipo popular, 1 de tipo residencial campestre, y, 1 mixto (popular y residencial campestre), en una superficie de 247,228.78 m². A finales de 1982, se expide la Ley Federal de la Vivienda (GR, 2005), además se promulgaron las modificaciones a la Ley de Fraccionamiento de Terrenos de 1979 (GEM, 1979a, 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.

Durante el periodo 1983-1992 se realizaron modificaciones a la legislación estatal, propiciando el desarrollo de vivienda en todos los municipios del Estado de México; con fundamento en 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 desarrolladas en materia de vivienda durante este periodo constituyeron 10 fraccionamientos, en una superficie de 1'187,204.3 m², con un total de 6,386 viviendas.

El periodo 1993-2001 se caracteriza por la participación del Estado en la atención a las necesidades habitacionales a través de la participación de instituciones financieras con recursos provenientes de la captación bancaria, donde la mayor parte de los créditos se dirigieron al acervo de vivienda en propiedad. Además, con la aprobación de las reformas a la Ley General de Asentamientos Humanos en 1993 (GR, 1993b) 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.

Otra acción fue la promulgación de la nueva Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en 1993 (GEM, 1993), a partir de 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. Durante este periodo se reflejaron las primeras acciones a través del Conjunto Urbano, con la autorización de 10 desarrollos, en una superficie de 1'476,047.52 m²., y un total de 10,832 viviendas.

Por su parte, el periodo 2002-2005 se caracterizó por la modificación a los instrumentos jurídicos de regulación y ordenamiento de los asentamientos humanos en el Estado de México y de planeación del desarrollo urbano de los asentamientos humanos y los centros de población. En el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (GEM, 2001) y su Reglamento (GEM, 2002), se establecen 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; 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. En este periodo se registraron 26 acciones habitacionales mediante el Conjunto Urbano, en una superficie de 2'349,359.75 m²., con un total de 18,775 viviendas.

Desarrollo inmobiliario segregado

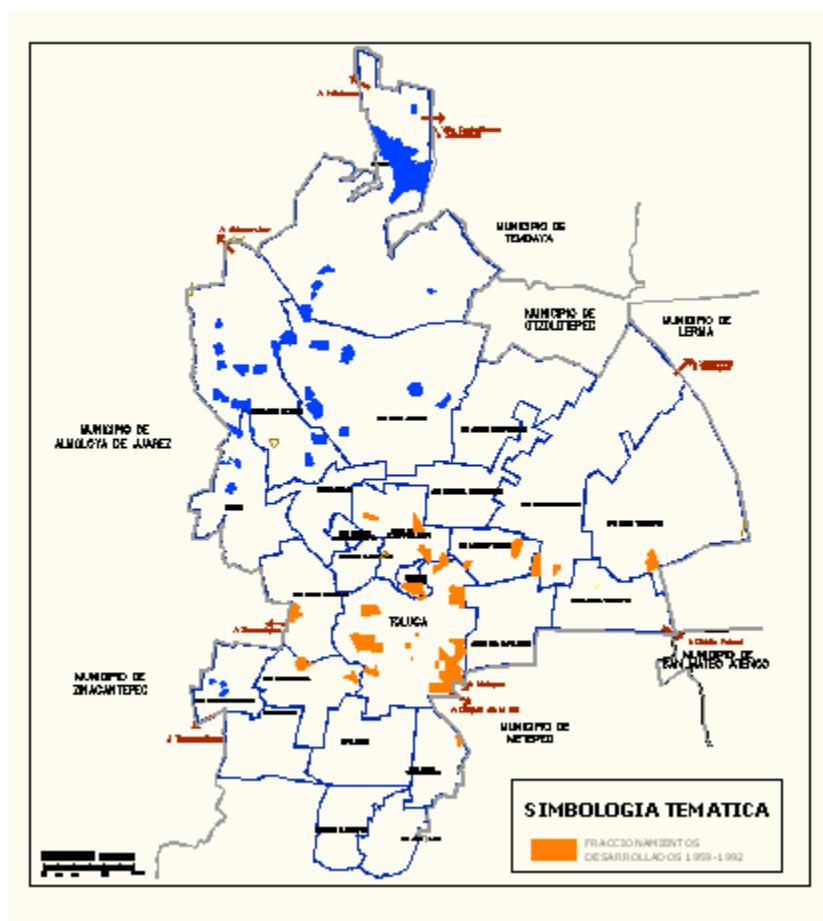
De manera integral, se observan dos etapas que representan la promoción inmobiliaria durante el periodo 1957-2005; en la primera se promovieron 39 acciones habitacionales a través de la figura jurídica del Fraccionamiento (ver cuadro No. 1), cuya tendencia de ocupación y distribución fueron en la ciudad de Toluca de Lerdo, Santa Cruz Atzcapotzaltongo, San Mateo Otzacatipan, San Felipe Tlalmimilpan, San Buenaventura, San Lorenzo Tepaltitlán, San Martín Totoltepec, San Mateo Otzacatipan, San Mateo Oxtotitlán, San Pedro Totoltepec y Santiago Miltepec (ver gráfico No. 1)

Cuadro 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 Ozacatipan	3	7.69
San Mateo Oxtotitlán	1	2.56
San Pedro Totoltepec	1	2.56
Santa Cruz Atzcapotzaltongo	3	7.69
Santiago Miltepec	2	5.13
Toluca de Lerdo	24	61.54
Total	39	100.00

Fuente: Elaboración propia con base a revisión documental.

Gráfico No. 1
Fraccionamientos desarrollados en el municipio de Toluca, 1957-1992



Fuente: elaboración propia con base a revisión de expedientes, 2006

Como puede observarse en el gráfico anterior, 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.

La segunda etapa se caracteriza por la autorización de 36 desarrollos habitacionales promovidos bajo la figura jurídica del Conjunto Urbano de tipo habitacional (ver cuadro 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.

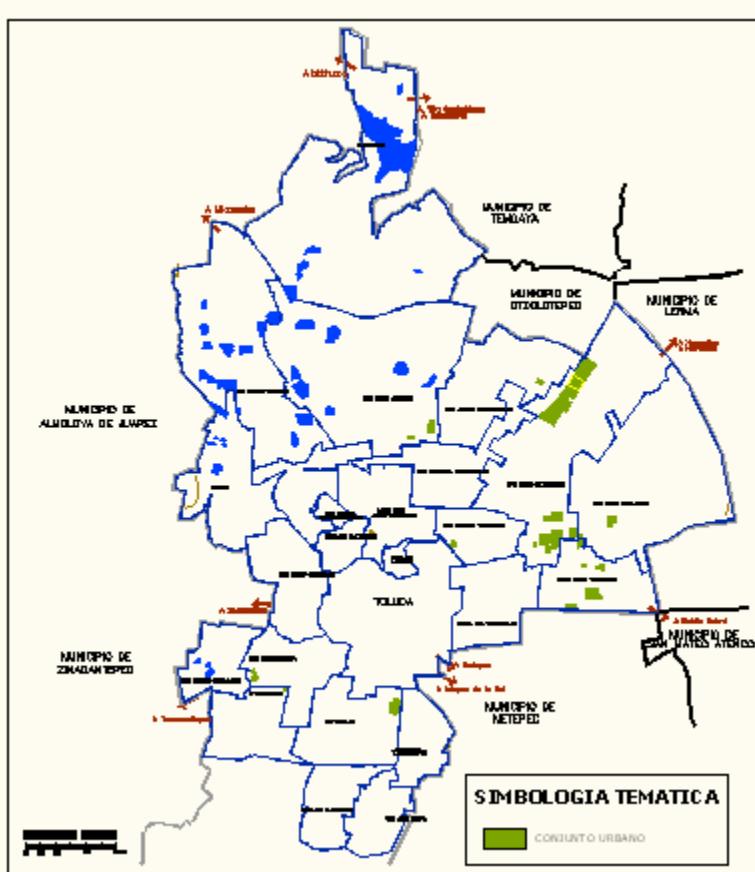
Cuadro No. 2
Conjuntos urbanos desarrollados en el municipio de Toluca, 1993-2005

Conjuntos Urbanos	No de Desarrollos	%
Cacalomacan	1	2.78
Capultitlán	2	5.56
San Andrés Cuaecontitlán	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: Elaboración propia con base a revisión de expedientes de autorización.

Como se observa en el gráfico 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 segregados, 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

Gráfico No.2
Conjuntos urbanos desarrollados en el municipio de Toluca, 1957-1992



Fuente: Elaboración propia con base a revisión de expedientes, 2006

3. CONCLUSIONES.

De acuerdo al análisis realizado, se considera que los nuevos fenómenos y procesos de desarrollo urbano que se traducen en la expansión de la mancha urbana de los centros de población y los asentamientos humanos, son partícipes de un proceso global e integral en el ámbito metropolitano. Si bien, estos procesos, a su vez, se integran de otros fenómenos menores, un factor que los ha determinado son las acciones de la sociedad en el territorio, producto de las necesidades en materia de suelo, vivienda, infraestructura y servicios públicos básicos.

Así, una de las formas en que se han manifestado la satisfacción de estas necesidades es la ocupación del suelo y desarrollo del espacio urbano a través de la producción de vivienda bajo los esquemas de la promoción y producción inmobiliaria, como una de las actividades que de manera formal está normada y regulada por el Estado, no obstante, esta actividad, a pesar de que se desarrolla con el objeto de promover más vivienda para la población, presenta las siguientes consideraciones:

Primero, que la promoción y producción de vivienda a través de la figura jurídica del conjunto urbano, a pesar de estar sujeta a la normatividad urbana, jurídica y administrativa impuesta por el Estado, ésta no asegura que sea la forma más idónea para satisfacer las necesidades de toda la población; es decir, en la medida que este tipo de vivienda se produce, los beneficiarios deben respetar cierta normatividad, incluso para su adquisición, situación que no toda la población está en condiciones de cumplir.

Segundo, que a pesar de que la legislación ha determinado una modificación en las formas de producir vivienda masiva regulada, al pasar de la figura jurídica del Fraccionamiento al Conjunto Urbano, éstas están determinadas no por la demanda sino por la disposición de suelo en el territorio, en el tenor de que los desarrollos habitacionales de este tipo se desarrollan sobre suelo accesible y adecuada a la inversión, dado que los desarrollos habitacionales desarrollados, en su mayoría, corresponden a promotores privados.

Tercero, que en aras de buscar suelo barato y accesible al proyecto de inversión que merece una promoción inmobiliaria, está determinada y dirigida a la ocupación de suelo fuera del área urbana consolidada, muchas veces en zonas donde el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente no lo contempla o considera; no obstante, existen alternativas legales que determinan cambios de usos del suelo, densidades e intensidades que hacen factibles los proyectos.

Finalmente, a pesar de que ha existido la tendencia a desarrollar acciones habitacionales dentro de los centros de población consolidados, ésta se ha modificado y se ha buscado la forma de disminuir costos en la inversión; no obstante, en materia de infraestructura y servicios públicos municipales, su satisfacción ha sido derivado de los compromisos que los municipios adquieren al momento de autorizarlos, considerando que aún cuando en zonas donde no existen estos servicios, el conjunto urbano asegura jurídicamente su disponibilidad y accesibilidad a la población.

BIBLIOGRAFIA.

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.

Bazant, Jan (2001), *Periferias urbanas. Expansión urbana controlada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*, México, Ed. Trillas.

GEM, Gobierno del Estado de México (1958) "Ley de Fraccionamientos de Terrenos", en *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

_____ (2001) "Código Administrativo del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México

_____ (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.

_____ (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.

_____ (1983) "Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México", en *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, México, Gobierno del Estado de México.

_____ (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.

_____ (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.

_____ (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.

GR Gobierno de la República (2005) "Ley Federal de la Vivienda", en página oficial de la Federación. México, Gobierno de la República.

(1993) “*Ley General de Asentamientos Humanos*” en página oficial de la Federación, México, Gobierno de la República.

Lezama, José Luis, (2002) *Teoría social, espacio y ciudad*, México: El Colegio de México.

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.

Sobrino, Jaime (2003) Competitividad de las ciudades en México, México, El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.