

00161

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**



**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO

**PROPUESTA METODOLOGICA PARA LA SELECCION  
Y EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA  
EL DESARROLLO URBANO DEL  
AREA METROPOLITANA DE  
LA CIUDAD DE MEXICO**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
**MAESTRO EN ARQUITECTURA**  
( U R B A N I S M O )  
P R E S E N T A E L :  
**ARG. JUAN LAZARO KAYE LOPEZ**



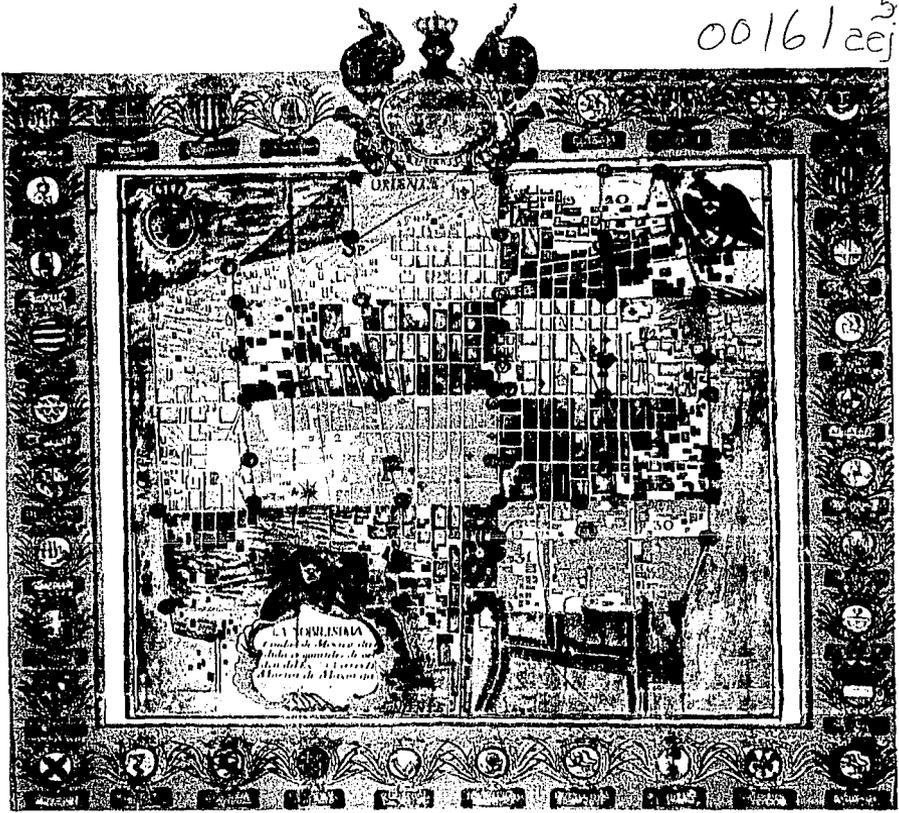
## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

001612ej<sup>5</sup>



PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA SELECCIÓN  
Y EVALUACIÓN DE PREDIOS APTOS PARA  
EL DESARROLLO URBANO DEL  
AREA METROPOLITANA DE  
LA CIUDAD DE MEXICO

1995

EL PLANO DESCRIBE LA DIVISION DE LA CIUDAD EN CUARTELES PARA SU MEJOR GOBIERNO, SIENDO ESTOS: 8 CUARTELES MAYORES, DIFERENCIADOS POR COLORES, Y CADA UNO DE ELLOS COMPUESTO POR 4 CUARTELES MENORES, CUYOS LIMITES SE INDICAN CON LETRAS COLOCADAS EN LOS CRUCES DE LAS CALLES. EL PLANO SE COMPLETA CON UNA EXPLICACION ANEXA QUE INCLUYE LOS NOMBRES DE LOS LUGARES PRINCIPALES, EL AREA QUE COMPRENDE SE ENCUENTRA DELIMITADA DE LA SIGUIENTE MANERA: AL NORTE CON TLATELOLCO, AL SUR CON SAN ANTONIO ABAD, AL ORIENTE CON LA GARITA DE SAN LAZARO, Y AL PONIENTE CON SAN FERNANDO. EL PLANO INCLUYE UNA INDICACION DE LAS IGLESIAS, CALZADAS Y PUNTOS DE INTERES. SU TITULO ES "LA NOBILISIMA CIUDAD DE MEXICO DIVIDIDA EN CUARTELES, DE ORDEN DEL EXMO. S. VIRREY D. MARTIN DE MAYORGA", FECHADO EN 1782, SU AUTOR ES MANUEL VILLAVICENCIO. SUS DIMENSIONES SON: 0.32 x 0.28 M. SE PUEDEN OBSERVAR LAS IGLESIAS MARCADAS CON CRUCES, TALES COMO: SANTA ISABEL, SAN DIEGO Y SAN HIPOLITO ENTRE OTROS. EL ORIGINAL DE ESTE PLANO SE LOCALIZA EN EL MUSEO DE LA CIUDAD DE MEXICO EN EL FOLLETO DE "ORDENANZAS DE LA DIVISION DE LA NOBILISIMA CIUDAD DE MEXICO EN CUARTELES", Y EN EL ARCHIVO FOTOGRAFICO DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA CON EL NUMERO DCCXXIV-71.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

## AGRADECIMIENTOS

**E**ste trabajo es el resultado, no de un esfuerzo personal y aislado, sino de la dedicación y empeño de un grupo de profesionales sin quienes no hubiera sido posible su integración como programa específico para el Gobierno del Estado de México.

A quienes colaboraron conmigo desde la idea de su realización, integración y desarrollo, Gracias.

No puedo dejar pasar esta oportunidad para manifestar mi gratitud a quienes como mi secretaria Isabel Alcántara V. e Ing. Miguel Pérez A., destinando largas horas de esfuerzo hicieron posible su presentación final.

Esta tesis, realizada muchos años después de haber obtenido la licenciatura y por supuesto de haber cursado las asignaturas de la maestría, tiene para mi una especial significación, pues creo haberla realizado con la visión y experiencia que dan los años, por lo que espero sea realmente útil para detonar programas en nuestra área Metropolitana que ayuden a los miles o millones de gentes que esperan asentarse en ella con las condiciones de dignidad y bienestar que merecen.

**D**edico este trabajo: A mi querida esposa Elizabeth, a mis hijos Adrián Spencer, Ivan Alexander y Georgina Elizabeth, con quienes no sólo comparto mis anhelos e ilusiones sino mi vida entera.

A la memoria de mis padres:

**C**onrad Mark y **G**eorgina Luisa

pues a pesar del tiempo transcurrido desde su partida, no puedo dejar de pensar en lo felices que les hubiera hecho con este significativo logro personal y profesional.

Al recuerdo permanente de mi querida suegra:

**Ma. Elena Jiménez Vda. de Puertos.**

sé que al igual que a mis padres el alcanzar esta meta le hubiera dado una gran alegría.

Y a mis hermanos Dionisio y Eduardo que hoy como siempre son factor de motivación.

**G**racias a todos mis maestros y amigos, los que a lo largo de tantos años me han distinguido con sus conocimientos y consejo.

En particular deseo destacar en esta última etapa el apoyo y aliento que recibí de los señores:

M. en C. Víctor Chávez Ocampo.

M. en Arq. Carlos Corral Beker.

M. en Arq. Héctor Robledo Lara.

amigos entrañables y guía fundamental para el desarrollo de este trabajo.

Finalmente, gracias a mi querida Universidad por darme esta gran oportunidad.

# **PROPUESTA METODOLOGICA PARA LA SELECCION Y EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.**

---

## **C O N T E N I D O**

	<b>PAGINA</b>
• INTRODUCCION	9
• ANTECEDENTES	13
<b>CAPITULO 1</b> ESTRATEGIA Y CRITERIOS GENERALES DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO EN MATERIA DE SUELO URBANO	17
1    PROBLEMÁTICA GENERAL DEL SUELO URBANO EN EL ESTADO DE MEXICO	19
2    POLÍTICA DEL SUELO URBANO	23
1.3  RESERVAS TERRITORIALES IDENTIFICADAS COMO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO.	34
<b>CAPITULO 2</b> IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES	39
1    REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2000	43
2    DIAGRAMA DEL PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE PREDIOS (1a. ETAPA)	45

	3	IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES EN PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION.	46
	4	ANEXO METODOLOGICO	118
<b>CAPITULO 3</b>		<b>EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO.</b>	<b>125</b>
	1	DIAGRAMA DEL PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE PREDIOS (2a. ETAPA)	127
	2	METODOLOGIA PARA LA CALIFICACION DE APTITUD DE PREDIOS	129
	3	CEDULA TIPICA DE EVALUACION	137
	4	RESUMEN DE PREDIOS EVALUADOS	147
	5	CONCLUSIONES POR CENTRO DE POBLACION	148
<b>CAPITULO 4</b>		<b>MECANISMOS PARA CONSTITUCION DE RESERVAS TERRITORIALES DE LOS CENTROS DE POBLACION.</b>	<b>177</b>
	1	CONCEPTO DE RESERVAS TERRITORIALES	179
	2	MECANISMOS PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS TERRITORIALES DE LOS CENTROS DE POBLACION.	179
	3	LA CONSTITUCION FEDERAL	181
	4	MECANISMOS PARA LA CREACION DE RESERVAS TERRITORIALES.	185

5	RELACION DE NORMAS JURIDICAS QUE REGULAN LAS RESERVAS TERRITORIALES EN EL ESTADO DE MEXICO.	193
<b>CAPITULO 5</b>	<b>ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS DE INVERSION EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO APLICABLES AL APROVECHAMIENTO DE RESERVAS TERRITORIALES.</b>	<b>195</b>
1	ANTECEDENTES	197
2	CONCESIONES PARA LA CONSTRUCCION, ADMINISTRACION, EXPLOTACION Y OPERACION DE SERVICIOS PUBLICOS	200
3	CONTRATOS DE PERMISOS ADMINISTRATIVOS PARA LA PRESTACION DE UN SERVICIO PUBLICO	206
4	ARRENDAMIENTO	209
5	FINANCIAMIENTO DE OBRA PUBLICA CON RECURSOS PRIVADOS CUYA FUENTE DE FINANCIAMIENTO SON DOCUMENTOS CON REGISTRO EN DEUDA PUBLICA	216
6	INVERSION A TRAVES DE LOS FONDOS DE VIVIENDA Y EL MERCADO HIPOTECARIO	220

<b>CAPITULO 6</b>	<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>	<b>221</b>
	CAPITULO 1	223
	CAPITULO 2	227
	CAPITULO 3	230
	CAPITULO 4	232
	CAPITULO 5	234
<b>BIBLIOGRAFIA</b>		<b>237</b>

## **INTRODUCCION**

El presente documento pretende describir un método de trabajo que permita establecer el camino para poder dotar a nuestra área Metropolitana de la Ciudad de México, de predios susceptibles de ser utilizados como reservas territoriales para inducir el desarrollo urbano de modo ordenado sin que ello implique que el Gobierno, sea del Distrito Federal o del Estado de México, tenga que invertir en su adquisición, o menos aún en esquemas como los que hasta hoy se han seguido de regularización resultado de nulas medidas de previsión, de leyes obsoletas y de una maraña burocrática que han hecho imposible durante años y a través de larguísimos trámites, de absurdas disposiciones administrativas, que el sector privado o el sector social, sean capaces de generar por ellos mismos, promociones inmobiliarias de vivienda o equipamiento urbano que satisfagan la enorme demanda que genera la sociedad, que por crecimiento natural o migración presiona cada día más por la satisfacción de sus demandas de suelo y servicios de infraestructura.

Estoy convencido de la urgencia de revertir el proceso hasta hoy seguido:

Una sociedad protagonista de su propio desarrollo, es la clave, que retome su papel en lugar de vivir dependiendo de criterios paternalistas de las autoridades que sexenalmente definen rumbos fallidos y donde las medidas correctivas y de control consumen recursos que hubieran

rendido mejores frutos si se hubieran aplicado o la prevención, a la planeación y al fomento.

## **Objetivos**

Este trabajo pretende ser una síntesis de un esquema metodológico que define los pasos a seguir para que un plan de desarrollo urbano, con la participación de la sociedad, de promotores inmobiliarios, de instituciones gubernamentales, de entidades financieras, de los urbanistas y constructores sea transformado en una realidad tangible, en un marco de derecho y donde utilizando las herramientas a nuestro alcance podamos generar oferta de suelo, vivienda, servicios de infraestructura y equipamiento a todos los niveles sociales, pero sobre todo a los grupos de menores ingresos.

En este modesto esfuerzo, trato no sólo de identificar a través de un esquema metodológico las reservas disponibles sino también plantear los pasos a seguir, para que identificada la reserva, ésta pueda ser protegida o desarrollada según la aptitud del suelo detectada a través de cédulas de evaluación diseñadas para este fin, señalando las modalidades jurídicas que harán factible su utilización y acto seguido plantear los esquemas de financiamiento o criterios de inversión que hoy día podrían ser viables para asegurar que esas reservas sean la respuesta a la creciente demanda de suelo y a la cada vez menos

factible atención de esta necesidad por parte de las autoridades responsables.

**El método de investigación utilizado, consistió en:**

- La revisión e identificación de las reservas territoriales consignadas en los planos de usos y destinos del suelo de cada uno de los planes de desarrollo urbano de los centros de población de la Zona Metropolitana de la ciudad de México ubicados en el Estado de México.
- Realización de visitas oculares al campo en cada Municipio y captura de información a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, particularmente con los residentes locales de Desarrollo Urbano en cada Municipio.
- Revisión y evaluación de cada plan en las publicaciones de las gacetas de gobierno, en que se consigna la aprobación de éste a través de la Legislatura del Estado.

- Interpretación de proyecciones de población del Estado elaboradas por la Dirección General de Geografía y Estadística del Gobierno del Estado de México de Octubre de 1993.
- Identificación de las leyes aplicables a nivel Federal y Estatal que consignent los mecanismos aplicables para la constitución de reservas territoriales.
- Revisión a través de diversas instituciones financieras de las modalidades de financiamiento aplicables a través del sector público, del privado en forma aislada o conjuntamente que permitan llevar a cabo la realización física de los proyectos de vivienda, equipamiento urbano e infraestructura a que se destinaría según los planes de la propia reserva territorial.

La documentación y bibliografía consultada se relaciona al final de este trabajo.

## **ANTECEDENTES**

La zona metropolitana más poblada del planeta, resultado de un origen colonial y centralista, es el sitio donde se concentran y ejemplifican la grandeza de la historia de México y lo que es una nación dividida por los privilegios.

Una zona metropolitana, donde acceder a la propiedad de un predio para edificar una vivienda es cada vez algo más difícil para sus habitantes, donde el crecimiento del desempleo parece hacerse crónico y donde una sensación generalizada de desmoralización por la creciente violencia, inseguridad y corrupción parecieran cancelar las posibilidades del resurgimiento de nuestro crecimiento en este final del Siglo XX.

¿Cómo hemos llegado a crear tales condiciones?

México, contaba según el primer censo nacional de población, hace exactamente 100 años, con apenas doce millones de habitantes, de población eminentemente rural. En los últimos seis años crecimos en ese mismo número, doce millones de habitantes, se sumaron fundamentalmente a nuestras áreas urbanas, viniendo a engrosar las filas de demandantes de suelo, vivienda y servicios de toda índole.

Lamentablemente, nuestro crecimiento económico, no ha podido superar en términos reales el poblacional y así los déficits en todos los rubros se acumulan, nuestras ciudades van siendo incapaces de dar respuesta a la demanda de sus moradores, las autoridades aplican viejos, gastados e ineficaces remedios y nuestros problemas se multiplican.

En ese ámbito, la necesidad de crear oferta de suelo urbano, es fundamental.

Durante décadas, incapaces de enfrentar el problema, por razones de paternalismo y control político, nos pareció fácil dejar que las cosas sucedieran, que líderes venales, abusando de la necesidad de la gente, coludidos con autoridades y ejidatarios fueran los verdaderos "desarrolladores inmobiliarios" y a través de procesos interminables de invasión de tierras, la zona metropolitana de la ciudad de México, fue forjando su actual rostro, el rostro del caos y de la desesperanza, mientras las autoridades a través de la comisión de regularización de la tenencia de la tierra (CORETT,) aparecieran como los grandes salvadores, los grandes generadores de la "justicia social" que ante la incapacidad de prevenir se convertían en los otorgantes del beneficio de la regularización a altísimo costo de predios inadecuados en los que ahora es imperativo dotar de servicios públicos de toda índole.

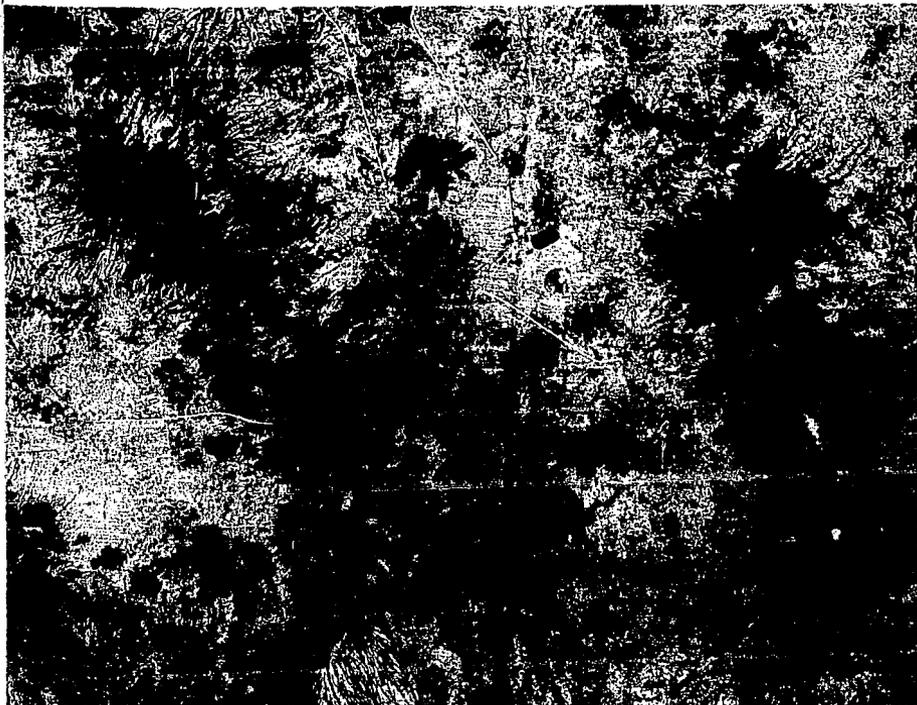
En otras ocasiones, en un afán realmente de prevenir, el gobierno de la ciudad de México (Distrito Federal) y autoridades del Estado de México, optaron por la adquisición directa de grandes extensiones para convertirlo en suelo apto para el desarrollo urbano. El esquema no dió los resultados esperados por las siguientes razones:

- Muchos de los predios por falta de protección o de acción oportuna fueron también invadidos.
- Parte de las reservas adquiridas para programas de Vivienda a través de los Institutos creados para el efecto (Infonavit, Fovissste, Indeco, etc.), resultaron inadecuados y no aptas por responder en el proceso de compra a intereses poco claros o por haberse adquirido sin coordinación alguna con las autoridades otorgantes de los servicios de infraestructura indispensable para hacerlas utilizables.
- Su proceso de desarrollo, encarecido por diversas causas no permitió su adjudicación a los grupos sociales a quienes se planteó beneficiar de origen.
- La autoridad en ocasiones muy estricta en la aplicación de normas a los particulares o a los organismos descentralizados no lo fue tanto tratándose de sus propios proyectos, "desarrollando"

programas que aún hoy día después de cuantiosas inversiones, no satisfacen a nadie.

Sin embargo, a pesar de lo antes planteado, hubo también acciones positivas, se crearon fórmulas y propuestas cuyo efecto podría aprovecharse, si en acciones coordinadas, el gobierno (de ambas entidades involucradas) viendo a la Zona Metropolitana de la ciudad de México como una sólo unidad territorial aprovecha la capacidad de la sociedad fomentando su participación, alentando nuevas figuras legales y de inversión que abran a todos los grupos interesados las opciones de participar en la creación de oferta de suelo urbano, de reservas territoriales para distintos fines y que la autoridad sirva realmente para regular su desarrollo conforme a planes aprobados por la sociedad.

Así, las reservas territoriales adquiridas por la autoridad y que aún permanecen en condiciones de utilización y aquellas que se describen en capítulos subsecuentes que obran en poder de particulares o que corresponden al régimen de propiedad ejidal, ubicadas en los distintos municipios del Estado de México, serán fundamentalmente para satisfacer la demanda de suelo urbano de los próximos años y se constituirán en la posibilidad única de dar respuesta a las demandas de infraestructura, actividad industrial, equipamiento y vivienda que traerán aparejados los nuevos asentamientos humanos de esta, nuestra zona Metropolitana.



**CAPITULO I**  
**ESTRATEGIA Y CRITERIOS GENERALES DEL**  
**GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO**  
**EN MATERIA DE SUELO URBANO**

## **México - El Altiplano**

El asombro que pueda causar en el espectador una foto, como la captada desde un satélite, de la conurbación de la Ciudad de México con Toluca, Cuernavaca, Cuavilla y Querétaro, se aúna a la apretada orografía de la cuenca de México, sus montañas nevadas, sus variados suelos y el escurrimiento de sus aguas.

## **CAPITULO 1**

### **ESTRATEGIA Y CRITERIOS GENERALES DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO EN MATERIA DE SUELO URBANO.**

#### **1. PROBLEMATICA GENERAL DEL SUELO URBANO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

- 1.1 ASPECTOS DEMOGRAFICOS.
- 1.2 IRREGULARIDAD EN LA TENENCIA DEL SUELO.
- 1.3 DOTACION DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

#### **2. POLITICA DE SUELO URBANO ADOPTADA POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.**

- 2.1 LINEAS DE ACCION.
- 2.2 ESQUEMA DE REGULACION Y REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.
- 2.3 PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES.
- 2.4 FONDO DE SUELO PARA LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO.
- 2.5 COMITES MUNICIPALES DE PREVENCION Y CONTROL DE SUELO.

2.6 FORTALECIMIENTO DE LA PARTICIPACION MUNICIPAL.

2.7 PREVISION DE ASENTAMIENTOS FUERA DE LOS LIMITES DE LOS CENTROS DE POBLACION.

3. RESERVAS TERRITORIALES IDENTIFICADAS COMO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

## **1. PROBLEMÁTICA GENERAL DEL SUELO URBANO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

### **1.1 Aspectos demográficos.**

La circunstancia que mayor impacto ha generado en el explosivo crecimiento de los municipios cercanos al Distrito Federal ha sido sin lugar a dudas el dramático cambio experimentado por su población dada su ubicación inmediata al principal polo de atracción económico del país.

Ese impacto queda claramente de manifiesto con tres indicadores:

- Tasa de crecimiento poblacional superior a la media nacional (2.7% contra 2.3%), representando incrementos promedio del orden de los 440 mil habitantes anuales, 280 mil de ellos en los municipios conurbados de la zona metropolitana del valle Cuautitlán-Texcoco (ZMVCT). Conviene mencionar que en la década pasada los municipios de Chimalhuacán y Chalco registraron las más altas tasas de crecimiento del País (15% y 14.03% respectivamente).
- Migración con el índice más alto a nivel nacional, la cual significa casi la mitad del crecimiento total del estado (200 mil nuevos habitantes anuales). El 55% de esta inmigración se conforma por población proveniente del D.F.

- **Marcado desequilibrio regional**, pues en el 12% del territorio de la entidad (los 17 municipios más poblados de la ZMVCT), habita el 70% de la población estatal y se localiza, además, el 65% de la planta industrial. Si a ello le agregamos las cifras correspondientes al Valle Toluca - Lerma, podemos afirmar que en el 15% del territorio estatal se concentra el 74% de la población.

En suma, el explosivo crecimiento poblacional que se ha experimentado generó procesos de urbanización acelerados y desordenados, caracterizados por ocupación de zonas no aptas para el desarrollo urbano, que encarecen la vivienda y sus servicios o deprimen el potencial agrícola y ecológico; irregularidad en la tenencia de la tierra; especulación inmobiliaria; insuficiencia de servicios y equipamiento; excesivos costos de introducción de infraestructura básica; y, altos índices de contaminación del ambiente.

## **1.2 Irregularidad en la tenencia del suelo.**

En el estado de México es sumamente limitada la disponibilidad de suelo urbanizable, los procesos de urbanización significan gran consumo de suelo y se caracterizan por altos y crecientes costos, especulación y subutilización de terrenos en que existe infraestructura instalada (por la inversión que se requiere, el suelo urbanizado en los municipios conurbados del valle de México es el más caro del País).

Esta escasez de suelo urbanizable complica la posibilidad de satisfacer la creciente demanda y deja a la ocupación ilegal como principal opción para el asentamiento de la población de menores recursos; este problema se agudiza porque:

- Las reservas territoriales institucionales con vocación urbana son escasas y algunas de ellas no tienen la localización adecuada para afrontar la demanda, independientemente de que para su aprovechamiento se requieren obras de infraestructura importantes y costosas. (1)
- Sólo para atender la demanda de vivienda derivada del incremento demográfico (50 mil unidades) se requiere habilitar anualmente alrededor de 625 Has. en alta densidad (80 VIV/HA., Lote de 120 m2.).
- No se dispone de esquemas crediticios para adquisición de suelo y la mayoría de la población no cuenta con recursos suficientes para comprarlo directamente (los estratos con ingresos inferiores a 2.5 V.S.M. representan más del 60% del total de la P.E.A. Estatal). Cabe señalar que la compra y urbanización de un terreno llega a representar hasta el 60% del costo total de una casa habitación de interés social.

Producto de la insuficiencia de oferta de suelo, el círculo vicioso escasez-ocupación, ilegal-regularización tiende a persistir, teniendo

como consecuencia la ocupación de suelo en zonas periféricas, cada vez más alejadas y menos propicias para el desarrollo urbano donde, si bien el valor del terreno es efectivamente menor, el costo social para la ciudad se incrementa desmesuradamente debido a las grandes inversiones requeridas para ampliar los servicios.

(1) Ver el inciso 3.0 de este Capítulo.

El problema es agudo, como lo demuestra el hecho de que en 1993 las manchas urbanas del estado crecieron en más de 730 hectáreas, de las cuales el 36% fueron vía ocupación irregular con bajas densidades, esta cifra revela que los procesos de urbanización significaron un crecimiento promedio de 2 hectáreas diarias.

Para la población de menores recursos, lo importante y fundamental es tener acceso al suelo, aunque sea carente de todo servicio, infraestructura y equipamiento.

Por lo tanto, la alternativa de la ocupación ilegal del suelo repercute en muchas ocasiones en la ocupación de terrenos inadecuados, con grandes problemas para la introducción de servicios y con construcciones de deficiente calidad técnica, lo que se traduce al corto plazo en problemas sociales, políticos e inclusive económicos para las autoridades, en virtud de que al incrementarse la demanda de servicios, se presionan los escasos recursos públicos disponibles.

### **1.3 Dotación de servicios de infraestructura.**

La oferta y ocupación del suelo en el Estado de México, como elemento ligado a los servicios, infraestructura y equipamiento urbano, así como por su dimensión como factor de integración del desarrollo urbano, está condicionado por otros 2 factores:

- Severas dificultades para el abastecimiento de agua potable y para el manejo y disposición de aguas servidas o pluviales, tanto por la escasez del líquido (cuya alternativa de suministro desde lugares cada vez más remotos que se traduce en excesivos costos económicos y sociales) como por la insuficiencia de redes de distribución y desalojo.
- Escasa previsión de recursos para el financiamiento de las obras de infraestructura primaria o de cabeza, necesarias para que un desarrollo pueda incorporarse adecuadamente a las áreas urbanas, sin sobrecargar las redes y servicios ya existentes.

## **2. POLITICAS DE SUELO URBANO ADOPTADAS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO**

Para afrontar la problemática descrita, el Gobierno Estatal tiene en marcha una política urbana que pretende contribuir al desarrollo integral del estado, vinculando el ordenamiento territorial con el desarrollo

económico y social, de dicha política global se desprenden 2 políticas específicas: la de suelo y la de regulación y regularización de la tenencia de la tierra.

### **Suelo**

La política en esta materia tiene como objetivo fundamental ampliar la oferta de suelo urbano, principalmente para la población de menores recursos, teniendo como eje la constitución de reservas territoriales estratégicas suficientes y en localizaciones adecuadas para su aprovechamiento.

La estrategia se basa en el diseño y operación de un programa estatal de reservas territoriales, complementado con líneas de acción que consideran cuatro prioridades:

**PRIMERA:** Integración de una bolsa de suelo apto de propiedad privada (previamente dictaminado), promoviendo su utilización prioritariamente para la construcción de vivienda popular y de interés social.

**SEGUNDA:** Impulso de alternativas novedosas de acceso al suelo como son las acciones de "beneficios compartidos", a través de las cuales a cambio de facilidades para desarrollar un predio, el propietario cede al gobierno parte

de la superficie de su terreno para destinarse a ofrecer suelo a grupos de población de bajos ingresos.

**TERCERA:** Aprovechamiento de las disposiciones de la nueva Ley agraria, que señala el derecho de preferencia para la adquisición de tierras ejidales por parte de los Gobiernos Estatal y Municipal, planteando diversas posibilidades, que van desde la expropiación directa, hasta los esquemas de asociación con los ejidatarios, incluyendo el fideicomiso para que el estado pueda promover el desarrollo de las reservas, por sí o a través de terceros.

**CUARTA:** Promoción selectiva, donde las condiciones lo permitan, de la saturación de baldíos en áreas urbanas, para aprovechar la infraestructura urbana que esté siendo subutilizada.

## **2.2 Regulación y regularización de la tenencia de la tierra**

La política de regulación y regularización de la tenencia de la tierra tiene como objetivo central dar certidumbre legal al uso y tenencia del suelo, para ello, la regularización debe sujetarse a criterios y medidas que impidan que se convierta en aliciente para nuevas invasiones, lo que permitirá contrarrestar la tendencia a la proliferación de asentamientos irregulares.

En tal sentido, la política plantea como lineamientos:

**PRIMERO:** Aplicar de manera estricta las disposiciones de los planes de desarrollo urbano para prevenir y corregir asentamientos fuera de los límites de crecimiento o en áreas de preservación ecológica.

**SEGUNDO:** Aplicar de manera expedita y rigurosa las leyes que sancionan las invasiones de predios.

**TERCERO:** Intensificar los programas de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos consolidados, que estén dentro del límite de crecimiento urbano o con varios años de antigüedad.

### **2.3 Programa ejecutivo de Reservas Territoriales**

La constitución de reservas territoriales de manera más ágil y oportuna, es probablemente una de las medidas prioritarias para coadyuvar a la solución del problema de la escasez de tierra urbanizada y a regular y orientar el crecimiento urbano.

Consideramos que una estrategia eficiente de constitución de reserva territorial, debe basarse en las siguientes consideraciones:

- Es fundamental e importante descentralizar las actividades económicas, sin embargo, el problema del centralismo no se resolverá en el corto y mediano plazo por ello, es necesario complementar dicha estrategia mediante la constitución de reservas territoriales en la zona metropolitana del Distrito Federal (Valle Cautitlán - Texcoco).

La idea es no cancelar la oferta de suelo en la ZMVCT sino ofrecer tierra únicamente en aquellas zonas que aún tienen capacidad para captar más población, no debe temerse al crecimiento urbano sino al desorden, pues la funcionalidad de las ciudades se da en relación directa con su orden y capacidad de dotación de servicios, no en cuanto a su tamaño.

- Apoyar la apertura de nuevas líneas de asignación de créditos para adquisición de suelo en los organismos públicos promotores y constructores de vivienda (FONHAPO, FOVI e INFONAVIT, entre otros).
- Fomentar la constitución de reservas en combinación con ahorros sociales, pudiéndose crear y/o apoyar fondos alternativos no gubernamentales, que mezclen recursos privados, populares o de fundaciones para adquisición de suelo, mecanismos que puedan dar lugar a las cooperativas para los autofinanciamientos.

En el marco de la estrategia planteada, el Gobierno del Estado de México formuló un programa ejecutivo de reservas territoriales que contempló la identificación, análisis y evaluación de la superficie disponible para desarrollo urbano en 22 centros de población de la ZMVCT.

Los resultados arrojados por este programa, que incluyen conclusiones y recomendaciones para el aprovechamiento, protección, vigilancia y preservación de la reserva detectada, demuestran que para el año 2000 en los centros de población seleccionados se tendrán requerimientos de suelo urbano para todo uso, derivados del incremento poblacional, del orden de las 25 mil hectáreas, lo cual representa un déficit a la fecha de 13 mil hectáreas.

#### **2.4 Fondo de suelo para la vivienda en el Estado de México**

Tal vez el más ambicioso proyecto derivado de la política estatal y de la estrategia integral para ampliar la oferta de suelo urbano, lo constituya la creación y operación de un fondo de suelo para la vivienda en el Estado de México.

Este fondo, que aún se encuentra en etapa de estudio para su viabilidad, tiene como objetivo general establecer un sistema de financiamiento crediticio para la adquisición de suelo con fines

habitacionales, dirigido a la población de menores recursos del Estado de México.

Los criterios contemplados para la operación del fondo se basan principalmente en las siguientes líneas:

- Tener como universo de trabajo fundamental la demanda de los sectores no atendidos, identificando su perfil socioeconómico antes de iniciar cualquier gestión.
- Promover formas novedosas de ahorro social, que puedan coexistir con recursos públicos y privados, como una "Tarjeta de ahorro de suelo" concertada con la Banca (similar a la tarjeta de crédito, con buen rendimiento y costo de administración cero).
- Ubicar al Gobierno del Estado como garante colateral (mediante un fondo de garantía sobre porcentaje del financiamiento del suelo), sin involucrarlo directamente con todo el peso financiero.
- Asegurar la participación de instituciones financieras, garantizando su inversión con la hipoteca de los inmuebles y la creación de un fondo de contingencia para superar posibles moratorias de los beneficiarios.
- Gestionar que las hipotecas sobre el crédito de suelo (durante el proceso inicial de amortización) sean de primer orden y puedan

**pasar a segundo orden al momento de obtenerse el financiamiento para edificar vivienda.**

- **Institucionalizar un modelo de previsión de valores de reposición del suelo a través de la aplicación de una "Unidad de valor constante" (que contempla costos de venta superiores a los de adquisición e inferiores a los costos de mercado), con el objeto de conformar un fondo de suelo "revolvente", así como para garantizar una oferta de tierra urbana con costos accesibles.**
- **Impulsar la "organización social intermedia" como gestora social ante el fondo, aprovechando a los líderes y su vinculación con la comunidad, para reducir los costos de administración.**

## **2.5 Comités Municipales de prevención y control del desarrollo urbano.**

La irregularidad en la tenencia de la tierra constituye uno de los más graves problemas a los que se enfrenta nuestra entidad para alcanzar resultados realmente positivos en la reversión de este fenómeno, el énfasis de la estrategia de la actual administración estatal se centra, más que en la regularización, en acciones de prevención y control para contrarrestar las invasiones de predios, con lo cual se ataca la problemática desde sus orígenes.

En este marco, ha cobrado gran relevancia la creación de comités municipales de prevención y control del desarrollo urbano, mediante los cuales el municipio asume su responsabilidad legal en el ordenamiento y regulación del crecimiento de los centros de población, estos comités se convierten en mecanismos fundamentales para enfrentar la problemática de la irregularidad, en virtud de la convergencia en su seno de dependencias y organismos de los 3 órdenes de Gobierno.

A la fecha cada uno de los 122 Municipios del Estado cuenta con su Comité Municipal debidamente instalado y en funciones.

## **2.6 Fortalecimiento de la participación municipal**

Alcanzar un crecimiento urbano ordenado y armonioso no puede ser responsabilidad de los Gobiernos Federal o Estatal, en el Estado de México se tiene la firme convicción de que la participación de las autoridades municipales es indispensable para lograr los objetivos planteados.

Al efecto, uno de los propósitos de la política de asentamientos humanos estatal es vigorizar la acción de los Ayuntamientos para que asuman la responsabilidad de orientar y controlar su desarrollo urbano, en este sentido la estrategia contempla 2 vertientes:

- Mediante la adecuación del marco jurídico estatal, transferir las funciones de planeación y administración del desarrollo urbano al ámbito municipal, para que los ayuntamientos se encarguen de elaborar sus planes de desarrollo urbano y de emitir todas las autorizaciones derivadas de ello.
- Promover una mayor participación de los Municipios mediante la creación de sus propios organismos de suelo y vivienda.

## **2.7 Previsión de asentamientos fuera de los límites de centro de población**

La prohibición de llevar a cabo acciones urbanas fuera de los límites de los Centros de población ha producido especulación y encarecimiento del suelo, al mismo tiempo, la presión demográfica sobre las áreas contiguas a dichos límites, cuya cercanía con los centros urbanos las convierte de hecho en urbanizables, ha generado su ocupación irregular.

Como medida para ampliar la oferta de suelo barato y contrarrestar especulación e irregularidad, en los trabajos de adecuación de la ley estatal de asentamientos humanos se plantea la posibilidad de autorizar el desarrollo de terrenos fuera de los límites de centro de población, siempre y cuando se trate de tierras urbanizables y el

promoviente demuestre fehacientemente la factibilidad de introducir infraestructura.

Para evitar que la norma se desvirtue y se revierta en perjuicio del crecimiento urbano ordenado, se precisa que las autorizaciones para dichos terrenos, impliquen la necesidad de elaborar un esquema de desarrollo urbano o plan parcial que norme su asentamiento y que al mismo tiempo, regule su vinculación con el centro de población más cercano.

En la ley vigente se consideran como áreas no urbanizables todas las ubicadas fuera de dichos límites, en el proyecto de Ley en elaboración la definición de áreas no urbanizables se hace a partir de las condiciones intrínsecas de los predios y no de su ubicación así, se seguirán considerando como no urbanizables a las áreas con alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, los bosques, las zonas arqueológicas y otros bienes de valor histórico o cultural, los terrenos inundables o que presenten riesgos previsibles de desastres pendientes pronunciadas que acusen fallas geológicas que contengan galerías o túneles provenientes de explotación minera y desde luego, las áreas naturales protegidas definidas conforme a la legislación ambiental.

### **3. RESERVAS TERRITORIALES IDENTIFICADAS COMO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.**

Como parte del esquema de atención a esta problemática seguido en el pasado, el Gobierno del Estado de México, a través del Instituto Auris (Acción Urbana e Integración Social) o del CRESEM (Comisión de Regulación del Suelo en el Estado de México), adquirió una reserva territorial, en diversos municipios, según se consigna más adelante, que ha servido a lo largo de los años, para promover diversos desarrollos de carácter habitacional utilizando para ello, desde proyectos construidos por el Gobierno en forma directa, hasta asociaciones en participación con promotores inmobiliarios financiándose con fondos de E.OVI, INFONAVIT u otras.

## RESERVAS TERRITORIALES PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

No.	CENTRO DE POBLACION	NOMBRE DEL PREDIO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE (Has.)	OBSERVACIONES	ORGANISMO PROPIETARIO
1	ATIZAPAN	EL CERRITO	HABITACIONAL	0.626	VENTA AUTORIZADA POR LA COMISION EJECUTIVA AURIS, OPERACION PENDIENTE HASTA OBTENER FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	AURIS
		PLAZA SAN JAVIER	HABITACIONAL (MIXTO)	89.861	EL PROPIETARIO ANTERIOR ERA "URCO, S. A. DE C. V.". AURIS ADQUIRIO LAS ACCIONES, ADMINISTRACION Y PODER LEGAL, PARA PLEITOS Y COBRANZAS	AURIS
		LA BLOQUERA	HABITACIONAL	1.419	EN ESTE PREDIO EXISTEN LAS INSTALACIONES DE UNA PLANTA BLOQUERA	AURIS
2	ATLACOMULCO	RANCHO TIC TI	HABITACIONAL (MIXTO)	5.956	336 LOTES UNIFAMILIARES 2 ZONAS COMERCIALES	AURIS
3	CHICOLOAPAN	SAN VICENTE III	HABITACIONAL	6.103	EN LITIGIO CON CASA DE CANTERA, A. C. (OCUPANTES)	AURIS
		LOTE 1 MANZANA III	COMERCIAL	0.557		
4	CUAUTITLAN IZCALLI	SAN JUAN ATLAMICA	HABITACIONAL	5,776.000	VENTA AUTORIZADA POR LA COMISION EJECUTIVA AURIS, OPERACION PENDIENTE PORQUE LA COMUNIDAD SE NIEGA A QUE CONSTRUYAN MAS VIVIENDA	AURIS
5	CUAUTITLAN IZCALLI (ODEM)	PREDIOS ODEM (13 LOTES)	INDUSTRIAL	3,812.000	13 LOTES DEL ORGANISMO CUAUTITLAN IZC. DEL CUAL AURIS ES EL LIQUIDADOR EJECUTIVO.	AURIS
		LOS CUARTILLOS	HABITACIONAL	18.052	PREDIO DEL ORGANISMO CUAUTITLAN IZC. DEL CUAL AURIS ES LIQUIDADOR EJECUTIVO	AURIS
		BODEGA CUAMATLA	COMERCIAL	0.067		AURIS
6	ECATEPEC	EL LLANO	HABITACIONAL	10.220	EN PROCESO DE FORMALIZAR LA OPERACION CON FONHAPO.	AURIS
		CODICE BORGIA	COMERCIAL	0.452		AURIS

## RESERVAS TERRITORIALES PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

No.	CENTRO DE POBLACION	NOMBRE DEL PREDIO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE (Ha.)	OBSERVACIONES	ORGANISMO PROPIETARIO
7		HUEHUETOCA	COMERCIAL	0.497		
		CASA NUEVA HUEHUETOCA ZONA INDUSTRIAL HUEHUETOCA	INDUSTRIAL	31.982	CARECE DE SERVICIOS (NO EXISTE INFRAESTRUCTURA)	AURIS
8		IXTAPALUCA	HABITACIONAL	10.237	RESERVA PROPIA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	AURIS
		RESIDENCIAL ACOZAC (80 LOTES)	HABITACIONAL	5.253	LOTES RESIDENCIALES QUE NOS TRANSFIRIO EL GEM.	AURIS
		SAN JOSE CHALCO	HABITACIONAL	90.280	PROPIO PARA INTERES SOCIAL	AURIS
9		RINCONES DEL BOSQUE	HABITACIONAL	8.733	EN PROCESO DE FORMALIZAR CON COLEGIO ANGEL MATUTE Y SR. HEGEWISH. QUEDARIA UN REMANENTE DE 19,507 DE CON MUCHA PENDIENTE	AURIS
		STA. CRUZ ACATLAN (FRACC. II LOMAS VERDES)	COMERCIAL	0.618		AURIS
10		NEZAHUALCOYOTL	HABITACIONAL	0.847		AURIS
		LA CONCRETERA ANTONIO ALZATE	HABITACIONAL	0.118	REMANENTE DEL DESARROLLO ANTONIO ALZATE (VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO) PARA EDIFICACION DE DEPARTAMENTOS.	AURIS
11		TECAMAC	AGRICOLA	653.262	PODRIA UTILIZARSE PARA DESARROLLOS DE INTERES MEDIO	AURIS
		HACIENDA SIERRA HERMOSA AMELCO	HABITACIONAL	2.419	PROPIO PARA VIVIENDA DE INTERES MEDIO	AURIS
		STO. TOMAS CHICONAUTLA	HABITACIONAL	9.500	RESERVA HABITACIONAL NO DESARROLLADA, SE REQUIERE INTRODUCCION DE SERVICIOS	CRESEM
		SAN AGUSTIN DEL LLANO	HABITACIONAL	16.135	APTO PARA USO HABITACIONAL NO DESARROLLADA, SE REQUIERE INTRODUCCION DE SERVICIOS (CUENTA CON FACILIDAD DE SERVICIOS)	CRESEM
		ATLAUENCO	HABITACIONAL	2.565	DESARROLLO AUTORIZADO, CUENTA CON AGUA Y DRENAJE, FALTA EMISOR DE AGUAS NEGRAS.	CRESEM

## RESERVAS TERRITORIALES PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

No.	CENTRO DE POBLACION	NOMBRE DEL PREDIO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE (Has.)	OBSERVACIONES	ORGANISMO PROPIETARIO
12	TENANGO	ZONA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1.197	3 LOTES INDUSTRIALES, 1 COMERCIAL	AURIS
13	TLALNEPANTLA	JOSE M <sup>o</sup> VELASCO	HABITACIONAL	3.932	PARA VIVIENDA DE INTERES MEDIO, TERRENO CON MUCHA PENDIENTE	AURIS
		EL OLIVO II	HABITACIONAL	1.160	PARA VIVIENDA DE INTERES MEDIO, LOTES DE LA MZ. 8, MZ. 15 DE LA MZ. 34 CRESEM VENDIO LOS LOTES DE LA MZ. 15 SIN AUTORIZACION.	AURIS
14	TOLUCA	LA CRUZ COMALCO	COMERCIAL	0.704		AURIS
		PARQUE CUAUHTEMOC (26 MODULOS)	SERVICIOS	0.736	LAS CONSTRUCCIONES FUERON HECHAS POR AURIS, EL TERRENO ES PROPIEDAD DE FIDEPAR.	AURIS
15	TULTITLAN	LOMA DEL PARQUE	HABITACIONAL	30.545	EN PROCESO DE FORMALIZAR LA OPERACION CON FONHAPO	AURIS
16	VILLA NICOLAS ROMERO	LA COLMENA	COMERCIAL	0.217		AURIS
17	ATLAUTLA	GRANJAS HUERTAS LAS DELICIAS	HABITACIONAL	6.433	DESARROLLO AUTORIZADO (SOCIAL PROGRESMO) CUENTA SON SERVICIOS	CRESEM
18	CHIMALHUACAN	TLATEL-XOCHITENCO	HABITACIONAL	4.146	REMANENTE DE DESARROLLO AUTORIZADO, REQUIERE INTRODUCCION DE SERVICIOS.	CRESEM

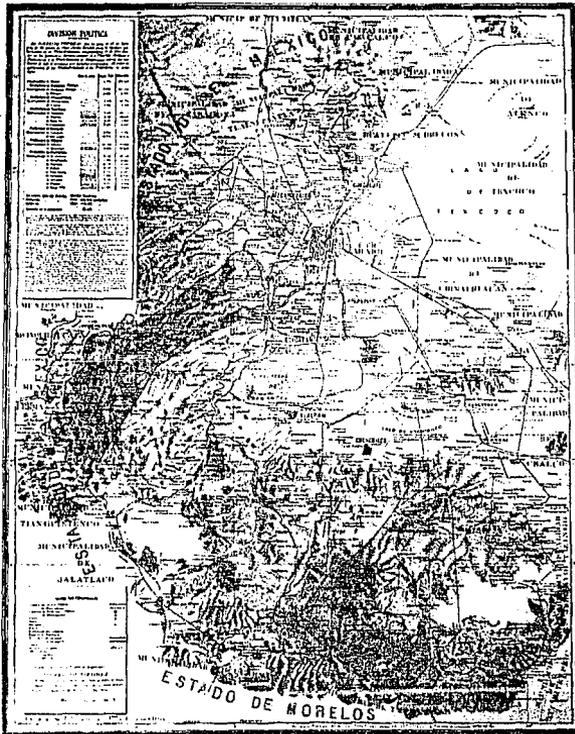
# FALLA DE ORIGEN



## CARTA POLITICA DEL DISTRITO FEDERAL 1902

CONTIENE: La libre división con los Estados de Mexico y Morelos  
y el mapa interior del territorio conforme al proyecto formado por el  
Congreso de la Unión.

LIC. ANGEL ZIMBRON



## CAPITULO 2

### IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

El plano es una carta de división política del Distrito Federal con el fin de señalar la delimitación de los estados y municipios que lo circundan. En el margen izquierdo se anotan la superficie que delimita a cada municipio y el número de sus habitantes. Figuran las siguientes municipalidades: Zaragoza, Tlaxiiltan, Tlalnepantla, Chalco, Ecatepec, Atenco, Texcoco, Chimalhuacan, La Paz, Coacalco, Ayotzingo, Xuchitepec, Tepoztlan, Cuernavaca, Jalatlá, Tianguistenco, Lerma, Huisquilucan, Villa de Juárez. Alrededor de la Ciudad de México están indicados los barrios y pueblos: Iztapalapa, Tlalpan, Xochimilco, Coyoacan, Tacubaya, Atzacapozalco, Guadalupe, Mixcoac. Su título es "Carta Política del Distrito Federal" y su autor es el ingeniero Israel Gutiérrez. Tiene fecha de 1902; sus dimensiones son 0.91 x 0.68 m; no está indicada la escala y tiene el norte hacia arriba. Se localiza en la Mapoteca Orozco y Berra de la Dirección de Geografía y Meteorología. Colección Orozco y Berra No. 3269

## **CAPITULO 2**

### **IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES EN PLANES Y ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO.**

**1. REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2000.**

**2. DIAGRAMA DEL PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE PREDIOS (1ª ETAPA).**

**3. IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES EN PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION.**

- 1 ATIZAPAN DE ZARAGOZA
- 2 COACALCO DE BERRIOZABAL
- 3 CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO
- 4 CUAUTITLAN IZCALLI
- 5 CHICULOAPAN
- 6 CHIMALHUACAN
- 7 ECATEPEC DE MORELOS
- 8 HUEHUETOCA
- 9 HUIXQUILUCAN
- 10 IXTAPALUCA
- 11 LA PAZ
- 12 NAUCALPAN DE JUAREZ
- 13 NEZAHUALCOYOTL
- 14 NICOLAS DE ROMERO RUBIO
- 15 SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES
- 16 TECAMAC
- 17 SAN JUAN TEOTIHUACAN
- 18 TEPOTZOTLAN
- 19 TEXCOCO
- 20 TLALNEPANTLA DE BAZ
- 21 TULTITLAN
- 22 CHALCO

**4. ANEXO METODOLOGICO.**

**FALTA PAGINA**

**No 40 a la.....**

## 2. IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

En este capítulo se presenta a nivel de detalle en cada uno de los Municipios del Estado de México que forman parte del Area Metropolitana de la Ciudad México, el resultado de la investigación, análisis y evaluación que practicamos de los planes de desarrollo urbano de centros de población en los planos de usos y destinos del suelo y donde en cada uno de los 22 Municipios estudiados se observa debidamente cuantificadas las reservas territoriales consideradas al elaborar el plan, por tipo de uso propuesto y donde en primera instancia, puede observarse que la disponibilidad real varía sensiblemente con lo indicado en planos, lo que en el cuadro de resultados se refleja como un déficit global de 13,343.39 Has., con respecto al área total requerida según proyecciones de población elaboradas para tal fin por el propio Gobierno del Estado de México. (1)

Asimismo, se consigna de cada municipio, resumen conteniendo la información que, partiendo de la situación actual, de sus requerimientos de suelo al año 2000, de la disponibilidad real de suelo urbano, permite establecer como conclusiones las políticas de desarrollo urbano sugeridas en consecuencia, que incluyen entre otras:

- Redensificación de lotes baldíos y áreas de baja densidad.

(1) Dirección General de Geografía y Estadística dependiente de la Secretaría de Finanzas y Planeación. Octubre de 1993. (1993-2000)

- Ampliación de límites del centro de población sin afectar áreas de conservación ecológica y de recursos naturales.
- Encauzar las necesarias reservas territoriales a municipios vecinos en un esquema de desarrollo urbano metropolitano.

Pero sobre todo, independientemente de su identificación, esas reservas deberán jerarquizarse en su utilización en base a un criterio que sea congruente con:

- La existencia o dotación programada de la infraestructura vial, de agua potable y de servicios de saneamiento en la zona.
- La existencia de los servicios de equipamiento urbano local o regional indispensables para asegurar condiciones razonables de operación urbana y de satisfacción a los habitantes de esa zona.
- Los esquemas, planes y programas de crecimiento de esa zona en relación al contexto general de la zona metropolitana y de sus satisfactores.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CUADRO DE RESULTADOS**

**REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO	INCREMENTO POBLACIONAL ESPERADO	AREA REQUERIDA	AREA DISPONIBLE DETECTADA	DIFERENCIA	DIAGNOSTICO
	HA.	HA.	HA.	HA.	
1. ATIZAPAN DE ZARAGOZA	300,229	3,851.75	522.64	-3,329.11	DEFICIT
2. COACALCO DE BERRIOZABAL	53,118	703.44	543.40	-160.04	DEFICIT
3. CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO	13,682	132.42	371.08	238.66	SUPERAVIT
4. CUAUTITLAN IZCALLI	261,813	3,645.82	1,843.89	-1,802.03	DEFICIT
5. CHICOLOAPAN	47,473	398.42	207.70	-190.72	DEFICIT
6. CHIMALHUACAN	361,431	2,383.48	550.83	-1,832.63	DEFICIT
7. ECATEPEC DE MORELOS	302,399	2,178.57	1,227.65	-950.92	DEFICIT
8. HUEHUETOCA	6,713	184.81	880.36	701.55	SUPERAVIT
9. HUIXQUILLUCAN	81,930	729.11	0.00	-729.11	DEFICIT
10. IXTAPALLUCA	59,492	982.54	415.81	-566.93	DEFICIT
11. LA PAZ	71,081	652.35	380.42	-291.93	DEFICIT
12. NAUCALPAN DE JUAREZ	126,519	1,148.80	185.60	-963.00	DEFICIT
13. NEZAHUALCOYOTL	220,285	777.34	83.40	-713.94	DEFICIT
14. NICOLAS ROMERO	82,488	937.84	650.82	-286.82	DEFICIT
15. SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES	1,602	41.84	115.80	73.96	SUPERAVIT
16. TECAMAC	90,959	1,080.84	1,573.84	512.70	SUPERAVIT
17. SAN JUAN TEOHUACAN	3,883	92.53	288.01	205.48	SUPERAVIT
18. TEPOTZOTLAN	12,010	185.51	286.71	131.20	SUPERAVIT
19. TEXCOCO	23,813	589.53	541.18	-48.35	DEFICIT
20. TLALNEPANTLA DE BAZ	83,892	784.47	45.84	-738.63	DEFICIT
21. TULTITLAN	254,641	2,088.39	822.84	-1,475.45	DEFICIT
22. CHALCO	236,741	1,857.11	728.01	-1,129.10	DEFICIT
<b>TOTAL</b>	<b>2,687,754</b>	<b>25,384.72</b>	<b>12,041.33</b>	<b>-13,343.39</b>	<b>DEFICIT</b>

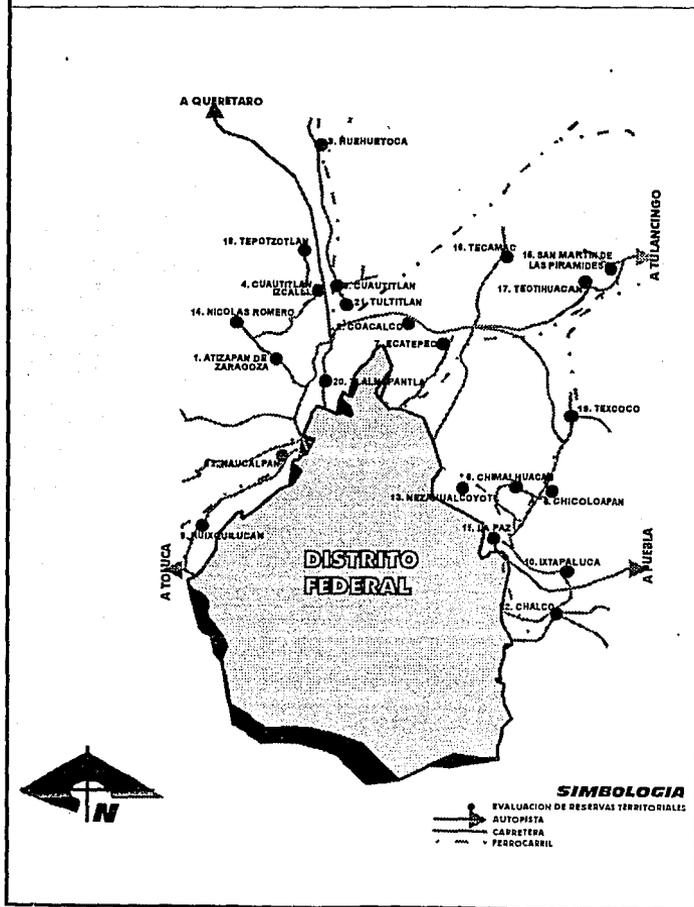
**NOTA:**

En los municipios en que se ha detectado déficit de reservas territoriales, para absorber el incremento de población previsto para el año 2000, será necesario establecer las políticas de:

- Redensificación de lotes baldíos y áreas de baja densidad.
- Ampliación del límite del centro de población, de ser posible, sin afectar zonas de reserva de conservación ecológica y de recursos naturales.
- Encusar las necesarias reservas territoriales a municipios vecinos para absorber el incremento de población previsto mediante proyectos metropolitanos.

# ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

## Localización de los Centros de Población Estudiados



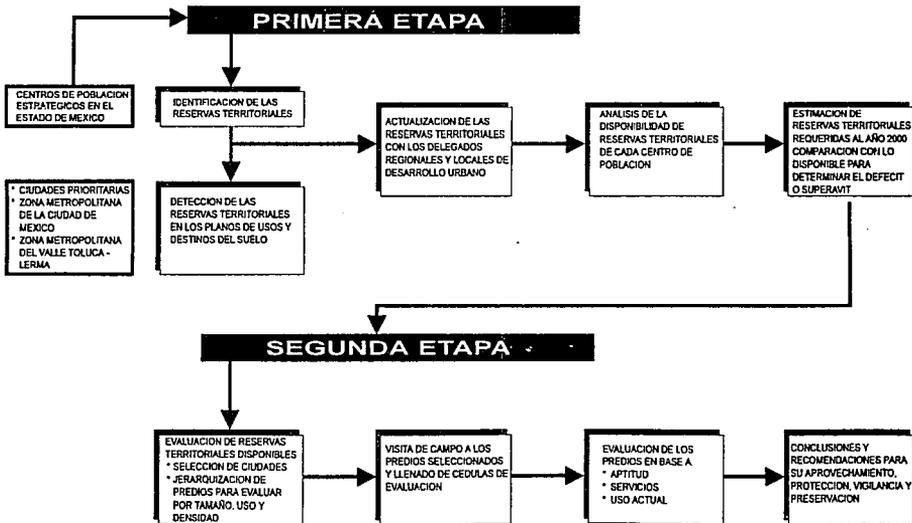
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**MUNICIPIOS CONURBADOS DEL ESTADO DE MEXICO CON EL D. F.**



- |                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| 1 ATIZAPAN DE ZARAGOZA       | 12 NAUCALPAN DE JUAREZ         |
| 2 COACALCO DE BERRIOZABAL    | 13 NEZAHUALCOYOTL              |
| 3 CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO | 14 NICOLAS ROMERO              |
| 4 CUAUTITLAN IZCALLI         | 15 SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES |
| 5 CHICULOAPAN                | 16 TECAMAC                     |
| 6 CHIMALHUACAN               | 17 SAN JUAN TEOXIHUACAN        |
| 7 ECATEPEC DE MORELOS        | 18 TEPOTZOTLAN                 |
| 8 HUEHUETOCAN                | 19 TEXCOCO                     |
| 9 HUIXQUILUCAN               | 20 TLALNEPANTLA DE BAZ         |
| 10 IXTAPALUCA                | 21 TULTITLAN                   |
| 11 LA PAZ                    | 22 CHALCO                      |

# PROPUESTA METODOLOGICA PARA LA SELECCION Y EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

## PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE PREDIOS



**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**1. ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	1A/2A	HABITACIONAL, MUY BAJA DENSIDAD	66.63	50%	33.32
2	2A/3A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	30.88	50%	15.43
3	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	5.81	0%	0.00
4	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	4.51	0%	0.00
5	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	56.03	80%	44.82
6	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	8.52	0%	0.00
7	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	21.19	0%	0.00
8	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	5.61	50%	2.81
9	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	57.48	50%	28.74
10	3A	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD	77.59	0%	0.00
11	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	13.78	50%	6.89
12	3B	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	14.13	0%	0.00
13	3B	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	14.63	0%	0.00
14	3B	HABITACIONAL, MEDIA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	35.44	0%	0.00
15	4A	HABITACIONAL, ALTA DENSIDAD	4.31	50%	2.16
16	4B	HABITACIONAL, ALTA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	7.58	50%	3.79
17	4B	HABITACIONAL, ALTA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	3.62	0%	0.00
18	HD	HAB. UNIFAM. MUY BAJA DENSIDAD	37.89	0%	0.00
19	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	140.74	50%	70.37
20	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	83.75	0%	0.00
21	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	60.28	50%	30.14
22	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	14.09	100%	14.09
23	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	4.28	100%	4.28
24	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	47.17	100%	47.17
25	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	49.70	100%	49.70
26	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	8.72	100%	8.72
27	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	16.96	0%	0.00
28	H1	HABITACIONAL, FAM. BAJA DENSIDAD	34.28	0%	0.00
29	HD/H3	HAB. UNIFAM. MUY BAJA DENSIDAD	10.40	100%	10.40
30	HD/H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD HAB. UNIFAM. MUY BAJA DENSIDAD HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	33.70	100%	33.70

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARO. MARIO RODRIGUEZ LEON,  
 EN MARZO DE 1994.

114

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**1. ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA	%	HA
31	H0/H3	HAB. UNIFAM. MUY BAJA DENSIDAD	17.54	100%	17.54
32	H1/H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	60.41	100%	60.41
		HABITACIONAL FAM. BAJA DENSIDAD			
33	H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	8.16	100%	8.16
		HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	22.19	100%	22.19
34	H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	40.60	0%	0.00
35	H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	4.18	100%	4.18
36	H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	3.84	100%	3.84
37	H3	HAB. PLURIFAM. BAJA DENSIDAD	0.34	0%	0.00
38	H4	HAB. PLURIFAM. ALTA DENSIDAD	4.45	0%	0.00
39	H4	HAB. PLURIFAM. ALTA DENSIDAD	34.36	0%	0.00
40	B(IND)	INDUSTRIA	3.02	0%	0.00
41	B(IND)	INDUSTRIA	25.67	0%	0.00
42	B(IND)	INDUSTRIA	8.40	0%	0.00
43	B(IND)	INDUSTRIA			

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	1,131.17	46%	522.64
SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS	0.00	0%	0.00
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	71.75	0%	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>1,202.92</b>	<b>43%</b>	<b>522.64</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARO. MARIO RODRIGUEZ LEON, EN MARZO DE 1994.

2/4

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**1. ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	463,106	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	4,490.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	5,941.36	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	77.85	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	1,874.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	522.64	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	763,335	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	300,229	HAB.	(7)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	2,311.05	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	862.84	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	577.76	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	3,851.76	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	522.64	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	313.58	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	130.66	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	78.40	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	522.64	HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 1993.

(2) DATO ESTIMADO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.

Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

3/4

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**1. ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Al Centro de Población Estratégico de Atizapán se le atribuye una política general de restricción y control del crecimiento demográfico, protegiendo el medio natural y principalmente las áreas no urbanizadas, agrícolas, forestales, corrientes y cuerpos de agua y las zonas de recarga de los mantos acuíferos.

El 71 % del área municipal está destinada a zonas urbanas del Centro de Población y el 29 %, a zonas no urbanizables y áreas verdes.

Cuando se promulgó el Plan de Desarrollo, el área urbana ocupaba el 56 % del área municipal, el 29% era área rural y el 15% se destinó a reserva territorial.

Actualmente se presenta un déficit del área urbanizable, por lo que la política debe ser de consolidación, incrementando la densidad de población y controlar su crecimiento territorial.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	463,106 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	8.69%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	300,229 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	77.95 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	3,851.75 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	522.64 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(3,329.11) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	2,311.05 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	313.58 HA.	[2.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(1,997.47) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	962.94 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	130.66 HA.	[2.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(832.28) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	577.76 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	78.40 HA.	[2.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(499.37) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	300,229 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	3,851.75 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	522.64 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(3,329.11) HA.</b>	<b>[2]</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**2. COACALCO DE BERRIOZABAL**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)		DISPONIBILIDAD (2)		RESERVA HA.
			HA.	%	%	HA.	
1	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	24.05	0.00%		0.00	
2	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	71.00	50.00%		35.50	
3	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	19.00	0.00%		0.00	
4	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	12.20	0.00%		0.00	
5	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	22.25	50.00%		11.13	
6	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	7.20	100.00%		7.20	
7	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	15.75	100.00%		15.75	
8	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	38.50	50.00%		19.25	
9	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	37.60	70.00%		26.32	
10	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	18.75	100.00%		18.75	
11	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	13.35	50.00%		6.68	
12	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	65.00	75.00%		48.75	
13	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	48.50	50.00%		24.25	
14	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	24.00	50.00%		12.00	
15	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	50.20	80.00%		40.16	
16	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	83.10	90.00%		74.79	
17	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	33.00	100.00%		33.00	
18	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	10.40	100.00%		10.40	
19	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	41.80	70.00%		29.26	
20	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	15.50	80.00%		9.30	
21	E	EQUIPAMIENTO URBANO	12.30	100.00%		12.30	
22	E	EQUIPAMIENTO URBANO	8.25	0.00%		0.00	
23	7A	CENTRO DE SERVICIOS METROPOLITANO	4.25	0.00%		0.00	
24	7B	SUBCENTRO URBANO	5.75	100.00%		5.75	
25	7B	SUBCENTRO URBANO	2.20	0.00%		0.00	
26	7B	SUBCENTRO URBANO	35.50	50.00%		17.75	
27	E	EQUIPAMIENTO URBANO	41.50	0.00%		0.00	
28	7B	SUBCENTRO URBANO	20.30	100.00%		20.30	
29	7B	SUBCENTRO URBANO	16.50	100.00%		16.50	
30	B	INDUSTRIA	20.15	100.00%		20.15	
31	B	INDUSTRIA	15.75	100.00%		15.75	
32	B	INDUSTRIA	2.00	100.00%		2.00	
33	B	INDUSTRIA	2.10	100.00%		2.10	
34	B	INDUSTRIA	6.80	50.00%		3.30	
			651.15	86%		427.50	
			148.55	50%		72.80	
			48.60	83%		43.30	
			844.30	84%		543.40	

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARG. JUAN BARRA L., EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**2. COACALCO DE BERRIOZABAL**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	100,108 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	2,206.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	2,517.80 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	76.51 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	855.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	543.40 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	243,226 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	53,118 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	422.06 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	175.86 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	105.52 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	703.44 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	427.50 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	256.50 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	106.88 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	84.13 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	72.80 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	43.30 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	543.40 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 1990.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**2. COACALCO DE BERRIOZABAL**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Esta previsto en el Plan la saturación del centro de población con programas tendientes a la densificación del área urbana actual y a la creación de reservas territoriales para corredores urbanos.

Se requiere control en programas habitacionales mientras el incremento de población continúe a ese ritmo. El Plan del Centro de Población se dirige a promover el uso de lotes baldíos para incrementar la densidad y lograr la consolidación de áreas urbanas y desarrollo controlado debido a que la superficie urbanizable ya es deficitaria.

Las acciones de vivienda a corto plazo tiendan a realizarse en la zona Poniente del centro de población. Las características como ciudad dormitorio de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, provocan que el Plan Estratégico se dirija principalmente a acciones habitacionales, habiendo pocos programas para industria.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1984 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	180,108 HAB.	(1.1)
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	4.19%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	53,118 HAB.	(2.2)
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	76.51 HAB/HA	(1.4)
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	703.44 HA.	(2.6)
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	543.40 HA.	(1.6)
EXISTE UN DEFICIT DE:	(160.04) HA.	(2)

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	422.08 HA.	(2.3)
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	250.50 HA.	(3.2)
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(166.58) HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	176.88 HA.	(2.4)
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	109.88 HA.	(3.3)
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(66.99) HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	105.62 HA.	(2.5)
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	64.13 HA.	(3.4)
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(41.39) HA.	(2)

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	53,118 HAB.	(2.2)
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	703.44 HA.	(2.6)
AREA DISPONIBLE:	543.40 HA.	(3.7)
EXISTE UN DEFICIT DE:	(160.04) HA.	(2)

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**3. CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA	%	HA
1	3A	HAB. PLURIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD	12.74	40%	5.10
2	4A	HAB. PLURIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	66.45	70%	46.52
3	3B	HAB. PLURIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD	162.64	80%	130.11
4	3B	HAB. PLURIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD	43.16	70%	30.21
5	3B	HAB. PLURIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD	20.89	15%	3.13
6	4B	HAB. PLURIFAMILIAR ALTA DENSIDAD CON SERVICIOS	7.96	60%	4.78
7	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	58.13	80%	44.91
8	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	46.85	40%	18.78
9	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	36.53	70%	25.57
10	7A	(COMERCIAL) CENTRO URBANO	18.56	0%	0.00
11	IND	INDUSTRIAL	61.98	100%	61.98

			453.45	68%	309.10
			19.58	0%	0.00
			61.98	100%	61.98
			533.99	68%	371.08

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO LIC. ALBERTO BOTO SANCHEZ,  
 EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**3. CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1 POBLACION 1994	68,371 HAB.	(4)
1.2 SUPERFICIE URBANIZADA 1985	888.00 HA.	(1)
1.3 SUPERFICIE URBANIZADA 1994	564.92 HA.	(2)*
1.4 DENSIDAD BRUTA	103.33 HAB/HA.	(2)
1.5 SUPERFICIE URBANIZABLE 1985	248.00 HA.	(1)
1.6 SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	371.08 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1 POBLACION ESTIMADA	72,053 HAB.	(4)
2.2 INCREMENTO DE POBLACION	13,682 HAB.	(2)
2.3 SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	79.45 HA.	(2)
2.4 SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	33.10 HA.	(2)
2.5 SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	19.86 HA.	(2)
2.6 AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	132.42 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1 AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	309.10 HA.	(3)
3.2 SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	185.40 HA.	(2)
3.3 SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	77.28 HA.	(2)
3.4 SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	46.37 HA.	(2)
3.5 CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00 HA.	(3)
3.6 SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	61.88 HA.	(3)
3.7 TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	371.08 HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1985.

(2) DATO ESTIMADO.

(2)\* EL CALCULO ARROJA UNA REDUCCION EN EL AREA URBANIZADA RESPECTO A LA DE 1985, POR LO QUE ESTE DATO DEBERA SER VERIFICADO Y VALIDADO EN CAMPO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.

Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1982.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**3. CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico fija como objetivos el crecimiento moderado de su población y el aumento de la oferta de vivienda para estratos medio y alto. Establece como metas pasar de una población de 92,860 habitantes en 1980 a 85,688 en 1985, con una Tasa de Crecimiento Media Anual de 4.8% y a 104,810 en el año 2,000 con una Tasa de Crecimiento Media Anual de 9.1%  
 Plantea la estrategia de contener el territorio urbano de la ciudad en 938 Ha., de las cuales 248 Ha. son reservas para futuro crecimiento, y promover la consolidación de las áreas urbanas con el uso intensivo de terrenos baldíos para elevar la densidad bruta de 155 Hab/Ha. a 280 Hab/Ha.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1984 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	59,371 HAB.	(1.1)
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	3.57%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	13,882 HAB.	(2.2)
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	103.33 HAB/HA	(1.4)
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	132.42 HA.	(2.8)
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	371.08 HA.	(1.6)
EXISTE UN SUPERAVIT DE:	238.66 HA.	(2)

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	79.45 HA.	(2.3)
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	185.40 HA.	(3.2)
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	108.01 HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	33.10 HA.	(2.4)
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	77.29 HA.	(3.3)
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	44.17 HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	19.88 HA.	(2.5)
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	48.37 HA.	(3.4)
EXISTE UN SUPERAVIT DE:	28.50 HA.	(2)

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	13,882 HAB.	(2.2)
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	132.42 HA.	(2.8)
AREA DISPONIBLE:	371.08 HA.	(3.7)
EXISTE UN SUPERAVIT DE:	238.66 HA.	(2)

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**4. CUAUTITLAN IZCALLI**

No.	CLAVE	USO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
		PROPUESTO	HA.	%	HA.
1	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	14.11	100%	14.11
2	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	23.92	100%	23.92
3	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	98.66	100%	98.66
4	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	19.27	100%	19.27
4	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	71.54	100%	71.54
5	HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	23.78	100%	23.78
6	HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	69.14	100%	69.14
7	HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	69.14	100%	69.14
8	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	53.41	100%	53.41
9	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	19.28	100%	19.28
10	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	10.11	100%	10.11
11	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	22.18	0%	0.00
11'	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	12.83	100%	12.83
12	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	225.08	100%	225.08
13	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	3.99	0%	0.00
14	HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	8.11	0%	0.00
15	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	46.48	85%	42.06
16	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	24.92	100%	24.92
17	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	94.92	85%	80.69
18	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	68.79	100%	68.79
19	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	55.50	100%	55.50
20	CS	CENTRO URBANO	11.22	100%	11.22
21	CU	CENTRO URBANO	12.18	0%	0.00
22	CS	CENTRO URBANO	23.94	100%	23.94
23	IND	INDUSTRIA	1.59	0%	0.00
24	IND	INDUSTRIA	4.07	0%	0.00
25	IND	INDUSTRIA	3.44	80%	2.75
26	IND	INDUSTRIA	78.04	80%	62.43
27	IND	INDUSTRIA	81.65	75%	61.24
28	IND	INDUSTRIA	32.73	80%	26.18
29	IND	INDUSTRIA	113.88	75%	85.26
30	IND	INDUSTRIA	215.27	75%	161.46
31	IND	INDUSTRIA	92.92	60%	46.48
32	IND	INDUSTRIA	184.21	60%	110.53
33	IND	INDUSTRIA	34.32	0%	0.00
34	IND	INDUSTRIA	105.03	85%	89.27
35	CU	CENTRO URBANO	11.89	100%	11.89
36	CS	CENTRO URBANO	11.99	85%	11.39
37	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	21.25	100%	21.25

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO LIC. ALBERTO SOTO SANCHEZ, EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**  
**4. CUAUTITLAN IZCALLI**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
38	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	22.17	100%	22.17
39	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	8.47	100%	8.47
40	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	17.18	100%	17.18
41	CS	CENTRO URBANO	19.39	100%	19.39
42	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	52.21	100%	52.21
43	CS	CENTRO URBANO	62.65	100%	62.65
44	CS.	CENTRO URBANO	18.78	100%	18.78
45	CS	CENTRO URBANO	18.98	40%	8.78
46	IND.	INDUSTRIA	58.74	0%	0.00
47	IND	INDUSTRIA	5.65	0%	0.00
48	IND	INDUSTRIA	8.98	0%	0.00
49	IND	INDUSTRIA	0.84	0%	0.00
50	IND	INDUSTRIA	2.12	75%	1.59
51	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	21.38	100%	21.38
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>1,109.83</b>	<b>85%</b>	<b>1,053.69</b>
<b>SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS</b>			<b>187.01</b>	<b>88%</b>	<b>164.04</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>1,021.09</b>	<b>61%</b>	<b>628.18</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2,317.74</b>	<b>80%</b>	<b>1,843.89</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO LIC. ALBERTO SOTO SANCHEZ, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**4. CUAUTITLAN IZCALLI**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	462,822 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	5,197.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	8,445.11 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	71.81 HAB/HA.	(2)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	3,092.00 HA.	(1)
1.8	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	1,843.89 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	724,635 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	261,813 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	2,187.55 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	911.48 HA.	(2)
2.6	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	546.89 HA.	(2)
2.8	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	3,645.92 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	1,053.69 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	632.21 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	263.42 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	158.05 HA.	(2)
3.6	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	164.04 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	626.16 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	1,843.89 HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1993.

(2) DATO ESTIMADO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**4. CUAUTITLAN IZCALLI**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico persigue como objetivos el bienestar de la población con facilidades de acceso al empleo, al suelo y la vivienda, evitando la marginación rural y urbana.

Se propone una política de consolidación de las áreas urbanas y desarrollo controlado de la expansión urbana, ya que presenta déficit de su área urbanizable. Para ello es necesario controlar el crecimiento demográfico y la expansión urbana irregular evitando el uso de áreas boscosas, inundables o inestables, y reduciendo la contaminación. La expansión urbana se propone en etapas de ocupación: Primero cubrir los lotes baldíos y el desarrollo de 1,045 Ha., incrementando la densidad de población hasta los 120 Hab/Ha. Otra etapa es la ocupación de 1,903 Ha. en la parte alta para uso habitacional de apoyo al desarrollo industrial. Se establece constituir el área no urbanizable en zona de preservación ecológica.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	462,822 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	7.76%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	261,813 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	71.81 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	3,645.92 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	1,843.89 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,802.03) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	2,187.55 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	632.21 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(1,555.34) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	911.48 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	263.42 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(648.06) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	546.88 HA.	[2.5]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	158.05 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DIFERENCIA DE:</b>	<b>(388.84) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	261,813 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	3,645.92 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	1,843.89 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,802.03) HA.</b>	<b>[2]</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**5. CHICULOAPAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	40.50	100.00%	40.50
2	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	68.00	50.00%	34.00
3	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	104.50	100.00%	104.50
4	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	5.50	0.00%	0.00
5	E	EQUIPAMIENTO URBANO	22.70	100.00%	22.70
6	E	EQUIPAMIENTO URBANO	6.00	100.00%	6.00
7	4MX	USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD	67.00	0.00%	0.00

<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>	<b>285.50</b>	<b>63%</b>	<b>178.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS</b>	<b>28.70</b>	<b>100%</b>	<b>28.70</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>	<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>314.20</b>	<b>66%</b>	<b>207.70</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. ERNESTO CASTILLO,  
EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**5. CHICULOAPAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	81,774	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	453.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	686.30	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	119.15	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	441.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	207.70	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	129,247	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	47,473	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	239.05	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD	99.61	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	59.76	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	398.42	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	179.00	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	107.40	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD	44.75	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	26.85	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	28.70	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	207.70	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1990 Y SU ACTUALIZACION DEL 24 DE MARZO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**5. CHICULOAPAN**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico tiende a dar continuidad a las actividades agropecuarias por ser las de mayor importancia en el desarrollo económico de la población. Para la dotación suficiente de equipamiento, se amplió en 1993 el área urbana hacia la exhaclenda de San Isidro, con una extensión de 391 Ha. Los programas habitacionales y de estructura vial, están encaminados a la preservación de los servicios existentes y a la implementación del equipamiento requerido en su crecimiento. Al interior del centro de población se deberán incrementar y consolidar los desarrollos habitacionales de tipo social progresivo. Se prevé revisar el sistema vial para lograr una mejor estructura urbana.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	81,774 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	7.93%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	47,473 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	119.15 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	398.42 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	207.70 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(190.72) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	239.05 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	107.40 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(131.65) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	89.61 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	44.75 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(44.86) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	59.76 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	26.85 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(32.91) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	47,473 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	399.42 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	207.70 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(190.72) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**6. CHIMALHUACAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)		DISPONIBILIDAD (2)		RESERVA HA.
			HA.	%	%	HA.	
1	H2	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	101.50	0.00%		0.00	
2	H3	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	13.50	0.00%		0.00	
3	H4	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	9.50	0.00%		0.00	
4	H3	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	6.50	0.00%		0.00	
5	H3	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	31.80	0.00%		0.00	
6	H2	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	54.50	75.00%		40.88	
7	H2	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	101.00	38.00%		38.38	
8	H1	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	67.00	42.00%		28.14	
9	H3	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	88.10	100.00%		66.10	
10	H2	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	59.00	60.00%		59.40	
11	H1	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	52.40	0.00%		0.00	
12	H1	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	108.60	20.00%		21.72	
13	CSRM	CENTRO DE SERV. REG. METROPOLITANO	56.70	0.00%		0.00	
14	CSRM	CENTRO DE SERV. REG. METROPOLITANO	18.00	0.00%		0.00	
15	CU	CENTRO URBANO	5.50	0.00%		0.00	
16 (A)	CSRM	CENTRO DE SERV. REG. METROPOLITANO	49.70	80.00%		39.76	
17	CUA	CENTRO URBANO	11.60	0.00%		0.00	
18	CUA	CENTRO URBANO	41.60	100.00%		41.60	
19	MI	MICROINDUSTRIA	71.50	70.00%		50.05	
20 (B)	H1	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	382.00	40.00%		144.80	

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	1033.20	36%	419.42
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	183.10	44%	81.36
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	71.50	70%	50.05
	1347.80	41%	550.83

- (1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.  
 (2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. ROGELJO RODRIGUEZ, EN MARZO DE 1994  
 (A) ESTA INVADIDO EN UN 20% DE SU SUPERFICIE  
 (B) ZONA IDENTIFICADA FUERA DE LO APROBADO EN EL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION DE ENERO DE 1987 Y SUS AMPLIACIONES DE ABRIL DE 1991 Y MARZO DE 1993

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**REGUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**6. CHIMALHUACAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	396,264	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1991	1,846.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	2,613.17	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	151.64	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1991	1,218.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	550.83	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	757,695	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	361,431	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	1,430.08	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD	595.67	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	357.52	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	2,383.46	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	419.42	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	251.65	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD	104.86	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	62.91	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	81.36	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	50.05	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	550.83	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 30 DE ENERO DE 1987 Y SU ACTUALIZACION DEL 22 DE MARZO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**8. CHIMALHUACAN**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan de este Centro de Población establece regular y controlar el crecimiento físico mediante el establecimiento de límites de áreas urbanizables, con un límite máximo de incremento de población para el año 2000 de 361,431 habitantes asentados en 277.61 Ha. El nivel de servicios urbanos es prioritario, para conformar un centro regional metropolitano y se destinan 130 Ha. para equipamiento y servicios urbanos. Las reservas territoriales en la zona Oriente y Nororiente tienen designados programas habitacionales que permiten la consolidación de la vivienda de baja densidad. Sin embargo, es necesaria la valoración de la zona Nororiente, por ser el suelo susceptible de inundaciones. Debido a que se prevé un amplio crecimiento de la población se debe incrementar las densidades en los nuevos desarrollos,

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1894 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	396,264 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	11.41%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	361,431 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	151.64 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	2,383.46 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	550.83 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,832.63) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	1,430.08 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	251.65 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(1,178.43) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	695.07 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	104.86 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(590.21) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	357.52 HA.	[2.5]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	62.91 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(294.61) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	361,431 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	2,383.46 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	550.83 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,832.63) HA.</b>	<b>[2]</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**7. ECATEPEC DE MORELOS**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	334.30	50.00%	167.15
2	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	56.80	50.00%	28.40
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	58.30	50.00%	29.15
4	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	28.80	50.00%	14.40
5	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	54.20	30.00%	16.26
6	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	63.20	30.00%	18.96
7	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	82.50	60.00%	49.50
8	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	51.20	100.00%	51.20
9	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	472.30	70.00%	330.61
10	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	48.30	20.00%	9.66
11	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	67.60	0.00%	0.00
12	CRS	CENTRO REGIONAL DE SERVICIOS	23.20	40.00%	9.28
13	CRS	CENTRO REGIONAL DE SERVICIOS	25.30	60.00%	15.12
14	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	5.00	100.00%	5.00
15	SCU	SUBCENTRO URBANO	32.30	100.00%	32.30
16	CS	COMERCIO Y SERVICIOS	9.80	100.00%	9.80
17	CS	COMERCIO Y SERVICIOS	30.50	100.00%	30.50
18	4MX	USOS MIXTOS. COMERCIO Y SERVICIOS	20.50	100.00%	20.50
19	SCU	SUBCENTRO URBANO	32.40	100.00%	32.40
20	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	8.50	100.00%	8.50
21	7B	INDUSTRIA	44.50	75.00%	33.38
22	7B	INDUSTRIA	149.10	40.00%	59.64
23	7B	INDUSTRIA	10.30	100.00%	10.30
24	7B	INDUSTRIA	118.60	40.00%	47.56
25	7B	INDUSTRIA	23.20	40.00%	9.28
26	7B	INDUSTRIA	20.20	100.00%	20.20
27	7B	INDUSTRIA	109.50	0.00%	0.00
28	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	123.50	100.00%	123.50
29	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	45.00	100.00%	45.00

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	1485.30	59%	883.79
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	187.50	87%	163.50
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	475.70	36%	180.36
<b>TOTAL</b>	<b>2148.50</b>	<b>57%</b>	<b>1227.65</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARO. JUAN BARRAL,  
 EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**7. ECATEPEC DE MORELOS**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	1,450,155 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	9,495.00 HA	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	10,447.35 HA	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	138.81 HAB/HA	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	2,180.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	1,227.65 HA	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	1,752,554 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	302,399 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	1,307.14 HA	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	544.64 HA	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	326.79 HA	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	2,178.57 HA	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	883.79 HA	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	530.27 HA	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	220.95 HA	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	132.57 HA	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	163.50 HA	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	180.36 HA	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	1,227.65 HA	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 23 DE JULIO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

2/3

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**REBUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**7. ECATEPEC DE MORELOS**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Se prevé en el Plan del Centro de Población Estratégico consolidar el área urbana al Noroeste con la amplia extensión de reservas territoriales habitacionales con densidades medias en un 90% de la superficie prevista para este uso, con el fin de dar equilibrio a la dotación de servicios de infraestructura. También realizar programas de suelo urbano al alcance de la población de menores ingresos; integrar la estructura urbana de la zona Norte del centro de población a las propias de Coacalco, Tacamaco y Acolman mediante la coordinación en la ejecución de los programas de dotación de servicios y regularizar la tenencia de la tierra.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	1,450,155 HAB.	(1.1)
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	3.21%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	302,399 HAB.	(2.2)
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	138.81 HAB/HA	(1.4)
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	2,178.57 HA.	(2.6)
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	1,227.65 HA.	(1.5)
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(850.92) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	1,307.14 HA.	(2.3)
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	530.27 HA.	(3.2)
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(776.87) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	544.64 HA.	(2.4)
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	220.95 HA.	(3.3)
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(323.70) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	326.79 HA.	(2.6)
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	132.57 HA.	(3.4)
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(194.22) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	302,399 HAB.	(2.2)
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	2,178.57 HA.	(2.6)
AREA DISPONIBLE:	1,227.65 HA.	(3.7)
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(950.92) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**8. HUEHUETOCA**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1) HA.	DISPONIBILIDAD (2) %	RESERVA HA.
1	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	37.70	70.00%	28.39
2	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	73.60	75.00%	55.43
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMER	45.20	50.00%	22.60
4	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	60.50	60.00%	36.30
5	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	13.90	60.00%	8.34
6	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	31.10	60.00%	27.69
7	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	197.10	100.00%	197.10
8	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	25.00	90.00%	22.50
9	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	79.30	100.00%	79.30
10	ZD	ZONA DEPORTIVA	11.90	100.00%	11.90
11	CURM	CENTRO URBANO REG. METROPOLITANO	16.50	50.00%	8.25
12	4MX	USO MIXTO COMERCIO Y SERVICIOS	28.10	60.00%	25.29
13	CUSM	CENTRO URB. DE SERVS. METROPOLITANOS	50.40	65.00%	47.88
14	A	TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARGA	172.50	100.00%	172.50
15	FI	INDUSTRIA FUTURA	113.70	70.00%	79.59
16	CUSM	CENTRO URB. DE SERVS. METROPOLITANOS	65.00	100.00%	65.00

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	563.70	84%	475.66
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	344.40	96%	330.82
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	113.70	70%	79.59
<b>TOTAL</b>	<b>1021.80</b>	<b>87%</b>	<b>888.36</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. MANUEL CORRAL CHAVELA,  
 EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**8. HUEHUETOCA**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	31,287	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1987	450.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	663.64	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	47.14	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1987	1,100.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	886.36	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	40,000	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	8,713	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	110.89	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	46.20	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	27.72	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	184.81	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	475.95	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	285.57	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	118.99	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	71.39	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	330.82	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	79.59	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	886.36	HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 28 DE ENERO DE 1987.

(2) DATO ESTRANJO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1895-2000.

Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1991.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**8. HUEHUETOCA**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico define:  
 Establecer una reserva territorial para el crecimiento del centro de población de 1,100 Ha., dentro de estos límites de crecimiento. Regularizar la tenencia de la tierra en los poblados de San Pedro Xalpa, San Bartolo y Santa María. Saturar las 55 Ha., de terrenos baldíos de la cabecera municipal aumentando la densificación de las áreas urbanas hasta alcanzar un promedio de 85 Hab/Ha. Interconectar el centro de población con el sistema de las 17 ciudades periféricas por medio de una línea troncal de transporte. Utilizar 125 Ha., de suelo para desarrollo de vivienda institucional. Mejorar un total de 600 viviendas en los poblados diversos y el área circundante a la cabecera.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	31,287 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	4.18%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	8,713 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	47.14 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	184.81 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	886.36 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>701.55 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	110.89 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	285.57 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>174.68 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	48.20 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	118.09 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>72.78 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	27.72 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	71.39 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>43.67 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	8,713 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	184.81 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	886.36 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>701.55 HA.</b>	<b>[2]</b>

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**9. HUIXQUILUCAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	233.79	0%	0
2	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	2.27	0%	0
3	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	1.87	0%	0
4	4A	HABITACIONAL DEP. ALTA DENSIDAD	5.41	0%	0
5	4A	HABITACIONAL DEP. ALTA DENSIDAD	2.62	0%	0
6	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	3.52	0%	0
7	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	36.63	0%	0
8	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	12.98	0%	0
9	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	33.74	0%	0
10	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	11.23	0%	0
11	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	4.31	0%	0
12	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	1.61	0%	0
13	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	2.38	0%	0
14	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	64.04	0%	0
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>416.41</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS</b>			<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>			<b>416.41</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. JOSE LUIS ARISTA  
 EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**9. HUIXQUILUCAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	169,454	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	1,527.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	1,995.00	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	84.94	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	468.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	0.00	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	231,384	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	61,930	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	437.47	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD	182.28	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	109.37	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	728.11	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	0.00	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	0.00	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD	0.00	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	0.00	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	0.00	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1990.
- (2) DATO ESTIMADO.
- (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.
- (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

## ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

### RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

#### 9. HUIXQUILUCAN

#### 4. CONCLUSIONES

##### 4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

El Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan propone, como estrategia:

Incorporar nuevas zonas al área urbanizable para regularizar asentamientos, desarrollar y complementar la estructura vial, generar áreas de servicios y equipamiento, así como el mejoramiento urbano integral en zonas populares.

Cambio de uso de áreas industriales separando la actividad de explotación minera del área urbana. Mejorar la calidad de vida de los habitantes de colonias que carecen de servicios.

Promover el desarrollo en la zona urbanizable. Redensificar y utilizar intensivamente los lotes baldíos.

Promover desarrollos de baja densidad como zonas de amortiguamiento a las presiones del crecimiento urbano y para limitar el área urbana.

##### 4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	169,454 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	5.33%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	81,930 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	84.94 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	729.11 HA.	[2.4]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	0.00 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(729.11) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### 4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	437.47 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	0.00 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(437.47) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	182.28 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD SEGUN PLANOS:	0.00 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(182.28) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	105.37 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	0.00 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DIFERENCIA DE:</b>	<b>(105.37) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### 4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	61,930 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	729.11 HA.	[2.4]
AREA DISPONIBLE:	0.00 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(729.11) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### NOTA:

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**10. IXTAPALUCA**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)		DISPONIBILIDAD (2)		RESERVA HA.
			HA.	%	%	HA.	
1	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	132.00	0.00%	0.00%	0.00	
2	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	13.50	0.00%		0.00	
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	185.00	100.00%	100.00%	185.00	
4	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	49.30	20.00%		8.88	
5	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD C/COMERCIO	37.10	0.00%	0.00%	0.00	
6	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	62.60	30.00%		18.84	
7	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	18.10	0.00%	0.00%	0.00	
8	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD C/COMERCIO	42.20	0.00%	0.00%	0.00	
9	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	80.70	0.00%	0.00%	0.00	
10	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	55.40	0.00%	0.00%	0.00	
11	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	11.80	0.00%	0.00%	0.00	
12	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	28.10	0.00%	0.00%	0.00	
13	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	43.00	0.00%	0.00%	0.00	
14	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	70.80	0.00%	0.00%	0.00	
15	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	43.40	0.00%	0.00%	0.00	
16	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	20.30	30.00%		6.09	
17	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	7.10	0.00%	0.00%	0.00	
18	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL	17.00	100.00%	100.00%	17.00	
19	7B	CORREDOR Y CENTRO DE SERVICIOS	19.80	100.00%	100.00%	19.80	
20	ZD	ZONA DEPORTIVA	1.30	20.00%		0.26	
21	E	EQUIPAMIENTO URBANO	7.10	20.00%		1.42	
22	CB	CENTRO DE BARRIO	4.90	20.00%		0.98	
23	CB	CENTRO DE BARRIO	2.40	0.00%	0.00%	0.00	
24	CB	CENTRO DE BARRIO	4.70	0.00%	0.00%	0.00	
25	SU	SUBCENTRO URBANO	5.80	0.00%	0.00%	0.00	
26	E	EQUIPAMIENTO URBANO	1.50	0.00%	0.00%	0.00	
27	SU	SUBCENTRO URBANO	6.80	0.00%	0.00%	0.00	
28	CB	CENTRO DE BARRIO	15.00	0.00%	0.00%	0.00	
29	SU	SUBCENTRO URBANO	10.10	0.00%	0.00%	0.00	
30	CB	CENTRO DE BARRIO	4.50	0.00%	0.00%	0.00	
31	SU	SUBCENTRO URBANO	11.20	0.00%	0.00%	0.00	
32	CB	CENTRO DE BARRIO	3.10	0.00%	0.00%	0.00	
33	CB	CENTRO DE BARRIO	13.50	70.00%		9.45	
34	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL	14.60	70.00%	70.00%	10.22	
35	CB	CENTRO DE BARRIO	5.40	0.00%	0.00%	0.00	
36	ZD	ZONA DEPORTIVA	15.70	0.00%	0.00%	0.00	
37	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL	74.10	80.00%	80.00%	66.69	
38	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL	28.60	0.00%	0.00%	0.00	

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARI. RODOLFO MORA AGUILAR, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**10. IXTAPALUCA**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
39	12	INDUSTRIA	8.70	0.00%	0.00
40	AI	AGROINDUSTRIA	9.70	0.00%	0.00
41	12	INDUSTRIA	50.20	60.00%	45.18
42	12	INDUSTRIA	24.70	60.00%	14.82

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	506.70	25%	229.79
SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS	264.90	47%	125.82
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	93.30	64%	60.00
<b>TOTAL</b>	<b>1264.90</b>	<b>33%</b>	<b>415.61</b>

- (1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.  
 (2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ABOG. RODOLFO MORA AGUILAR.  
 EN MARZO DE 1994.

2/4

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**10. IXTAPALUCA**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	174,223 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	2,445.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	2,877.39 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	60.55 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	848.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	415.61 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	233,715 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	59,492 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	589.53 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	245.64 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	147.38 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	982.54 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	229.79 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	137.87 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	57.45 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	34.47 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	125.82 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	60.00 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	415.61 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1990.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**10. IXTAPALUCA**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan de Centro de Población Estratégico prevé:  
 Limitar la extensión del área urbanizable a las 3,052 Ha. Para alojar el crecimiento demográfico, se pretende ocupar preferentemente los terrenos baldíos y las áreas subutilizadas, con una densidad máxima de 245 Hab/Ha.

Fomentar el desarrollo de conjuntos habitacionales de interés social y fraccionamientos social-progresivo en las áreas de reserva.

Conformar una estructura urbana integral mediante la consolidación del centro urbano así como el impulso a los corredores y sus centros urbanos, centros de barrio y vecinales.

Fomentar el desarrollo de la industria en la zona Sur conocida como La Cuchilla.

Evitar la degradación del suelo mediante forestación y reforestación de los cerros el Elifante y el Tejolo.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1894 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	174,223 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	5.02%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	59,492 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	60.55 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	982.54 HA	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	415.61 HA	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(566.93) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	589.53 HA	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	137.87 HA	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(451.66) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	245.64 HA	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	57.45 HA	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(188.19) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	147.38 HA	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	34.47 HA	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(112.91) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	59,492 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	982.54 HA	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	415.61 HA	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(566.93) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**11. LA PAZ**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMER	132.00	60.00%	79.20
2	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	8.50	0.00%	0.00
3	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	1.50	0.00%	0.00
4	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	4.40	0.00%	0.00
5	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	132.00	20.00%	26.40
6	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMER	18.80	20.00%	3.72
7	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	19.50	20.00%	3.90
8	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD C/COMERCIO	40.50	20.00%	8.10
9	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	4.50	100.00%	4.50
10	E	EQUIPAMIENTO	4.60	0.00%	0.00
11	CB	CENTRO DE BARRIO	29.50	0.00%	0.00
12	E	EQUIPAMIENTO	3.50	100.00%	3.50
13	CB	CENTRO DE BARRIO	24.00	0.00%	0.00
14	CB	CENTRO DE BARRIO	3.20	100.00%	3.20
15	CB	CENTRO DE BARRIO	13.20	100.00%	13.20
16	4MX	USOS MIXTOS. EQUIPAMIENTO REGIONAL	136.00	100.00%	136.00
17	SCS	SUBCENTRO URBANO DE SERVICIOS	56.00	75.00%	42.00
18	E	EQUIPAMIENTO	34.00	15.00%	5.10
19	E	EQUIPAMIENTO	8.60	0.00%	0.00
20	4MX	USOS MIXTOS. EQUIPAMIENTO REGIONAL	19.5	0.00%	0.00
21	8	INDUSTRIA	1.35	0.00%	0.00
22	8	INDUSTRIA	3.00	0.00%	0.00
23	8	INDUSTRIA	4.20	0.00%	0.00
24	8	INDUSTRIA	36.00	0.00%	0.00
25	8	INDUSTRIA	14.20	0.00%	0.00
26	8	INDUSTRIA	10.20	100.00%	26.60
27	8	INDUSTRIA	28.60	0.00%	0.00
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>361.50</b>	<b>36%</b>	<b>125.82</b>
<b>SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS</b>			<b>335.10</b>	<b>61%</b>	<b>206.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>97.55</b>	<b>29%</b>	<b>26.60</b>
			<b>794.15</b>	<b>45%</b>	<b>360.42</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. ERNESTO CASTILLO, EN MARZO DE 1994

1/3

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**11. LA PAZ**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	178,422	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1992	1,213.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	1,619.58	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	108.93	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1992	767.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	350.42	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	247,483	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	71,061	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	391.41	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	163.09	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	97.85	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	652.35	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	125.82	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	75.49	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	31.46	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	18.87	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	206.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	28.60	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	350.42	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 29 DE JULIO DE 1992.
- (2) DATO ESTIMADO.
- (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.
- (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**11. LA PAZ**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico plantea:  
 Definir los requerimientos de suelo para localizar equipamiento urbano actual y a futuro.  
 Adquisición de suelo urbano por parte del Gobierno Federal y Estatal, para la creación de reservas territoriales para vivienda y equipamiento limitando el área de uso industrial y evitando la localización de giros altamente contaminarios y riesgosos. Lograr la conformación de un centro de población autosuficiente mediante la óptima distribución de servicios y fuentes de empleo, disminuyendo en lo posible los movimientos hacia otros municipios.  
 Apoyar programas de autoconstrucción para pobladores de escasos recursos en las áreas no urbanizables que indica el plan, se prevé la localización de usos agropecuarios y recreativos.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	176,422 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	5.80%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	71,061 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	108.83 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	652.35 HA	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	360.42 HA	[1.6]
EXISTE UN DEFICIT DE:	(291.93) HA.	(2)

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	391.41 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	75.49 HA.	[3.2]
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(316.92) HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	163.09 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	31.46 HA.	[3.3]
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(131.63) HA.	(2)
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	87.85 HA.	[2.5]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	18.87 HA.	[3.4]
EXISTE UNA DIFERENCIA DE:	(68.98) HA.	(2)

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	71,061 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	652.35 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	360.42 HA.	[3.7]
EXISTE UN DEFICIT DE:	(291.93) HA.	(2)

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**12. NAUCALPAN DE JUAREZ**

NO.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	HA	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	14.76	75%	11.07
2	HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	8.78	90%	8.80
3	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	25.74	98%	25.23
4	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	11.36	90%	9.08
5	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	14.29	90%	12.86
6	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	15.48	90%	12.38
7	HM	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	53.50	90%	48.15
8	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	43.05	90%	38.74
9	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	15.81	95%	15.02
10	HMB	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	4.50	95%	4.27

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	208.25	89%	185.60
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	0.00	0%	0.00
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	0.00	0%	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>208.25</b>	<b>89%</b>	<b>185.60</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARG. AIDE SOSA LOPEZ, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**12. NAUCALPAN DE JUAREZ**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	888,300	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	6,799.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	8,050.40	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	110.34	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	1,437.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	185.60	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	1,014,818	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	126,518	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	687.96	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	286.65	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	171.89	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	1,146.60	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	185.60	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	111.36	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	48.40	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	27.84	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	185.60	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 10 DE JUNIO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

## ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

### REBUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

#### 12. NAUCALPAN DE JUAREZ

#### 4. CONCLUSIONES

##### 4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

El Plan del Centro de Población Estratégica prevé estrategias ocupar las reservas del suelo de 837 Ha. con modernización y densificación de sectores estratégicos del centro y el cambio de uso de las zonas industriales a comercio y usos mbdos.

Consolidar una zona de transición entre lo urbanizado y el área de espacios abiertos con aprovechamientos productivos.

Preservación de los recursos naturales, calidad del aire, paisaje natural y áreas de recarga de mantos acuíferos.

Modificar la localización del límite de crecimiento urbano, aumentar la densidad bruta hasta 145 Hab/Ha., consolidar los centros y corredores urbanos, completar enlaces viales y desconcentrar la industria.

##### 4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	888,300 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	2.24%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	126,519 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	110.34 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	1,148.60 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	185.60 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(961.00) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### 4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	687.96 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	111.36 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(676.60) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	288.65 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	48.40 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(240.25) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	171.69 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	27.84 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DIFERENCIA DE:</b>	<b>(144.15) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### 4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	126,519 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	1,148.60 HA.	[3.4]
AREA DISPONIBLE:	185.60 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(961.00) HA.</b>	<b>(2)</b>

##### NOTA:

El déficit de suelo en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

3/3

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**13. NEZAHUALCOYOTL**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	12.80	0.00%	0.00
2	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	13.50	100.00%	13.50
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	7.00	100.00%	7.00
4	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	14.20	0.00%	0.00
5	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	17.80	0.00%	0.00
6	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	23.50	0.00%	0.00
7	ESR	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS REGIONALES	15.10	0.00%	0.00
8	ESR	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS REGIONALES	25.70	100.00%	25.70
9	SUJ	SUBCENTRO URBANO	9.40	100.00%	9.40
10	ZD	ZONA DEPORTIVA	7.20	100.00%	7.20
11	ZD	ZONA DEPORTIVA	1.50	0.00%	0.00
12	CSS	CORREDORES DE SERVICIOS	4.75	0.00%	0.00
13	ZD	ZONA DEPORTIVA	12.20	0.00%	0.00
14	CSS	CORREDORES DE SERVICIOS	3.60	0.00%	0.00
15	CSS	CORREDORES DE SERVICIOS	6.10	0.00%	0.00

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	89.40	24%	21.10
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	85.55	49%	42.30
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	0.00	0%	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>174.95</b>	<b>38%</b>	<b>63.40</b>

(1). IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.  
(2). INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARG. RODOLFO MORA AGUILAR, EN MARZO DE 1984

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**13. NEZAHUALCOYOTL**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1984	1,429,992	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1986	4,835.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	5,046.60	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	283.36	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1986	175.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	63.40	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	1,650,257	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	220,265	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	466.40	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	194.33	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	116.60	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	777.34	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	21.10	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	12.66	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	5.28	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	3.17	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	42.30	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	63.40	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1986.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**13. NEZAHUALCOYOTL**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Como centro de población estratégico, se requiere controlar el posible desarrollo urbano sobre las 1,128 Ha. de áreas no urbanizables, sin perjuicio de los usos permitidos en éstas.  
 Se deben definir las áreas prioritarias para acelerar su proceso de regulación de la tenencia de la tierra en las zonas ya ocupadas y en proceso de ocupación.  
 Aprovechar los escasos espacios baldíos para promover un incremento de la dotación de espacios abiertos y deportivos para población de escasos recursos.  
 Reubicar los dos reductos y los rastros de reses y aves fuera de las zonas habitacionales que se encuentran al Sur.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	1,429,902 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	2.42%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	220,265 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	283.36 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	777.34 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	83.40 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(713.94) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	466.40 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	12.66 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(453.74) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	194.33 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	5.28 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(189.05) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	116.60 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	3.17 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(113.44) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	220,265 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	777.34 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	63.40 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(713.94) HA.</b>	<b>[2]</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**14. NICOLAS ROMERO**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1) HA	DISPONIBILIDAD (2) %	RESERVA HA
1	1A	AREA HABITACIONAL	34.28	100%	34.28
2	1A	AREA HABITACIONAL	30.13	100%	30.13
3	1A	AREA HABITACIONAL	25.61	100%	25.61
4	1A	AREA HABITACIONAL	25.47	100%	25.47
5	1A	AREA HABITACIONAL	48.40	100%	48.40
6	1A	AREA HABITACIONAL	18.20	100%	18.20
7	1A	AREA HABITACIONAL	74.70	100%	74.70
8	1A	AREA HABITACIONAL	42.07	100%	42.07
9	1A	AREA HABITACIONAL	16.35	100%	16.35
10	1A	AREA HABITACIONAL	24.68	100%	24.68
11	1A	AREA HABITACIONAL	197.68	100%	197.68
12	1A	AREA HABITACIONAL	64.35	100%	64.35
13	1A	AREA HABITACIONAL	22.80	100%	22.80
14	2A	HABITACIONAL CON SERVICIOS	5.23	100%	5.23
15	2A	HABITACIONAL CON SERVICIOS	7.27	100%	7.27
16	2A	HABITACIONAL CON SERVICIOS	8.60	100%	8.60
17	2A	HABITACIONAL CON SERVICIOS	5.02	100%	5.02
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>650.82</b>	<b>100%</b>	<b>650.82</b>
<b>SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS</b>			<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
			<b>650.82</b>	<b>100%</b>	<b>650.82</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING EDUARDO ORTIZ DOMINGUEZ.  
 EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**REGÚMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**14. NICOLAS ROMERO**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	234,818	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1985	2,650.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	2,669.16	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	87.97	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1985	670.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	650.82	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	317,306	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	82,488	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	562.59	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD	234.41	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	140.65	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	937.64	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	650.82	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	390.49	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD	182.71	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	97.62	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	650.82	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1986.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**14. NICOLAS ROMERO**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégica prevé su crecimiento moderado, con la oferta de vivienda para estratos medios y altos que ofrezca servicios para el desarrollo agropecuario y sea límite de expansión de usos industriales.

Establece: consolidar el actual centro urbano de servicios de la cabecera municipal y definir la tipología de los barrios La Colmena, y Progreso Industrial, con mezcla de usos.

Densificar y saturar los distritos habitacionales de ocupación dispersa.

Contención de la expansión física, densificación y saturación de baldíos e intensificación de los usos del suelo. Regularizar fraccionamientos, subdivisiones y asentamientos en terrenos ejidales.

Se propone una política de consolidación y desarrollo controlado, incrementando la densidad de población ya que presenta déficit en el suelo urbanizable.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	234,816 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	5.15%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	82,488 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	87.97 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	937.64 HA	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	650.82 HA	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(286.82) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	562.59 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	390.49 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(172.09) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	234.41 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	162.71 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(71.71) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	140.65 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	97.62 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(43.02) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	82,488 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	937.64 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	650.82 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(286.82) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**15. SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1) HA.	DISPONIBILIDAD (2) %	RESERVA HA.
1	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	127.00	80.00%	78.20
2	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	44.00	80.00%	39.60

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	171.00	68%	115.80
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	0.00	0%	0.00
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	0.00	0%	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>171.00</b>	<b>68%</b>	<b>115.80</b>

- (1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.  
(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ING. MANUEL CORRAL CHAVELA  
EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**REBUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**16. SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	14,977	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1987	336.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	391.20	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	38.28	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1987	171.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	115.80	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	16,579	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	1,602	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	25.11	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	10.46	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	6.28	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	41.84	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	115.80	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	69.48	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	28.95	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	17.37	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	115.80	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 2 DE FEBRERO DE 1987.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**18. SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico de San Martín de las Pirámides, se compromete a contribuir a la preservación de la herencia cultural prehispánica orientando el desarrollo de manera que el crecimiento demográfico y urbano, no afecte los elementos patrimoniales existentes.

También plantea:

Limitar el crecimiento del centro de población a un total de 336 Ha., suficientes para alojar una población máxima al año 2,000 de 12,200 habitantes.

La reserva territorial máxima para desarrollo urbano que se establece, es de 171 Ha., de las cuales 127 se ubican en la cabecera municipal y el resto en el poblado de San Antonio.

Estructurar el centro de población y sus áreas de crecimiento de tal forma que la mancha urbana correspondiente a los patrones históricos y tradicionales conservando el trazo de los ejes de la calzada de los Muertos y del río San Juan.

Evitar los asentamientos en los márgenes de los arroyos y ríos.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	14,977 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	1.71%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	1,602 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	38.28 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	41.64 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	115.60 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>73.96 HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	25.11 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	69.48 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>44.37 HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	10.46 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	28.65 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>18.49 HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	6.28 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	17.37 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>11.09 HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	1,602 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	41.64 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	115.60 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>73.96 HA.</b>	<b>(2)</b>

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**16. TECAMAC**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	187.20	80.00%	149.76
2	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	112.50	80.00%	67.50
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	82.10	80.00%	49.26
4	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD C/COMERCIO	187.10	100.00%	187.10
5	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	442.70	100.00%	442.70
6	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	37.20	80.00%	29.76
7	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	33.30	50.00%	16.65
8	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	28.80	50.00%	14.40
9	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	362.80	80.00%	328.51
10	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	79.20	100.00%	79.20
11	4MX	USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD	41.40	20.00%	8.28
12	I	INDUSTRIA	35.20	10.00%	3.52
13	4MX	USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD	58.50	100.00%	58.50
14	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	140.40	100.00%	140.40
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>1783.30</b>	<b>88%</b>	<b>1570.12</b>
<b>SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS</b>			<b>0.00</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>35.20</b>	<b>10%</b>	<b>3.52</b>
			<b>1820.50</b>	<b>88%</b>	<b>1673.64</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARO. RODOLFO MORA AGUILAR, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**REBUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**18. TECAMAC**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	171,756	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1988	1,750.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	2,003.36	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	85.73	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1988	1,827.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	1,573.94	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	262,715	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	90,959	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	636.67	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	265.24	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	159.14	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	1,060.84	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	1,570.12	HA.	(2)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	942.07	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	392.63	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	235.52	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00	HA.	(1)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	3.52	HA.	(2)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	1,573.84	HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1988.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**18. TECAMAC**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

En la búsqueda de un desarrollo urbano equilibrado integral se prevé limitar el crecimiento del centro de población a 4,413 Ha., de las cuales, 1,750.8 corresponden al área urbana en el momento de la formulación del Plan del Centro de Población Estratégico, que además define: Ordenar el desarrollo urbano con base en dos centros de población, uno en la cabecera municipal y otro perpendicular a la antigua carretera a Pachuca.

Se prevé redensificar las áreas urbanas del municipio en concordancia con la capacidad de la estructura urbana para albergar en el año 2000, un máximo de 363,110 habitantes.

Lograr una densidad bruta promedio en el año 2000 de 155 Hab/Ha, misma que en muy largo plazo se tenga una saturación del sitio con 821,828 habitantes que corresponderán a una densidad bruta de 260 Hab/Ha.

El Gobierno municipal facilitará a particulares la implantación de comercios y servicios dirigidos a la población de escasos recursos.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	171,756 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	7.34%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	90,959 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	85.73 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	1,060.94 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	1,573.64 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>612.70 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	636.57 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	942.07 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>305.51 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	265.24 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	392.53 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>127.29 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	159.14 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	235.52 HA.	[3.6]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>76.38 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	90,959 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	1,060.94 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	1,573.64 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>612.70 HA.</b>	<b>[2]</b>

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**17. SAN JUAN TEOTIHUACAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)		DISPONIBILIDAD (2)		RESERVA
			HA.	%	HA.		
1	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	6.70	100.00%		6.70	
2	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	7.20	100.00%		7.20	
3	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMER	19.10	100.00%		19.10	
4	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	18.70	100.00%		18.70	
5	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	6.70	100.00%		6.70	
6	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	1.60	0.00%		0.00	
7	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	20.20	100.00%		20.20	
8	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	9.30	0.00%		0.00	
9	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	3.20	0.00%		0.00	
10	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	6.40	0.00%		0.00	
11	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	5.50	75.00%		4.13	
12	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	12.75	75.00%		9.58	
13	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	6.10	100.00%		6.10	
14	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	20.10	75.00%		15.08	
15	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	51.50	100.00%		51.50	
16	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	22.30	100.00%		22.30	
17	CV	CENTRO VECINAL	1.50	100.00%		1.50	
18	CV	CENTRO VECINAL	3.8	100.00%		3.80	
19	CV	CENTRO VECINAL	1	75.00%		0.75	
20	CV	CENTRO VECINAL	1.8	100.00%		1.80	
21	AI	AGROINDUSTRIA	60.7	100.00%		60.70	
22	8	INDUSTRIA	39.2	100.00%		39.20	

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	220.35	89%	190.28
SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS	6.10	97%	7.65
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	69.90	100%	69.90
	328.35	91%	288.01

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARO. RODOLFO MORA AGUILAR, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**17. SAN JUAN TEOIHUACAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	33,712 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	823.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	846.99 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	39.80 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	322.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	298.01 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	37,395 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	3,683 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	55.52 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIAJIDAD	23.13 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	13.86 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	92.53 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	190.26 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	114.16 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIAJIDAD	47.57 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	28.54 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	7.85 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	99.90 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	298.01 HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 1993.

(2) DATO EXTRAADO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.

Direccion General de Geografia y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**17. SAN JUAN TEOTIHUACAN**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El Plan del Centro de Población Estratégico plantea que para el año 2010 se alcanzará el tope de población de 56,600 habitantes y una densidad bruta poblacional de 83 habitantes por Ha.

En lo relativo a la definición de usos del suelo se da preferencia a aquellos que están ligados al comercio y a los servicios turísticos.

El desarrollo urbano orientará su crecimiento hacia el Poniente del centro de población propiciando la reubicación de las industrias localizadas de manera dispersa en la zona que se prevé para este fin.

Protección de las zonas arqueológicas de acuerdo a las restricciones marcadas por el INAH.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	33,712 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	1.74%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	3,683 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	39.80 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	92.53 HA	[2.5]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	298.01 HA	[1.5]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>205.48 HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	55.52 HA	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	114.16 HA	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>58.64 HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	23.13 HA	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	47.57 HA	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>24.43 HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	13.86 HA	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	28.54 HA	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>14.66 HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	3,683 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	92.53 HA	[2.5]
AREA DISPONIBLE:	298.01 HA	[2.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>205.48 HA.</b>	<b>(2)</b>

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**18. TEPOTZOTLAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	46.16	50%	24.58
2	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	65.33	0%	0.00
3	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	62.80	0%	0.00
4	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	15.78	0%	0.00
5	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	48.12	70%	33.69
6	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	108.31	30%	32.49
7	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	34.45	70%	24.12
8	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	10.04	50%	5.02
9	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	92.07	100%	92.07
10	3B	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	74.74	100%	74.74
11	CU	CENTRO URBANO	25.00	0%	0.00
12	IND	INDUSTRIA	189.57	0%	0.00
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>560.82</b>	<b>51%</b>	<b>285.71</b>
<b>SUMA DE RESERVA CENTROS URBANOS</b>			<b>25.00</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>189.57</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>776.39</b>	<b>37%</b>	<b>285.71</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO  
(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESERVISTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ARQ.  
EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**18. TEPOTZOTLAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	47,827 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1985	692.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	619.29 HA.	(2)*
1.4	DENSIDAD BRUTA	77.23 HAB/HA.	(2)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1985	214.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	286.71 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	59,837 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	12,010 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	93.31 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	38.88 HA.	(2)
2.6	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	23.33 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	155.51 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	286.71 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	172.03 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	71.68 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	43.01 HA.	(2)
3.6	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	286.71 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1986.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (2)\* LA ESTIMACION ARRUDA UNA REDUCCION EN EL AREA URBANIZADA RESPECTO A 1985, POR LO QUE ESTE DATO DEBERA SER VERIFICADO Y VALIDADO EN CAMPO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**18. TEPOTZOTLAN**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

El centro de población estratégico de Tepotztlán cumple funciones de estructuración de los poblados rurales circundantes dentro del sistema de ciudades del valle Cuautlán-Texcoco, también como centro turístico por su patrimonio histórico-arquitectónico.

La estrategia de desarrollo urbano procura consolidar sus funciones turísticas y comerciales, así como optimizar sus niveles de infraestructura, vialidad y transporte;

limitar el aprovechamiento urbano a 980 Ha., incluyendo los poblados de Capula y Las Animas, para alojar una población de 90,000 hab. a largo plazo, incrementando su densidad hasta los 100 Hab./Ha., densificando 225 Ha. dentro de las áreas urbanas, respetar el área no urbanizable con usos agropecuarios y forestales como fuente de mejoramiento ecológico para el centro de población.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	47,827 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	3.89%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	12,010 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE:	77.23 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	155.51 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	286.71 HA.	[1.5]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>131.20 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	93.31 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	172.03 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>78.72 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	38.88 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	71.68 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>32.80 HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	23.33 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	43.01 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DIFERENCIA DE:</b>	<b>19.68 HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	12,010 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	155.51 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	286.71 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN SUPERAVIT DE:</b>	<b>131.20 HA.</b>	<b>[2]</b>

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**19. TEXCOCO**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	6.40	0.00%	0.00
2	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	44.80	15.00%	8.72
3	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	4.50	0.00%	0.00
4	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	78.80	100.00%	78.80
5	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	37.20	100.00%	37.20
6	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	38.80	100.00%	38.80
7	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	53.30	100.00%	53.30
8	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	18.20	75.00%	13.65
9	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	24.70	0.00%	0.00
10	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	30.40	55.00%	16.72
11	4B	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD C/COMERCIO	18.30	0.00%	0.00
12	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	35.80	0.00%	0.00
13	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	54.00	0.00%	0.00
14	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	30.10	0.00%	0.00
15	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	4.30	100.00%	4.30
16	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	4.80	0.00%	0.00
17	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	6.80	100.00%	6.80
18	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	41.60	0.00%	0.00
19	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	9.40	0.00%	0.00
20	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	29.30	100.00%	29.30
21	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	27.50	100.00%	27.50
22	1B	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	44.10	100.00%	44.10
23	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	54.80	30.00%	16.47
24	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	57.80	10.00%	5.78
25	3B	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD C/COMERCIO	46.80	100.00%	46.80
26	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	184.30	20.00%	36.86
27	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	21.30	0.00%	0.00
28	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	5.80	0.00%	0.00
29	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	8.50	5.00%	0.00
30	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	192.00	5.00%	9.60
31	2B	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD C/COMERCIO	74.50	35.00%	26.08
32	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	2.30	0.00%	0.00
33	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	5.70	0.00%	0.00
34	SCU	SUBCENTRO URBANO	25.80	0.00%	0.00
35	CSRM	CENTRO DE SERVICIOS REG. METROPOLITANO	40.40	100.00%	40.40
36	CU	CENTRO URBANO	5.80	0.00%	0.00
37	CB	CENTRO DE BARRIO	11.60	50.00%	5.80
38	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	7.50	0.00%	0.00

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ARQ. MOISES FAYA MEDINA, EN MARZO DE 1964.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**19. TEXCOCO**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
39	CU	CENTRO URBANO	5.10	0.00%	0.00
40	CU	CENTRO URBANO	19.30	0.00%	0.00
41	CU	CENTRO URBANO	3.40	0.00%	0.00
42	CU	CENTRO URBANO	28.20	0.00%	0.00
43	IN	INDUSTRIA	15.00	0.00%	0.00
44	IN	INDUSTRIA	14.20	0.00%	0.00

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	1283.20	39%	494.68
SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS	154.60	30%	48.20
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	29.20	0%	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>1467.30</b>	<b>37%</b>	<b>541.18</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ARG. MOISES FAYA MEDINA,  
EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**19. TEXCOCO**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	159,166 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	2,980.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	3,973.82 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	40.05 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	1,535.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	541.18 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	182,779 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	23,613 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	353.72 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	147.38 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	88.43 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	589.53 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	494.88 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	206.99 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	123.75 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	74.25 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	46.20 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	0.00 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	541.18 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 22 DE MARZO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**19. TEXCOCO**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Se considera en el Plan del Centro de Población de Texcoco que para el año 2000 la población será de 232,029 habitantes, previéndose su saturación para el año 2035 con poco más de 420 mil habitantes. Para prevenir los impactos por el incremento poblacional, se tiene considerado su crecimiento hacia los poblados de: La Purificación, San Miguel Tlalpan, San Juan Tlaminca, Tequezvínahuac, Los Reyes San Salvador, Persectostés, San Bernardino, Cuautlalpan y Coatlichan.

Texcoco será sujeto de estímulos notables para el desarrollo de industria no contaminante y de bajo consumo de agua, ligado con actividades agroindustriales. Se establece conservar en su totalidad las importantes áreas de riego que rodean el centro de población estratégico, impulsar el carácter de población "RETEN", y un nivel de servicios intermedio y regional.

Buscar la generación de nuevos empleos en forma directamente proporcional al ritmo de crecimiento.

**4.2 DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	159,166 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	2.33%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	23,613 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	40.05 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	589.53 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	541.18 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(48.36) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	353.72 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	296.89 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(66.73) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	147.38 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	123.75 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(23.64) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	88.43 HA.	[2.5]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	74.25 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(14.18) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	23,613 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	589.53 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	541.18 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(48.36) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**20. TLALNEPANTLA DE BAZ**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	1A	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	36.05	0%	0.00
2	2A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	28.94	100%	28.94
3	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	6.35	0%	0.00
4	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	5.38	0%	0.00
5	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	1.95	0%	0.00
6	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	4.12	0%	0.00
7	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	3.99	0%	0.00
8	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	35.35	0%	0.00
9	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	14.78	0%	0.00
10	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	41.38	0%	0.00
11	3A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	40.55	0%	0.00
12	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	11.49	0%	0.00
13	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	8.55	0%	0.00
14	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	7.94	0%	0.00
15	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	9.18	0%	0.00
16	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	19.32	0%	0.00
17	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	9.01	0%	0.00
18	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	4.41	0%	0.00
19	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	6.98	0%	0.00
20	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	2.58	0%	0.00
21	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	0.98	0%	0.00
22	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	1.35	0%	0.00
23	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	2.89	0%	0.00
24	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	2.76	0%	0.00
25	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	0.50	0%	0.00
26	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	0.76	0%	0.00
27	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	0.68	0%	0.00
28	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	1.23	0%	0.00
29	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	1.32	0%	0.00
30	3B	DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	1.66	0%	0.00
31	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	14.74	0%	0.00
32	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	4.87	0%	0.00
33	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	10.66	0%	0.00
34	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	18.13	0%	0.00
35	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	10.58	0%	0.00
36	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.80	0%	0.00
37	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	1.05	0%	0.00
38	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.50	0%	0.00

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLAN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ING. EDUARDO ORTIZ DOMINGUEZ, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**20. TLALNEPANTLA DE BAZ**

No.	CLAVE	USO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
		PROPUESTO	HA.	%	HA.
39	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.72	0%	0.00
40	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.72	0%	0.00
41	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.49	0%	0.00
42	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.79	0%	0.00
43	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	0.48	0%	0.00
44	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	2.25	0%	0.00
45	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	5.41	0%	0.00
46	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	7.34	0%	0.00
47	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	9.30	0%	0.00
48	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	18.12	0%	0.00
49	4B	DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	4.92	0%	0.00
50	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	5.91	0%	0.00
51	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	1.20	0%	0.00
52	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	3.12	0%	0.00
53	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	8.27	0%	0.00
54	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	10.45	0%	0.00
55	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	3.48	0%	0.00
56	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	0.12	0%	0.00
57	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	12.41	0%	0.00
58	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	5.45	0%	0.00
59	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	1.97	0%	0.00
60	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	0.69	0%	0.00
61	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	0.88	0%	0.00
62	5A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	22.06	0%	0.00
63	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	8.70	0%	0.00
64	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	3.21	0%	0.00
65	CU	CENTRO URBANO	10.89	0%	0.00
66	CU	CENTRO URBANO	7.63	0%	0.00
67	CU	CENTRO URBANO	6.39	0%	0.00
68	IND	INDUSTRIA	44.40	0%	0.00
69	IND	INDUSTRIA	41.08	0%	0.00
70	IND	INDUSTRIA	6.71	0%	0.00
71	IND	INDUSTRIA	28.53	0%	0.00
72	IND	INDUSTRIA	10.54	0%	0.00
73	IND	INDUSTRIA	1.91	0%	0.00
74	IND	INDUSTRIA	5.58	0%	0.00
75	IND	INDUSTRIA	125.64	0%	0.00
76	IND	INDUSTRIA	32.76	0%	0.00
77	IND	INDUSTRIA	24.98	0%	0.00

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ING. EDUARDO ORTIZ DOMINGUEZ, EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**  
**20. TLALNEPANTLA DE BAZ**

No.	CLAVE	USO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
		PROPUESTO	HA	%	HA
78	IND	INDUSTRIA	3.06	0%	0.00
79	IND	INDUSTRIA	11.26	0%	0.00
80	IND	INDUSTRIA	23.43	0%	0.00
81	IND	INDUSTRIA	7.69	0%	0.00
82	IND	INDUSTRIA	159.54	0%	0.00
83	IND	INDUSTRIA	25.70	65%	16.70
84	IND	INDUSTRIA	13.30	0%	0.00
85	IND	INDUSTRIA	18.78	0%	0.00
86	IND	INDUSTRIA	9.69	0%	0.00
87	IND	INDUSTRIA	15.81	0%	0.00
88	IND	INDUSTRIA	64.69	0%	0.00
89	IND	INDUSTRIA	12.61	0%	0.00
90	IND	INDUSTRIA	18.58	0%	0.00
91	IND	INDUSTRIA	48.67	0%	0.00
92	IND	INDUSTRIA	0.30	0%	0.00
93	IND	INDUSTRIA	9.93	0%	0.00
94	IND	INDUSTRIA	14.12	0%	0.00
95	IND	INDUSTRIA	5.45	0%	0.00
<b>SUMA DE RESERVA HABITACIONAL</b>			<b>513.49</b>	<b>6%</b>	<b>28.94</b>
<b>SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS</b>			<b>24.89</b>	<b>0%</b>	<b>0.00</b>
<b>SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL</b>			<b>783.44</b>	<b>2%</b>	<b>16.70</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1,221.82</b>	<b>4%</b>	<b>45.64</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ING. EDUARDO ORTIZ DOMINGUEZ, EN MARZO DE 1994.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**20. TLALNEPANTLA DE BAZ**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	782,450 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1985	6,583.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	6,537.36 HA.	(2)*
1.4	DENSIDAD BRUTA	119.69 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1985	0.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	45.64 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	876,342 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	93,892 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	470.68 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	196.12 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	117.67 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	784.47 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	28.94 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	17.36 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	7.24 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	4.34 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	16.70 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	45.64 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 24 DE ABRIL DE 1991.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (2)\* EL CALCULO ARROJA UNA REDUCCION EN EL AREA URBANIZADA RESPECTO A LA DE 1985, POR LO QUE ESTE DATO DEBERA SER VERIFICADO Y VALIDADO EN CAMPO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

**20. TLALNEPANTLA DE BAZ**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

A pesar de que existe una importante zona industrial con equipamiento y servicios regionales, sólo genera el 68% del empleo requerido por sus habitantes y únicamente el 8% vive y trabaja en el municipio; además su estructura urbana es poco funcional y carece de reservas para su desarrollo. Esta problemática se enfrenta con estrategias tendientes a disminuir la velocidad de su crecimiento, contener las áreas industriales y densificar y reordenar su estructura urbana, limitar su crecimiento poblacional y expansión urbana reduciendo la Tasa Media de Crecimiento Anual a 1.7% en el periodo 1990-95 y a 0.94% para el 1995-2000.

Alojar el crecimiento en la misma área, redensificando y consolidando el Parque Estatal de la Sierra de Guadalupe.

Se define una política de desaliento al crecimiento del centro de población, en virtud de su déficit de reserva territorial urbana.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	782,450 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	1.91%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	93,892 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	119.69 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	784.47 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	45.64 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(738.83) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	470.68 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	17.36 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(453.32) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	196.12 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	7.24 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(188.88) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	117.67 HA.	[2.5]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	4.34 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(113.33) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2000:	93,892 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	784.47 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	45.64 HA.	[1.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(738.83) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZCMC, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**21. TULTITLAN**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)		DISPONIBILIDAD (2)		RESERVA HA.
			HA.	%	%	HA.	
1	2A	BAJA DENSIDAD	18.18	100%			18.18
2	3A	DENSIDAD MEDIA Y SERVICIOS	12.36	100%			12.36
3	3A	DENSIDAD MEDIA Y SERVICIOS	14.71	0%			0.00
4	3A	DENSIDAD MEDIA Y SERVICIOS	38.64	0%			0.00
5	4A	ALTA DENSIDAD	88.28	0%			0.00
6	3B	DENSIDAD MEDIA	37.44	85%			24.34
7	3B	DENSIDAD MEDIA	48.70	80%			37.36
8	3B	DENSIDAD MEDIA	63.48	40%			37.36
8'	3B	DENSIDAD MEDIA	68.03	70%			47.62
9	3B	DENSIDAD MEDIA	60.65	0%			0.00
10	3B	DENSIDAD MEDIA	19.23	0%			0.00
11	I	INDUSTRIA EN GENERAL	205.63	70%			143.94
12	I	INDUSTRIA EN GENERAL	8.64	0%			0.00
13	I	INDUSTRIA EN GENERAL	15.65	35%			5.58
14	I	INDUSTRIA EN GENERAL	137.64	70%			96.56
15	I	INDUSTRIA EN GENERAL	180.20	60%			114.12
16	I	INDUSTRIA EN GENERAL	89.14	50%			44.57
17	2A	BAJA DENSIDAD	1.00	90%			0.90
18	2A	BAJA DENSIDAD	1.78	70%			1.25
19	3A	DENSIDAD MEDIA	1.93	70%			1.35
20	3B	DENS. MEDIA COM. SER.	4.51	80%			4.06
21	4A-4B	ALTA DENS. COM. SER.	3.23	35%			1.13
22	7B	CORREDOR Y C. DE SER. B.D.	0.70	50%			0.35
23	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	83.60	25%			20.90
24	4MX	USO MIXTO ALTA DENSIDAD	33.42	30%			10.02

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	607.11	36%	218.17
SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS	0.00	0%	0.00
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	647.50	63%	404.77
<b>TOTAL</b>	<b>1,254.61</b>	<b>60%</b>	<b>622.94</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUJO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE REGIONAL DE DESARROLLO URBANO ING MANUEL CORRAL CHAVELA, EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**21. TULTITLAN**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	368,914 HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1990	2,078.00 HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	3,040.06 HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	121.35 HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1990	1,585.00 HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	622.84 HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	623,555 HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	254,641 HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	1,259.03 HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	524.60 HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	314.76 HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	2,098.39 HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	218.17 HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	130.90 HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	54.54 HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	32.73 HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	0.00 HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	404.77 HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	622.84 HA.	(2)

- (1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1993.  
 (2) DATO ESTIMADO.  
 (3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.  
 (4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**21. TULTITLAN**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Tultitlán tiene una estructura dispersa con subutilización del suelo urbano en la cabecera y poblados que han rebasado sus límites de crecimiento.  
**Estrategias:** Mejorar los niveles de vida, equilibrar las actividades productivas, mejorar las condiciones ecológicas de la zona, establecer el control, ordenación y regulación territorial; adecuar la estructura urbana y vial a base de un sistema de distritos habitacionales agrupados en centros urbanos que complementen a la cabecera, junto con el corredor urbano a lo largo de la liga vial Tultitlán-Cuautitlán.  
 Desarrollar los intersticios entre poblados con densidades bajas.  
 Limitar el crecimiento territorial, redensificando los baldíos a fin de alcanzar densidades de 120 Hábita. Preservar áreas de uso agrícola.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	368,814 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	9.14%	(2)
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	254,641 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	121.35 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	2,098.39 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	622.94 HA.	[1.6]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,476.46) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	1,259.03 HA.	[2.2]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	130.90 HA.	[2.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(1,128.13) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	524.60 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	54.54 HA.	[2.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(470.06) HA.</b>	<b>(2)</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	314.76 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	32.73 HA.	[2.4]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(282.03) HA.</b>	<b>(2)</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000:	254,641 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	2,098.39 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	622.94 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,476.46) HA.</b>	<b>(2)</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO**

**22. CHALCO**

No.	CLAVE	USO PROPUESTO	SUPERFICIE (1)	DISPONIBILIDAD (2)	RESERVA
			HA.	%	HA.
1	2A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	184.12	100%	184.12
2	SCU	CORREDOR Y CENTRO URBANO	110.73	100%	110.73
3	3A	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	75.60	100%	75.60
4	CU	CORREDOR URBANO	10.20	100%	10.20
5	B	INDUSTRIAL	173.44	100%	173.44
6	4A	HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	24.59	100%	24.59
7	SCU	SUBCENTRO URBANO	85.91	100%	85.91
8	2A	HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	8.33	100%	8.33
9	SCU	SUBCENTRO URBANO	8.09	100%	8.09
10	BM	MICRO INDUSTRIA	48.80	100%	48.80

SUMA DE RESERVA HABITACIONAL	290.84	100%	290.84
SUMA DE RESERVA DE CENTROS URBANOS	214.93	100%	214.93
SUMA DE RESERVA INDUSTRIAL	222.24	100%	222.24
<b>TOTAL</b>	<b>728.01</b>	<b>100%</b>	<b>728.01</b>

(1) IDENTIFICADA Y CUANTIFICADA EN EL PLANO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

(2) INFORMACION PROPORCIONADA POR EL RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO ARG. MIGUEL ANGEL GONZALEZ  
 EN MARZO DE 1994

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**22. CHALCO**

**1. SITUACION ACTUAL**

1.1	POBLACION 1994	404,742	HAB.	(4)
1.2	SUPERFICIE URBANIZADA 1993	3085.00	HA.	(1)
1.3	SUPERFICIE URBANIZADA 1994	3174.99	HA.	(2)
1.4	DENSIDAD BRUTA	127.48	HAB/HA.	(2)
1.5	SUPERFICIE URBANIZABLE 1993	818.00	HA.	(1)
1.6	SUPERFICIE URBANIZABLE 1994	728.01	HA.	(2)

**2. REQUERIMIENTOS AL AÑO 2,000**

2.1	POBLACION ESTIMADA	641,483	HAB.	(4)
2.2	INCREMENTO DE POBLACION	236,741	HAB.	(2)
2.3	SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA	1,114.27	HA.	(2)
2.4	SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD	464.28	HA.	(2)
2.5	SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO	278.57	HA.	(2)
2.6	AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE LA POBLACION	1,857.11	HA.	(2)

**3. DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO**

3.1	AREA RESERVA HABITACIONAL TOTAL	290.84	HA.	(3)
3.2	SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA	174.50	HA.	(2)
3.3	SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD	72.71	HA.	(2)
3.4	SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO	43.63	HA.	(2)
3.5	CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS	214.93	HA.	(3)
3.6	SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA	222.24	HA.	(3)
3.7	TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO	728.01	HA.	(2)

(1) DATO TOMADO DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA 24 DE JUNIO DE 1993.

(2) DATO ESTIMADO.

(3) RESERVA DETECTADA EN PLANOS SEGUN LA DISPONIBILIDAD INDICADA POR LA RESIDENCIA REGIONAL.

(4) PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000.  
 Dirección General de Geografía y Estadística, Gobierno del Estado, Octubre 1993.

**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**RESUMEN GENERAL SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES**

**22. CHALCO**

**4. CONCLUSIONES**

**4.1 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO**

Regular los usos del suelo, la construcción y el aprovechamiento de predios, con fines privados o públicos, para lograr los objetivos en las densidades de ocupación y la estructura urbana prevista. Conformar una estructura urbana integral a través de la consolidación del centro urbano de Díaz Covarrubias, que prestará servicio a nivel regional, así como el desarrollo del Centro Urbano Solidaridad y del "Agostadero", en Chalco Norte, de atención local; a la vez, impulsar los subcentros y corredores urbanos, centros de barrio y vecinales definidos para que los distritos habitacionales puedan ser autosuficientes en los servicios cotidianos y evitar los traslados innecesarios.

**4.2 DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO AL AÑO 2,000**

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:	404,742 HAB.	[1.1]
CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE:	7.98%	[2]
SE ESTIMA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:	236,741 HAB.	[2.2]
CON UNA DENSIDAD BRUTA DE :	127.48 HAB/HA	[1.4]
SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:	1,857.11 HA.	[2.6]
QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE ACTUAL DE:	728.01 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,129.10) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.3 DIFERENCIA ENTRE LA RESERVA ESTIMADA Y LA DETECTADA EN PLANOS**

SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN DENSIDAD ESTIMADA:	1,114.27 HA.	[2.3]
SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA DETECTADO EN PLANOS:	174.50 HA.	[3.2]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(939.76) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	464.28 HA.	[2.4]
SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:	72.71 HA.	[3.3]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(391.57) HA.</b>	<b>[2]</b>
SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:	276.57 HA.	[2.6]
SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:	43.63 HA.	[3.4]
<b>EXISTE UNA DIFERENCIA DE:</b>	<b>(234.94) HA.</b>	<b>[2]</b>

**4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000**

INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2000:	236,741 HAB.	[2.2]
AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION:	1,857.11 HA.	[2.6]
AREA DISPONIBLE:	728.01 HA.	[3.7]
<b>EXISTE UN DEFICIT DE:</b>	<b>(1,129.10) HA.</b>	<b>[2]</b>

**NOTA:**

El déficit de suelo no en todos los casos podrá ser absorbido en el propio Municipio. Se requiere consolidar de manera integral el Estudio de Reservas Territoriales para la ZMCM, a fin de establecer las reservas territoriales necesarias.

# RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

## ANEXO METODOLOGICO

### 1 SITUACION ACTUAL

#### 1.1 POBLACION 1994

Fuente:  
PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000  
Dirección General de Geografía y Estadística. Gobierno del Estado. Octubre de 1993.

PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO CORRESPONDIENTE

#### 1.2 SUPERFICIE URBANIZADA ANTERIOR 199(0)

Fuente:  
PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO,  
Publicado en la gaceta oficial del Gobierno del Estado. El año a considerar  
es variable y coincide con el año de [1.5]

#### 1.3 SUPERFICIE URBANIZADA 1994

Dato calculado mediante la fórmula:  $[1.2] + [1.5] - [3.7]$

A la superficie urbanizada anterior se le suma la superficie urbanizable 1994 y se le resta el área total de disponibilidad determinada de suelo urbano.

#### 1.4 DENSIDAD BRUTA

Dato calculado mediante la fórmula:  $[1.1] / [1.3]$

Es el cociente de la relación población 1994 entre la superficie urbanizada. Se expresa en Hab/Ha.

#### 1.5 SUPERFICIE URBANIZABLE ANTERIOR 199(0)

Fuente:  
PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO,  
Publicado en la gaceta oficial del Gobierno del Estado. El año a considerar es variable  
y coincide con el de la superficie urbanizada anterior [1.2].

#### 1.6 SUPERFICIE URBANIZABLE 1994

Dato calculado mediante la fórmula:  $[1.5] + [1.2] - [1.3]$

A la superficie urbanizable anterior se le suma la superficie urbanizada anterior y se le resta la superficie urbanizada 1994.

# RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

## ANEXO METODOLOGICO

### 2 REQUERIMIENTOS AL AÑO 2000.

#### 2.1 POBLACION ESTIMADA

Fuente:  
PROYECCIONES DE POBLACION TOTAL DEL ESTADO DE MEXICO 1993-2000  
Dirección General de Geografía y Estadística. Gobierno del Estado de México. Octubre de 1993.

#### 2.2 INCREMENTO DE POBLACION

Dato calculado mediante la fórmula:  $[2.1] - [1.1]$   
Diferencia entre la población estimada para el año 2000 y la existente en 1994.

#### 2.3 SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA

Al área total requerida para el incremento de población se le aplicó el factor 0.8, norma urbana de carácter empírico para este uso.

#### 2.4 SUELO REQUERIDO PARA VALIDAD

Al área total requerida para el incremento de población se le aplicó el factor 0.25, norma urbana de carácter empírico para este uso.

#### 2.5 SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO

Al área total requerida para el incremento de población se le aplicó el factor 0.15, norma urbana de carácter empírico para este uso.

#### 2.6 AREA REQUERIDA PARA EL INCREMENTO DE POBLACION

Dato calculado mediante la fórmula:  $[2.2] / [1.4]$   
Es el resultado de dividir el incremento de la población entre la densidad bruta.

# RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

## ANEXO METODOLOGICO

### 3 DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO

#### 3.1 AREAS RESERVA HABITACIONAL TOTAL

Area calculada gráficamente en planos o fotoplanos mediante  
tableta digitalizadora.

#### 3.2 SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA

Al área total de reserva habitacional se le aplicó el factor 0.6, norma urbana de  
carácter empírico para este uso.

#### 3.3 SUELO DISPONIBLE PARA VALIDAD

Al área total de reserva habitacional se le aplicó el factor 0.25, norma urbana de  
carácter empírico para este uso.

#### 3.4 SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO

Al área total de reserva habitacional se le aplicó el factor 0.15, norma urbana de  
carácter empírico para este uso.

#### 3.5 CENTROS, SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS

Area calculada gráficamente en planos o fotoplanos mediante  
tableta digitalizadora.

#### 3.6 SUELO DISPONIBLE PARA INDUSTRIA

Area calculada gráficamente en planos o fotoplanos mediante  
tableta digitalizadora.

#### 3.7 TOTAL DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO

Dato calculado mediante la fórmula:

$$[3.1] + [3.5] + [3.6]$$

Resultado de la suma de las áreas de reserva identificadas para los diversos  
usos habitacional, centros, subcentros y corredores urbanos e industria.

# RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

## ANEXO METODOLOGICO

### 4 CONCLUSIONES

#### 4.1 POLITICAS DE DESARROLLO

Las políticas se obtienen del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico y las conclusiones son elaboradas a partir del análisis de resultados de los puntos: [4.2],[4.3] y [4.4]

#### 4.2 DISPONIBILIDAD DE SUELO URBANO AL AÑO 2,000

EN 1994 SE ESTIMA UNA POBLACION DE:

Dato tomado de [1.1]

CON UNA TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL (T.C.M.A.) DE:

Dato calculado mediante la fórmula:

$$\sqrt[2]{\frac{[2.1]}{[1.1]} - 1} \times 100$$

Es el porcentaje resultante de la relación entre la población estimada para el año 2000 y la existente en 1994.

SE CALCULA UN INCREMENTO DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 DE:

Dato tomado de [2.2]

CON UNA DENSIDAD BRUTA DE

Dato tomado de [1.4]

SE CALCULA UN AREA PARA ESTE INCREMENTO DE POBLACION DE:

Dato tomado de [2.6]

QUE COMPARADO CON EL AREA URBANIZABLE DE:

Dato tomado de [1.6]

EXISTE UN DEFICIT (SUPERAVIT) DE:

Dato calculado mediante la fórmula:

$$[1.6] - [2.6]$$

## RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

### ANEXO METODOLOGICO

#### 4.3 DEFINICION DE LA DIFERENCIA ENTRE LO CALCULADO Y LO IDENTIFICADO EN PLANOS

**SUELO REQUERIDO PARA VIVIENDA SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:**

Dato tomado de [2.3]

**SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA SEGUN PLANOS:**

Dato tomado de [3.2]

**POR LO QUE EXISTE UNA DIFERENCIA DE:**

Dato calculado mediante la fórmula: [3.2]-[2.3]

Diferencia entre suelo disponible para vivienda y su requerimiento.

**SUELO REQUERIDO PARA VIALIDAD SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:**

Dato tomado de [2.4]

**SUELO DISPONIBLE PARA VIALIDAD SEGUN PLANOS:**

Dato tomado de [3.3]

**POR LO QUE EXISTE UNA DIFERENCIA DE:**

Dato calculado mediante la fórmula: [3.3]-[2.4]

Diferencia entre el suelo disponible para vialidad y su requerimiento.

**SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO SEGUN CALCULO DE DENSIDAD:**

Dato tomado de [2.5]

**SUELO DISPONIBLE PARA EQUIPAMIENTO SEGUN PLANOS:**

Dato tomado de [3.4]

**POR LO QUE EXISTE UNA DIFERENCIA DE:**

Dato calculado mediante la fórmula: [3.4]-[2.5]

Diferencia entre el suelo disponible para equipamiento y su requerimiento.

## RESUMEN SOBRE LA IDENTIFICACION DE RESERVAS TERRITORIALES

### ANEXO METODOLOGICO

#### 4.4 REQUERIMIENTOS DE SUELO AL AÑO 2,000

EL INCREMENTO DE POBLACION ESPERADO PARA EL AÑO 2,000 ES DE:

Dato tomado de [2.2]

EL AREA REQUERIDA PARA ESTA POBLACION ES DE:

Dato tomado de [2.6]

EL AREA DISPONIBLE SEGUN PLANOS ES DE:

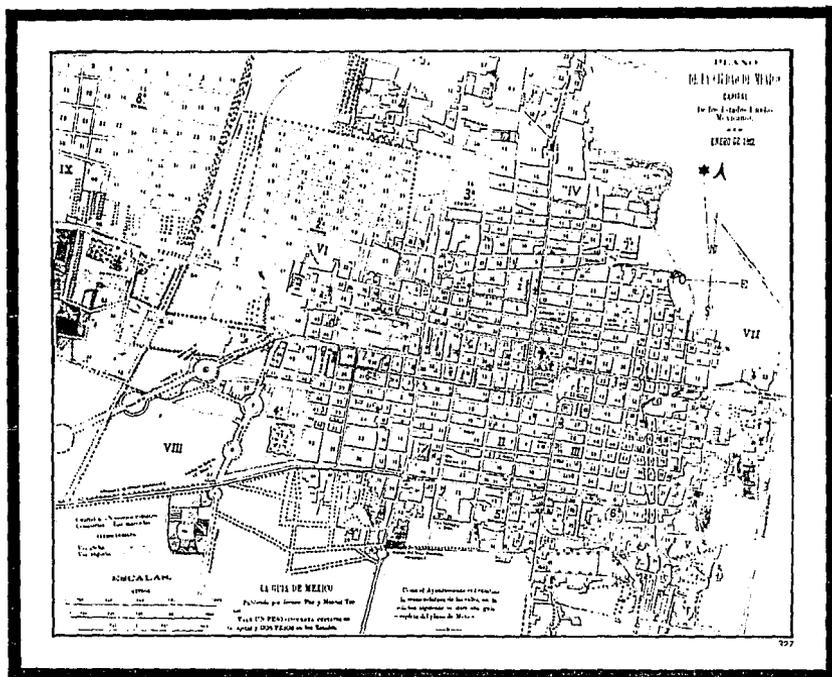
Dato tomado de [3.7]

POR LO QUE EXISTE UN DEFICIT O UN SUPERAVIT DE:

Dato calculado mediante la fórmula:

[3.7]-[2.6]

Diferencia entre el área total de reserva de suelo urbano disponible identificada  
y el área requerida para el incremento de población.



## CAPITULO 3

### EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Sobre la ciudad de México han sido elaborados una inmensa cantidad de mapas destinados a servir de guías, lo que de mano lo condenaba a una vida efímera, pues la Ciudad, al igual que un cuerpo viviente, se reproduce sin cesar. Así, estas esquematizaciones fueron conformando una especie de instantáneas que relataban el crecimiento de una manera discontinua, truncada, imposibilitada de conocer fluidez alguna. Muchas de ellas fueron relegadas al silencio del olvido, otras fueron rescatadas para la historia física de la ciudad, pero muy pocas de ellas contaban con el privilegio de revestir un doble valor conferido merced al hecho, entonces inadvertido, de ser dibujadas o en todo caso editadas por esa clase de hombres que consideramos como arquetipos del quehacer político. Esto último es el caso de el "Plano de la Ciudad de México" realizado por Luis G. Aragón en el año de 1884 con dimensiones de 0.43 x 0.52 m, sin escala y orientado con el norte hacia arriba, y cuyo mayor mérito reside en el hecho de que fue editado por Filomeno Mata, destacado opositor del porfirismo. Este plano se localiza en AFINAH:DCCXXV-21.

## **CAPITULO 3**

### **EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO.**

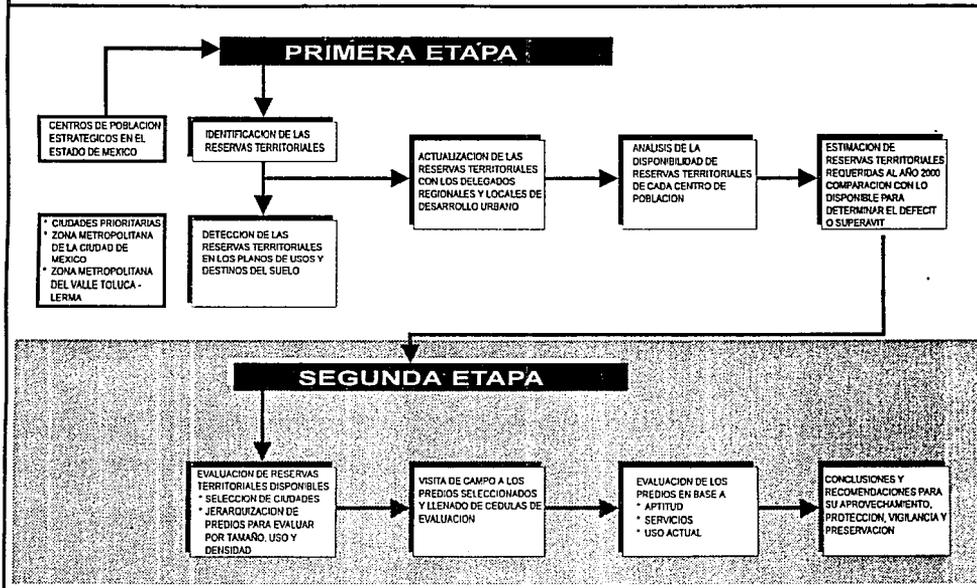
- 1. DIAGRAMA DEL PROCESO DE IDENTIFICACION  
Y EVALUACION DE PREDIOS (2ª ETAPA).**
- 2. METODOLOGIA PARA LA CALIFICACION DE  
APTITUD DE PREDIOS.**
- 3. CEDULA TIPICA DE EVALUACION.**
- 4. RESUMEN DE PREDIOS EVALUADOS.**
- 5. CONCLUSIONES POR CENTRO DE  
POBLACION.**

**FALTA PAGINA**

**126, la.....**

# PROPUESTA METODOLOGICA PARA LA SELECCION Y EVALUACION DE PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

## PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE PREDIOS



**FALTA PAGINA**

**128, la.....**

## **METODOLOGIA PARA LA CALIFICACION DE LA APTITUD DE LOS PREDIOS PARA RESERVAS TERRITORIALES**

---

Con el fin de poder ponderar las particularidades de cada uno de los predios inmersos en cada uno de los centros de población, se siguió el siguiente método:

### **- SELECCION DE PREDIOS**

El Gobierno del Estado de México, con base en la experiencia del comportamiento regional de desarrollo y de la tendencia de crecimiento, proporcionó una lista de 122 predios comprendidos en 23 centros de población, los cuales se analizan uno a uno para determinar sus posibilidades parciales o totales de ocupación.

### **- CALIFICACION PREDIAL POR LA EVALUACION DE SUS CARACTERISTICAS.**

Para obtener una calificación acorde con los usos correspondientes a sus necesidades, se procedió a determinar tres tipos de variables constantes en cada predio y asignarles un valor teórico.

### **- EVALUACION DE LAS CARACTERISTICAS DE MEDIO NATURAL**

#### **TOPOGRAFIA**

##### **a) Pendientes del terreno**

Abrupta = 1 (valor teórico)

Accidentada = 2 (valor teórico)

Suave = 3 (valor teórico)

Plana = 4 (valor teórico)

**b) Tipo de Paisaje**

Montañoso = 1 (valor teórico)

Colina = 2 (valor teórico)

Cerro = 1 (valor teórico)

Márgenes de río = 3 (valor teórico)

Llanura = 4 (valor teórico)

Márgenes de laguna = 3 (valor teórico)

Pántano = 0 a 2 (valor teórico)

**HIDROLOGIA**

Río = 2 (valor teórico)

Laguna = 4 (valor teórico)

Arroyo = 2 (valor teórico)

Zona inundable = 0 a 2 (valor teórico)

Ojo de agua = 2 (valor teórico)

**SUELO**

Arenoso = 0 (valor teórico)

Salitroso = 1 (valor teórico)

Pulverulento = 2 (valor teórico)

Pedregoso = 2 (valor teórico)

Compacto = 2 (valor teórico)

Otro = (valor teórico)

### VEGETACION

Bosque = 1 (valor teórico)

Arbustos compactos = 2 (valor teórico)

Arbustos aislados = 3 (valor teórico)

Pastizales = 3 (valor teórico)

Arborización aislada = 3 (valor teórico)

Sin vegetación = 4 (valor teórico)

### USO DEL SUELO

Agrícola = 4 (valor teórico)

Forestal = 4 (valor teórico)

Industrial = 4 (valor teórico)

Parque industrial = 4 (valor teórico)

Agropecuario = 2 (valor teórico)

Habitacional = 4 (valor teórico)

Banco de materiales = 3 (valor teórico)

Equipamiento urbano = 3 (valor teórico)

Corredor urbano = 2 (valor teórico)

Otros = (valor teórico)

**SIGNIFICADO DEL VALOR TEORICO EN LA VARIABLE DEL MEDIO NATURAL** Con la experiencia adquirida en numerosos estudios sobre el medio natural, la empresa asigna valores teóricos que pueden modificarse por la intervención simultánea de otros elementos del

medio, pero siempre con la idea de que el predio venga a resolver los problemas de ocupación; por ejemplo un terreno ocupado con bosque tiene una calificación baja igual a 1, en tanto que un espacio sin vegetación vale 4 y otro de arbustos aislados es igual a 3. Con el uso del suelo y con los demás elementos que caracterizan el medio ocurre otro tanto, de tal forma que se tiene una idea precisa del comportamiento de este variable, idea ilustrada por medio de fotografías y de notas formadas en el análisis de campo.

#### **EVALUACION DE LA ESTRUCTURA URBANA**

Equipamiento urbano	= 0 a 4	(valor teórico)
Vialidad existente	= 0 a 4	(valor teórico)
Secciones viales	= 0 a 4	(valor teórico)

#### **INFRAESTRUCTURA URBANA**

Agua potable		
Suministro red municipal	= 3	(valor teórico)
Suministro pozo	= 2	(valor teórico)
Suministro cuerpo de agua	= 2	(valor teórico)
No existe	= 0	(valor teórico)

#### **Drenaje Sanitario**

Suministro red municipal	= 3	(valor teórico)
Suministro pozo de absorción	= 2	(valor teórico)
No existe	= 0	(valor teórico)

<b>Electricidad</b>		
Red de alta tensión	= 3	(valor teórico)
Red de baja tensión	= 2	(valor teórico)
No existe	= 0	(valor teórico)

#### **Alumbrado Público**

Tipo vapor de sodio	= 4	(valor teórico)
Tipo mercurial	= 3	(valor teórico)
Tipo incandescente	= 3	(valor teórico)
Urbano	= 4	(valor teórico)
Suburbano	= 3	(valor teórico)
Rural	= 2	(valor teórico)
No existe	= 0	(valor teórico)

### **SIGNIFICADO DEL VALOR TEÓRICO EN LA VARIABLE DE ESTRUCTURA URBANA**

El criterio para definir la calificación es semejante al adoptado para calificar el medio natural. Por ejemplo el agua potable y el drenaje sanitario suministrados por la red municipal valen 3 puntos y su carencia es igual a 0.

### **EVALUACION DE LOS RIESGOS**

A diferencia del análisis de las otras dos variables, la evaluación de los riesgos implica valores negativos, algunos de tal magnitud que su presencia nulifica la aptitud del predio. Los riesgos son los siguientes:

## RIESGOS

Zona de derrumbes	= -3	(valor teórico)
Falla o fracturas		
Activa (total)	= %XO	(valor teórico)= Nulificación total
Pasiva (parcial)	= -%	(valor teórico)= Nulificación
parcial		
Zona inundable		
(total)	= %XO	(valor teórico)= Nulificación total
Contaminación (fuentes fijas)	= -3	(valor teórico)
Desagüe piuvial temporal		(valor teórico)
Otros		(valor teórico)

## SIGNIFICADO DEL VALOR TEORICO EN LA VARIABLE DE RIESGOS

Como se expresó estos valores son negativos y su ponderación depende en mucho del criterio de análisis. Por ejemplo la presencia de una zona inundable en el total del predio (100%) descalifica de inmediato su aptitud de uso, pero una inundación de un 15% equivale a un valor de -1.5 que puede corregirse con obras de drenaje y mantener la aptitud del predio.

## **PROCEDIMIENTO DE PONDERACION PARA CALIFICAR LOS PREDIOS**

La calificación real del medio natural es igual a la multiplicación del valor real de cada uno de los componentes de ese medio, por la calificación calculada de sus componentes.

La calificación real de la estructura urbana es igual al producto de cada uno de los componentes de esa estructura urbana, por la calificación calculada de dichos componentes.

La calificación real de los riesgos (puntos negativos) es igual al producto del valor real de dichos riesgos, por la calificación calculada de los mismos.

En tales términos se nos presentarán tres totales.

Total de la variable el medio natural (5.1)

Total de la variable de la estructura urbana (5.3)

Total de la variable de riesgos (5.2 valor negativo)

**CALIFICACION DE LOS PREDIOS Y SUS RIESGOS**

La calificación para determinar la aptitud de los predios es igual a la suma algebraica del valor o calificación real de las variables

$$(5.1 + 5.2 + 5.3)$$

El rango para asignar la aptitud del predio es el valor de 50, aunque excepcionalmente se aceptan valores un tanto inferiores a juicio del especialista que calcula esos rangos y en función de su experiencia en el conocimiento del funcionamiento del medio natural.

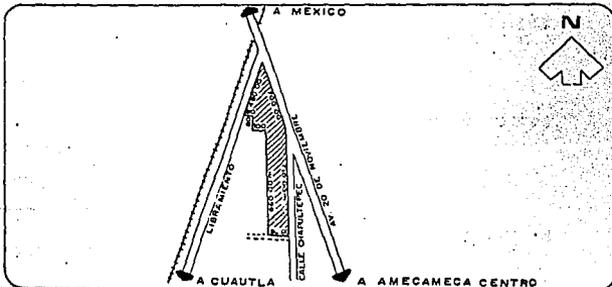
GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS  
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA

CEDULA PARA  
LA EVALUACION DE  
RESERVAS TERRITORIALES

1. IDENTIFICACION

1.1 NOMBRE DEL PREDIO \_\_\_\_\_  
 1.2 CLAVE POR UBICACION Y USO CSRC (PREDIO 14)  
 1.3 DESTINO DE USO DEL SUELO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS SUBREGIONALES  
 1.4 UBICACION  
 CENTRO DE POBLACION AMECAMECA  
 ZONA PRIORITARIA CIUDADES PRIORITARIAS  
 SECTOR O COLONIA \_\_\_\_\_  
 CALLE CALLÉ CHAPULTEPEC Y AV. 20 DE NOVIEMBRE  
 ENTRE \_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_  
 1.5 DATOS DEL TERRENO  
 SUPERFICIE 197,060.00 M<sup>2</sup> (19,706 Ha.)  
 VALOR COMERCIAL/M2 N\$ 50.00  
 VALOR CATASTRAL/M2 \_\_\_\_\_  
 PROPIETARIO \_\_\_\_\_  
 NUM. DE CUENTA PREDIAL \_\_\_\_\_  
 SITUACION LEGAL PROPIEDAD PRIVADA

1.6 CROQUIS DE LOCALIZACION\*



DIMENSIONES Y COLINDANCIAS SEGUN		PLAN DE C.P.E. DE AMECAMECA	
AL NOROESTE	EN 700.00 m	CON	AV. 20 DE NOVIEMBRE
AL SUR	EN 50.00, 80.00 Y 100.00 m	CON	CALLE DE TERRACERIA
AL ORIENTE	EN 710.00 m	CON	CALLE CHAPULTEPEC
AL PONIENTE	EN 80.00 Y 860.00 m	CON	PROPIEDAD PRIVADA
AL NOROESTE	EN 480.00 m	CON	LIBRAMIENTO A CUAUTLA

\* SI EL TERRENO ES MUY GRANDE FAVOR DE ANEXAR PLANO

**2. MEDIO NATURAL**

**2.1 USO DEL SUELO COLINDANTE (USO PREDOMINANTE)**

LADOS			LADOS	
( ) AGRICOLA	_____	( ) AGROPECUARIO	_____	
( ) FORESTAL	_____	(X) HABITACIONAL	_____	<u>NORESTE Y ORIENTE</u>
(X) INDUSTRIAL	<u>NOROESTE</u>	( ) BANCO DE MATERIAL	_____	_____
(X) PARQUE NAL.	<u>SUR</u>	( ) EQUIPAMIENTO	_____	_____
( ) CORREDOR URBANO	_____	(X) OTROS (PRESERVACION)	_____	<u>SUROESTE</u>

**2.2 TOPOGRAFIA**

a) PENDIENTES DEL TERRENO:

ABRUPTA + DE 30°	_____	% DEL TERRENO	_____	% DE PENDIENTE	_____
ACCIDENTADA (PLANA CON ABRUPTA)	_____				_____
SUAVE 3 A 5°	_____				_____
PLANA 0 A 3°	_____				_____
	<u>100</u>				_____

b) TIPO DE PAISAJE TOPO FORMAS:

MONTAÑOSO	_____	% DEL TERRENO	LLANURA	_____	% DEL TERRENO	<u>100</u>
COLINA	_____		MARGENES DE	_____		
CERRO	_____		LAGUNA	_____		
MARGENES DE RIO	_____		PANTANO	_____		

**2.3 SUELO TIPOS DE SUELO**

ARENOSO	_____	% DEL TERRENO	PEDREGOSO	_____	% DEL TERRENO	_____
SALITROSO	<u>100</u>		SUELO	_____		
PULVERULENTO	_____		COMPACTO	_____		
OTRO	_____			_____		

**2.4 VEGETACION**

BOSQUE	_____	% DEL TERRENO	PASTIZALES	_____	% DEL TERRENO	_____
ARBUSTOS	_____		ARBORIZACION	_____		
COMPACTOS	_____		AISLADA	_____		
ARBUSTOS	_____		SIN	_____		
AISLADOS	<u>X</u>		VEGETACION	_____		
AGRICOLA	<u>100</u>			_____		

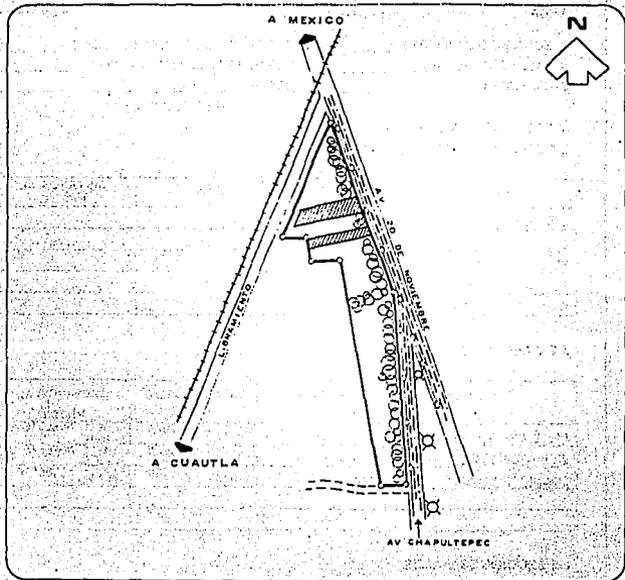
**2.5 HIDROLOGIA**

(INDICAR EN CROQUIS Y EN LA CÉDULA LA DISTANCIA AL PREDIO EN METROS DE LOS CUERPOS DE AGUA)

RIO	_____	ARROYO	_____
LAGUNA	_____	ZONA INUNDABLE	_____
		OJO DE AGUA	_____

OBSERVACIONES \_\_\_\_\_

# CROQUIS DEL TERRENO



## SIMBOLOGIA

---	RED DE AGUA POTABLE	=====	CALLE PAVIMENTADA
—○—	RED DE DRENAJE	-----	CALLE DE TERRACERIA
--- ---	ENERGIA ELECTRICA	▨	CONSTRUCCION EXISTENTE
⊗	ALUMBRADO PUBLICO	○	ARBOLES
—+—+—+—	LINEA DE FERROCARRIL		

3

## 2.6 RIESGOS

AREA \_\_\_\_\_ % DEL TERRENO \_\_\_\_\_ % DEL TERRENO \_\_\_\_\_

A. ZONA DE DERRUMBES \_\_\_\_\_ D. CONTAMINACION FUENTES FIJAS \_\_\_\_\_

B. FALLA O FRACTURA \_\_\_\_\_ E. DESAGUE PLUVIAL TEMPORAL \_\_\_\_\_

C. INUNDABLE \_\_\_\_\_ F. OTROS \_\_\_\_\_

(ESPECIFICAR)

## 3. ESTRUCTURA URBANA

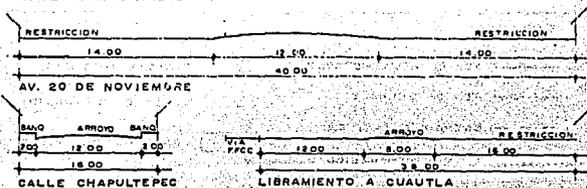
### 3.1 EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE

TIPO	DISTANCIA AL PREDIO	TIPO	DISTANCIA AL PREDIO
CENTRO DE SALUD	A 100.00 M		
CLINICA JSSEMYM	FRENTE AL PREDIO		
ESC. COMERCIAL	FRENTE AL PREDIO		
ESC. DE BELLAS ARTES	FRENTE AL PREDIO		
SUBESTACION ELECTRICA	A 50.00 M		

### 3.2 VIALIDAD EXISTENTE

NOMBRE	JERARQUIA	ESTADO ACTUAL	DISTANCIA AL PREDIO
CALLE CHAPULTEPEC	SECUNDARIA	ASFALTO EN BUEN ESTADO	LIMITE SURESTE DEL PREDIO
20 DE NOVIEMBRE	PRIMARIA	ASFALTO EN BUEN ESTADO	LIMITE NOROESTE DEL PREDIO
LIBRAMIENTO A CUAUTLA	REGIONAL	ASFALTO EN BUEN ESTADO	LIMITE NOROESTE DEL PREDIO

### 3.3 SECCIONES VIALES



3.4 INFRAESTRUCTURA URBANA EXISTENTE Y/O DISPONIBILIDAD

AGUA POTABLE

SI EXISTE TIPO DE SUMINISTRO X RED MUNICIPAL  
AL ORIENTE DISTANCIA AL PREDIO \_\_\_\_\_ POZO  
 SOBRE LA AV. 20 DE NOVIEMBRE Y CHAPULTEPEC \_\_\_\_\_ CUERPO DE  
 AGUA

DRENAJE SANITARIO

SI EXISTE TIPO DE SUMINISTRO X RED MUNICIPAL  
AL ORIENTE DISTANCIA AL PREDIO \_\_\_\_\_ POZO DE ABSORCION  
 SOBRE LA AV. 20 DE NOVIEMBRE Y CHAPULTEPEC \_\_\_\_\_ OTRO

ELECTRICIDAD

SI EXISTE TIPO DE RED \_\_\_\_\_ RED DE ALTA TENSION  
AL ORIENTE DISTANCIA AL PREDIO \_\_\_\_\_ X RED DE BAJA TENSION  
 SOBRE LA AV. 20 DE NOVIEMBRE Y CHAPULTEPEC

ALUMBRADO PUBLICO

SI EXISTE TIPO DE ALUMBRADO \_\_\_\_\_ VAPOR DE SODIO \_\_\_\_\_ URBANO  
AL ORIENTE DISTANCIA AL PREDIO \_\_\_\_\_ MERCURIAL \_\_\_\_\_ SEMIURBANO  
 SOBRE LA AV. 20 DE NOVIEMBRE Y CHAPULTEPEC \_\_\_\_\_ INCANDESCENTE \_\_\_\_\_ RURAL

4. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO

USO DEL SUELO PREVISTO CENTRO SUBREGIONAL CON SERVICIOS Y RECREACION DENSIDAD \_\_\_\_\_

USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS Y ESPECIALIZADO

AREA TOTAL DE DESARROLLO \_\_\_\_\_ 19.71 \_\_\_\_\_ Ha

SUPERFICIE PARA VIVIENDA \_\_\_\_\_ Ha

No. DE VIVIENDAS/Ha \_\_\_\_\_ POBLACION \_\_\_\_\_

TIPO DE VIVIENDA PREVISTA

( ) SOCIAL PROGRESIVO ( ) INTERES SOCIAL ( ) POPULAR RESIDENCIAL

SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTO \_\_\_\_\_ 14.78 \_\_\_\_\_ Ha

SUPERFICIE PARA VIALIDAD \_\_\_\_\_ 4.93 \_\_\_\_\_ Ha

SUPERFICIE PARA OTROS USOS \_\_\_\_\_ Ha

INTENSIDAD COS \_\_\_\_\_ CUS \_\_\_\_\_ LOTE MINIMO \_\_\_\_\_ m2

RESTRICCIONES FRENTE \_\_\_\_\_ FONDO \_\_\_\_\_ ALTURA EDIFICIOS \_\_\_\_\_ PISOS

5. EVALUACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO

5.1 MEDIO NATURAL	VALOR TEORICO	VALOR REAL	CALIFICACION CALCULADA	CALIFICACION REAL
<b>TOPOGRAFIA</b>			1	
<b>a) PENDIENTES DEL TERRENO</b>				
Abrupta	1			
Accidentada	2			
Suave	3			
Plana	4	4		4
<b>b) TIPO DE PAISAJE</b>				
Montañoso	1			
Colina	2			
Cerro	1			
Márgenes de río	3			
Llanura	4	4		4
Márgenes de laguna	3			
Pantano	0 a 2			
<b>HIDROLOGIA</b>			2	
Río	2			
Laguna	4			
Arroyo	2			
Zona inundable	0 a 2			
Ojo de agua	2			
<b>SUELO</b>			3	
Arenoso	1	3		9
Salitroso	1			
Pulverulento	2			
Pedregoso	2			
Compacto	2			
Otro				
<b>VEGETACION</b>			4	
Bosque	1			
Arbustos compactos	2			
Arbustos dispersos	3			
Pantanos	3			
Arboleda angosta	3			
Sin vegetación	4	3		12
<b>USO DEL SUELO</b>			5	
Agrícola	2			
Forestal	1			
Industrial	2	2		
Parque Nacional	1	1		11.5
Agropecuario	2			
Habitacional	4	4		
Banco de material	3			
Equipamiento urbano	3			
Corredor urbano	2			
Otros				

40.5

5.2 RIESGOS	VALOR TEORICO	VALOR REAL	CALIFICACION CALCULADA	CALIFICACION REAL
<b>RIESGOS</b>				
Zona cc derrumbes	-3		0	
Falla o fractura				
Activa (total)	% 0		0	
Pesiva	-%		X %	
Inundable				
Total = 0	X %		0	
Parcial = %	-%		X %	
Contaminación fuentes fijas	-3		0	
Desaque pluvial temporal	-1		X %	
Otros				
				= 0

5.3 ESTRUCTURA URBANA	VALOR TEORICO	VALOR REAL	CALIFICACION CALCULADA	CALIFICACION REAL
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	0 a 4	4	3	12
VIALIDAD EXISTENTE	0 a 4	3	1	3
SECCIONES VIALES	0 a 4	3	4	12
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>			2	
<b>AGUA POTABLE</b>				
Suministro red municipal	3	3		6
Suministro pozo	2			
Suministro cuerpo de agua	2			
No existe	0			
<b>DRENAJE SANITARIO</b>				
Suministro red municipal	3	3		6
Suministro pozo de asociación	2			
No existe	0			
<b>ELECTRICIDAD</b>				
Red de Alta Tensión	3			
Red de Baja Tensión	2	2		4
No existe	0			
<b>ALUMBRADO PUBLICO</b>				
Tipo Vapor de Sodio	4	4		8
Tipo Mercurial	3			
Tipo Incandescente	3			
Urbano	4			
Semirurbano	3			
Rural	2			
No existe	0			
				= 51

**CALIFICACION FINAL: 5.1+5.2+5.3**

$$40.5 + 0 + 51 = 91.5 \text{ ( APTO )}$$

**CONCLUSION:**

- El terreno tiene aptitud agrícola y/o pecuaria
- Las condiciones naturales son adecuadas
- En la zona circundante hay servicios, por lo que es factible la dotación al predio

**6. CONCLUSIONES**

**6.1 APTITUD**  APTO  NO APTO

**6.2 ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

EN FUNCION DE REQUERIMIENTOS DE SUELO Y SU LOCALIZACION RESPECTO A LAS TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DEL AREA URBANA, SE ESTABLECEN PARA EL PREDIO. LAS ETAPAS DE DESARROLLO SIGUIENTES:

<input checked="" type="checkbox"/> CORTO PLAZO	<input type="checkbox"/> MEDIANO PLAZO	<input type="checkbox"/> LARGO PLAZO
INCORPORACION INMEDIATA	REQUIERE LA INCORPORACION DE SERVICIOS _____	REQUIERE LA INCORPORACION DE SERVICIOS _____
	ACCESIBILIDAD _____	ACCESIBILIDAD _____
		ACONDICIONAMIENTO DEL PREDIO _____

**6.3 MECANISMOS DE PROTECCION**

VEASE INCISO 7 EN LA PRESENTE CEDULA

**6.4 SUGERENCIAS PARA SU OPTIMO APROVECHAMIENTO**

- CAMBIAR DENSIDAD APROBADA DE \_\_\_\_\_ HAB/HA A \_\_\_\_\_ HAB/HA  
NO. DE VIVIENDAS / HA \_\_\_\_\_ POBLACION \_\_\_\_\_ HAB  
TIPO DE VIVIENDA PREVISTA:  
 SOCIAL PROGRESIVO  INTERES SOCIAL  INTERES RESIDENCIAL
- CAMBIAR USO DEL SUELO DE \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_
- DOTAR O COMPLEMENTAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

**6.5 ACCIONES DE APOYO ADMINISTRATIVO SUGERIDAS**

- EMITIR DICTAMEN INTERNO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO SI (  ) NO (  )
- EMITIR DICTAMEN INTERNO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS SI (  ) NO (  )

AGUA POTABLE  DRENAJE SANITARIO  ENERGIA ELECTRICA

7. MECANISMOS DE PROTECCION, VIGILANCIA Y PRESERVACION DE RESERVAS TERRITORIALES		
MECANISMO	NECESARIO	NO NECESARIO
<b>7.1 MECANISMOS PREVENTIVOS</b>		
USO TEMPORAL EN ALMACENES Y BODEGAS		
USO TEMPORAL EN ACTIVIDADES AGRICOLAS Y/O PECUARIAS	X	
USO TEMPORAL EN		
<b>7.2 MECANISMOS DE AUTOVIGILANCIA</b>		
AREA DE DONACION UTILIZADA PARA USO DEPORTIVO		
USO DEPORTIVO Y RECREATIVO	X	
FERIAS, EXPOSICIONES, AUTOCINEMA		
VIVEROS		
OTROS		
<b>7.3 MECANISMOS CORRECTIVOS</b>		
DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD PUBLICA	X	
APLICACION DE SANCIONES POR CAMBIOS DE USOS DEL SUELO SIN AUTORIZACION		
FOROS DE DIFUSION DEL PROGRAMA DE RESERVAS TERRITORIALES	X	
GUIAS, MANUALES O BOLETINES	X	
OTROS		
<b>7.4 MECANISMOS DE COMUNICACION A LA POBLACION Y SEÑALAMIENTO</b>		
LETREROS ESPECTACULARES INFORMATIVOS	X	
LETREROS EN BARDAS	X	
DESPLGADOS PERIODISTICOS ESTATALES Y LOCALES	X	
BOLETINES INFORMATIVOS	X	
CAMPAÑAS DE CONCIENTIZACION DE LA POBLACION	X	
OTROS		9

FECHA DE LA VISITA 20 DE JUNIO DE 1994.

FUNCIÓNARIO ENTREVISTADO: ARO. OSCAR TORRES TORRES  
RESIDENTE LOCAL DE DESARROLLO URBANO AMECAMECA

ELABORO: ARO. TEOFILO PALLARES LARIOS

REVISO: 1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

AUTORIZO: \_\_\_\_\_



**GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO**

**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS**

**SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES DE CENTROS DE  
POBLACION PRIORITARIOS EN EL ESTADO DE MEXICO**

## ZONA METROPOLITANA DE PREDIOS EVALUADOS EN EL ÁREA DEL VALLE DE CUAUTITLAN - TEXCOCO

### RESUMEN

No.	MUNICIPIO	No. DE PREDIOS	SUPERFICIE BRUTA TOTAL (Has.)	ÁREA NETA NETA (Has.)	POBLACION TOTAL/HAB
1	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	1	18.48	9.89	6,587
2	COACALCO DE BERRIOZABAL				
3	CUAUTITLAN DE ROMERO RUBIO	5	174.56	104.74	78,448
4	CUAUTITLAN IZCALLI	9	601.66	360.99	199,725
5	CHICLOAPAN				
6	CHIMALHUACAN	3	80.62	48.37	9,577
7	ECATEPEC DE MORELOS				
8	HUEHUETOCA	1	39.79	18.47	9,198
9	HUIXQUILUCAN				
10	IXTAPALUCA	3	200.07	30.03	65,913
11	LA PAZ	2	89.75	53.85	30,728
12	NAUCALPAN DE JUAREZ				
13	NEZAHUALCOYOTL				
14	NICOLAS ROMERO	3	233.04	139.74	38,590
15	SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES				
16	TECAMAC	7	532.77	319.66	209,476
17	SAN JUAN TEOTIHUACAN	8	151.45	90.87	15,083
18	TEPOTZOTLAN	5	334.7	200.21	36,116
19	TEXCOCO	7	263.14	175.99	48,456
20	TLALNEPANTLA DE BAZ				
21	TULTITLAN	5	256.76	154.06	76,722
22	CHALCO	3	260.01	156.01	69,211
<b>TOTAL</b>		<b>62</b>	<b>3,234.80</b>	<b>1862.88</b>	<b>893,640</b>

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Protección del medio natural, control del crecimiento territorial e incremento de la densidad de población debido a la carencia del área urbanizable.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	463,106 Habitantes
Población estimada al año 2000	Habitantes
Porcentaje de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	65% de la población total
Incremento total de población	300,229 Habitantes
Incremento de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	195,149 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	3,852 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	2,503.8 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
5	16.47	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/90 M2	SI	SI
10	30.27	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/90 M2	NO	SI

TOTAL 16.47 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO; 65% DE LA POBLACION TOTAL

**ATIZAPAN DE ZARAGOZA** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 195,149 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/90 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD	POBLACION
							PROPUESTA HABIT/Ha.	TOTAL HABITANTES
5	16.48	1 VIV/90 M <sup>2</sup>	111	9.89	6,587	400	Se mantiene	6,587
<b>TOTAL</b>	<b>16.48</b>			<b>9.89</b>	<b>6587</b>			<b>6587</b>

**NOTA:** Con estas reservas territoriales no se cubre la demanda de suelo de los sectores de la población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: CUAUTITLAN**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Controlar el crecimiento urbano, promoviendo la reedensificación de áreas baldías.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	58,371 Habitantes
Población estimada al año 2000	72053 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	80% de la población total
Incremento total de población	13,682 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	10,946 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	132 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	105.6 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
2	17.23	Habitación Plurifamiliar: Densidad Alta	1 VIV/60 MN <sup>2</sup>	SI	
3	51.33	Habitación Plurifamiliar: Densidad Media	1 VIV/120 MN <sup>2</sup>	SI	SI
4	36.30	Habitación Plurifamiliar: Densidad Media	1 VIV/120 MN <sup>2</sup>	SI	SI
7	46.95	Uso Mixto: Densidad Alta	1 VIV/60 MN <sup>2</sup>	SI	
8	22.75	Uso Mixto: Densidad Alta	1 VIV/60 MN <sup>2</sup>	SI	SI

**TOTAL**                      174.56 Ha

**RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE**

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 80% DE LA POBLACION TOTAL

**CUAUTITLAN** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 10,946 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/60 M<sup>2</sup>, 1VIV/120 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
2	17.23	1 VIV/60 M <sup>2</sup>	167	10.34	10,361	600		*
3	51.33	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	30.80	15,338	300		*
4	36.30	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	21.78	10,846	300		*
7	48.95	1 VIV/60 M <sup>2</sup>	167	28.17	28,226	600		*
8	22.75	1 VIV/60 M <sup>2</sup>	167	13.65	13,677	600	Se mantiene	13677
<b>TOTAL</b>	<b>174.56</b>			<b>104.74</b>	<b>78,448</b>			<b>13,677</b>

De acuerdo con las estimaciones para el año 2000 sobre los requerimientos de suelo para los sectores de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, no se necesita este predio para uso habitacional, por lo que se sugiere controlar en éste el crecimiento urbano.  
 Para satisfacer las demandas se seleccionaron los predios aptos más cercanos al área urbana actual y de acuerdo a las tendencias de crecimiento.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: CUAUTITLAN IZCALLI**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Controlar el crecimiento demográfico.  
 Evitar la incorporación de zonas boscosas al desarrollo urbano. Consolidar la áreas urbanas y controlar la expansión urbana.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	462,822 Habitantes
Población estimada al año 2000	724,435 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	70% de la población total
Incremento total de población	261,613 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	183,129 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	3,646 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	2,552.2 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1, 5, 8	146.25	Habitacional: Densidad Baja	145 HAB/Ha.	SI	SI
2, 6, 9	65.91	Habitacional: Densidad Media	300 HAB/Ha.	SI	SI
12	210.30	Habitacional: Densidad Media	300 HAB/Ha.	SI	SI
17	64.15	Habitacional: Densidad Alta	600 HAB/Ha.	SI	SI
18	68.20	Habitacional: Densidad Alta	600 HAB/Ha.	SI	SI
38	22.00	Habitacional: Densidad Alta	1 VIV/90 M <sup>2</sup>	SI	SI
42	63.10	Habitacional: Densidad Alta	600 HAB/Ha.	NO	SI
51	24.85	Habitacional: Densidad Media	300 HAB/Ha.	SI	SI

TOTAL 601.66 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 70% DE LA POBLACION TOTAL.

**CUAUTITLAN IZCALLI:** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 183,129 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 145 HAB/Ha, 300 HAB/Ha, 600 HAB/Ha Y 1 VIV/90 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
1, 5 y 8	146.25	145	40	87.75	21,206	145	Se mantiene	21,206
2, 6 y 9	65.91	300	83	39.54	19,773	300	Se mantiene	19,773
12	210.30	300	83	126.18	63,090	300	Se mantiene	63,090
17	64.15	600	166	38.49	38,490	600	Se mantiene	38,490
18	68.20	600	166	40.92	40,920	600	Se mantiene	40,920
38	22.00	1 VIV/90 M <sup>2</sup>	111	13.20	8,791	400	Se mantiene	8,791
51	24.85	300	83	14.91	7,455	300	Se mantiene	7,455
<b>TOTAL</b>	<b>601.66</b>			<b>360.99</b>	<b>199,725</b>			<b>199,725</b>

De acuerdo con las estimaciones para el año 2000 sobre los requerimientos de suelo para los sectores de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, no se necesita este predio para uso habitacional, por lo que se sugiere controlar en éste el crecimiento urbano.  
 Para satisfacer las demandas se seleccionaron los predios aptos más cercanos al área urbana actual y de acuerdo a las tendencias de crecimiento.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: CHIMALHUACAN**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Impedir el poblamiento de las áreas no urbanizables, estimulando la producción y los usos recreativos.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	396,264 Habitantes
Población estimada al año 2000	757,695 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	86% de la población total
Incremento total de población	361,431 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	310,831 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	2,383 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	2,049.38 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
10	35.23	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
10A	13.00	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
10B	32.39	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
16	35.64	Centro de Servicios Regionales Metropolitanos		NO	

TOTAL 80.62 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO; 66% DE LA POBLACION TOTAL

**CHIMALHUACAN** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 310,631 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/300 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
10	35.23	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	21.14	4,186	120	300	10,569
10A	13.00	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	7.80	1,544	120	300	3,900
10B	32.39	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	19.43	3,847	120	300	9,717
<b>TOTAL</b>	<b>80.62</b>			<b>48.37</b>	<b>9,577</b>			<b>24,186</b>

**NOTA** Con estas reservas territoriales no se cubre la demanda de suelo de los sectores de la población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: HUEHUETOCA**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Redensificación de áreas baldías.  
 Promover el desarrollo de vivienda institucional y mejoramiento de vivienda.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	31,287 Habitantes
Población estimada al año 2000	40,000 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	93% de la población total
Incremento total de población	8,713 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	8,104 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	185 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	172.05 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
6	45.71	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	NO	SI
7	198.35	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	NO	SI
9	30.79	Habitacional: Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
13	43.30	Centro de Urbano de Servicios Metropolitanos		NO	SI
14	187.85	Equipamiento Regional		NO	SI

TOTAL 30.79 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

CENTRO DE POBLACION: POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 93% DE LA POBLACION TOTAL

HUEHUETOCA

INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 8,104 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/120 M<sup>2</sup>; 1 VIV/300 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO						PROPUESTA		
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
9	30.79	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	18.47	9,198	900	se mantiene	9,198
<b>TOTAL</b>	<b>30.79</b>			<b>18.47</b>	<b>9,198</b>			<b>9,198</b>

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: IXTAPALUCA**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Control del crecimiento urbano. Fomentar la creación de interés social. Reforestación de las zonas degradadas.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	174,223 Habitantes
Población estimada al año 2000	233,715 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	80% de la población total
Incremento total de población	59,492 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	47,594 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	1,046 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	836.60 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
3	160.68	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
6	19.09	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	
18	16.25	Equipamiento Regional		SI	SI
19	20.30	Corredor y Centro de Servicios: Densidad Alta	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 216.32 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

CENTRO DE POBLACION:

POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 80% DE LA POBLACION TOTAL

IXTAPALUCA

INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 43,594 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/60 M<sup>2</sup>, 1 VIV/120 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
3	160.68	1 VIV/60 M <sup>2</sup>	83	6.40	48,007	300	se mantiene	48,007
6	19.09	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	11.45	5,702	300		*
19	20.30	1 VIV/60 M <sup>2</sup>	167	12.18	12,204	600		*
<b>TOTAL</b>	<b>200.07</b>			<b>30.03</b>	<b>65,913</b>			<b>48,007</b>

\* De acuerdo con las estimaciones para el año 2000 sobre los requerimientos de suelo para los sectores de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, no se necesita este predio para uso habitacional, por lo que se sugiere contabilizar en éste el crecimiento urbano. Para satisfacer las demandas se seleccionaron los predios aptos más cercanos al área urbana actual y de acuerdo a las tendencias de crecimiento.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: LA PAZ**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Evitar la ocupación de los terrenos localizados por arriba de la cota 2,300 m.s.n.m. básicamente el volcán la Caldera y Cerro del Pino.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	176,422 Habitantes
Población estimada al año 2000	247,483 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	90% de la población total
Incremento total de población	71,061 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	63,955 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	652.00 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	586.80 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1	50.95	Habitacional con Comercio y Servicios: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
8	38.80	Habitacional con Comercio y Servicios: Densidad Alta	1 VIV/90 M <sup>2</sup>	SI	
16	60.35	Subcentro Urbano de Servicios		SI	SI
17	31.30	Equipamiento regional y Usos Mixtos		SI	SI

TOTAL 181.40 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE



**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: NICOLAS ROMERO**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Preservar zonas agrícolas. Controlar la expansión de la industria. Incrementar la densidad de la población para absorber la carencia de suelo urbanizable.

REQUERIMIENTOS DE SUELO	
Población en 1984	234,418 Habitantes
Población estimada al año 2000	317,306 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	68% de la población total
Incremento total de población	82,888 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	56,364 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	938 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	683.84 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1	33.04	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/220 M <sup>2</sup>	SI	
11	176.20	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/220 M <sup>2</sup>	SI	SI
13	23.80	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/220 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 233.04 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE



**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: TECAMAC**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Limitar el crecimiento del centro de población.  
 Redensificar áreas urbanas en la cabecera Municipal.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	171,756 Habitantes
Población estimada al año 2000	262,715 Habitantes
Porcentaje de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	90% de la población total
Incremento total de población	90,959 Habitantes
Incremento de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	81,863 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	1,061 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	954.90 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1	152.50	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	NO	SI
4	110.50	Habitacional: Densidad Alta	1 VIV/40 M <sup>2</sup>	SI	SI
4, 1	37.31	Habitacional: Densidad Alta	1 VIV/40 M <sup>2</sup>	SI	SI
5	123.50	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/200 M <sup>2</sup>	SI	SI
7-7, 1	60.19	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
9	143.13	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/200 M <sup>2</sup>	SI	SI
10	58.14	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/200 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 685.27 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE



**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: TEOTIHUACAN**

**CONCLUSIONES**

**POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO:** Dar preferencia a los usos del suelo ligados al comercio y servicios turísticos. Orientar el crecimiento hacia el poniente de la localidad. Reubicar la industria dispersa hacia la zona prevista y proteger zonas arqueológicas.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	33,712 Habitantes
Población estimada al año 2000	37,395 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	78% de la población total
Incremento total de población	3,683 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	3,873 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	298.01 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área Urbana)	232.45 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
28	25.51	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
5	14.23	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
7	38.85	Habitacional: Densidad muy Baja	1 VIV/600 M <sup>2</sup>	SI	SI
8	11.45	Habitacional: Densidad muy Baja	1 VIV/600 M <sup>2</sup>	SI	SI
11	10.00	Habitacional: Baja Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
12	10.38	Habitacional: Baja Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
13	8.87	Habitacional: Baja Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
15	32.11	Habitacional: Baja Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 151.40 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE



**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: TEPOTZTLAN**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Consolidar funciones de turismo y comercio. Optimizar niveles de Infraestructura y servicios. Respetar área no urbanizables con usos agropecuarios y forestales.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	47,827 Habitantes
Población estimada al año 2000	59,837 Habitantes
Porcentaje de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	90% de la población total
Incremento total de población	12,010 Habitantes
Incremento de población con Ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	10,809 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	156.00 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	140.40 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1	56.77	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
3	63.26	Habitacional: Densidad muy Baja	1 VIV/600 M <sup>2</sup>	SI	
6	104.57	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
7	49.83	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
10	60.27	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	

TOTAL

334.70 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 90% DE LA POBLACION TOTAL.

**TEPOTZOTLAN** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 10,809 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/300 M<sup>2</sup>, 1 VIV/600 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
1	56.77	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	34.06	6,744	120	Se mantiene	6,744
3	63.26	1 VIV/600 M <sup>2</sup>	17	37.95	3,870	60		*
6	104.57	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	62.74	12,422	120		*
7	49.83	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	29.90	5,920	120	Se mantiene	5,920
10	60.27	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	36.16	7,160	120		*
<b>TOTAL</b>	<b>334.70</b>			<b>200.81</b>	<b>36,116</b>			<b>12,664</b>

\* De acuerdo con las estimaciones para el año 2000 sobre los requerimientos de suelo para los sectores de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, no se necesita este predio para uso habitacional, por lo que se sugiere controlar en éste el crecimiento urbano.  
 Para satisfacer las demandas se seleccionaron los predios aptos más cercanos al área urbana actual y de acuerdo a las tendencias de crecimiento.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: TEXCOCO**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Consolidar funciones de turismo y comercio. Optimizar niveles de infraestructura y servicios. Respetar área no urbanizables con usos agropecuarios y forestales.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	159,166 Habitantes
Población estimada al año 2000	182,779 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	70% de la población total
Incremento total de población	23,613 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	16,629 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	590.00 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	413.00 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
2	53.26	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
10	24.22	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	
17	11.28	Habitacional: Equipamiento Regional: Densidad Alta	1 VIV/80 M <sup>2</sup>	SI	
23	38.24	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	
24, 25	50.37	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
30	85.77	Habitacional: Densidad Baja	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI
35	51.70	Centro de Servicios Regionales Metropolitanos		SI	SI

TOTAL 314.84 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE

**CENTRO DE POBLACION:** POBLACION CON INGRESOS MENORES A 3 VECES EL SALARIO MINIMO: 70% DE LA POBLACION TOTAL

**TEXCOCO** INCREMENTO DE POBLACION ESTRATOS DEBILES, AL AÑO 2000: 16,629 HAB.

DENSIDADES ESTABLECIDAS POR EL PLAN: 1 VIV/80 M<sup>2</sup>, 1 VIV/120 M<sup>2</sup>, 1 VIV/300 M<sup>2</sup>

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO							PROPUESTA	
PREDIO	SUPERFICIE BRUTA (Ha.)	DENSIDAD ABITACIONA	DENSIDAD VIV/Ha.	AREA NETA 60%	POBLACION TOTAL HABITANTES	DENSIDAD BRUTA HABIT/Ha.	DENSIDAD PROPUESTA HABIT/Ha.	POBLACION TOTAL HABITANTES
2	53.56	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	32.13	6,362	120	200	10,712
10	24.22	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	24.22	7,236	300	Se mantiene	7,236
17	11.28	1 VIV/80 M <sup>2</sup>	125	6.77	5,078	450		*
23	38.24	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	22.94	4,542	120		*
24 y 25	50.37	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	83	30.22	15,049	300		*
30	85.77	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	33	51.46	10,189	120		*
<b>TOTAL</b>	<b>263.44</b>			<b>167.74</b>	<b>48,456</b>			<b>17,948</b>

De acuerdo con las estimaciones para el año 2000 sobre los requerimientos de suelo para los sectores de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, no se necesita este predio para uso habitacional, por lo que se sugiere controlar en éste el crecimiento urbano.  
 Para satisfacer las demandas se seleccionaron los predios aptos más cercanos al área urbana actual y de acuerdo a las tendencias de crecimiento.

**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: TULTITLAN**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Redensificar lotes baldíos para elevar la densidad a 120 HAB/Ha. Preservar áreas de uso agrícola.

<b>REQUERIMIENTOS DE SUELO</b>	
Población en 1994	368,914 Habitantes
Población estimada al año 2000	623,555 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	75% de la población total
Incremento total de población	254,641 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	190,981 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	2,098.00 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	1,573.50 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
6	29.58	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
7	67.33	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
8	63.90	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
8, 1	54.48	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
20	41.47	Habitacional: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 256.76 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE



**PROGRAMA EJECUTIVO DE RESERVAS TERRITORIALES**  
**ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: CHALCO**

**CONCLUSIONES**

**POLITICAS DE DESARROLLO URBANO:** Evitar la ocupación de las áreas agrícolas no urbanizables que aún quedan libres en el Municipio.

REQUERIMIENTOS DE SUELO	
Población en 1994	404,742 Habitantes
Población estimada al año 2000	641,483 Habitantes
Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo (v. s. m.)	80% de la población total
Incremento total de población	236,741 Habitantes
Incremento de población con ingresos menores a 3 veces el salario mínimo	189,393 Ha.
Superficie requerida total al año 2000	1,857.00 Ha.
Superficie requerida para los estratos económicos bajo, hasta 3 v. s. m. (Calculada en base a la densidad actual del área urbana)	1,485.60 Ha.

**EVALUACION DE PREDIOS**

PREDIO	SUPERFICIE Ha	USO PROPUESTO	DENSIDAD	APTITUD	
				APTO	RESTRIC.
1	16.00	Equipamiento		NO	SI
2	17.00	Centro Urbano, Solidaridad		SI	
3	41.26	Habitacional: Densidad Alta	1 VIV/80 M <sup>2</sup>	NO	SI
4	85.21	Habitacional, Equipamiento: Densidad Alta	1 VIV/80 M <sup>2</sup>	SI	SI
5	56.10	Habitacional con Comercio: Densidad Media	1 VIV/120 M <sup>2</sup>	SI	SI
8	118.70	Habitacional de Baja Densidad	1 VIV/300 M <sup>2</sup>	SI	SI

TOTAL 293.01 Ha

RESERVA TERRITORIAL DISPONIBLE





**CAPITULO 4**  
**MECANISMOS PARA CONSTITUCION DE RESERVAS**  
**TERRITORIALES DE LOS CENTROS**  
**DE POBLACION**

El plano está derivado del de Benedetto Bordone y su orientación ubica al norte hacia la izquierda; el eje oriente-poniente está alterado ya que al albaradón queda hacia abajo y Chapultepec hacia arriba. En la esquina inferior, se complementa el grabado con tres personajes, que representan una muestra de los habitantes del Valle de México vistos por el artista, además, de un rótulo. El área comprendida en el plano está limitada al norte por los barrios de Tepeyac y Atzacapotzaco, inventados; al sur, por el lago de Xochimilco; al oriente por el acueducto que venía de Chapultepec; y al poniente por el albaradón y las atarazanas. Está grabado en cobre o aguafuerte. La vista general que en él se aprecia nos muestra una ciudad cuya arquitectura y fortificaciones corresponderían más bien a las de una ciudad medieval europea. Grabado con fecha atribuida de 1520 pero realizado en 1562, lleva el título de "México, Regia et Celeberrima Hispaniae Novae Civitas" y está reproducido en el libro "Mapas antiguos del Valle de México", por Ota Apenes (página 21, lámina 9). El original se encuentra en el libro "Praecipuus totius universi orbis", por Georgius Bruh y Francisco Hogenbergius. Se localiza en el AFINAH: XX-87.

## **CAPITULO 4**

### **MECANISMOS PARA CONSTITUCION DE RESERVAS TERRITORIALES DE LOS CENTROS DE POBLACION**

1. CONCEPTO DE RESERVAS TERRITORIALES.
2. MECANISMOS PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS TERRITORIALES DE LOS CENTROS DE POBLACION.
3. LA CONSTITUCION FEDERAL.
4. MECANISMOS PARA LA CREACION DE RESERVAS TERRITORIALES.
5. RELACION DE NORMAS JURIDICAS QUE REGULAN LAS RESERVAS TERRITORIALES EN EL ESTADO DE MEXICO.

**FALTA PAGINA**

**178** la.....

## **1. Concepto**

El concepto reserva territorial tiene un doble sentido: por una parte, de conformidad con la fracción XVI del artículo 2º. de la **Ley General de Asentamientos Humanos**, se entiende por reservas a "... las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento", en tanto que por el otro, de conformidad con el capítulo sexto del mismo ordenamiento, se regulan las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, y se comprenden también las áreas que pueden ser susceptibles de apropiación y adquisición por parte de las dependencias y entidades públicas. En el caso de este estudio se trata de inmuebles para construir vivienda, equipamiento e infraestructura.

Ambos conceptos están íntimamente relacionados, ya que los inmuebles aptos para constituir reservas territoriales de las dependencias y entidades públicas se pueden adquirir a un menor precio, si se ubican fuera del área urbana, dentro de los espacios previstos para el crecimiento de los centros de población.

## **2. Mecanismos para la constitución de reservas territoriales de los centros de población.**

Para la obtención de reservas territoriales pueden utilizarse varias instituciones jurídicas, que son las que presentamos en el cuadro que se encuentra a la izquierda.

En primer término, se debe determinar la política integral de suelo urbano y reservas territoriales y las áreas de crecimiento de los centros de población, de conformidad con lo que disponen la **Ley General de Asentamientos Humanos** y la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México**.

Posteriormente, se determinarán las diversas figuras jurídicas aplicables para las reservas, que serán utilizadas en cada caso concreto, como son entre otras el destino, la expropiación, la compraventa, la permuta y el fideicomiso. También se deberá considerar si el desarrollo de la reserva se llevará a cabo directamente por el propietario o por algún organismo público.

Además, se deberán identificar los beneficiarios del desarrollo, especialmente cuando el fin del mismo es proveer vivienda de interés social. En este caso, se puede acudir a fondos diversos, sea que se trate de vivienda para trabajadores - Infonavit, Fovissste, Fovimi - o de vivienda para no asalariados - Fonhapo, Fovi, Auris, etc. -

También es importante precisar si los terrenos en donde se ubica la reserva son ejidales o comunales, por el tratamiento jurídico específico que procede en este caso.



### 3. Constitución Federal

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, regula en sus Artículos 27 y 115 las reservas territoriales.

#### 3.1 Artículo 27 constitucional

El Artículo 27 constitucional regula las reservas territoriales como un medio para lograr los grandes objetivos establecidos por la misma disposición.

**a) Modalidades a la propiedad privada.**

El tercer párrafo del Artículo 27 constitucional, al principio, establece la atribución de la Nación para imponer modalidades a la propiedad privada, por las que se entiende el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho.

Una de las formas para regular la utilización de las reservas es la imposición de dichas modalidades, determinando un uso específico de los inmuebles ubicados en la misma.

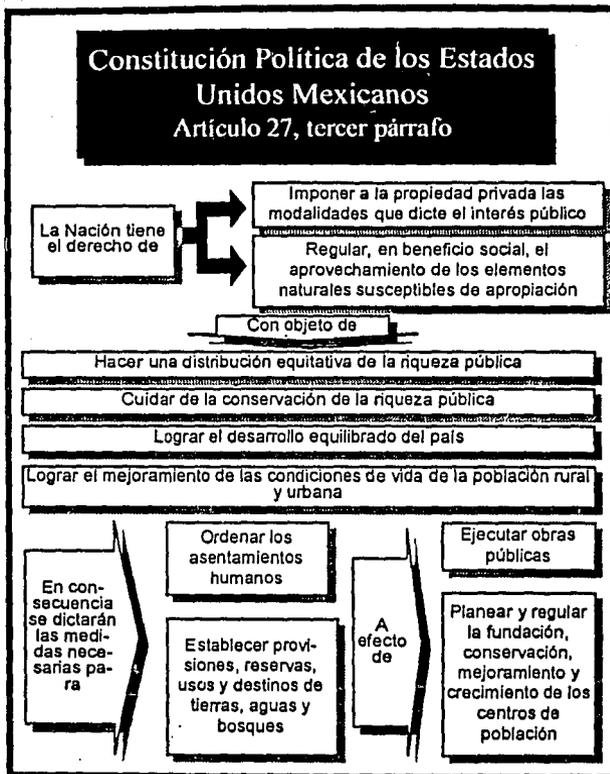
**b) Reservas**

Por otra parte, el Artículo se refiere a las reservas, que son la determinación de las áreas de crecimiento de los centros de población. La determinación de las reservas tiene por objeto planear y regular el crecimiento de los centros de población.

El objeto a que debe tender el desarrollo urbano y por lo tanto también la determinación de las reservas, es:

- Hacer una distribución equitativa de la riqueza pública.
- Cuidar de la conservación de la riqueza pública.
- Lograr el desarrollo equilibrado del país.

- Lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.



#### d) Expropiación

La expropiación es un medio por el cual el estado obliga al particular a transmitirle, a título oneroso, un bien.

Está regulada por el segundo párrafo del Artículo 27 constitucional, así como por la fracción VI del párrafo noveno.



Debe cumplirse con dos requisitos para llevarse a cabo: que sea por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La causa de utilidad pública debe estar señalada en la Ley, pero eso no basta, se requiere efectivamente satisfacer a una necesidad colectiva.

La justificación de causa de utilidad pública se debe hacer en el expediente técnico que se integrará dentro del procedimiento expropiatorio.

#### 3.2. Artículo 115 constitucional

El Artículo 115 constitucional regula a los estados y municipios. En su fracción V, norma las actividades de planeación urbana, entre las que

están el formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano, así como participar en la creación y administración de las reservas territoriales y ecológicas.

#### **4. Mecanismos para la creación de reservas territoriales**

Aún cuando, como se describe en el "Concepto" existen dos conceptos fundamentales de lo que se debe entender por reservas territoriales, ambos están íntimamente ligados y pretenden dotar de áreas para el crecimiento del Centro de Población.

Los mecanismos para la obtención de reservas territoriales en el caso de los centros de población del Estado de México, son los siguientes:

- a) La determinación en los planes de desarrollo urbano de las áreas de crecimiento.

## Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

### Artículo 27, párrafo noveno, fracción VI

Las leyes de la Federación y de los Estados determinarán

Cuando es de interés público la ocupación de la propiedad privada

De conformidad con dichas leyes

La autoridad administrativa hará la declaración correspondiente

El precio que se fijará como indemnización

Valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras

Cuando el valor haya sido aceptado por el propietario expresa o tácitamente

Resolución judicial y dictamen pericial

Exceso o demérito de valor por mejoras o deterioros posteriores a la asignación del valor fiscal

Expropiación

Se llevará a cabo por procedimiento judicial

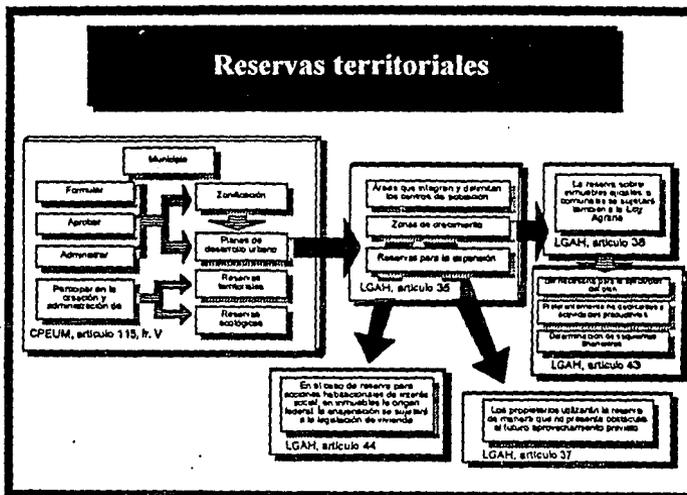
En el procedimiento judicial, se dictará, en un plazo máximo de un mes, orden judicial para que las autoridades administrativas procedan a ocupar, administrar, rematar o vender los bienes expropiados

Dicha orden puede revocarse sólo mediante sentencia ejecutoriada

Una de las funciones de los planes de desarrollo urbano es determinar las áreas de expansión futuras de los centros de población.

b) La adquisición de áreas de reserva para las dependencias y entidades públicas.

Ambas acciones se presentan en el cuadro que exponemos a continuación.

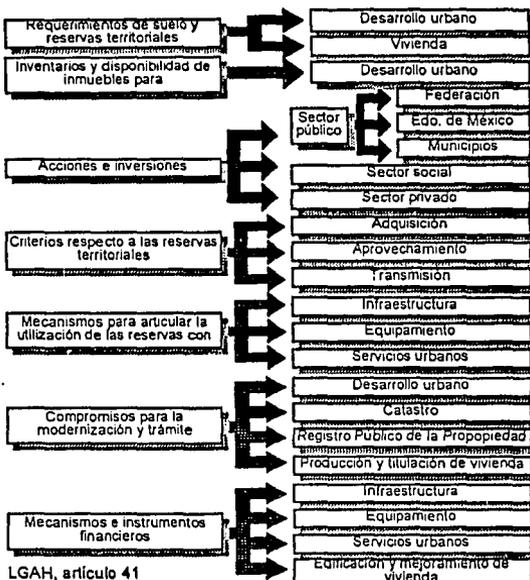


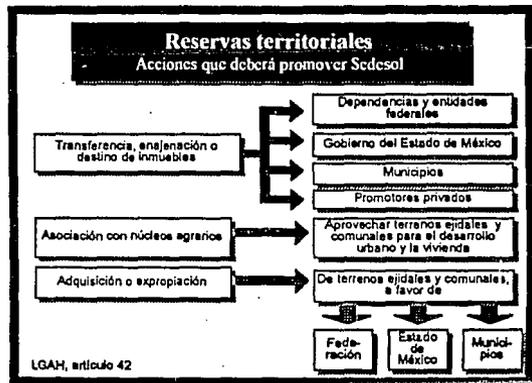
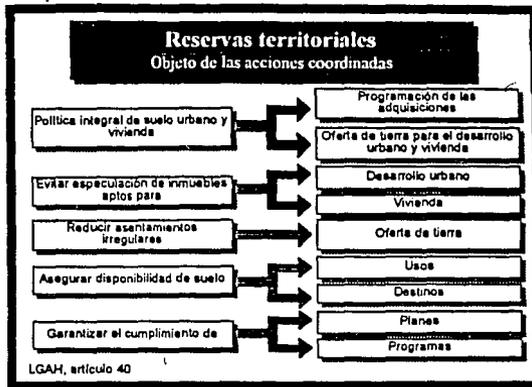
En relación con las reservas, la Ley General de Asentamientos Humanos

preve las normas contenidas en los cuadros que exponemos a continuación.

# Reservas territoriales

Convenios de coordinación y concertación  
contenido





Entre las figuras jurídicas que pueden utilizarse para el manejo de la reserva territorial, están las siguientes:

- **Destino**

Los bienes inmuebles, cuando son propiedad de la Federación, Estado de México o de sus municipios, pueden destinarse a un fin acorde a la reserva que se pretende desarrollar.

- **Compraventa**

Los bienes inmuebles pueden adquirirse, mediante un contrato de derecho civil, que es la compraventa, mediante la cual una persona transmite a otra la propiedad de un bien, recibiendo en contraprestación un precio determinado.

- **Expropiación**

Tanto la Federación como el Estado de México, pueden hacer uso de la facultad expropiatoria, mediante la cual obligan al propietario a transmitir la propiedad del bien que se requiera para satisfacer una causa de utilidad pública.

- **Fideicomiso**

El fideicomiso es un contrato de derecho mercantil, mediante el cual una o varias personas llamadas fideicomitentes aportan uno o varios bienes al cumplimiento de un fin, denominados bienes fideicomitidos, en beneficio de una o varias personas llamadas fideicomisarios.

El fideicomiso puede ser de derecho privado o de derecho público y es una figura que tiene una enorme flexibilidad para el desarrollo de la reserva territorial.

Permite al Estado llevar a cabo determinados fines, sin tener que erogar en muchas ocasiones una contraprestación por el valor de los inmuebles aportados.

Los beneficiarios del fideicomiso pueden aportar los recursos que permitan cubrir el valor de los bienes y otros gastos y costos que se requieran para el desarrollo de un proyecto específico.

- **Permuta**

El Estado y el municipio pueden permutar unos bienes por otros, cuando sea conveniente para la utilización de la reserva.

- **Asociación**

Los propietarios de predios, sea cual fuere el régimen de tenencia, con excepción del de propiedad comunal, podrán asociarse con organismos públicos o privados para el desarrollo de los mismos, incluyéndose en este proceso a los beneficiarios finales del proyecto y con esto, reducir necesidades de financiamiento para sufragar los costos necesarios.

El requisito fundamental para asegurar el cumplimiento de las normas jurídicas será que los predios, sobre todo los de carácter ejidal, estén titulados en lo individual o agrupados, pues al aportarse a una asociación, teniendo pleno dominio no están sujetos a mantener su uso agrario.

- **Donación**

En los términos de la Ley Agraria, el núcleo de de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad para dedicarlas a la dotación de servicios públicos, vivienda o equipamiento urbano, con la intervención de la Procuraduría Agraria, entidad que habrá de cerciorarse de que efectivamente dichos terrenos se destinarán al fin para el cual son donados.

**5. NORMAS JURIDICAS QUE REGULAN LAS RESERVAS TERRITORIALES EN EL ESTADO DE MEXICO.**

**Legislación Federal.**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.  
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente.  
Ley Orgánica de la Administración Pública Federal  
Ley General de Asentamientos Humanos

**Legislación del Estado de México**

Constitución Política del Estado de México.  
Ley de Asentamientos Humanos.  
Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado.  
Ley Reglamentaria del Artículo 209 de la Constitución Política Local.  
Ley que crea el Organismo Público Descentralizado de carácter estatal denominado Instituto de Acción Urbana e Integración Social.  
Ley de Aportaciones de Mejoras.  
Ley de Parques Estatales y Municipales.  
Ley sobre Prestación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.  
Ley Orgánica Municipal  
Código Civil

**Ley que crea el Organismo Público Descentralizado de carácter estatal denominado "Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México".**

**Ley sobre Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Mantenimientos y Almacenes.**

**Ley de Protección al Ambiente.**



EL PLANO REPRESENTA UN CUARTEL DE LA CIUDAD DE MEXICO, LIMITADO APROXIMADAMENTE POR LAS CALLES DE: AV. MADERO POR EL NORTE, CALLE DE MESONES AL SUR, AL ORIENTE, CALLE DE PINO SUAREZ, AL PONIENTE, AV. DE SAN JUAN DE LETRAN. ENTRE LOS EDIFICIOS QUE APARECEN ESTAN EL BARATILLO CHICO, EL PARIAN EL PORTAL DE MERCADERES, EL ESPIRITU SANTO, SAN FRANCISCO, EL COLEGIO DE NIÑAS, CAPUCHINAS, SAN BERNARDO, SAN AGUSTIN, JESUS NAZARENO, SAN FELIPE ENTRE OTROS. EN LA PARTE INFERIOR LLEVA UNA LEYENDA: "LAS CALLES SEÑALADAS CON NUMERO SON LAS QUE VAN DE NORTE A SUR, SON CABECERAS, Y EN DONDE SE DEMUESTRAN LAS LETRAS COMUNES SON LOS LINDEROS DE ESTE CUARTEL". EL PLANO NO TIENE INDICACION DE AUTOR NI TITULO Y FUE HECHO EN 1752; NO ESTA INDICADA LA ESCALA; TIENE EL NORTE HACIA ARRIBA. EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO GENERAL DE LA NACION MEXICANA, RAMO CIVIL, VOLUMEN 1496, FC. 242.AFINAH: DLXX-2.

**CAPITULO 5 ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS DE INVERSION EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO APLICABLES AL APROVECHAMIENTO DE RESERVAS TERRITORIALES.**

- 1 ANTECEDENTES
- 2 CONCESIONES PARA LA CONSTRUCCION, ADMINISTRACION, EXPLOTACION Y OPERACION DE SERVICIOS PUBLICOS
- 3 CONTRATOS DE PERMISOS ADMINISTRATIVOS PARA LA PRESTACION DE UN SERVICIO PUBLICO
- 4 ARRENDAMIENTO
- 5 FINANCIAMIENTO DE OBRA PUBLICA CON RECURSOS PRIVADOS CUYA FUENTE DE FINANCIAMIENTO SON DOCUMENTOS CON REGISTRO EN DEUDA PUBLICA
- 6 INVERSION A TRAVES DE LOS FONDOS DE VIVIENDA Y EL MERCADO HIPOTECARIO

**FALTA PAGINA**

**196**a la.....

## **1 ANTECEDENTES**

La creación de reservas territoriales para asegurar el desarrollo urbano en el marco jurídico hoy vigente, donde se garantice el crecimiento de nuestras ciudades bajo las condiciones plasmadas en los planes respectivos, sólo tendrá razón de ser, si la sociedad y sus autoridades somos capaces de crear las condiciones para que fluya la inversión necesaria para que esas reservas territoriales pasen de serlo a convertirse en sede de satisfactores concretos, sea en materia de infraestructura o de equipamiento urbano.

Durante siglos o al menos en lo que va de éste, en nuestro país, la inversión en esos satisfactores sólo la hacía el Gobierno con recursos fiscales en tanto las reservas territoriales se veían presa de invasiones o apropiaciones ilegales producto de una clara imposibilidad o incapacidad de canalizar recursos hacia ellas.

Así, no es sino hasta 1989 que se da la modalidad de participación privada en proyectos de inversión en infraestructura urbana o regional o de equipamiento urbano cuya realización, operación, explotación y mantenimiento era privativo del sector público, aún cuando y sólo como un ejemplo, la ley vigente en materia de vías generales de comunicación, promulgada en 1940, preveía con toda claridad esa posibilidad y que permitió a diversas empresas prestar servicios que van desde el transporte público, a la radiocomunicación, telefonía, televisión, etc.

El mecanismo de concesionar a particulares la prestación de servicios públicos, cobra auge en el año citado como consecuencia de la falta de recursos fiscales por parte del Gobierno para satisfacer las crecientes demandas de la población en la materia, situación agravada por el creciente déficit de las finanzas públicas, que durante décadas se cubrió a través de un también creciente nivel de endeudamiento.

Esta situación, derivó en fomentar durante los pasados 6 años, esquemas y mecanismos que pretendiendo sanear las finanzas públicas, reestructurar el gasto de inversión del Gobierno e incentivar la inversión productiva, permitieran atender como ya se dijo la creciente demanda de servicios de infraestructura y equipamiento urbanos.

Dentro de estos mecanismos, destacan:

- 2 Concesiones para la construcción, administración, explotación y operación de servicios públicos.
- 3 Contratos de permiso administrativo para la prestación de un servicio público.
- 4 Arrendamiento

- Puro con cesión de derechos

**5**    **Financiamiento de obra pública con recursos privados cuya fuente de repago son documentos con registro en deuda pública.**

**6**    **Inversión a través de los Fondos de Vivienda y el mercado Hipotecario** Ahora bien: La idea en el presente trabajo, es describir estos mecanismos para que aprovechando la detección de reservas territoriales y su validación como aptas para el desarrollo urbano, se dé un paso hoy fundamental:

Pasar de la fase de planeación a la de ejecución, operación y prestación de servicios públicos que eleven el nivel de bienestar de la comunidad, eleven la calidad de los servicios prestados y fomenten una cultura de inversión productiva de largo plazo con esquemas de recuperación que reduzcan o eliminen subsidios, acostumbre a la comunidad a pagar lo que realmente valen y a exigir su adecuada prestación en términos de calidad y costo.

## **2 CONCESIONES PARA LA CONSTRUCCION, ADMINISTRACION, EXPLOTACION Y OPERACION DE SERVICIOS PUBLICOS.**

Es facultad del sector público, a través del poder ejecutivo en sus tres niveles de Gobierno, otorgar a particulares la facultad de la prestación de servicios públicos que le son privativos.

Esta facultad, ha permitido en los últimos años al sector privado, incursionar en la construcción, explotación, administración, operación, conservación y mantenimiento de infraestructura urbana y regional en áreas tales como:

- Autopistas
- Servicios Ferroviarios (incluyendo operación de líneas y servicios multimodales)
- Aeropuertos
- Telecomunicaciones
- Plantas de tratamiento de aguas residuales
- Tratamiento y disposición de desechos sólidos
- Generación de energía eléctrica
  
- Captación, conducción, almacenamiento y venta de agua en bloque a organismos paramunicipales o bien la operación integral del sistema, etc.

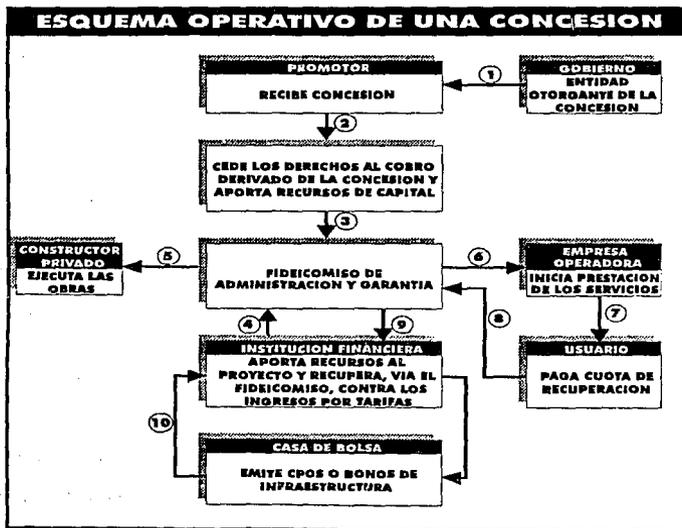
Este mecanismo, consiste fundamentalmente en el otorgamiento de un título de concesión por parte del Gobierno (Poder Ejecutivo) a un particular para la prestación de un servicio público, por un plazo equivalente al requerido para recuperar las inversiones realizadas, incluyendo: Costos de capital, de crédito, impuestos, derechos o cooperaciones, adicionando a éstos un rendimiento al inversionista..

Los aspectos más relevantes de un Título de concesión son:

- Facultar a un empresario a prestar un servicio público que es privativo de la autoridad, incluyéndose cuando así resulte necesario, la construcción, conservación, explotación y administración de las instalaciones necesarias.
- Tiene una vigencia limitada por la ley que permita al concesionario la recuperación de la inversión realizada, de los créditos que hubiere contratado y de las utilidades que se hubieren pactado, al término del plazo podrá por acuerdo de las partes, renovarse, o en su caso a cuyo término los bienes afectos a explotación se revertirán en favor de "El Gobierno", en buen estado y libres de todo gravamen o cargos laborales.
- Si hubiere servicios conexos, correrán la misma suerte que la concesión principal.

- La concesionaria, durante el plazo de vigencia mantendrá su carácter legal de Sociedad Anónima y estará sujeta a la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás normas jurídicas que correspondan a su objeto social.
- Si no se cumplieran las condiciones que motivaron el otorgamiento de la concesión, sobre todo aquellas relativas a "aforos" o volúmenes de venta ofrecidos por "el Gobierno", este resarcirá mediante el pago respectivo a la Concesionaria o mediante la ampliación del plazo que proceda.
- Si por el contrario, fuese el concesionario el que incumpla con el Gobierno, procederá la rescisión y en su caso este resarcirá a este último por daños y perjuicios.
- Las tarifas por la prestación del servicio, serán previamente pactadas con la entidad otorgante de la concesión y podrán actualizarse conforme a los índices Nacionales de precios al consumidor o mediante algún otro mecanismo previamente pactado.
- Las reservas territoriales necesarias para: derechos de vía, construcción de instalaciones y sus posibles áreas de expansión, serán negociadas para su adquisición o donación con las autoridades otorgantes de la concesión y verificando que los predios cuenten con la documentación legal y oficial de su aptitud para ese fin.

- El Gobierno se reserva siempre el derecho de inspeccionar la prestación de los servicios derivados de la concesión, de sus inmuebles y de la calidad del producto ofrecido.
- El Gobierno y el Concesionario pactarán siempre las cláusulas de rescisión, renovación o prórroga de la concesión, comprometiéndose el Gobierno a no otorgar concesiones nuevas que puedan impedir la cabal recuperación de lo invertido.



Este diagrama operativo permite observar la interrelación que existe entre los organismos actores del esquema y los pasos que involucra y que en términos generales son los siguientes:

1. El Gobierno otorga a un promotor privado, sea por asignación directa o mediante licitación pública, el título de concesión para la prestación del servicio.
2. El promotor al recibir el título de concesión, contrae la obligación de hacer lo necesario para la prestación del servicio, este puede incluir desde la realización de los estudios y proyectos, adquisición de predios para instalaciones y/o derechos, construcción de los inmuebles, operación y explotación de los mismos.

Para integrar los recursos financieros necesarios, cede a un fideicomiso de administración y garantía los derechos al cobro derivados de la prestación del servicio y aporta vía capital los recursos complementarios indispensables para realizar las instalaciones.

- 3 y 4. El fideicomiso, a través de un comité técnico, contrata recursos de crédito contra la cesión de derechos al cobro ante una institución financiera, misma que los aporta, de corto plazo para la realización de las instalaciones.

5. El fideicomiso contrata la ejecución de las obras.
6. El fideicomiso a través de una empresa operadora inicia la prestación del servicio e inicia la recuperación vía la aplicación a los usuarios de las tarifas previamente pactados.
- 7 y 8. El usuario utiliza el servicio y paga sus cuotas de recuperación.
9. El fideicomiso inicia liquidación de inversiones en ese orden a:
  - Instituciones de crédito privados
  - Instituciones de banca de desarrollo
  - Promotor del proyecto
10. La institución financiera, concluida la obra e iniciada la recuperación, emite certificados de participación ordinaria o bonos ante el público inversionista con un rendimiento garantizado, dando así inicio al proceso de bursatilización del proyecto.

### **3           CONTRATOS DE PERMISO ADMINISTRATIVO PARA LA PRESTACION DE UN SERVICIO PUBLICO.**

El Gobierno, a través del poder ejecutivo y en sus tres niveles está facultado para otorgar permisos administrativos para la prestación de un servicio público en terrenos de su propiedad, aunque dicho servicio público no sea privativo de su prestación por el Sector Público.

Tal es el caso de:

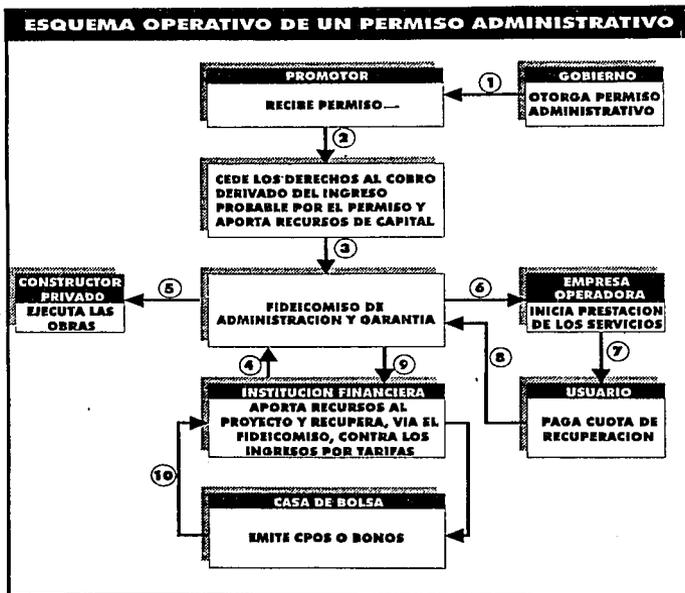
- Estacionamientos
- Mercados de Abasto
- Tianguis
- Centrales camioneras
- etc.

Este mecanismo como su nombre lo indica consiste en el otorgamiento de un permiso administrativo, temporal, revocable, a título oneroso que otorga el Gobierno a una persona moral, que se constituye como "La permissionaria", y que como en el caso de una concesión, permitirá a ésta recuperar en un plazo previamente pactado, los costos de capital, de crédito, impuestos, derechos o cooperaciones en que hubiere incurrido, adicionando a estas para determinar la vigencia del permiso, un rendimiento en favor del promotor o inversionista.

Los aspectos más relevantes de un "permiso administrativo", son:

- El Gobierno, faculta a un empresario a prestar un servicio público en un predio propiedad del Gobierno, hecho que incluye la construcción, conservación, explotación y administración de las instalaciones necesarias.
- El fundamento para el otorgamiento del permiso, puede basarse en una autorización expresa y directa o en una licitación pública.
- Se requiere en el caso de que el permiso provenga de alguno de los Gobiernos Municipales de la autorización de la Legislatura local para tal efecto si como apoyo al proyecto el Ayuntamiento está comprometiendo alguna garantía.
- La vigencia del permiso estará limitada a la recuperación incluyendo los rendimientos a que haya lugar de las inversiones realizadas y de los créditos contratados.
- El permisionario, mantendrá durante la vigencia del permiso su carácter de sociedad anónima y estará sujeta a la ley General de Sociedades Mercantiles y demás normas jurídicas que correspondan a su objeto social.
- Si no se cumplieran las condiciones que dieron origen al otorgamiento del permiso administrativo, este podrá prolongarse o rescindirse en los términos que para tal efecto se pacten.

- Las tarifas que se requieran para la prestación del servicio, serán previamente pactadas con la entidad otorgante del permiso administrativo y podrán actualizarse mediante los mecanismos que para tal efecto se pacten.
- El Gobierno y el Concesionario pactarán siempre las cláusulas de rescisión, renovación o prórroga de la concesión, comprometiéndose el Gobierno a no otorgar concesiones nuevas que puedan impedir la cabal recuperación de lo invertido.



#### **4 ARRENDAMIENTO**

Ante la falta de recursos de origen fiscal, una alternativa viable para la satisfacción de ciertos servicios de equipamiento cuya prestación es obligatoria para el Sector Público, resulta de la celebración de "Contratos de Arrendamiento puro con cesión de derechos" que permiten entre otros, atender la demanda de:

- Edificios administrativos y de oficinas
- Edificios para instalaciones de salud
- Instalaciones educativas y culturales
- Instalaciones deportivas
- Instalaciones ferroviarias

Esta mecánica permite de nueva cuenta en predios que resulten ser propiedad del Gobierno en su carácter de reserva territorial, ubicar en combinación con el sector privado satisfactores y servicios cuya prestación es privativa del sector público, con la ventaja de que por tratarse de un arrendamiento, no afecta el Gobierno sus partidas de inversión, pues este tipo de gastos se tipifican como gasto corriente.

Este esquema, persigue entre otros objetivos:

- El aprovechamiento de las reservas territoriales institucionales en proyectos como los ya señalados, cuyo financiamiento se obtiene a

través de particulares y cuya fuente de repago se da mediante el pago de una renta en un plazo predeterminado.

- La modernización o sustitución de inmuebles donde el sector público preste algún servicio, buscando que el gasto mensual en que se incurra sea compatible con la erogación actual (en caso de inmuebles hoy rentados).
- Considerar en ese proceso la modernización inmobiliaria bajo este esquema, el equipo, mobiliario y demás enseres que el edificio o la obra requiera.

Para llevar a cabo esta propuesta, se requerirá:

- Celebrar 2 contratos; uno por concepto de "Promesa de Arrendamiento Puro" con la entidad contratante y beneficiaria del proyecto.

Otro: como "Contrato de promesa de Cesión de derechos" (donación) al Gobierno Estatal o Federal a través de la entidad que actúe como cabeza de sector.

Los aspectos más relevantes de estos contratos son:

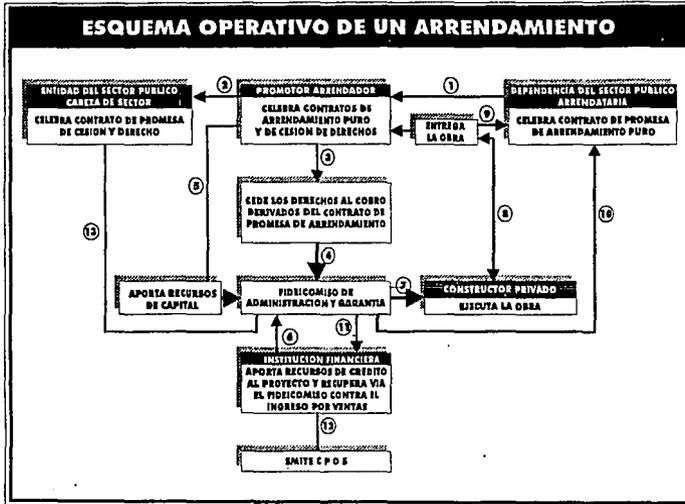
- Arrendamiento puro:

- Se faculta a un empresario a arrendarle un inmueble a una institución o entidad, incluyéndose el mobiliario y equipo respectivo, mediante un esquema en el que celebrando un contrato de "promesa de arrendamiento", el empresario puede conseguir los fondos de capital y crédito dando ese contrato como garantía de la fuente de repago.
- En forma paralela, el empresario celebra con la institución constituida como cabeza de Sector (Ejemplo: I.M.S.S., Secretaría de Salud) un "contrato de promesa de cesión de derechos" para que al término del plazo pactado de arrendamiento y cubiertos todos los pagos pactados por la arrendataria al arrendador, el inmueble pase con todos sus elementos a ser propiedad de la dependencia "cabeza de sector" mediante la cesión respectiva, en buen estado, libres de todo gravamen o cargos laborales.
- Durante el plazo del arrendamiento y por ende de vigencia del contrato el arrendador, conservará la propiedad del inmueble y será responsable de su operación, mantenimiento y administración.
- La arrendataria se obliga a pagar como contraprestación por el arrendamiento del inmueble una cantidad mensual adelantada a partir de que reciba el inmueble y por el plazo necesario para que el arrendador recupere las inversiones, gastos y utilidades pactadas en el contrato, incluyéndose las escalatorias en la renta derivadas

de incrementos automáticos periódicos (semestrales) causados por la inflación.

- Normalmente para garantizar el pago oportuno y todas las obligaciones que contraiga la arrendataria, ésta, constituye un fondo o depósito revolvente por el equivalente a varios meses de renta (de 3 a 6) en una cuenta de institución bancaria indicada por el arrendador y por el plazo de vigencia del contrato.
- La reserva territorial requerida para llevar a cabo el proyecto, puede ser propiedad del Gobierno o institución o bien del Arrendador, si se tratara del primer caso, esta reserva puede ser desincorporada en favor de un fideicomiso, vendida al arrendador o utilizarse para dar pie a un contrato de arrendamiento del "equipamiento" construido en el predio propiedad de la arrendataria.
- La arrendataria como institución del sector público, se compromete a incluir dentro de su proyecto de presupuesto anual que se envía a las autoridades respectivas (para integrar el presupuesto de egresos de la federación o del estado), las partidas correspondientes al pago de la contraprestación que durante cada ejercicio, dentro de la vigencia del contrato deba cubrir a El Arrendador, comprometiéndose a no afectar para ningún otro fin las partidas correspondientes.

- El contrato, queda sujeto a la condición suspensiva consistente en la realización cabal y al cumplimiento en términos de ejecución y consecuente calidad de todos y cada uno de los conceptos que integran el inmueble sujeto de contratación, en los plazos previstos.



### RELACION DE ACCIONES DERIVADAS DEL ESQUEMA OPERATIVO DEL ARRENDAMIENTO.

- Se celebra contrato de promesa de arrendamiento puro entre el promotor y la Arrendataria.

2. Se celebra contrato de promesa de cesión de derechos entre el promotor y la entidad "Cabeza de Sector".
3. El promotor cede a un fideicomiso de administración y garantía los derechos al cobro derivados del arrendamiento.
4. y 5. Se constituye el fideicomiso, responsable del manejo y administración de recursos financieros provenientes del promotor y entidades financieras aportantes de fondos para el proyecto.
6. La (s) institución financiera aporta recursos financieros de crédito al proyecto.
7. Se adjudican las obras al ejecutor.
8. y 9. Se procede a entregar las obras al promotor y a su vez a la institución arrendataria.
10. Se inicia el proceso de pago de la contraprestación por la arrendataria al fideicomiso.
11. El fideicomiso reintegra recursos a la institución financiera y al promotor (en ese orden).

12. La institución financiera emite certificados de participación ordinaria a través de una casa de bolsa y distribuye entre el público inversionista.

13. Concluido el proceso de recuperación el fideicomiso cede por cuenta del promotor los bienes arrendados, totalmente liberados a la entidad "Cabeza de Sector".

## **5 FINANCIAMIENTO DE OBRA PUBLICA CON RECURSOS PRIVADOS.**

El Gobierno, a través de sus diversas entidades, tiene facultades otorgadas a través de la Ley de Obra Pública (a nivel estatal) o de la de Adquisiciones y Obras Públicas (a nivel federal), de adjudicar contratos de obras a los particulares sin licitación cuando las condiciones de emergencia o de financiamiento así lo ameriten.

Como consecuencia de lo anterior y resultado hoy de la carencia de liquidez del Gobierno, se ha estado recurriendo en algunas entidades federativas a un esquema de financiamiento de obra pública con recursos privados mediante el pago a través de pagarés con registro en deuda pública de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Este esquema, puede aplicarse a la realización de todo género de obras, pero destacan para los efectos del presente trabajo:

- **Obras de urbanización a cualquier nivel para reservas territoriales, donde se pueda permutar éstas por terrenos aplicables a la construcción de vivienda o equipamiento urbano.**

Si tomamos como base de esta propuesta, todo lo dicho en materia de necesidades de suelo en el área Metropolitana y su imposibilidad de adquirirla por el Gobierno, sino de ejercer mecanismos para hacer

copartícipes a los propietarios actuales de esas reservas y a otras organizaciones del sector privado con el apoyo de las instancias gubernamentales, será factible, canalizar reservas territoriales urbanizados para programas de vivienda para los grupos sociales de más bajos ingresos a través del esquema planteado cuyos aspectos más relevantes serían:

- El Gobierno a través de la institución responsable de los programas de desarrollo urbano y vivienda, celebra convenio con el propietario de la reserva territorial seleccionada para permutar una porción del predio de referencia por la urbanización, permisos y autorizaciones necesarias para hacer operante la porción que permanecerá en propiedad del actual tenedor del predio.
- Un empresario o promotor, celebra un contrato de obra pública con financiamiento privado con la entidad responsable del Gobierno de llevar a cabo los programas de desarrollo urbano y vivienda de la Entidad; contrato cuyas características principales son:

**Anticipo:** 30% del monto total del contrato, liquidado mediante pagarés del Gobierno del Estado de México, con fecha de emisión igual a la de la firma del contrato de obra, con un plazo de vencimiento de 2 años.

**Estimaciones:** 70% del monto total de la obra, descontando el anticipo de cada estimación, que serán cubiertas por pagarés del Gobierno del Estado de México, con fecha de emisión de 30 días a partir de la fecha

media del periodo de ejecución que ampare cada estimación, con un plazo de 4 años.

Los pagarés tendrán las siguientes características:

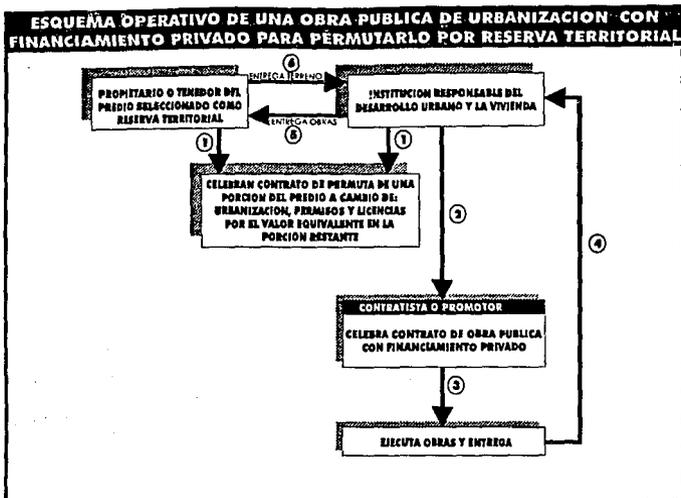
**Amortizaciones:** Semestrales iguales y sucesivas.

**Intereses:** Trimestralmente vencidos pagaderos en efectivo.

**Tasa:** La tasa líder que resulte entre la TIIP, CPP o CETES a 28 días multiplicado por el factor de 1.05 (uno punto cero cinco), revisable mensualmente en lo que hace a la TIIP, CPP o CETES a 28 días, para fijar la tasa del mes dentro de cada trimestre.

**Pagarés:** Serán emitidos por el Gobierno del Estado de México, inscribiéndose en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades Federativas y Municipios, garantizando su pago con las participaciones que en Impuestos Federales le correspondan al Gobierno del Estado y que para ese efecto lleva la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**Impuesto al Valor Agregado:** Este se pagará en efectivo cuando se cause.



- Concluidos los trabajos pactados, el empresario o promotor mediante el esquema contractual descrito, entrega éstas a la institución contratante, la que a su vez habrá celebrado el contrato de compraventa de la porción del predio pactada con el propietario a efecto de que este predio urbanizado sea sujeto de la realización en su interior del plan de lotificación o construcción previsto.
- Dado que el plazo de pago de pagarés al constructor de la urbanización es de 2 y 4 años (anticipo y estimaciones), la institución promotora del programa, realizará la adjudicación de

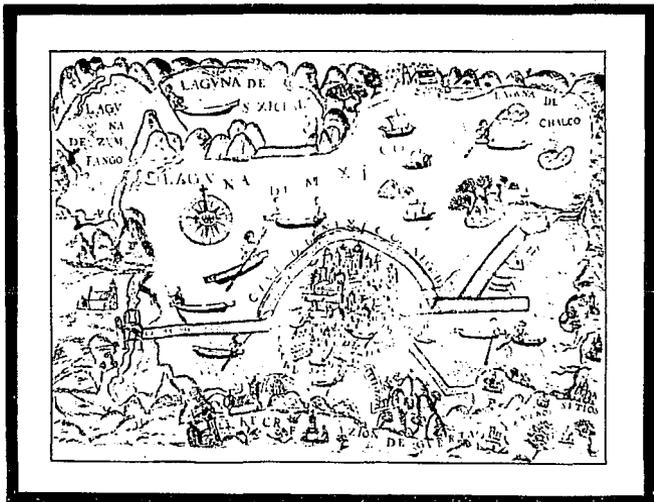
lotes (en su caso) a los grupos sociales demandantes y utilizará los recursos provenientes de su venta y adjudicación para cubrir los costos y gastos en que hubiere incurrido para llevar a cabo todo el plan.

## **6 INVERSION A TRAVES DE FONDOS DE VIVIENDA Y EL MERCADO HIPOTECARIO.**

Por ser sumamente conocidas, éstas en el presente trabajo sólo reciben un tratamiento enunciativo, pues han venido operándose a lo largo ya de muchos años, en los que sus mecanismos de acción se han ido depurando y adecuando a las circunstancias prevalecientes.

Estos mecanismos hoy día, presentan una opción importante como fuente de recursos para el desarrollo de programas de vivienda, pero debido al cada vez menor poder adquisitivo de grandes sectores de población, su impacto se ve cada vez más reducido en la solución del gran problema de satisfacción de vivienda en el país y en el área metropolitana de la ciudad de México.

## FALLA DE ORIGEN



## CAPITULO 6 CONCLUSIONES GENERALES

REPRESENTACION FANTASIOSA DE LA CIUDAD DE MEXICO DURANTE UNA INUNDACION EN EL SIGLO XVII. CONTIENE DATOS DE INTERES EN CUANTO A LA UBICACION DE ALGUNOS SITIOS, ASI COMO RESPECTO A AL UTILIZACION DE VELAS EN LA NAVEGACION, LA ARQUERIA DE CHAPULTEPEC QUE AQUI APARECE Y QUE SEGUIAN EL RUMBO DE LA VERONICA Y DE LA TLAXPANA, FUE CONCLUIDA EN 1620, LO CUAL INDICA QUE ESTE MAPA ES POSTERIOR A ESA FECHA. LA INUNDACION QUE AQUI SE ILUSTR QUIZA ES LA DE 1629. EL AREA LIMITA AL NORTE CON LA LAGUNA DE ZUMPANGO Y CUAUTILAN, AL SUR CON CHALCO Y CULHUACAN, AL ORIENTE CON LA LAGUNA DE SAN CRISTOBAL Y TEXCOCO, AL PONIENTE CON LOS REMEDIOS, TACUBA Y TACUBAYA. NO APARECE LA LAGUNA DE XALTOCAN. DATA DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XVII Y SU TITULO ES CIUDAD DE MEXICO, ANEGADA; SUS DIMENSIONES SON 0.485 x 0.355M, NO TIENE INDICACION DE ESCALA Y LLEVA EL NORTE HACIA LA IZQUIERDA. COPIADO POR JORGE ENCISO, SE LOCALIZA EN EL ARCHIVO FOTOGRAFICO DEL INAH BAJO EL NUMERO XXXV-95, SE DESCONOCE LA UBICACION DEL ORIGINAL. LA COPIA PROVIENE DE LA QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DE PLANOS DEL DEPARTAMENTO DE CATALOGO DEL INAH.

**CAPITULO 6 CONCLUSIONES GENERALES**

CAPITULO 1

CAPITULO 2

CAPITULO 3

CAPITULO 4

CAPITULO 5

**FALTA PAGINA**

**222 la.....**

## CAPÍTULO 1

- Las tasas de crecimiento poblacional, superiores por mucho a la media nacional, aunados al crecimiento por migración, también el más alto del país generan una demanda real y potencial de suelo para 390,000 habitantes anualmente.
- La atracción que ejerce sobre la población la zona Metropolitana de la Ciudad de México en el Estado de México, ha generado un marcado desequilibrio regional y así en el 15% del territorio de la entidad se concentra el 74% de su población.
- El proceso de urbanización que enfrenta la zona metropolitana de la ciudad de México, conlleva un gran desorden, donde la vivienda y los servicios son insuficientes, de mala calidad y caros. Predomina en ese proceso la especulación inmobiliaria, excesivos costos de introducción de servicios y un deterioro del medio natural creciente.
- Ante el acelerado y desordenado proceso de urbanización, la disponibilidad de suelo para desarrollo urbano es escaso y caro, las reservas territoriales institucionales no ofrecen condiciones adecuadas, lo que entre otras acciones implica implantar nuevos mecanismos de manejo y aseguramiento de reservas, donde ya se cuente con servicios o su introducción sea a costos razonables y en superficies anuales equivalentes a 625 has. en alta densidad.

- La capacidad económica de la población es sumamente reducida, lo que exige novedosos esquemas de financiamiento de suelo urbano y en su caso de criterios y planteamientos de asociación con los propietarios de los predios, eliminando o reduciendo los actuales márgenes de intermediación.
- O se instrumentan mecanismos de oferta "legal" de suelo y fomentamos el desarrollo urbano integral o seguimos como mudos espectadores observando como en promedio se ocupan irregularmente 2 hectáreas diarias.
- El costo derivado de esta caótica situación es incalculable, pues llevar servicios, dotar de accesos y aceptar el deterioro ambiental como condición natural conlleva conflictos de toda índole en lo social, en lo económico y en lo político.
- Si bien hoy existen estrategias a nivel estatal y federal, con lineamientos precisos, urge convertirlas en acciones concretas con metas cuantificables.
- El cúmulo de problemas que lo descrito conlleva dado su impacto en todos los órdenes exige que a nivel federal se intervenga, considerando que el problema se vuelve estatal porque una línea imaginaria (el límite político) lo separa de la Capital de la República y ese hecho margina a los pobladores de esos Municipios, les

reducen el nivel de bienestar y de acceso a los servicios en relación al Distrito Federal, que es el verdadero origen del problema.

- El caos generado hace urgente regularizar la tenencia de la tierra y dar certidumbre de su uso a quienes tienen la posesión, sin que la aplicación de esta medida (la regularización) se convierta en aliciente para procurar el desorden.
- Promover la oferta de suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, debe hacerse en zonas aptas para captar y asentar población, debemos sustituir nuestro temor al crecimiento por el miedo al desorden. No olvidemos que una Metrópoli funciona en relación directa a su nivel de ordenamiento y calidad de servicios, no en relación sólo a su tamaño.
- Es importante fomentar una cultura urbana entre la población donde la difusión de los problemas sea factor para trabajar con la sociedad en sus soluciones, desmotivando el uso de mecanismos correctivos y promoviendo los preventivos.
- Crear un fondo de suelo atado a esquemas de financiamiento barato y expédito para fomentar el desarrollo urbano, se constituiría en un mecanismo preventivo innovador.
- Fortalecer en la toma de decisiones la presencia del Municipio y de su sociedad a través de comités es fundamental para asegurar que

el Municipio afectado asuma su responsabilidad legal en el ordenamiento y regulación del crecimiento del centro de población.

Se hace indispensable normar el crecimiento de las zonas urbanas fuera de los límites de centro de población hoy autorizados, fomentando la utilización de predios urbanizables donde la posibilidad de introducir infraestructura se dé en forma económica. Para ello será necesario elaborar esquemas o planes parciales que normen su desarrollo y lo vinculen con el centro de población.

## CAPÍTULO 2

- Se estudiaron 22 municipios del Estado de México determinados como prioritarios para el análisis, evaluación y determinación de factibilidad de obtención de reservas territoriales y en las que como consecuencia de dicho estudio, se encontraron importantes y graves diferencias entre lo indicado como disponible en los planes de centro de población y la realidad analizada, derivando esto en un déficit de 13,343.39 has. respecto al área total requerida según proyecciones de población elaboradas por el propio Gobierno del Estado.
- Se observa en consecuencia, la necesidad inmediata e inminente de aplicar políticas de desarrollo urbano que alienten las siguientes acciones:
  - Redensificación de lotes baldíos y áreas de baja densidad.
  - Amplien los límites del centro de población sin afectar áreas de conservación ecológica y de recursos naturales.
  - Encaucen en su caso la creación de necesarias reservas territoriales en municipios vecinos.
- Se deben promover acciones concretas, realistas y efectivas para atender a la zona Metropolitana de la Ciudad de México como una

unidad territorial donde las necesidades de infraestructura de transporte, equipamiento y vivienda sean tratados en un marco de equidad de asignación de recursos, de prioridades y acciones y se rompa el absurdo esquema actual que tanto daño ha causado y que limita las acciones a la capacidad financiera, de gestión y de realización a los Municipios, Estados y Distrito Federal en forma aislada y desarticulada.

- Practicamente, se observa en los 22 casos estudiados la necesidad de:
  - Promover la saturación del centro de población densificando las áreas urbanas actuales, creando reservas territoriales adecuadas para corredores urbanos.
  - Establecer un adecuado control por municipio y por centro de población para los programas habitacionales, utilizando con mayor eficiencia los lotes baldíos y lograr la consolidación de las áreas urbanas.
  - En casi todos los casos la superficie urbanizable es deficitaria por lo que es necesario promover la expansión del área de centro de población.
  - Por tratarse en muchos casos de ciudades dormitorio del área metropolitana, los planes estratégicos se dirigen

fundamentalmente a acciones habitacionales, habiendo pocos programas para promover la industria y por tanto la creación de fuentes de trabajo. Estimo que esta es una prioridad fundamental que debiera observarse en los nuevos planes.

- Se observa, no sólo la urgente necesidad de establecer políticas y estrategias para controlar el crecimiento demográfico, limitando con ello la expansión urbana irregular que hoy día, invade y destruye zonas boscosas, inundables e inestables y por supuesto reduciendo los factores de contaminación.

### **CAPÍTULO 3**

- **La selección de predios aptos para el desarrollo urbano, nos ha permitido el desarrollo de una metodología que permita con precisión determinar su aptitud en lo concerniente a:**
  - **Características del medio natural.**
  - **Evaluación respecto a la estructura urbana.**
  - **Evaluación respecto a la infraestructura urbana.**
  - **Riesgos inherentes.**
  
- **Esta metodología, incluye por supuesto la determinación de los puntos a evaluar, la asignación de un valor teórico cuantificable, un procedimiento de ponderación y un esquema de calificación con valores cualitativos y cuantitativos que determinen la verdadera aptitud del predio.**
  
- **Los predios susceptibles de ser considerados como reservas territoriales, deben analizarse a la luz de una cédula de investigación y evaluación, que permita contar con un catálogo preciso de estas reservas potenciales perfectamente cuantificadas y calificadas y que además de incluir la evaluación de aptitud con todos los elementos necesarios ya indicados, prevea el tipo de mecanismos de protección, preservación y vigilancia a llevar a cabo para evitar que esas reservas se pierdan para el uso que sería deseable.**

- Finalmente, la evaluación de predios nos ha permitido conocer la interrelación entre los factores que se constituyen como requerimientos a satisfacer en términos de:

- Población actual y estimada a un plazo.
- Porcentaje de población con ingresos menores a 3 veces salario mínimo.
- Superficie demandada de suelo por centro de población por tipo de estrato económico.

Y los usos propuestos en función de sus densidades:

- Tipo de uso
- Superficies brutas
- Area neta

## **CAPÍTULO 4**

- **La constitución de reservas territoriales y los mecanismos para lograrlo tienen claras regulaciones jurídicas que emanan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las disposiciones generales relativas están contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México.**
- **En el análisis realizado en el presente trabajo, se concluye la existencia de diversas figuras jurídicas aplicables como son entre otras el destino, la expropiación, la compra-venta, la permuta, el fideicomiso, la asociación y la donación.**
- **Todas las figuras jurídicas descritas, son ampliamente conocidas por lo que está claro que el marco regulatorio y normativo es suficiente aunque no siempre congruente entre las disposiciones que regulan las reservas territoriales y aquellas que regulan el Desarrollo Urbano y el Desarrollo Regional.**
- **Es urgente establecer políticas de fomento a los propietarios de suelo urbanizable, para multiplicar esquemas de asociación en participación con promotores inmobiliarios o grupos sociales interesados, constituir inmobiliarias ejidales, permutas de urbanización por terrenos, etc. Si bien es importante regular y controlar el uso del suelo, lo es más fomentar e incentivar su uso adecuado.**

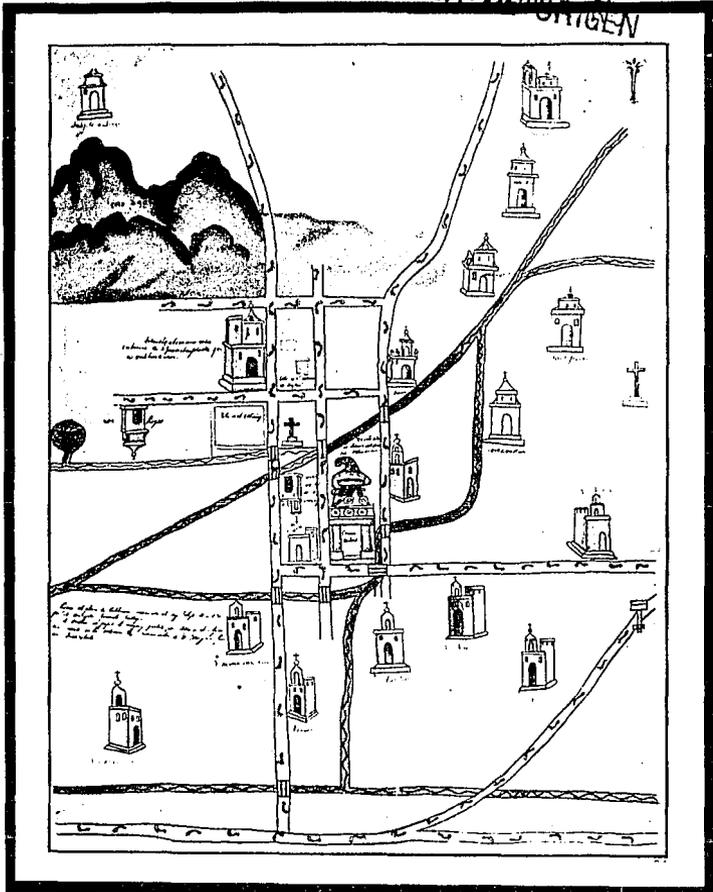
- La excesiva regulación, el largo tiempo de gestión, el alto costo financiero que genera la inmovilidad de los proyectos, son factor determinante que propicia la irregularidad. Es fundamental modificar de raíz obsoletas prácticas administrativas en beneficio del desarrollo urbano.

## CAPÍTULO 5

- Uno de los problemas más graves para incorporar nuevos predios con la aptitud deseable al desarrollo urbano y revertir el fenómeno de invasión y crecimiento anárquico lo constituye el bajo nivel de ingresos de la población, que se traduce en una pobre captación fiscal y en una no menos pobre respuesta de la autoridad.
- Esta problemática se refleja en la insuficiencia de recursos financieros de origen fiscal, lo que hace indispensable explorar, desarrollar y aplicar nuevas modalidades de inversión, diseñar nuevos esquemas e instrumentos de crédito, inducir la incorporación de recursos de capital de fuentes privadas sean nacionales o extranjeras.
- Resulta obvio que es facultad del Estado la prestación de una serie de servicios públicos en materia de infraestructura regional y urbana así como de servicios a través de equipamiento urbano en muy diversas áreas relacionadas con la administración pública, pero también resulta obvio que hoy existen novedosos esquemas (algunos no lo son tanto) para hacer incursionar al sector privado en su prestación a partir de la construcción, explotación, operación, administración y mantenimiento y que si se dispone de las reservas territoriales o se induce su existencia en una adecuada e ingeniosa combinación con recursos financieros públicos y privados, será

posible lograr mejorar nuestro nivel de desarrollo urbano en el área Metropolitana de la Ciudad de México.

FALLA PAGINA DE ORIGEN



FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFIA

CONOCIDO COMO "PLANO DE CULHUACAN" SU ESTUDIO RESULTA MUY INTERESANTE YA QUE APARECEN ALGUNOS ELEMENTOS ICONOGRAFICOS UTILIZADOS POR LOS INDIGENAS, TALES COMO EL DISEÑO DE PIES QUE DEJAN HUELLA, A FIN DE SEÑALAR CAMINOS. SE DISTINGUE LA UBICACION DEL CONVENTO DE SAN JUAN EVANGELISTA EN CULHUACAN QUE SE LOCALIZA PEGADO AL CERRO DE IZTAPALAPA ASI COMO LAS CAPILLAS DE LOS BARRIOS DEL ENTORNO TALES COMO: SAN BARTOLOME, SANTA MARIA MAGDALENA, LA TRANSFIGURACION, SAN JUAN BAUTISTA, SANTA ANA, LA SANTA CRUZ, SAN MIGUEL, SAN SEBASTIAN, LOS REYES, SAN SIMON, SAN PEDRO, SAN ANDRES, SANTA MARIA Y SAN LORENZO. EL PLANO ESTA SUBDIVIDIDO POR LA TRAZA DE VARIAS ACEQUIAS ENTRELAZADAS Y POR UN GRAN NUMERO DE CALZADAS QUE FACILITABAN EL ACCESO A ESA PARTE DE LA CIUDAD. EL VALOR DE ESTE PLANO RESIDE, MAS QUE EN LA EXACTITUD DE SU UBICACION GEOGRAFICA, EN SU CARACTER INGENUO Y PRIMITIVO. SU TITULO ES "COPIA DEL PLANO DE CULHUACAN MANDADO AL REY FELIPE II EN 1580 POR EL REGIDOR GONZALO GALLEGOS", Y FUE PINTADO POR PEDRO DE SAN AGUSTIN, SUS DIMENSIONES SON 0.56 x 0.76 M. SE LOCALIZA EN LA MAPOTECA OROZCO Y BERRA DE LA DIRECCION DE GEOGRAFIA Y METEOROLOGIA. COLECCION OROZCO Y BERRA NUM. 1187. EL ORIGINAL SE INTEGRA A LOS MANUSCRITOS DE JOAQUIN GARCIA ICAZBALCETA.

## BIBLIOGRAFIA

**FALTA PAGINA**

**1238 la.....**

## **BIBLIOGRAFIA BASICA**

- **Corral Becker Carlos, Lineamientos de Diseño Urbano, Ed. Trillas, 1989.**
- **Estrategia de Suelo en el Estado de México - Arq. Miguel Angel Garcíabeltrán González.**
  - 1er. Foro Nacional de la participación de la Industria de la Construcción en el Desarrollo Urbano.
- **Panorama Socio-económico Gobierno del Estado de México, 1993.**
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Atlacomulco, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 4 de Mayo de 1992.**
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Atlacomulco, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 26 de Enero de 1984.**
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 3 de Agosto de 1993.**

- Plan del Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 18 de Junio de 1993.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Cuautitlán de Romero Rubio, Estado de México. Gaceta de Gobierno, 21 de Abril de 1986.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 24 de Junio de 1993.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Chicoloapan, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 10 de Septiembre de 1990.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Chicoloapan, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 24 de Marzo de 1993.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Chimalhuacán, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 17 de Abril de 1991.

- **Plan del Centro de Población Estratégico de El Cerrillo, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 20 de Noviembre de 1993.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Huehuetoca, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 28 de Enero de 1987.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, Area Conurbada San Fernando-La Herradura, Estado de México. Gaceta de Gobierno, 10 de Noviembre de 1990.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapaluca, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 10 de Septiembre de 1987.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapaluca, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 23 de Marzo de 1993.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 16 de Febrero de 1987.**

- **Plan del Centro de Población Estratégico de Jilotepec, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 17 de Febrero de 1987.
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de La Paz, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 29 de Julio de 1993.
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de La Paz, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 20 de Noviembre de 1993.
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Malinalco, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 23 de Marzo de 1993.
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 21 de Abril de 1986.
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcoyotl, Estado de México.**  
Gaceta de Gobierno, 21 de Abril de 1986.

- Plan del Centro de Población Estratégico de Naucalpan, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 20 de Junio de 1993.
- Plan del Centro de Población Estratégico de San Martín de las Pirámides,  
Estado de México. Gaceta de Gobierno, 2 de Febrero de 1987.
- Plan del Centro de Población Estratégico de Tecamac, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 21 de Abril de 1986.
- Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 21 de Julio de 1992.
- Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 15 de Febrero de 1993.
- Plan del Centro de Población Estratégico de Tenancingo, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 2 de Abril de 1992.

- **Plan del Centro de Población Estratégico de Tepotztlán, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 21 de Abril de 1986.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 24 de Abril de 1991.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 24 de Agosto de 1993.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Tonatico, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 19 de Septiembre de 1994.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 22 Marzo de 1993.**
  
- **Plan del Centro de Población Estratégico de Tultitlán, Estado de México.**  
**Gaceta de Gobierno, 10 de Septiembre de 1990.**

- Plan del Centro de Población Estratégico de Tultitlán, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 2 de Agosto de 1993.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Valle de Bravo, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 22 de Abril de 1991.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Valle de Bravo, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 23 de Marzo de 1993.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 16 de Febrero de 1987.
  
- Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango, Estado de México.  
Gaceta de Gobierno, 19 de Agosto de 1993.
  
- Plan de Desarrollo del Estado de México 1993 - 1999. Gaceta de Gobierno,  
22 de Diciembre de 1993.
  
- Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México.

- Plan Regional Metropolitano de Toluca. Gaceta de Gobierno, 18 de Marzo de 1993.
  
- Proyecciones de Población Total, Estado de México. 1993-2000. Gobierno del Estado de México.
  
- Restricciones Federales y Estatales de los Centros de Población Estratégicos. Instructivo de Interpretación. Gobierno del Estado de México. 1986.
  
- 500 Planos de la Ciudad de México 1325 - 1933, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, D.F. 1982.