



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

---

**FACULTAD DE ARQUITECTURA  
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN  
URBANISMO**

**EL DESARROLLO HABITACIONAL EN EL  
MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA,  
ESTADO DE MEXICO**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRO EN URBANISMO**

**PRESENTA:**

**J. GUADALUPE MARTINEZ GRANADOS**

**DIRECTOR DE TESIS:  
DRA. ESTHER MAYA PEREZ**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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 esta 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.

# Contenido

## INTRODUCCIÓN

.....3

## CAPÍTULO PRIMERO

### EL ÁMBITO METROPOLITANO DE CRECIMIENTO URBANO

.....8

1.1 *Perspectivas explicativas*.....8

1.1.1 *Conceptualización del fenómeno metropolitano*.....14

1.1.2 *Criterios para la delimitación de zonas metropolitanas*.....15

1.2 *Evolución del crecimiento en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)*.....

18

1.3 *Situación demográfica en la zona metropolitana*.....20

1.3.1 *Crecimiento por contornos*.....24

1.3.2 *Proceso de poblamiento*.....28

1.4 *El municipio de Tlalnepantla en el contexto metropolitano*.....32

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ASPECTOS DEMOGRÁFICOS EN

TLALNEPANTLA.....34

2.1 *El comportamiento demográfico hasta 1940*.....34

2.2 *De lo rural a lo urbano*.....37

2.3 *Integración metropolitana*.....38

2.3.1 *La industrialización como factor de integración*.....40

2.3.2 *Transformación del empleo*.....43

2.4 *Crecimiento y disminución demográfica*.....45

2.4.1 Tres décadas de crecimiento demográfico acelerado: 1950-1980.....	45
2.4.2 Saturación urbana y disminución del crecimiento 1980-2000.....	46

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.....49**

3.1 Referencias generales de la planeación.....	49
3.1.1 La planeación urbana en México.....	50
3.1.2 La planeación urbana en la ciudad de México.....	51
3.1.3 La planeación urbana en el Estado de México.....	53
3.1.4 La planeación urbana en Tlalnepantla.....	53
3.2 La ocupación del suelo a través de la densidad de población.....	56
3.2.1 De la dispersión a la concentración urbana.....	56
3.2.2 La consolidación urbana.....	59
3.2.3 La reutilización del suelo urbano.....	60
3.3 Integración territorial y distribución espacial de la población.....	61
3.3.1 Distribución poblacional 1950-1970.....	63
3.3.2 Transformación socio-espacial 1970-1986.....	66
3.3.3 Cambios en la composición socio-espacial 1986-2000.....	68
3.4 La Estructura habitacional en el año 2000.....	71
3.4.1 Colonias populares.....	73
3.4.2 Fraccionamientos habitacionales.....	75



3.4.3	Unidades habitacionales.....	76
3.4.4	Pueblos conurbados.....	77

## CAPÍTULO CUARTO

EL	SECTOR	INMOBILIARIO
<b>FORMAL</b> .....		81
4.1	Los	fraccionamientos habitacionales.....
		81
4.1.1	Aspectos legales y de	política urbana.....
		82
4.1.2	Disponibilidad de	suelo urbano.....
		84
4.1.3	Ubicación y	acceso estratégico.....
		85
4.2	Los Agentes	sociales inmobiliarios.....
		86
4.2.1	El sector público como	promotor de vivienda.....
		87
4.2.2	El sector privado como	promotor de vivienda.....
		94
I)		Promotor individual.....
		95
II)		Empresas Inmobiliarias.....
		97
4.3	Auge inmobiliario y	ocupación del suelo.....
		102
4.3.1	Las	unidades habitacionales.....
		106

## CAPÍTULO QUINTO

EL	SECTOR	INMOBILIARIO
<b>INFORMAL</b> .....		111
5.1	Ocupación	progresiva del suelo.....
		111
5.1.1	La segregación urbana	una característica del proceso.....
		112
5.1.2	Condicionantes del	proceso de crecimiento urbano informal.....
		114
5.1.3	Mercado inmobiliario	informal y especulación del suelo.....
		115
5.2	El Ejido y su	transformación urbana en Tlalnepantla.....
		118

5.2.1	Los	ejidos	en	
Tlalnepantla.....				119
5.2.2	La	formación	de	zonas
ejidales.....				122
5.2.3	Permuta	de	ejidos	para
urbanos.....				125
5.3	<i>El desarrollo informal</i>	<i>en la parte</i>	<i>oriente del</i>	
<i>municipio.....</i>				126

**CONCLUSIONES**

.....134

**BIBLIOGRAFÍA**

.....140

**ANEXO:**

.....144

**CARTOGRÁFICO**

## Introducción

El acelerado crecimiento urbano experimentado por la Ciudad de México durante las últimas décadas, ha derivado en una variedad de complejos problemas que trastocan todas las esferas del quehacer humano, y tienen en la expansión de la mancha urbana su manifestación más visible. La envolvente urbana, circunscrita a los límites político-administrativos del Distrito Federal hasta hace cincuenta años, ha devorado por completo a municipios del Estado de México, integrando en este proceso lo mismo a zonas con potencial ecológico, áreas agrícolas, y a pequeños núcleos de población, configurando actualmente un área urbana discontinua con profundas desigualdades socio espaciales.

Si bien el actual proceso de urbanización de la Ciudad de México ha pasado a una etapa de saturación y disminución de su crecimiento, no por ello ha llegado a su fin, sino por el contrario, presenta tendencias de expansión horizontal hacia zonas cada vez más lejanas del núcleo central, constituyendo con su movimiento dinámico, a la formación de la región megalópolis.

El desarrollo teórico en el campo de lo urbano, es apenas un espacio de conocimiento que dista mucho de ser agotado, es por su origen, un tema cuyas premisas no son únicas e irrevocables y, las ciudades por su propia naturaleza están en un constante proceso de cambio, a este respecto, Castells y Borja apuntan lo siguiente: "el nuevo paisaje urbano está hecho de procesos socioeconómicos y tiempos históricos que trabajan sobre un espacio construido, destruido y reconstruido en oleadas sucesivas de transformación urbana"<sup>a</sup>

La pretensión de esta investigación no es dar una respuesta cabal a los planteamientos teóricos-metodológicos que en el ámbito de lo urbano se presentan, no se trata tampoco, de profundizar en la producción de herramientas conceptuales, aunque sí es indispensable sumarnos en la medida de nuestras posibilidades a una reflexión obligada sobre las formas de analizar y comprender los cambios territoriales y sociales en las urbes, en lo que Giddens ha llamado la

---

<sup>a</sup> Castells, Manuel y Borja, Jordi, **Local y global. La gestión de la ciudades en la era de la información**, Barcelona, Taurus, 1997,p.59.

“sociedad desbocada”<sup>b</sup>, esto en referencia al ineludible proceso de globalización.

En las ciencias sociales contemporáneas, no existe ningún paradigma lo suficientemente desarrollado y coherente para dar respuesta a la realidad social, en este sentido, la presente investigación es empírico<sup>c</sup>-descriptiva, aunque sin sobre valorar el dato por encima de la reflexión analítica de los fenómenos sociales; y para responder a los requisitos metodológicos propios de cualquier investigación se utilizará como marco de referencia la teoría de corte ecológico-demográfico<sup>d</sup>, sabiendo de sus limitaciones y alcances.

Creemos pertinente tomar como referencia los principios básicos formulados por esta escuela, ya que la misma, establece una vinculación entre las variables sociales y su contexto espacial; de esta manera toda acción, fenómeno o movimiento generado por los distintos actores sociales<sup>e</sup> tienen necesariamente una base territorial, la cual, lejos de permanecer como un elemento inerte o estático, está formado por fuerzas dinámicas de crecimiento y decadencia; así, el espacio en las ciudades se convierte en una variable que se modifica en función del tiempo y de las acciones e interacciones desarrolladas por los actores, de igual forma, “cada actividad social define su propio espacio físico”<sup>f</sup>.

En este sentido, podemos decir que el espacio se convierte en social cuando el hombre lo ocupa y lo transforma mediante sus actividades,

---

<sup>b</sup> Giddens, Anthony, **La sociedad desbocada**, Madrid, Paidós, 2000.

<sup>c</sup> Al respecto, Melucci hace un interesante análisis de la evolución de las perspectivas teóricas y en particular de empirismo, el cual plantea: “el empirismo, cuando no se basa en la construcción analítica, comúnmente oculta la ideología de nuevos grupos en ascenso...”, y continúa el autor, “hoy prevalece una carrera hacia el empirismo, un culto inmediato al dato que busca rellenar con el llamado a la eficacia y a la operatividad el vacío del conocimiento...” Melucci, Alberto, **Acción colectiva, vida cotidiana y democracia**, COLMEX, México, 1999, p.175.

<sup>d</sup> Una reflexión teórica interesante la podemos hallar en : Lezama, José Luis, **Teoría social, espacio y ciudad**, COLMEX México, 1993.

<sup>e</sup> Entendiendo como actores sociales a la manera tourainiana, es decir, como individuos organizados en colectividades que dejan de ser objeto para ser protagonistas o sujetos en la construcción de su propia realidad histórico social, así “los actores sociales tratan de dirigir, controlar y apropiarse, o negociar entre ellos su transformación en organización social...sus orientaciones están determinadas por el trabajo colectivo y el nivel de acción (autoproducción) que las colectividades ejercen sobre ellas mismas...” Tuoraine, Alan, **El regreso del actor**, Buenos aires, EUDEBA, 1991.p.26.

<sup>f</sup> Harvey, David, **Urbanismo y desigualdad social**, Siglo XXI, México, 1977, p.22.

imprimiéndole una fisonomía propia, definida a partir de los estratos sociales que lo usan, por lo tanto, ningún espacio es social en sí mismo, sino en la medida en que es construido por la acción humana, y más concretamente, por la acción de los actores sociales.

La ciudad es para la corriente ecológica la expresión territorial de la estructura social, en ella tanto los hombres como las actividades económicas concurren en el espacio urbano estableciendo relaciones espaciales y temporales. Así el proceso de diferenciación espacial es la manera particular de ordenamiento territorial, en el cual las formas espaciales se concretizan en la ciudad o bien en el espacio construido, mismo que influye en los procesos sociales, y estos a su vez le dan contenido a la propia materialidad física.

Bajo esta perspectiva, en Tlalnepantla y debido a su cercanía con el área central (Distrito Federal), resintió el impacto de los procesos de expansión física de la ciudad, y de ahí que las formas espaciales de habitación respondan a las características sociales de los habitantes que en el transcurso de cincuenta años de poblamiento han impreso al municipio su sello particular.

Ante esto, resulta impostergable la necesidad de emprender un trabajo que analice desde un enfoque socio-espacial, algunos de los rasgos del actual patrón de ocupación habitacional en el municipio de Tlalnepantla; partiendo de la identificación de los distintos actores sociales involucrados, los instrumentos normativos y de política pública que han incidido en la utilización de suelo. Esto permitirá desprender algunos señalamientos u orientaciones para clarificar el fenómeno del crecimiento urbano habitacional en este municipio; pudiendo servir como referente contextual para los fenómenos de poblamiento en el área metropolitana.

Tlalnepantla es un municipio cuyo desarrollo urbano en materia habitacional se fue configurando en función de las características socio económicas de la población, la oferta de suelo y su ubicación, la accesibilidad y cobertura de los servicios e infraestructura urbana, así como por los ordenamientos jurídicos de planeación urbana, estos elementos que en el devenir del último medio siglo han estructurado el territorio en un mosaico de espacios

urbanos claramente diferenciados por su origen, ubicación, forma y diseño, así como por el uso y apropiación del suelo, dando lugar a la conformación de dos formas de ocupación espacial, misma se identifican en primer término como el sector inmobiliario formal, en alusión a los espacios habitacionales planeados desde el punto de vista de su autorización legal y porque contaron con un proyecto de urbanización definido; y por otra parte, el sector inmobiliario informal, referido al proceso de ocupación irregular y progresiva, cuya expresión urbana la encontramos en las actuales colonias populares.

El propósito del trabajo será hacer una descripción del proceso de desarrollo habitacional a partir de su inserción como municipio conurbado, se parte del supuesto de que las acciones de los actores sociales inmobiliarios han sido determinantes para la conformación de una estructura habitacional segregada, apoyada en las características geográficas y de comunicación que ofrece el municipio.

Para acercarnos al escenario habitacional actual, y poder entender las causas que lo originaron, las variables sociales y económicas así como los actores sociales involucrados, creímos necesario que el presente trabajo se dividiera en cinco apartados, mismos que se describen a continuación.

El ámbito metropolitano es el referente regional en el que se halla inmerso Tlalnepantla, así la revisión de las perspectivas explicativas y la dimensión urbana del fenómeno, son elementos clave para comprender algunas de las causas que originaron el actual patrón de ocupación urbana en el municipio. Los efectos del crecimiento de la urbe encontraron en la entidad un receptáculo inmediato que impactaron en el tamaño y ritmo de crecimiento de su población, así como en la estructura del empleo, estos aspectos socio-económicos y sus tendencias serán revisados en el segundo apartado.

Los efectos espaciales del crecimiento demográficos propiciaron la implementación de planes y programas de ordenamiento urbano cuyo objetivo fue mitigar y darle un orden racional a una realidad urbana que se presentaba como un hecho insoslayable, por ello en el tercer apartado se revisarán los

instrumentos normativos y de política urbana que impulsaron la urbanización e inhibieron por otro lado, el crecimiento en ciertas áreas.

Los dos capítulos restantes se abocarán al análisis del proceso de desarrollo habitacional, iniciando por la parte formal del mismo, en el cual se abordarán los aspectos legales, de localización, comunicación y disponibilidad de suelo atractivo para detonar la oferta de vivienda planeada; así mismo se identificarán a las distintas instituciones del sector público y privado que han intervenido a lo largo de cincuenta años de poblamiento.

Finalmente, la opción inmobiliaria para los sectores populares que no cuentan con los requisitos legales ni con los recursos económicos para la obtención de un crédito de vivienda, ha sido a través de la compra de un lote de tierra en lugares apartados de las principales vías de comunicación, de topografía agreste, con nulos o deficientes servicios públicos, de origen ejidal en cuanto a la propiedad, y que en el transcurso de los años se han consolidado en colonias populares.

Estas dos maneras de configuración espacial son parte de un mismo proceso que tiene como denominador común el uso que hacen los pobladores del espacio urbano, construyendo y reconstruyendo su entorno de habitabilidad, y que en Tlalnepantla tuvo un inicio casi paralelo pero con matices y lógicas distintas que están en constante proceso de transformación; por ello, en la parte final del trabajo haremos un balance de lo que en materia de desarrollo urbano habitacional ha ocurrido en cinco décadas de poblamiento, al establecer similitudes y diferencias, tendencias y contratendencias en uno de los municipios más importantes del país.

## Capítulo Primero

### EL ÁMBITO METROPOLITANO DE CRECIMIENTO URBANO

#### 1.1 Perspectivas explicativas.

En una revisión de los diferentes estudios que han intentado desarrollar desde su concepción teórica particular una explicación al fenómeno urbano, en donde la metropolización es su expresión más tangible; encontramos, en primer término, los esfuerzos realizados por las escuelas anglosajonas de planeación urbana que, de acuerdo con Unikel<sup>1</sup>, le confieren mayor importancia al diseño físico y al análisis relativamente aislado de las implicaciones de crecimiento de la ciudad, con escasa atención a los factores determinantes del fenómeno. Esta perspectiva de tipo arquitectónico, en donde el planteamiento teórico para corregir los problemas generados por la creciente urbanización, se vio rebasada por su carencia explicativa.

El desarrollo de diversidad de trabajos se acentuó a partir sobre todo de la década de los setenta; por estos años la producción de estudios que abordaban el tema de la urbanización proliferó, destacando el estudio realizado por Margarita Nolasco<sup>2</sup>, en el cual hace una cuidadosa revisión de decenas de autores, clasificando sus estudios en seis tipos: historicista, ecológico o de geografía humana, funcionalista o tipológico, estadísticos, de aspectos y fenómenos específicos de la urbe y análisis totalizador o estructuralista.

Gustavo Garza<sup>3</sup>, propone otra caracterización distinta en torno a las teorías que buscan una explicación de la distribución espacial de las actividades de la población. Diferenciando tres tipos de enfoques: neoclásicos, éstos retoman los aspectos teóricos de la corriente económica neoclásica y la vinculan con la

---

<sup>1</sup> Unikel, L. G. Garza y C. Ruiz, **El desarrollo urbano en México. Diagnóstico e implicaciones futuras**, El Colegio de México, México, 1978.

<sup>2</sup> Nolasco, Margarita "Cuatro Ciudades: El Proceso de Urbanización Dependiente" en: Teran Bonilla, J. Antonio (Comp). **Metodología de Investigación de Centros Históricos**. México D.F., División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM, 1989, p.p. 15-18.

<sup>3</sup> Garza, Gustavo. "Planeación Urbana en México en Período de Crisis (1983-1984)" en: **Estudios Demográficos y Urbanos**, Vol. I, No. 1., México D.F., COLMEX 1986 p. 75.



---

variable espacial, dando lugar a teorías del lugar central, de la base económica y de la localización. El segundo enfoque es el de tipo histórico, en él se analiza el desarrollo tecnológico, la distribución de los recursos naturales, los mercados de exportación etc. Finalmente los estudios de corte marxista que parten del supuesto de que en cada modo de producción los procesos de distribución espacial de las actividades económicas y de la población adquieren una caracterización particular.

Otro de los trabajos importantes que examina el proceso de desarrollo urbano, a partir de una perspectiva sociológica, diferenciando distintos enfoques de pensamiento, es el realizado por Mario Bassols<sup>4</sup>, en él se aglutinan una serie de trabajos con características teóricas comunes; así, esta antología distingue ocho corrientes de pensamiento: el enfoque histórico; el antropológico; la escuela ecológica urbana de Chicago; el enfoque del funcionalismo Latinoamericano; de la dependencia, marginalidad y centro periferia; la escuela marxista; los estudios de la renta del suelo; y los trabajos sobre movimientos sociales urbanos. La validez del trabajo reside en que ofrece una visión del conjunto del estado que guarda el estudio de los fenómenos urbanos.

En esta tesitura de lo social, José Luis Lezama<sup>5</sup>, hace un seguimiento del desarrollo y evolución de la teoría urbana agrupando los trabajos por corrientes teóricas dominantes como la Escuela francesa, el marxismo, la ecológica, así como las aportaciones latinoamericanas a través de la teoría de la dependencia y marginalidad.

No se puede soslayar el desarrollo de otros trabajos que han contribuido a la explicación de lo urbano y las manifestaciones sociales, económicas, políticas, físico-espaciales, culturales, etc. que de él se desprenden; entre ellos se pueden mencionar los estudios urbanos de la escuela italiana cuyos principales representantes son Carlo Aymonino y Aldo Rossi, entre otros. La corriente de la planificación regional en la que destacan entre otros: José Luis Coraggio, Guillermo Geisse y Antonio R. Kuklinski. El enfoque económico espacial con autores como

---

<sup>4</sup> Bassols, Mario (Comp.), **Antología de Sociología Urbana**, IIS UNAM, México, 1982.

<sup>5</sup> Lezama, José Luis, **Teoría social, espacio y ciudad**, El Colegio de México, México, 1996.

Harry W. Richardson, Brian L. Issard; y la escuela del socialismo real, representado por autores como: Fisher, Schejbal, Zurik y Nekrasov.

Los trabajos de corte estructuralista realizados por Castells, Quijano y Pradilla principalmente, se inscriben dentro del enfoque de la teoría marxista, la cual concibe a la ciudad como un centro propulsor de las fuerzas productivas y el espacio, en donde se desarrolla la contradicción principal capital-trabajo.

La vertiente marxista examina el fenómeno metropolitano, a partir de la explicación de las causas que lo originan. De acuerdo con Pradilla, el marxismo es una forma de explicar el modo de producción capitalista y las leyes que rigen su movimiento, y sirve para analizar toda sociedad concreta en la que este modo de producción es dominante<sup>6</sup>.

Respecto a la metropolización, Castells señala que el proceso de urbanización se distingue por: “una población urbana que rebasa la correspondiente a nivel productivo al sistema, un acelerado crecimiento de las ciudades, graves desequilibrios de la red urbana en beneficio de una aglomeración preponderante, acentuación de la segregación ecológica por clases sociales y polarización del sistema de estratificación al nivel de consumo”<sup>7</sup>.

En un trabajo presentado por Emilio Pradilla y Cecilia Castro<sup>8</sup>, señalan respecto de los problemas generados en las concentraciones urbanas, distinguiendo algunos rasgos característicos comunes: descomposición de las formas parcelarias de la producción agrícola en las regiones circunvecinas a la ciudad central remplazadas por empresas mercantiles; migraciones masivas; incremento del desempleo y de las formas de subsistencia; incorporación de tierras agrícolas y reservas naturales al crecimiento urbano; y, finalmente, multiplicación de colonias populares irregulares y misérrimas.

---

<sup>6</sup> Pradilla Cobos, Emilio. **Contribución a la Crítica de la “Teoría Urbana” a “Crisis Urbana”**, México D.F. UAM-X. 1984. p. 713.

<sup>7</sup> Castells, Manuel. **La Cuestión Urbana**, Siglo XXI Editores, México 1980, p. 71.

<sup>8</sup> Pradilla Cobos, Emilio Castro García, Cecilia, “Límites a la desconcentración territorial” en: **Ciudades 3**, (México: Red Nacional de investigación Urbana, Julio-Septiembre de 1989) p. 11.

En estas peculiaridades urbanas, enunciadas por Pradilla y Castro, se constata, a grandes rasgos, las causas histórico-estructurales de la urbanización, cuya expresión física se materializa en forma metropolitana, así como los efectos o resultados de este modelo concentrador devorando, finalmente, en su crecimiento y expansión de la ciudad predominante a zonas no aptas físico-geográfico ni urbanísticamente para el asentamiento de grandes poblaciones de origen rural, formando un mosaico urbano segregado tanto espacial como socialmente.

Por otra parte, y dentro de este enfoque histórico-explicativo, Iracheta señala que la metropolización implica un tratamiento que se apoya en una interpretación del desarrollo histórico concreto de las formas sociales donde surge. Por lo que, según este autor, un "área metropolitana es, desde el punto de vista espacial y funcional, una unidad económica que tiene como centro a una ciudad metrópoli que aglomera una gran masa de población, y que se asienta sobre varias unidades político administrativas locales."<sup>9</sup>

Sin embargo, para el estudio propiamente dicho de este fenómeno, Iracheta<sup>10</sup> diferencia dos grandes vertientes: la primera es de tipo descriptivo o geoeconómico, la cual pone atención en la expresión espacial del fenómeno y en sus consecuencias de tipo cuantitativo, más que en las causas que lo generan; la segunda es de tipo explicativo o histórico-estructural, se preocupa por relacionar los aspectos metropolitanos con su concepción histórica del desarrollo.

En México, el desarrollo de los estudios que tratan de explicar el fenómeno metropolitano, se inscriben en las dos vertientes ya antes mencionadas por Iracheta, y que corresponden a nivel teórico conceptual a los enfoques: funcionalista (descriptiva) y marxista (explicativa). El enfoque funcionalista se preocupa por explicar el comportamiento del fenómeno urbano (y de la metropolización como expresión de éste), a partir de la utilización de variables de tipo económico y demográfico. Dentro de esta corriente se inscribe el trabajo

---

<sup>9</sup> Iracheta, X. , Alfonso. **Metropolización y Política Urbana: En Busca de un Nuevo Enfoque**, UAM, México, 1986, p.p. 2, 3.

<sup>10</sup> Idem

realizado por Unikel<sup>11</sup>, en donde es a partir de la utilización de variables socioeconómicas (población económicamente activa no agrícola, valor agregado en industrias de la transformación y tasas de crecimiento), además de otras características como el tamaño de la concentración o ciudad central y la contigüidad entre éstas y los poblados periféricos. Este planteamiento está basado en el modelo centro-periferia que sugiere que en las zonas metropolitanas el valor relativo de las variables socioeconómicas disminuye en la medida que se alejan del centro hacia la periferia, limitándose a la influencia del núcleo central.

Inscritos en esta misma línea de investigación, pero una década después del trabajo realizado por Unikel a mediados de los setenta<sup>12</sup>, Héctor Salazar y Ma. Eugenia Negrete, presentan una nueva definición de zona metropolitana<sup>13</sup>, a partir de tres criterios básicos, a saber: el criterio poblacional, los criterios respecto del carácter urbano y los de tipo físico-geográfico. Y cinco variables: elasticidad en el crecimiento de la Población Económicamente Activa (PEA), en actividades urbanas de los municipios periféricos con respecto de la aglomeración central; la productividad industrial, medida como resultado de dividir el valor agregado industrial censal entre el personal ocupado industrial; el nivel de urbanización, la tasa de crecimiento de la población municipal entre 1970 - 1980; y la densidad de población municipal en 1980.

Estos trabajos se caracterizan por la utilización de técnicas cuantitativas para la definición de zonas metropolitanas, a partir, de la medición de grado de integración metropolitana de las unidades político-administrativas que la componen. Entre los métodos estadísticos más frecuentemente utilizados están los de tipo multivariado, destacando en estos, los análisis de la "componente principal" y los de "función discriminante", así como "análisis factoriales" y por "conglomerados"<sup>14</sup>. Con el primero, se obtienen valores y rangos de las variables

---

<sup>11</sup> Unikel, Luis. Op. Cit.

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> Negrete, Ma. Eugenia y Salazar, Héctor. "Zonas Metropolitanas en México, 1980" en: **Estudios Demográficos y Urbanos**, COLMEX, México D.F., 1986.

<sup>14</sup> Para una mejor descripción ver: Mendenhall, William. **Introducción a la Probabilidad y Estadística**, Grupo Editorial Iberoamérica, México, 1986.

---

según la componente principal, en escala, clasificando a los municipios centrales en grupos según el nivel de metropolización. Con relación al segundo método, es utilizado para diferenciar estadísticamente los municipios metropolitanos de los no metropolitanos.

Al inicio de los noventa, Garza dio a conocer un estudio acerca del carácter metropolitano de la urbanización en México<sup>15</sup>. Este trabajo explica las distintas etapas y niveles de urbanización, el sistema de ciudades y la conformación de la megalópolis de la ciudad de México a partir del crecimiento económico como propulsor del crecimiento urbano. Algunas de las conclusiones presentadas por Garza son la configuración de un sistema de ciudades de tipo preeminente o de alta primacía urbana en el centro del país, transitando de una concentración de tipo metropolitano a otra de características megalopolitana.

En esta misma línea se inscribe la propuesta que plantea la necesidad de cambio de escala para comprender mejor la dimensión del actual fenómeno urbano, de esta manera, debido al complejo desarrollo económico y a su vinculación con ámbitos y procesos sociales, ecológicos, así como los propiamente urbanos, la escala regional se constituye en el nuevo eje de reflexión; así como los procesos que actualmente se verifican en localidades aparentemente aisladas y desvinculadas al ámbito urbano, cobran importancia dentro de este contexto.

Recientemente se ha reflexionado a cerca del papel de la metropolización como dimensión espacial y categoría conceptual capaz de seguir explicando los cambios y fenómenos urbanos en las grandes urbes, proponiendo consecuentemente un giro en la percepción de lo urbano al incorporar un enfoque más amplio de carácter regional; así el crecimiento y expansión de la ciudad involucra tanto la escala metropolitana o de expansión periférica conurbada, y la una expansión dispersa y fragmentada, no propiamente urbana

---

<sup>15</sup> Garza, Gustavo. "El Carácter Metropolitano de la Urbanización en México, 1900-1988", **Ponencia al Primer Seminario Sobre Teoría y Práctica del Desarrollo Regional y la Regionalización Socioeconómica**, Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, México. D.F., Enero 1990.

con rasgos rurales, identificada en la literatura especializada como urbanización difusa (urban sprawl)<sup>16</sup>.

La transición urbana en el ámbito territorial está siendo desarrollada entre otros autores por Javier Delgado y B. Ramírez<sup>17</sup>, los cuales dan una explicación del actual proceso de difusión urbana, a partir de tres grades procesos: económicos, sociales y urbanos. Aunque de ninguna manera los fenómenos urbanos se suscitan aisladamente o desvinculados los unos de los otros, sino que razones metodológicas se ubican en alguno de estos aspectos.

Entre los efectos espaciales de este tipo de expansión, sobresalen los cambios en los usos del suelo, la dispersión de actividades económicas, la formación de fraccionamientos cerrados y exclusivos con la consecuente desigualdad social, y los problemas sociales y políticos que ocasiona la convivencia y llegada de “otros vecinos” con los pobladores de las comunidades rurales<sup>18</sup>, las consecuencias de la coexistencia rural-urbana, sostiene Delgado, es “un aumento de las localidades pequeñas que no alcanzan a constituir centros “urbanos” de acuerdo con el rango de población que alojan pero que, en conjunto, se densifican lentamente y conforman toda una franja de transición rural urbana que antes no existía o no era significativa”<sup>19</sup>.

De acuerdo a la revisión de los distintos autores, se puede señalar que, en general, las zonas metropolitanas son una categoría analítica para examinar una primera fase del proceso urbano en general, pero que la actual expansión de la

---

<sup>16</sup> Este planteamiento no ha escapado de cuestionamientos, a decir de Javier Delgado plantea algunos problemas como: “La dificultad metodológica para medir la influencia de una ciudad en espacios no conurbados, los problemas teóricos y metodológicos que surgen al cambiar de escala geográfica de lo metropolitano a lo regional, el hecho de que la hipótesis de urbanización difusa se apoya, a su vez en otra hipótesis controvertida, la de las “fases del desarrollo” o evolución por las que pasan, supuestamente, todas las ciudades –independientemente del contexto socioeconómico al que pertenecen-, y el de la sobre valoración de lo urbano lo que deja de lado el análisis de lo rural” en: **La transición rural-urbana y la difusión de la urbanización (los modelos espaciales de la rurbanización)**, 2º. Seminario “La rurbanización la corona regional de la ciudad de México”, Instituto de de Geografía, UNAM, México, julio, 2002

<sup>17</sup> Delgado, J. y B. Ramírez (Coords), **Transiciones. La nueva formación territorial de la ciudad de México**, Universidad Autónoma Metropolitana y Plaza y Valdés, México, 1999.

<sup>18</sup> González F. “Conflicto político y encrucijadas culturales en Huixquilucan”, en Delgado J. Ma. Cruz, E. Nipón, L. J. Sobrino (Coords), **La rurbanización en la corona regional de la ciudad de México** , Instituto de Geografía UNAM. México, 2001.

<sup>19</sup> Delgado, J. Ídem, p. 14

metrópoli exige comprender el fenómeno con una mirada regional de perspectivas amplias en donde se incorporen territorios en apariencia rurales pero que juegan un papel funcional en la actual dinámica urbano regional.

En general, el planteamiento hecho por Unikel, hace tres décadas<sup>20</sup>, parece estar vigente, ya que no existe una teoría urbana que explique las múltiples implicaciones de este proceso, ni mucho menos una teoría única que integre todos los aspectos relacionados con el mismo. Quizás esta situación se deba, primero, a la diversidad de aspectos que involucra y, segundo, a lo complejo y dinámico de la realidad social, superando cualquier planteamiento teórico tendiente a explicar el fenómeno de concentración urbana en las ciudades. Sin embargo, no se pueden soslayar los esfuerzos realizados hasta el momento por tratar de desenredar el nudo teórico-conceptual que plantean las grandes aglomeraciones urbanas; más aún, es valioso cualquier estudio interesado en el análisis de la problemática urbana.

### **1.1.1. Conceptualización del fenómeno metropolitano.**

Para algunos autores<sup>21</sup> el desarrollo económico y la urbanización son dos procesos inseparables, que ocurren simultáneamente en tiempo y espacio, o bien son manifestaciones de un mismo fenómeno. Sin embargo, la complejidad de su análisis radica en la multitud de aspectos que involucra; se puede identificar en él, dos grandes fenómenos: el primero tiene que ver con la creciente concentración de población urbana que opera o se manifiesta a través del crecimiento de las localidades existentes o la generación de nuevas localidades urbanas; el segundo corresponde al aspecto cultural de la urbanización y consiste en la generación y transformación de formas de vida tradicionales o de tipo rural de los migrantes a las ciudades, a formas de tipo moderno o urbano y las manifestaciones generadas.

---

<sup>20</sup> Unikel, Luis. Op. Cit. p.15

<sup>21</sup> A este respecto encontramos los planteamientos hechos por autores como: Benjamin Higgins y Luis Unikel, en sus obras: **Economics Development: Problems Principles and Policies** N:Y. Norton and Company, Inc. 1968 p. 464. y **El Desarrollo Urbano**. p. 327.

La configuración de zonas metropolitanas es producto del proceso de urbanización acelerada, que han adquirido dimensiones desproporcionadas y expresiones espaciales particulares, y que en los países subdesarrollados, y en especial en América Latina, ha obedecido en buena medida al funcionamiento polarizado de la estructura económica, lo que ha generado la concentración espacial de actividades productivas y de población en algunos centros productivos.

En cuanto a las características urbanas de las zonas metropolitanas, Geisse y Coraggio, plantean que éstas se identifican por su gran importancia en el ámbito nacional, por su acelerado ritmo de cambio por encima del resto del país, por su elevado nivel de interacción interna y por la relativa accesibilidad entre las subáreas componentes y la ciudad central<sup>22</sup>. Se integran físicamente al rededor de una ciudad que actúa como núcleo central de desarrollo, un contorno o anillo en que se puede apreciar la expansión física del área urbana, constituida por subcentros destinados a la vivienda, al comercio, industria, así como, zonas de equipamiento e infraestructura urbana; además de un conjunto de centros de población de menor jerarquía urbana que establece una interacción e interdependencia con el núcleo central.

De acuerdo con Hirsch<sup>23</sup>, existen diferentes etapas en el desarrollo de una ciudad, distinguiendo cinco diferentes tipos de ciudad: capital-nacional, capital-regional, centro-nodal, ciudad especializada en la exportación y ciudad pequeña.

El Centro de Estudios Para América Latina (CEPAL), por otra parte, señala que una zona metropolitana en mucho se identifica con una región polarizada o nodal;<sup>24</sup> Esta caracterización refiere que dicha zona es en principio heterogénea, tiene como centro gravitacional de funcionamiento a una ciudad central, con un

---

<sup>22</sup> Geisse, G. y Coraggio J. L. "Áreas Metropolitanas y Desarrollo Nacional" en: **Políticas de Desarrollo Urbano y Regional en América Latina**, ediciones SIAP, Buenos Aires, 1972, p.178.

<sup>23</sup> Hirsch, Warner, Z. **Análisis de la Economía Urbana**, Instituto de Administración Local, Madrid, 1977, p. 397.

<sup>24</sup> Véase el concepto de regiones en desarrollo, su tipología y delimitación en ILPES-CEPAL, **Ensayos Sobre Planificación Regional del Desarrollo**, Siglo XXI Editores, México D.F., 1982, p.99.



---

conjunto de localidades que generan interacciones recíprocas, pero en magnitudes diferentes.

El fenómeno metropolitano en los países de América Latina, es de reciente aparición debido a su inserción tardía al proceso de revolución industrial, por lo que el desarrollo teórico para el análisis y comprensión de las causas, consecuencias y tendencias, se encuentra en constante revisión y replanteamiento.

El estudio del fenómeno urbano a través de su caracterización metropolitana, entendida ésta como aquella extensión territorial que incluye a la ciudad principal (ciudad central), en torno a la cual se desarrollan áreas contiguas con características urbanas o semiurbanas en las que tienen lugar sitios de trabajo y áreas de residencia de trabajadores, dedicados a actividades no agrícolas. Estas zonas son envolventes de las áreas urbanas, que dicho sea de paso, corresponden, para fines analíticos, a otra caracterización del fenómeno urbano, pues estas son las ciudades mismas y representan el continuo urbano: áreas dedicadas cien por ciento para usos no agrícolas.

### **1.1.2. Criterios para la Delimitación de Zonas Metropolitanas.**

Si bien ya se ha expuesto que la metropolización es una primera fase de conurbación, y que la dimensión y el grado de flexibilización en cuanto a la dimensión territorial se modifica en función de la dinámica propia del fenómeno urbano; visto como proceso, los límites de la llamada zona metropolitana de México cambian incluso los mismos criterios para definirla y delimitarla varían de autor en autor, y a nivel institucional.

Sin embargo, es pertinente hacer un recuento de los criterios principales y de las variables y enfoques utilizados, antes de ver la evolución de las actuales tendencias del fenómeno urbano, que dicho sea de paso, contiene una visión de más largo alcance, que permitirá ver al municipio de Tlalnepantla dentro de un contexto de cambios de larga perspectiva cuya problemática urbana no está exenta de su vinculación a un enfoque de planeación regional.

Existen investigaciones que han tratado de definir las zonas metropolitanas a partir de criterios cuantitativos y mediante la utilización de herramientas estadísticas; en México, por ejemplo, Unikel<sup>25</sup> es pionero en la realización de estudios tendientes a descifrar el fenómeno urbano, partiendo del concepto de metropolización como unidad conceptual de análisis, y definiéndolo espacialmente en términos de las unidades político administrativas (municipios) que lo integran.

Richardson identifica diferentes etapas de crecimiento y expansión de las ciudades que tienen en la estructura socioeconómica su principal indicador; así, en una primera etapa, la organización espacial de las actividades y la población se aglomeran al interior de la ciudad central, para posteriormente desconcentrarse de la ciudad principal a una segunda etapa de dispersión hacia las ciudades satélites localizadas al interior de la propia región central, la cual sigue creciendo más aceleradamente que el resto del país, y sólo en etapas ulteriores el crecimiento de otras regiones supera a la de la región central<sup>26</sup>.

El fenómeno urbano no es un elemento estático sino, por el contrario, es flexible y en constante movimiento; en este sentido, la zona metropolitana como su expresión tangible, mantiene una dinámica de funcionamiento intra e interurbano cuyos límites político-geográficos se modifican con el tiempo.

La zona metropolitana es la forma más sencilla y práctica de referirse a una ciudad grande cuyos límites han rebasado los de la unidad político administrativa que originalmente la contenían, ya que ésta se integra con municipios enteros.

Al interior de las zonas metropolitanas se identifican dos fuerzas diferenciables y contrapuestas que le dan forma y movimiento a la zona; por un lado, están las de tipo centrípeta que se localizan en la misma ciudad, provocando la concentración de las actividades y la población. Por otra parte, cuando la aglomeración excede el espacio central, se desarrolla una fuerza centrífuga o de salida y expulsión, vía la desconcentración de actividades

---

<sup>25</sup> Unikel, Luis, Op.Cit

urbanas, debido entre otras causas a los costos crecientes de la aglomeración urbana (deseconomías). Esta fuerza, integra a la ciudad central a centros poblacionales localizados en la periferia, ocasionando la expansión de la zona metropolitana.

Los criterios metodológicos más comúnmente utilizados en México para la definición y delimitación de zonas metropolitanas, han sido de corte teórico funcionalista, descriptivo, basado en el esquema propuesto por la escuela ecológico demográfica; y tienen como denominador común que su propuesta de delimitación físico espacial de crecimiento urbano se basa en variables estadísticas.

Según este planteamiento, para que una localidad o municipio se considere metropolitano, debe cumplir con algunas condiciones indispensables como lo es el tamaño de la población, orientación de la misma hacia a actividades preponderantemente de los sectores secundario y terciario, así como, un desarrollo de actividades económicas de los mismos sectores. Estas condiciones tienen su reflejo espacial en la utilización del suelo, predominando usos dedicados a estimular actividades urbanas.

De igual manera, un requisito básico para la integración metropolitana de una unidad político administrativa es la contigüidad físico-geográfico con la ciudad central o con los municipios ya incorporados a este proceso.

Los criterios van desde los de tipo demográfico, urbano, integración funcional a través de las vialidades y los flujos vehiculares, mercancías, productos y población que se deslizan de un lugar a otro; y los de tipo sociodemográfico.

La ventaja de delimitar temporalmente un espacio metropolitano, afirma Salazar y Negrete,<sup>27</sup> es porque permite la comparabilidad en periodos largos y más persistencia sobre otro tipo de estimaciones; es además, la manera más

---

<sup>26</sup> Richardson, H. W. Elementos de economía regional, en: Polése, Mario, **Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo**, Libro Universitario Regional, Cartago, Costa Rica, 1998.

<sup>27</sup> Negrete, Ma. Eugenia y Salazar, Héctor, Op. Cit.

sencilla de estimar el tamaño de la población de una ciudad pues abarca municipios completos.

Desde esta perspectiva, el fenómeno metropolitano es susceptible de ser mensurable, a partir de la utilización de métodos cuantitativos y variables numéricas, que permiten que el análisis del proceso de expansión urbana se pueda comparar a través de series o rangos de tiempos distintos, estableciendo de esta forma, el grado de integración funcional de las unidades político-administrativas, así como sus niveles de consolidación. Si bien no es la única manera de estudiar el fenómeno urbano, sí podemos afirmar que aporta elementos valiosos para comprenderlo.

## **1.2. Evolución del crecimiento en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).**

Las tendencias actuales de la urbanización han llevado a la adopción de nuevos criterios que dejan un tanto de lado los tradicionales planteamientos que enfatizan sobre el papel preponderante de lo urbano, desvalorando ciertos fenómenos en el que lo rural es todavía una característica en localidades que quedan "aisladas" entre centros urbanos, pero que se presentan fenómenos evidentemente urbanos como lo es una población ocupada en actividades eminentemente urbanas, así como la localización de ciertas actividades productivas ligadas al desarrollo agroindustrial. Esto sin duda, ha motivado una nueva percepción de la expansión urbana, en el que la definición de los límites políticos administrativos de la zona metropolitana no es estable, sino que depende del criterio y método utilizado.

Así a mediados de los noventa, la preocupación por establecer las políticas de ordenamiento territorial en la región central y en particular la zona metropolitana de la ciudad de México, llevó a un acuerdo institucional entre autoridades del ámbito federal representada por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y los gobiernos del Estado de México y el Distrito Federal, así como la participación de diversos especialistas; este esfuerzo culminó con la

publicación en 1998 del Programa de ordenamiento territorial de la zona metropolitana del valle de México<sup>28</sup>, el cual desde la definición del mismo: valle de México en lugar de ciudad de México, traza una planeación con alcances regionales, en el que los problemas urbanos deberán ser vistos y analizados en un contexto megalopolitano, según este programa la megalópolis integra las zonas metropolitanas del valle de México (incluye el Distrito Federal), Pachuca en el Estado de Hidalgo, Puebla-Tlaxcala, Cuernavaca-Cuautla y Toluca, con una población para 1995 de 18,344,599 hab., 281,431 hab., 2,298,935 hab., 943,139 hab., y 888,316 hab., respectivamente. Además de los municipios propiamente metropolitanos, también se incluyen los que están en proceso de transición y aún aquellos que permanecen un tanto aislados y "desintegrados" pero que por los fenómenos urbano espaciales no dejan de ser considerados; de esta manera, la megalópolis se compone de 265 municipios: 99 del Estado de México, 31 de Morelos, 36 de Puebla, 52 de Tlaxcala, 31 de Hidalgo y las 16 delegaciones del Distrito Federal.

Además se define en primera instancia a la zona inmediata de conurbación o zona metropolitana del valle de México, integrada por las 16 delegaciones, 58 municipios de Estado de México y uno (Tizayuca) del Estado de Hidalgo; con una superficie de 741,000 hectáreas y una población de cercana a los 19 millones de habitantes, es decir, en esta porción territorial se concentra el 18% de la población nacional, genera además el 30% de la riqueza del país; y el producto interno bruto (PIB) del Distrito Federal participa con el 22%. En una segunda instancia, está lo que se ha denominado "corona regional" compuesta por 190 municipios, esta categoría de análisis parte del concepto de urbanización difusa llamado también "interrelación espacial"<sup>29</sup>, y explica que solo las metrópolis maduras generan difusión, visto desde una perspectiva secuencial y evolutiva de la ciudad, llagando al punto de generar espacios periurbanos y de coexistencia urbano-rural. Así según Knox "todo está relacionado con todo, pero las cosas

---

<sup>28</sup> **Programa de ordenamiento territorial de la zona metropolitana del valle de México**, Gobierno del Distrito Federal, Gobierno del Estado de México y Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), México, 1998.

<sup>29</sup> Delgado J. Op. Cit. P.16.

cercanas están más relacionadas que las distantes"<sup>30</sup> , de esta manera una ciudad o aglomeración de grandes proporciones tienen una influencia o difusión con su periferia, se destacan conceptos como: complementariedad, transferibilidad y oportunidades alternativas, para explicar este proceso.

Por otra parte, el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) define el concepto de zona metropolitana de la ciudad de México "como la extensión de la superficie total de los municipios en los que se ubican las ciudades y localidades urbanas del área metropolitana, cabe señalar que estas últimas se forman cuando al núcleo original se incorporan localidades de diferentes municipios o estados y su población supera los 100 mil habitantes."<sup>31</sup> De esta manera, la zona metropolitana para el año 2000 esta compuesta por las 16 delegaciones del Distrito Federal y 34 municipios del Estado de México, siete municipios más respecto de la década anterior según esta misma fuente; por nuestra parte adoptaremos este criterio ya que permitirá observar la incorporación en términos demográficos de las unidades político-administrativas a la zona metropolitana, para fines de delimitación contextual y respondiendo a un análisis desde la perspectiva de cambio demográfico en el que Tlalnepantla es un municipio. En este tenor, la zona metropolitana del valle de México será el ámbito regional en el que se sitúa la dinámica urbana del municipio de Tlalnepantla, vista solo desde una perspectiva de cambio demográfico sin duda limitada, pero que nos permitirá tener un referente general de comportamiento urbano.

### **1.3 Situación demográfica en la zona metropolitana.**

El objetivo del presente apartado, es conocer la evolución demográfica del municipio de Tlalnepantla en el marco de su integración metropolitana, durante el periodo 1950-2000.

---

<sup>30</sup> Knox, P & S.A. Marston, **Places and regions in global context** 1998, citado por Delgado, J. Ídem.

<sup>31</sup> INEGI, **Cuaderno estadístico de la zona metropolitana de la ciudad de México**, Gobierno del Distrito Federal, INEGI, Gobierno del Estado de México, México, 2001. p.14

El contexto metropolitano es así mismo; el marco territorial global en que se desenvuelve el crecimiento urbano del municipio de Tlalnepantla, de ahí que para comprender los fenómenos suscitados en este espacio municipal, sea indispensable el análisis global de la zona metropolitana.

Para tener una idea del grado de integración metropolitana de los 34 municipios que componen la actual zona, se recurrirá a la estimación y análisis de las tasas de crecimiento demográfico<sup>32</sup>, ya que el comportamiento de esta variable refleja de alguna manera la dinámica urbana (desde el punto de vista demográfico), de las distintas unidades político-administrativas de la zona, así mismo, permiten conocer las diferentes intensidades de integración urbana, facilitando su contraste y comparación, a través, de series distintas de tiempo y espacio (representados por los anillos de conurbación), tanto al interior de los anillos como por conglomerados concéntricos, es decir, comparar su integración entre municipios y anillos metropolitanos.

Esto permitirá mostrar una idea clara de las distintas tendencias que sigue el proceso metropolitano, hacia dónde se dirige y en qué grado de consolidación se encuentra. Aunque, sin pretender profundizar en su análisis, ya que no es objeto de estudio de la presente investigación, sino únicamente describir el proceso. Sin embargo, sí es importante señalar; que cualquier estudio que se interese por el examen de la dinámica intraurbana, así como; de los componentes que la integran, tiene que considerar el marco global de

---

<sup>32</sup> Si bien, la utilización de la tasa de crecimiento poblacional para un análisis integral de la dinámica metropolitana es limitativa, debido a que forma parte de modelos estadísticos generalmente multivariados, destacando de éstos los de la "componente principal", "función discriminante", "factoriales", por mencionar algunos. Es en este sentido necesario aclarar que el objetivo central de la presente investigación, no es, proponer una nueva delimitación de zona metropolitana, sino únicamente mostrar el marco metropolitano de crecimiento demográfico, en el cual, se inscribe el municipio de Tlalnepantla; es por ello que solamente se ha recurrido al examen de ésta variable demográfica. Sin embargo, Unikel menciona el valor que para el análisis de la dinámica metropolitana juega esta variable, "se considera altamente significativa como una medida indirecta del grado de integración de un municipio contiguo a la ciudad central o a otro municipio metropolitano. Una tasa elevada de crecimiento demográfico del municipio en estudio, significa que; tiene un saldo neto migratorio positivo, ya sea debido a la población procedente de la parte central de la zona metropolitana o bien fuera de ella...Un crecimiento demográfico elevado de un municipio periférico es, además, una manifestación de la intensa actividad económica producto de un desarrollo industrial, comercial o de servicios, o bien, resultado de su función de área de dominio de la población que trabaja en otros municipios metropolitanos...es una clara manifestación de un proceso de expansión física del centro hacia la periferia de población..." Op. Cit. p.124

crecimiento ya que en buena medida es condicionante del desarrollo interno del municipio.

Para fines metodológicos se utilizará el modelo burgessiano<sup>33</sup> ya retomado por algunos autores, para explicar fenómenos urbanos, tales como el desplazamiento de la vivienda de alquiler hacia la periferia<sup>34</sup> o para analizar la densificación de las áreas intermedias a través de la descentralización comercial y de servicios, así como industrial<sup>35</sup>, o bien se ha utilizado para explicar la ampliación del radio de influencia de la ciudad de México de 1950 a 1980.<sup>36</sup>

El esquematizar el crecimiento urbano de la zona metropolitana de la ciudad de México, por medio de círculos concéntricos, permitirá tener una idea clara de la dinámica urbana de cada anillo metropolitano, vista desde una perspectiva demográfica; ello no significa que el crecimiento urbano se presenta en la realidad de esta manera.

De acuerdo a los datos obtenidos en documentos oficiales<sup>37</sup>, la zona metropolitana de la ciudad de México tenía en 1940 una población aproximada de 1.8 millones de habitantes, en 1950 de 3.1 millones, ya para 1970 fue de 8.8 millones, cifra que para 1980 se ubicó cerca de los 14 millones de pobladores, acrecentándose en casi 15 millones en 1990 y 3 millones más en el transcurso de diez años.

Si se analizan las tasas de crecimiento de la zona en las distintas épocas, y se les compara con las nacionales, se puede advertir, a través de este indicador

---

<sup>33</sup> Este autor examina el crecimiento urbano mediante conurbaciones o anillos concéntricos de integración sucesiva de zonas urbanas. Establece que el proceso típico de expansión de la ciudad, podría ser perfectamente visto por una serie de círculos concéntricos numerables, que designarían tanto las zonas sucesivas de expansión urbana como los tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión, ver: Burgess, E. W., "El Crecimiento de la Ciudad: Introducción a un Proyecto de Investigación", en: Bassols, Mario, Op. Cit. P. 120

<sup>34</sup> Colum, René. **La Vivienda de Alquiler en las Zonas de Reciente Urbanización. El Caso de la ZMCM 1970-1982**, CENVI, México, 1983.

<sup>35</sup> Garza, Gustavo. **Evolución de la Ciudad de México en el Siglo XX**, seminario: La cuestión de la vivienda en las grandes metrópolis. El caso de la Ciudad de México. COLMEX, México, 1987.

<sup>36</sup> Negrete Salas, Ma. E. y Ruiz, Crecencio. **Crecimiento y Distribución de la Población en la Ciudad de México, 1950-1980**. COLMEX, México, 1978.

<sup>37</sup> Hasta 1970, ver: **Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, Departamento del Distrito Federal DDF., México D.F., 1985. Para los datos de 1980, 1990 Y 2000, se consultaron los Censos de Población correspondientes.

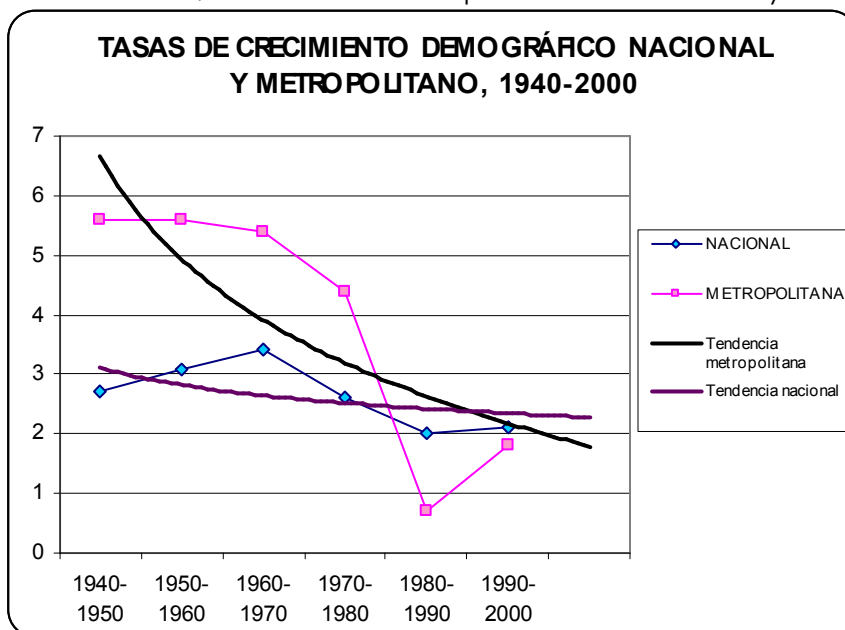


sociodemográfico, el dinamismo urbano del área metropolitana. De esta manera, entre 1940 y 1970 la zona experimentó una acelerada tasa de crecimiento demográfico, superior a la tasa promedio general del país. Durante la década de los cuarenta, la población crecía a una tasa promedio nacional de 2.7%; en tanto que la de la ZMCM crecía en el orden del 5.6%. La tasa promedio se mantuvo más o menos similar en la siguiente década 1950-1960, por otra parte, la tendencia de crecimiento nacional siguió en aumento, con una tasa de 3.07%.

En el siguiente decenio 1960-1970, la tasa de crecimiento poblacional a nivel nacional aumentó en un 3.4% promedio anual, mientras que la zona metropolitana mantuvo el ritmo de crecimiento poblacional de décadas atrás: 5.4%, aunque en su interior, las magnitudes de crecimiento fueron diferenciadas.

En los diez años siguientes, el comportamiento demográfico en la zona, por primera vez mostró una disminución en su tendencia histórica de crecimiento, ubicándose su tasa en 4.4%, esto es, un punto porcentual por debajo de la registrada una década anterior. A partir de ese momento, el ritmo de crecimiento poblacional decreció considerablemente, hasta llegar en el decenio 1980-1990 a una tasa menor al 1%, es decir, apenas del orden del 0.67%.

Por otra parte, el comportamiento demográfico nacional, en el periodo de 1970 a 1990, por vez primera muestra un descenso en cuanto a su tendencia de crecimiento, disminuyendo el ritmo ascendente alcanzado hasta los setenta; así, en la década siguiente, la tasa promedio de crecimiento anual se ubicó en el orden del 2.6%. En los diez años posteriores la tasa cayó al 2%.



La década de los noventa revela un escenario demográfico distinto, ya que muestra de manera clara una tendencia hacia el

despoblamiento de la ZMCM en su conjunto, cuya tasa para 1990, apenas y representa la mitad de la tasa promedio nacional. Sin embargo, esto no quiere decir que la zona ya no sea un lugar de atracción de la población, sino más bien, las intensidades y los ritmos de crecimiento al interior de la misma han cambiado.

Para el año 2000 la situación demográfica muestra una recuperación en el ritmo de crecimiento al elevarse la tasa en casi un punto porcentual respecto a los diez años anteriores y acercarse al promedio nacional, esto es así ya que los municipios de los dos últimos contornos metropolitanos han crecido con tasas superiores al 4% anual. Sin embargo, esto no significa que se revierta la tendencia actual hacia una pérdida de población en las delegaciones y municipios centrales de la zona.

El factor de mayor cambio en la distribución de la población metropolitana está dado por los flujos migratorios intermetropolitanos. En este sentido, se puede mencionar que hay siete delegaciones y dos municipios mexiquenses que tienen actualmente tasas negativas de crecimiento, en algunos casos ya desde hace algunos años. Sin embargo, la población que sale de estos pero también de otras delegaciones y municipios, en realidad en su mayor parte solamente cambia de lugar de residencia pero se conserva como habitante de la ZMVM. Así, por mencionar un caso, Chilmahuacán ha visto crecer su población porque muchos habitantes de Nezahualcoyotl han cambiado a la primera su lugar de residencia. Y en el caso de Ixtapaluca muchos habitantes del DF se han mudado en los últimos cinco años a ese municipio aprovechando su oferta de vivienda.

En el explosivo crecimiento demográfico de la zona metropolitana, la migración ha tenido una gran importancia; este crecimiento social se ilustra con los siguientes datos: 68% para los cuarenta, si bien disminuye al 30% en la siguiente década, vuelve a ascender al 42% entre 1960 y 1970, incrementándose en un 53% en los diez años siguientes, y con un descenso entre 1980 y 2000 de alrededor del 35%<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Ídem.

El Distrito Federal, ha sido la entidad que más población ha expulsado hacia otras regiones del país. Así, en el acumulado de las personas que cambiaron su entidad de nacimiento por otra a nivel nacional, los oriundos del DF que viven en otra entidad representaban en el 2000 el 25.89% de todos los migrantes internos (4.46 millones de personas). Por su parte, habían escogido al DF como su lugar de residencia el 10.61% de todos los migrantes nacionales (1.83 millones) los que a su vez representaban el 21.24% de sus habitantes. Es decir, poco más de la quinta parte de los habitantes del DF nació en otra entidad federativa. Es de señalar que del Estado de México arribaron el 15.64% (285,834 personas) mientras que Hidalgo contribuyó con el 8.64% de estos (157,967) o sea casi la cuarta parte de todos los inmigrantes al DF (24.28%) llegaron de estas dos entidades. Sin embargo, solamente representaban el 5.16% de los habitantes de la capital del país pues otras entidades también han enviado flujos importantes de emigrantes. De este modo, las otras entidades importantes por los contingentes enviados hacia el D.F. son: Puebla, Oaxaca, Veracruz y en mucho menor medida Michoacán y Guanajuato.

Por su parte, de todas las personas nacidas en el DF que han optado por cambiar su entidad de residencia, un 23.05% (3.02 millones) ha escogido el Estado de México, mientras que hacia Hidalgo han emigrado el 2.25% (100,313) de las personas que han abandonado el D.F. Y de los primeros, la inmensa mayoría (2.91 millones para los municipios conurbados mexiquenses) han escogido alguno de los municipios que hacen parte de la ZMVM. Así, casi un cuarto de estos emigrantes siguen viviendo dentro del área urbana conurbada a la Ciudad de México y, por lo tanto, en realidad se ha tratado de una migración intrametropolitana.

En relación con los municipios conurbados, si tomamos su población total excluyendo a los extranjeros, y a los no especificados se puede observar que más de la mitad de sus habitantes provienen de alguna otra entidad federativa nacional. Así tenemos que de los habitantes de estos municipios, el 48.04% (4.45 millones) nació en el Estado de México y el 51.96% (4.81 millones) en otra entidad.

Y de estos, la inmensa mayoría (el 60.1%, 2.91 millones) provienen del DF mientras que de Hidalgo provienen el 5.1% (245,173 personas).

Este fenómeno de crecimiento demográfico va acompañado de una expansión espacial de la metrópoli, representado esquemáticamente por la formación de contornos metropolitanos.

### **1.3.1 Crecimiento por contornos.**

La expansión metropolitana de la ciudad de México se puede esquematizar en términos espacio-temporales en seis etapas de crecimiento; siguiendo el planteamiento de Negrete y Graizbord<sup>39</sup>. El núcleo central o ciudad interior se formó y consolidó propiamente hasta 1930, y ocupa el territorio del centro comercial o ciudad de México, integrado por el área actual de las Delegaciones: Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Cuauhtemoc. Posteriormente el siguiente periodo va de 1930 a 1950, durante estos veinte años el área urbana de la ciudad se expande fuera del distrito comercial central y alcanza ya al Estado de México al incorporar al municipio de Tlalnepantla, así como a las delegaciones de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacan, Álvaro Obregón y Magdalena Contreras.

Las siguientes etapas de conurbación se caracterizan porque se desarrollan prácticamente en el Estado de México, y corresponde temporalmente a las cinco décadas anteriores al año 2000. La segunda conurbación comprende las delegaciones de Xochimilco, Tlalpan, Cuajimalpa y los municipios de Naucalpan, Ecatepec y Chimaluacan. Temporalmente este contorno se desarrolló durante los cincuenta y hasta 1960.

De 1960 a 1970 se incorporan siete municipios más a la zona metropolitana de la ciudad de México para conformar una tercera conurbación, compuesta por: Atizapán, de Zaragoza, Coacalco, Nezahualcoyotl, La Paz, Cauatitlán, Huixquilucan y Tultitlán. Además se incorpora la delegación de Tlahuac.

---

<sup>39</sup> Negrete Ma. E., Graizbord B., y Ruiz C. **Población, espacio y medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México**, El Colegio de México, México, 1995.

Aunque algunos municipios una década anterior, ya mantenían una fuerte integración funcional con el área central o bien se encontraban en un proceso de transición e integración metropolitana. Lo mismo ocurrió con las áreas político administrativas que se incorporaron después para integrar un cuarto cinturón metropolitano.

La cuarta conurbación se inicia a principios de los años setenta y hasta 1980; en este periodo, el crecimiento de la mancha urbana se orientó hacia la zona oriente la de la ciudad de México, conurbando a los municipios de Atenco, Chalco, Chicoloapan, Iztapaluca, Tecamac y Texcoco; mientras que en la zona poniente Cuautitlán Izcalli y Nicolás Romero se incorporaron; Milpa Alta fue la última de las delegaciones del Distrito Federal en integrarse a la zona metropolitana.

En 1990 y de acuerdo con la delimitación del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)<sup>40</sup>, la zona metropolitana de la ciudad de México se compone de 27 municipios conurbados y una ciudad central o Distrito Federal. Los ocho municipios en integrarse fueron los siguientes: Acolman, Nextlalpan, Jaltenco, M. Ocampo, Teoloyucan, Tepetzotlan, Tultepec y Zumpango.

El sexto contorno metropolitano se desarrolla durante la década pasada, incorporándose siete municipios más a la zona metropolitana para constituir un conglomerado urbano de 34 municipios y 16 delegaciones político-administrativas; los municipios de reciente integración son los siguientes: Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Teotihuacan, Tepetlaoxtoc, Tezoyuca y Valle de Chalco; la expansión física de la zona metropolitana se da en la parte oriental del Estado de México.

Esta manera de esquematizar el fenómeno metropolitano resulta metodológicamente útil para medir las intensidades de integración de las distintas unidades político-administrativas que componen la actual zona metropolitana de la ciudad de México.

---

### **a) Ciudad interior**

El análisis de los indicadores demográficos (tasa de crecimiento) en el periodo de 1950 a 2000, revela que el núcleo central ha tendido hacia el despoblamiento prácticamente durante estas cinco décadas, ya que las magnitudes de crecimiento paulatinamente van disminuyendo, hasta el punto presentar para la década de 1980 a 1990 una tasa decreciente cercana al -3% anual; en los noventa el despoblamiento ya no es tan severo, al registrarse una tasa de -1.3%.

### **b) Primer contorno metropolitano.**

Los ritmos de crecimiento poblacional tanto de la ciudad interior como de éste contorno, en el periodo 1950 a 2000, tienen un comportamiento demográfico similar en cuanto al decrecimiento de la población en la década de los ochenta y un ligero repunte a partir del siguiente decenio.

Tlalnepantla como parte de éste contorno, mostró ritmos de crecimiento elevados sobre todo en el periodo de 1950 a 1970, la tasa de crecimiento para este lapso fue de 13.5%, la más alta de la historia demográfica del municipio, además sobresale en el contexto de las delegaciones que integran el contorno; sin embargo, los siguientes veinte años es notorio un cambio en la dinámica demográfica del municipio disminuyendo al punto de tener en 1990 una tasa de -1.01%, e incrementarse a 0.26% en la década de los noventa; cabe mencionar que este comportamiento no fue privativo de Tlalnepantla el contorno en general se comportó de manera similar.

### **c) Segundo contorno metropolitano.**

Este contorno se caracteriza por no presentar tasas demográficas negativas, durante treinta años mantuvo un ritmo constante de crecimiento con tasas superiores al 8% anual, aunque en los últimos veinte años ha venido decreciendo hasta registrar en el 2000 una tasa de casi el 3%.

---

<sup>40</sup> Estado de México, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Instituto Nacional de Estadística Geografía e informática INEGI, México, 1991.

El análisis global de éste contorno, nos indica un comportamiento demográfico similar al de la zona metropolitana, esto es, muy poca variación de crecimiento de 1950 a 1970, y un decrecimiento en los próximos veinte años.

#### **d) Tercer contorno metropolitano.**

En los años sesentas, la expansión de la mancha urbana es un fenómeno cuyos efectos espaciales se dan principalmente en el territorio del estado de México, conurbando a siete municipios, cinco de los cuales se localizan al poniente: Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Huixquilucan y Tultitlán, y dos al oriente: La Paz y Nezahualcoyotl<sup>41</sup>; además de la delegación de Tlahuac, en el D.F.

A nivel agregado este contorno tiene en la década de los sesentas su punto más álgido de crecimiento llegando a una tasa histórica no solo para el contorno sino para la zona, cercana al 24%, debido al explosivo crecimiento del municipio de Nezahualcoyotl; en la década siguiente disminuyó su crecimiento, sin embargo, continuo siendo alto (9.55%) cercano al ritmo demográfico que para ese periodo tenía el anillo anterior; en los ochentas la tasa siguió cayendo ubicándose por debajo del segundo contorno y ligeramente arriba del promedio metropolitano; los diez años siguientes se presenta un repunte demográfico en general, sin embargo su posición respecto del anillo anterior y la zona permaneció igual.

#### **e) Cuarto contorno metropolitano**

La ciudad continuó creciendo extensivamente y conurbando a ocho municipios más, y terminar de integrar completamente al Distrito Federal con la inclusión de la delegación Milpa Alta. Este crecimiento se desarrolló preponderantemente hacia el oriente en los municipios de Atenco, Chicoloapan,

---

<sup>41</sup> Este municipio nace en la década de los sesentas (1964), ante la eminente presión urbana sobre tierras ejidales de pobladores inmigrantes de escasos recursos económicos en su mayoría, obligando a la autoridad estatal a regularizar la posesión de la tierra, y con ello a la creación de un nuevo municipio, extrayendo una porción importante del municipio de Chimaluacán, principalmente; además, de los de: Texcoco y Ecatepec. Es interesante destacar el comportamiento demográfico de Nezahualcoyotl ya que fue el único municipio del contorno que presentó una tendencia negativa en los últimos veinte años, dejando de ser el municipio más poblado de la zona metropolitana con una población de 1,342,230 habitantes en 1980, y perder 115,258 pobladores en el año 2000.

Chalco, Ixtapaluca, Tecamac y Texcoco; al poniente los municipios de Nicolás Romero y Cuatitlán Izcalli<sup>42</sup> se incorporaron en esta década de los setenta.

Comparativamente las tasas de crecimiento respecto a los anteriores contornos fueron de menor magnitud hasta 1970, sin embargo, en el decenio 1970-1980 la situación demográfica se invirtió. Así, mientras el segundo y tercer anillo crecían para este periodo con tasas de 9.49% y 9.55% promedio anual respectivamente; el tercer contorno lo hacía al 10.65%. En los veinte años siguientes el promedio de crecimiento de este contorno se mantiene por encima del los contornos anteriores. Comprobando la hipótesis de expansión metropolitana, la cual plantea que a mayor distancia del núcleo central y en etapas posteriores de crecimiento, la ciudad tiende a desprenderse de población, así como su crecimiento social (migración), es menos significativo, debido entre otra razones a la saturación urbana del lugar; comenzando así, una nueva etapa de crecimiento metropolitano, donde los nuevos municipios conurbados crecen en términos demográficos más rápidamente que el núcleo central, hasta formar una serie sucesiva de anillos o círculos concéntricos.

#### **f) Quinto contorno metropolitano**

Es interesante observar la evolución demográfica de este contorno, ya que al incrementar de 1.98% en la década de los cincuentas a 4.80% en la siguiente década y continuar con tasas constantes que no han bajado a menos del 4% en el transcurso de los últimos cuarenta años, ha dado por resultado un aumento de casi medio millón de pobladores a la zona para el año 2000.

#### **g) Sexto contorno metropolitano 2000**

Al comparar las magnitudes de crecimiento de la zona metropolitana, se observa que del sesenta al ochenta las tasas de crecimiento son muy similares, incluso con quinto anillo; sin embargo, es claro un incremento desproporcionado en la década de los noventa, esto se debe a la aportación de trescientos veinte tres mil

---

<sup>42</sup> Este municipio se creó a mediados de la década de los setenta, pero a diferencia de Nezahualcoyotl, éste surgió a partir de una propuesta de planificación urbana integral. Fueron afectados para este propósito los municipios de Tultitlán, Cuatitlán y Tepotzotlán.



habitantes del recientemente creado municipio de Valle de Chalco Solidaridad<sup>43</sup>, es decir, el 70% de población total del sexto contorno.

### **1.3.2 Proceso de poblamiento**

En este apartado haremos una descripción general del proceso de poblamiento metropolitano retomando la metodología presentada por el Observatorio de la Ciudad de México (OCIM), ello permitirá tener una mejor apreciación del proceso de ocupación habitacional en el municipio Tlalnepantla.

Los tipos de poblamiento que propone el OCIM son: Colonias Populares, Conjuntos Habitacionales, Pueblos Conurbados, Zonas residenciales Medias, Zonas Residenciales Altas, Centro Histórico y usos no habitacionales.

La población urbana asentada en las colonias populares, históricamente ha representado el volumen mayor del uso del suelo habitacional. De acuerdo a las mediciones que se tienen de 1990, en ese momento representaba el 62% del total de la población de la ZMVM, albergando a más de 9 millones de habitantes de un universo total de casi 15 millones. El segundo tipo de poblamiento en importancia lo representan en este mismo año los conjuntos habitacionales con una población de más de 2 millones de personas, significando el 14 %. Las zonas residenciales medias comprenden el 11% y más de un millón y medio de pobladores asentados en estos desarrollos habitacionales.

Los pueblos que históricamente rodearon a la ciudad y que con el paso del tiempo se fueron integrando a la dinámica urbana en 1990 representaban el 9% de la población urbana, con más de un millón trescientos mil habitantes, que habitan en asentamientos con procesos de urbanización muy lentos y determinados en buena medida por las tasas de natalidad y con usos del suelo habitacionales que constantemente están mezclados con actividades agrícolas.

---

<sup>43</sup> Este municipio se erige el 4 de noviembre de 1994, por medio de decreto de la cámara de diputados bajo el nombre de Valle de Chalco Solidaridad; es el municipio número 122 del Estado de México. Fue resultado de la política social impulsada en la segunda mitad de la década de los noventas, éste se formó con territorio cedido de los municipios de Chalco, Ixtapaluca, La Paz y Chicoloapan, al aportar respectivamente, 39.71, 4.34, 0.27 y 0.25 km<sup>2</sup>

---

Esto genera una tipología de producción del espacio habitacional muy dispersa, con lotes irregulares y generalmente muy amplios.

Para el año 2000 las cosas no han cambiado significativamente, solo las zonas residenciales medias y los pueblos conurbados han variado su peso relativo en la ZMVM en términos de porcentaje de población respecto al total. Las zonas residenciales medias disminuyeron del 11% al 9% en esta década, mientras que los pueblos conurbados incrementaron su proporción de población de un 9% en 1990 a un 11% en 2000 respecto al total.

El incremento absoluto de población en esta década es de aproximadamente 3 millones. De éstos más de la mitad se establecieron solo en las colonias populares del Estado de México que permitieron alojar a más de 1.5 millones de nuevos pobladores.

- Los pueblos conurbados que habían estado relegados de los grandes procesos de desarrollo urbano popular de los setenta y los ochenta, en esta última década son uno de los tipos de poblamiento con los mayores incrementos de población después de las colonias populares. El incremento demográfico fue de 880,333 habitantes.

Si sumamos la población que se asentó en colonias populares y la que se estableció en los pueblos, en conjunto absorbieron el 89% del total del incremento de población para el periodo 1990-2000.

En los últimos diez años la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha tenido cambios importantes en su dinámica demográfica. Esto es resultado de la disminución de los flujos migratorios y de la disminución de las tasas de crecimiento natural de la población. Como resultado de lo anterior los procesos de crecimiento y expansión del área urbana hoy son de menores dimensiones que los que se desarrollaron en el pasado.

Las visiones catastrofistas de los años ochenta y la primera mitad de los noventa que pronosticaban para el año 2000, una Zona Metropolitana de casi 30 millones de habitantes, ya han sido rebasadas. Las proyecciones que se hicieron a principios de los noventa en su mayoría están por encima de los resultados del

---

Censo del 2000. Lo anterior se debe a que los pronósticos se basaron en tendencias lineales y los ritmos de disminución de la dinámica demográfica no se consideraron suficientemente.

La dinámica del parque habitacional, si bien está determinada por la dinámica demográfica, la velocidad e intensidad de los procesos son marcadamente diferenciados. Esto se debe a factores múltiples que afectan los procesos inmobiliarios formales e informales. Las decisiones de los actores políticos o económicas e incluso las sociales involucrados en el desarrollo urbano y que definen en donde construir vivienda o donde no; juegan un papel fundamental en esta dinámica diferenciada entre los procesos demográficos y los habitacionales.

La ZMVM concentra en el año 2000, la cantidad de 4.2 millones de viviendas particulares habitadas que se distribuyen en partes iguales entre el DF y los municipios conurbados (MC), con 2.1 millones cada territorio. La cantidad es ligeramente superior en los municipios conurbados que cuentan con 5,000 viviendas más que las existentes en el DF.

En la década pasada el número de viviendas particulares habitadas se incrementó en casi un millón de unidades. La mayor cantidad de estas unidades se construyeron entre 1990 y 1995, y representaron el 70% del total de viviendas nuevas de toda la década. Esto representó solo en ese primer periodo un incremento de 670 mil casas. Al comparar los territorios metropolitanos las cifras siguen ubicando a los municipios como los principales receptores de ese nuevo parque habitacional.

Las tasas de crecimiento anual de las viviendas son muy superiores a las tasas de crecimiento demográfico; en algunos casos estas diferencias son hasta de cuatro veces superiores entre sí. Por ejemplo en el Distrito Federal la población creció entre 1990 y 1995 con un ritmo de 0.54%; mientras que el parque habitacional creció a una tasa de 2.00% anual. Los mayores ritmos de crecimiento de las viviendas se presentaron en los MC, que entre 1990 y 1995 alcanzaron 5.03%

anual, cuando en ese mismo periodo la tasa de crecimiento demográfico era de 3.31%.

La vivienda es un elemento fundamental de la estructura urbana, con la finalidad de prever la demanda de ésta y los servicios públicos necesarios para su funcionamiento, a través del análisis de su incremento se proyectan la demanda y el déficit, de tipo de adquisición y de reposición, al horizonte establecido.

Como producto de un acelerado crecimiento urbano los municipios que concentrarán la mayor parte de la demanda de vivienda regional son principalmente Cuautitlán Izcalli (29.60%), Tultitlán (27.07%), Coacalco Berriozabal (16.52%), seguidos en cierta forma por Tultepec (5.75%) y Cuautitlán (4.75%); el resto de los municipios (Coyotepec, Huehuetoca, Melchor Ocampo, Teoloyucan, Tepotzotlán y Villa del Carbón) registrarán una cifra que oscila de 1.98 a 3.94% del total de la demanda regional.

Al interior de la región, los municipios de Cuautitlán Izcalli y Tultitlán concentrarán la mayor parte del déficit de vivienda regional; para el 2005 se espera que estos contemplen el 25.77 y 30.46%, en tanto que para el 2010 las cifras serán de 27.69 y 33.55%, mientras que para el 2020 comprenderán un déficit de 24.82 y 31.30 puntos porcentuales; el resto de los municipios comprenderán una cifra de 0.91 a 7.83% del total regional.

Por otra parte, existe otro tipo de déficit de vivienda que es el déficit por reposición, éste se origina por la situación de viviendas en mal estado o construidas por materiales no duraderos, denominándose así como viviendas no aceptables.

Los municipios que presentarán este problema son: Cuautitlán Izcalli, quien registrará un déficit de alrededor de un 30% en los tres periodos proyectados, siguiéndole Tultitlán y Coacalco Berriozabal con un 27 y 18 puntos porcentuales; el resto de los municipios contemplarán una cifra que oscilará de 1 a 5% del total estatal.

Tlalnepantla no presenta un déficit en el parque habitacional, ya que su crecimiento demográfico está en equilibrio, incluso en los últimos diez años los

cambios en los usos del suelo se han presentado en zonas habitacionales, modificándolo para usos comerciales y de servicios, y la escasa oferta de vivienda es para una población reducida de ingresos económicos elevados, al construirse proyectos de vivienda “exclusivos” y de poca densidad en predios urbanos localizados tanto en zonas privilegiadas de alta plusvalía, como en la parte central del municipio en zonas deterioradas que se han visto beneficiadas por la construcción de obras importantes de infraestructura urbana.

#### **1.4 El Municipio de Tlalnepantla en el contexto metropolitano.**

En este marco global de crecimiento urbano se inserta el municipio de Tlalnepantla, cuyo desarrollo está condicionado tanto por factores endógenos como exógenos; los primeros, se refieren inicialmente a las condiciones de contigüidad del municipio con el Distrito Federal y por su ubicación estratégica al norte de la ciudad, que lo hacen paso obligado de vehículos y mercancías provenientes del norte del país, además del desarrollo de infraestructura urbana en su territorio, y la disponibilidad de suelo urbano para la localización de actividades económicas y de población.

El análisis del entorno metropolitano que rodea al municipio de Tlalnepantla, ha permitido contextualizarlo en el marco no solamente geográfico, sino demográfico. La zona metropolitana, se presenta como el gran escenario donde se suscitan los cambios en la dinámica urbana de crecimiento, los cuales; representan sólo una fase de la multidimensionalidad de procesos sociales que se verifican en los municipios conurbados.

Tlalnepantla como parte de este universo urbano, no puede sustraerse a los cambios que han ocurrido a lo largo de los últimos cincuenta años en la ZMCM, es por ello que para tener una mejor comprensión de su dinámica urbana interna; fue necesario haber desarrollado una descripción general de su entorno.

Conviene destacar de esta revisión dos situaciones en particular:

La primera, evidencia la importancia que para la zona metropolitana ha tenido Tlalnepantla a lo largo del proceso de formación de ésta; ya que es precisamente en la etapa de expansión de la ciudad de México fuera de sus límites político administrativos (1950-1960), cuando el municipio de Tlalnepantla crece en términos demográficos más rápidamente que todos los demás municipios, con una tasa promedio de 13.8%, la más alta para esa década.

La segunda situación a destacar, la ubicamos en la década 1980 a 1990; en estos diez años Tlalnepantla no solamente redujo su tendencia ascendente de crecimiento, sino que su población se vio diezmada al punto de registrar para ese periodo una tasa de crecimiento negativa, la más baja de la zona: -1.01% por debajo incluso que la propia ciudad de México (-0.70%), la cual ya desde hace veinte años atrás venía decreciendo paulatinamente; además, Nezahualcoyotl fue el otro municipio con una situación demográfica similar (-0.65%).

Todo lo anterior nos indica que Tlalnepantla, ha pasado de una fase de crecimiento acelerado de su población, a una de consolidación y saturación urbana de su territorio, al punto de ya no sólo crecer, sino de ser al igual que la ciudad de México, una entidad expulsora de población.

Esta nueva situación urbana plantea nuevos desafíos no solamente al interior del municipio, sino que el análisis y entendimiento de lo que está pasando actualmente en él, servirán para una mejor comprensión y solución a los problemas planteados por esta gran zona metropolitana.

## Capítulo Segundo

### ASPECTOS DEMOGRÁFICOS EN TLALNEPANTLA

#### 2.1 El comportamiento demográfico hasta 1940.

Para tener una mejor comprensión de los fenómenos demográficos, en un espacio territorial determinado, es necesario hacer una revisión histórica de su comportamiento. En Tlalnepantla, este desarrollo, se centró por lo menos hasta 1930, en la porción poniente del municipio, lugar de la fundación de la villa de Tlalnepantla durante la época colonial y asiento de las autoridades políticas y religiosas.

La fundación del monasterio franciscano (ahora Catedral) de Corpus Christi en el siglo XVI, constituye el principal hito histórico para entender el desarrollo y crecimiento de la población del municipio. Según consta en el Manuscrito de Indias<sup>45</sup> en el año de 1571, habitaban en la Cabecera municipal 144 vecinos.

La construcción del Camino Norte a finales de ese siglo, propició el surgimiento de las actividades comerciales que se materializaron con el establecimiento de Ventas y Mesones, que fueron el antecedente de los hoteles. Uno de los primeros se ubicó en el Camino Real o calle principal de Tlalnepantla (hoy avenida Hidalgo), en el año de 1771<sup>46</sup>.

Otro importante hito histórico fue; la construcción de la Hacienda de San Javier a principios del siglo XVII, y que en la actualidad aún se conserva, aunque en continuo proceso de deterioro físico. Sin olvidar las otras importantes haciendas como: Santa Mónica, De Enmedio, que propiciaron el auge de la actividad económica municipal.

---

<sup>45</sup> Papeles de la Nueva España. Descripción del Arzobispado de México "Manuscrito de Indias", Sevilla, 1571, publicado por Francisco del Paso y Troncoso, Editado en Madrid España. Tomo II, según serie, p.p. 32 y 33, en: Cervantes S. Enrique, **El Desarrollo Metropolitano de la Ciudad de México**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla 1967-1969, México, 1969.

<sup>46</sup> Bonilla de León, L. Edit. y López Mora, Rebeca. **Tlalnepantla una región en la historia**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, México, 1994, p.89.

La segunda mitad del siglo XIX se significó, entre otras cosas, por la construcción de una amplia red ferroviaria; así, hicieron su aparición los primeros trenes de tracción animal, que tenían su estación justamente en la plaza principal de Tlalnepantla. Este fue el antecedente del ferrocarril Central y Nacional, y más tarde del tren de Monte Alto (1903).

La introducción de estos medios masivos de transportación, así como la construcción del equipamiento urbano (Teatro Zubieta, 1886 y Mercado José Vicente Villada, 1898), indujo cambios, tanto en la estructura urbana como en las formas de vida de la población. Así, en el año de 1869 la cabecera municipal tenía una población de 759 habitantes, mientras que en la municipalidad residían 3,892 pobladores; diez años después ya había 1,217 y 4,929 habitantes, respectivamente<sup>47</sup>.

En plena etapa porfirista, el comportamiento demográfico siguió una tendencia creciente, tanto en el área central como en el ámbito municipal, en el año de 1893 la población fue de 1,519 y 5,691, respectivamente<sup>48</sup>.

A mediados del siglo XIX, el área del centro tradicional presentó una estructura barrial, siendo San Lorenzo uno de los barrios más antiguos, con una población para 1869 de 101 habitantes. Esta estructura de barrio perduró hasta el siglo XX, sin embargo, el crecimiento urbano del área central y el establecimiento de las actividades productivas fueron borrando la antigua división territorial.

Durante las primeras décadas del siglo pasado se registró una inmigración de extranjeros principalmente españoles que se situaron sobre todo en el área central del municipio, imprimiéndole un nuevo impulso económico comercial a la zona; así, se establecieron tiendas como: "El Progreso", "El Pabellón", entre otras<sup>49</sup>.

En 1908 según consta en un documento publicado en esa época, Tlalnepantla como municipalidad contaba con 8,019 habitantes y su cabecera

---

<sup>47</sup> Según datos de las Memorias de Gobierno, presentadas en las fechas indicadas, en: Cervantes S. Enrique, Op. Cit. p.42.

<sup>48</sup> Ídem.

<sup>49</sup> Bonilla de León, L. Edit y López Mora, Rebeca. Op. Cit. p.131.



tenía 2,321 pobladores<sup>50</sup>, es decir que, prácticamente el 30% de los habitantes se concentraban en el área central del municipio.

En los próximos veintidós años el crecimiento demográfico se mantuvo con tasas ligeramente superiores respecto de los primeros años del siglo, ubicándose en 1.09% de crecimiento promedio anual; así, en 1930 la población residente en el municipio ascendió a 10,178 habitantes. Esta situación se explica porque fue durante el periodo anterior a los años treinta cuando el país atravesó por el alzamiento armado revolucionario de 1910.

Como reflejo del incremento demográfico, durante la década de los treinta, se inician en el área central municipal las primeras pavimentaciones en calles y avenidas. El crecimiento poblacional siguió a partir de ese entonces una tendencia creciente, registrándose en 1940 una población de 14,626 habitantes, esto es, un incremento del orden del 3.69%, respecto de la década anterior.

Los cuarenta marcaron el rumbo de la nueva imagen de la zona central y del municipio en su conjunto; durante esos años comenzaron a aparecer las primeras edificaciones de más de tres niveles de altura, localizadas sobre todo en la avenida Hidalgo, principal acceso a la cabecera municipal, así como, la instalación de las primeras industrias, siendo una de las pioneras la empresa Aceros Nacionales en 1948; un año antes se estableció en la periferia del área central el rastro municipal, para responder a la demanda de productos cárnicos de la capital.

### CRECIMIENTO HISTÓRICO DE LA POBLACIÓN

AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO	FUENTE
-----	-----------	------------------------	--------

<sup>50</sup> Asiain, Lamberto. **División Municipal y Prontuario Geográfico de la República Mexicana**, México, 1908.

1571	144		Del Paso y Troncoso F., Manuscrito de Indias, Sevilla 1571, en: Cervantes Enrique, <b>Tlalnepantla, Desarrollo Metropolitano de la Zona Norte de la Ciudad de México</b> , México 1969.
1869	3,892	1.11	"Memorias de Gobierno", en: Idem
1879	4,929	2.39	Ídem
1893	5,691	1.03	Ídem
1908	8,019	2.31	Asiain Lamberto, <b>División Municipal y Prontuario Geográfico de la República Mexicana</b> , México 1908.
1930	10,178	1.09	<b>Panorámica Socio-Económica del Estado de México</b> , Toluca, México, 1970.
1940	14,626	3.69	Idem

## 2.2 De lo rural a lo urbano.

Otro elemento importante a analizar, es, el referente a la composición de la población en tanto rural a urbana. Cabe aclarar que esta denominación está tomada del criterio censal que identificaba hasta el censo de 1970 una distinción del tipo de población en tanto rural y urbana, esto se explica por que en el municipio existían localidades dispersas con una población menor a los 2,500 habitantes, para los siguientes censos ya no se incluyó esta categoría; sin embargo, la composición del empleo es un indicador importante en el proceso de transición demográfica en el Tlalnepantla.

Si bien la población rural en el municipio era predominante hasta 1950, es notorio un incremento en su complemento urbano. Así, a mediados del siglo

pasado, la población rural asentada en el territorio municipal era de 18,673 habitantes, mientras que la urbana apenas rebasaba la mitad: 10,332 pobladores.

El análisis de los datos refieren, sin embargo, que la población urbana ha tenido un comportamiento creciente, evidenciándose, en la década de los cuarenta y hasta 1950; en esos diez años, el incremento fue del orden del 135%, pasando de 4,389 a 10,332 pobladores al inicio de los años cincuenta, concentrados en el núcleo central o cabecera municipal; En tanto que para ese periodo, la población rural, va de 10,237 a 18,673 habitantes, con un incremento de 82%<sup>51</sup>.

La década de 1950 y hasta 1960, marcará definitivamente el rumbo de la historia urbana de Tlalnepantla, debido al imparable aumento de población urbana, duplicando por primera vez a la rural. Incrementándose de manera desproporcionada para 1960 en un 581%, contra un 84% con relación a la población rural.

En los siguientes diez años la integración territorial es un hecho irreversible, de ahí que solamente se identifiquen 53,913 habitantes rurales, es decir solo el 14.69% de la población total del municipio; a diferencia de la población urbana que contaba con 313,002 habitantes, esto es el 85.3% de la población total de Tlalnepantla. A partir de esa fecha y durante las décadas siguientes, la participación de la población rural ha decaído dramáticamente hasta su prácticamente nula presencia en la actualidad.

### POBLACIÓN RURAL Y URBANA 1900-2000

AÑO	POBLACIÓN RURAL		POBLACIÓN URBANA		TOTAL
	HABITANTES	INCREMENTO (%)	HABITANTES	INCREMENTO (%)	
1900	8,019	-	-	-	8,019

<sup>51</sup> VII Censo General de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, México, 1951.

1910	6,080	-24.1	3,167	-	9,247
1921	6,887	13	3,113	-1.7	10,000
1930	6,962	1	3,216	3	10,178
1940	10,237	47	4,389	36	14,626
1950	18,673	82	10,332	135	29,005
1960	34,985	87	70,462	581	105,447
1970	53,913	54	313,002	344	366,935
1980			778,173	148	778,173
1990			702,807	-9.7	702,807
2000			722,150	2.8	722,150

**Fuentes consultadas:** **Panorama Socioeconómico del Estado de México**, en 1970, t. II, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1971. **X Censo General de Población y Vivienda**, 1980. Integración Territorial, Estado de México, Tomo 15. INEGI. **XI Censo General de Población y Vivienda**, 1990. Resultados Definitivos, datos por localidad, Estado de México. **XII Censo General de Población y Vivienda**, 2000.

### 2.3 Integración metropolitana.

De los factores que incidieron en el proceso de urbanización del área norte de la ZMCM están por un lado; el crecimiento del Distrito Federal, producto del acelerado proceso de inmigración, las políticas urbanas y adecuación de la legislación para facilitar la ubicación de la industria en el Estado de México y por otro, la prohibición de fraccionamientos habitacionales en el Distrito Federal. Esto dio como resultado, un rápido crecimiento de la población en los municipios limítrofes con el área central, y en particular el municipio de Tlalnepantla resintió los impactos urbanos desde la década de los cincuenta.

Los cambios urbanísticos en Tlalnepantla, comenzaron a reflejarse en la composición de la estructura urbana, a partir de la construcción del fraccionamiento habitacional San Javier y la instalación de la industria Campos Hermanos, así como los fraccionamientos ubicados en la parte norte del municipio, en los límites con el municipio de Naucalpan, como son: Vista Hermosa, Tlalnemex; y en el centro: La Romana.

En esta zona de habitación, aunados a los establecimientos industriales que se ubicaron inicialmente al norte del municipio, sobre la antigua carretera a Cuautitlán (avenida Circunvalación) por la zona de Barrientos, y sobre la misma carretera al sur del municipio en los límites con la delegación Azcapotzalco

---

(Puente de Vigas), ocurrió una acelerada urbanización, ocupando la mayor porción de las tierras planas urbanizables.

La dinámica de crecimiento demográfico municipal en el periodo que va de 1900 a 1950, se caracterizó por su relativamente lento crecimiento, ya que en 1900 la población ascendía a 8,019 pobladores, y cincuenta años después fue de 29,005 habitantes; la tasa promedio en ese periodo se ubicó en 2.60% anual. Sin embargo, es importante resaltar que el crecimiento de la población en Tlalnepantla dio un salto cuantitativamente superior, a partir de la década de los cuarenta; hasta ese año, la población asentada en el municipio era de 14,625 habitantes, esto es, que en cuatro décadas sólo habían aumentado 6,606 pobladores, con una tasa de crecimiento promedio anual de 1.51%, de las más bajas registradas en la historia demográfica del municipio.

Los diez años siguientes, tuvieron un especial significado, ya que por primera vez se dio un salto cuantitativamente superior al registrado, duplicando en tan sólo diez años su población. Así, en 1950 existían en el municipio 29,005 habitantes, la tasa de crecimiento en esa década se ubicó en el 7.9% anual. Lo que sin duda se explica porque el municipio se convirtió en el principal centro de inversión inmobiliaria fuera del Distrito Federal y de localización industrial en esa década.

### **2.3.1 La industrialización en Tlalnepantla como factor de integración.**

La manera en que el proceso de industrialización se vincula con la urbanización, es, a partir de la transformación de las formas espaciales en la ciudad. Castells<sup>52</sup>, plantea que esta relación entre ambos procesos va a depender de la evolución de la tecnología, la cual va a favorecer la reagrupación espacial de las actividades productivas, y por consecuencia el

---

desarrollo a partir de núcleos urbanos-industriales atrayendo la concentración de actividades económicas y de población.

De aquí que "...la industrialización haya sido comúnmente tomada como la fuerza que origina las grandes aglomeraciones urbanas..."<sup>53</sup>, y su desarrollo y entendimiento guarda relación con las variables temporales y espaciales. Goodall plantea al respecto que "la tasa de crecimiento (demográfico) de las zonas urbanas se acrecienta por la atracción que ejercen las unidades productivas como demandantes de empleo, pero a su vez las propias zonas urbanas atraen a las unidades productoras por el conjunto de beneficios que se obtiene en tal ubicación (economías de aglomeración)"<sup>54</sup>. Se entiende que, en las zonas urbanas se produce un interjuego entre los distintos factores: población (a través del empleo) y las unidades productoras (industrias).

En este sentido, es en las grandes concentraciones urbanas como la ciudad de México y en los Municipios limítrofes como Tlalnepantla donde la relación entre desarrollo económico vía industrialización y urbanización entendida en su dimensión demográfica, adquieren características propias y dinámicas particulares.

La localización de actividades industriales en el área municipal de Tlalnepantla, funcionó como; precursor al proceso de metropolización, esto se explica citando a Villegas: "conforme la actividad se torna más dinámica y permite la existencia de oportunidades de empleo y desarrollo de otras actividades económicas, la población tenderá a ubicarse en las ciudades, ámbito "natural" del desarrollo industrial. Ambos tipos de concentración: población y actividades, hacen de las dimensiones iniciales de la ciudad una limitante al creciente fenómeno económico demográfico, cuya resolución es el

---

<sup>52</sup> Castells, Manuel. Op. Cit. p.146.

<sup>53</sup> Unikel, Luis. Op. Cit. p.84.

<sup>54</sup> Goodall, Bryan. **La Economía de la Zonas Urbanas**, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid 1977, p.33.

inicio de un proceso de metropolización mediante la absorción del espacio de otras unidades político administrativas colindantes a la ciudad”<sup>55</sup>.



El trabajo de Villegas expone, además de la vinculación de los procesos económicos y demográficos, lo relativo a los fenómenos de descentralización y pérdida relativa de actividades manufactureras de la ciudad central debido, según este autor, al paulatino desplazamiento de la industria hacia localidades intermedias y periféricas conforme el

proceso de metropolización avanza; y lo fundamenta a partir de dos causas: la primera, es por que en las ciudades centrales se han generado una serie de desventajas que implican costos “ocultos” para las empresas; la segunda, se da por el mejoramiento de las vialidades intraurbanas que han permitido la reducción del costo económico de la fricción del espacio<sup>56</sup>.

La promoción de la instalación industrial en el espacio municipal de Tlalnepantla fue motivada por el entonces Secretario de Economía del gobierno de Miguel Alemán en 1948, para la así llamada “ciudad industrial de Tlalnepantla”, impulsando políticas que alentaban la creación de zonas industriales como: San Javier, San Nicolás Tlaxcolpan y Puente de Vigas durante la década de los cincuenta.

La localización de las primeras industrias, como fueron Campos Hermanos, IEM de México, por citar sólo algunas, desencadenó la necesidad de plantear políticas municipales de planificación urbana; así, en 1951, es expedida por el Gobierno estatal la Ley de Planificación de Tlalnepantla, iniciando con ello

<sup>55</sup> Villegas Tovar, Joel. “Zona Metropolitana de la Ciudad de México: Localización y Estructura de la Actividad Industrial, 1975-1985” en: Terras, O. y Preciat, E., **Estructura territorial de la Ciudad de México**, P y V, México, 1988. p.127.

<sup>56</sup> Ídem., p.145.

modificaciones a la estructura urbana municipal, al abrir y ampliar calles y avenidas.

Los primeros fraccionamientos industriales autorizados fueron: Las armas, San Nicolás y San Pablo Xalpa, en los años 1957, 1960 y 1964 respectivamente, ocupando una superficie de 89.579 has., es decir el 7.2% de la superficie urbanizada para 1965<sup>57</sup>. Estos espacios industriales se caracterizaban porque los lotes eran comparativamente superiores a los ocupados por la industria en años posteriores, debido a las ventajas locacionales vía disponibilidad del suelo que ofrecía el municipio durante los años iniciales del despunte metropolitano.

La implantación industrial se desarrolló no sólo en la porción poniente del municipio, sin duda la que presenta los mejores niveles de urbanización; sino también en su parte oriente, donde la localización de la industria, principalmente la relacionada con procesamiento y almacenamiento de petróleo, se vio favorecida por una de las entradas y salidas importantes de la ciudad de México: la carretera México-Pachuca y su continuación con la avenida Insurgentes norte. Este eje radial sirvió como factor preponderante de localización industrial en esta zona, además de la disposición de amplios espacios urbanizables.

Esta exposición no se agota desde luego en estas líneas, es sólo para ilustrar el inicio de un proceso de industrialización suscitado en la década de los cincuenta, y que indujo en definitiva el desplazamiento de población hacia el municipio, detonando la oferta del suelo para el mercado inmobiliario al aprovechar las ventajas de localización, infraestructura y equipamiento urbano.

### **2.3.2 Transformación del empleo**

Este cambio en la composición de la población se debe principalmente a la instalación de una importante planta industrial en el fraccionamiento industrial de San Nicolás Tlaxcopan, localizada en la zona centro del municipio, de esta

---

<sup>57</sup> Para estimar este porcentaje se consideró la superficie ocupada hasta 1965, con base en la información proporcionada por el Gobierno del Estado sobre superficie autorizada de los fraccionamientos habitacionales e industriales, que hasta ese año fue de 1,238.81 has.



manera la dinámica del empleo se modificó a favor de las actividades secundarias, el análisis de la Población Económicamente Activa (PEA) ejemplifica mejor este cambio, así la PEA ocupada en actividades primarias en 1940 fue de 55.27% de la población total, mientras que la PEA dedica a al sector industrial representó 14.12% del total de la población; en siguientes diez años se nota una disminución de 38.50% de la PEA en sector primario, respecto de la década anterior; y un contrariamente es notorio un incremento de 33.86% de la PEA industrial.

Las actividades económicas desarrolladas por la población, en el transcurso de las primeras décadas y hasta 1960, muestran una imagen clara de la transformación del municipio de un área rural a una zona eminentemente urbana.

La agricultura fue la ocupación principal hasta la primera mitad del siglo pasado, dedicándose a ella en 1950, 2,961 personas, con relación a los 2,604 pobladores dedicadas a actividades industriales; sin embargo, si le sumamos el sector comercial y de servicios, tenemos que las actividades secundarias y terciarias rebasan ya a la población ocupada en el sector primario de la economía, 4,729 pobladores contra 2,961, respectivamente<sup>58</sup>.

Muy pronto, en tan sólo diez años, 1950 a 1960, las personas ocupadas en actividades eminentemente urbanas de los sectores secundario y terciario, crecerán en un 567.6%, respecto a la década anterior, llegando a sumar 26,845, contra apenas 7,819 pobladores en el sector primario<sup>59</sup>.

La transformación de las actividades rurales a urbanas, así como la población dedicada a las mismas, muestra el cambio en los modos de vida de la población, así como en su dinámica urbana; ya desde la década de los cincuenta, la composición de la población urbana, había venido ganando

---

<sup>58</sup> Ídem.

<sup>59</sup> **VIII Censo General de Población, 1960**, Dirección General de Estadística, Secretaría Industria y Comercio, México, 1962.

terreno a una población rural, que hasta 1970 apenas existían 2,632 pobladores<sup>60</sup> asentados principalmente en los pueblos y núcleos ejidales existentes.

Son notorios estos cambios en la composición y evolución de población en Tlalnepantla, reflejándose en la población económicamente activa (PEA), orientada hacia actividades propiamente urbanas, con el consecuente desaliento del sector agropecuario, que para 1970 representó 2.7% de la PEA, proporción catorce veces menor a la registrada veinte años antes (38.5%), y con una tendencia clara hacia su disolución.

### POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA (PEA) EN ACTIVIDADES ECONÓMICAS 1930-2000

AÑO	AGRICULTURA		INDUSTRIA		COMERCIO Y SERVICIOS.		PEA OCUPADA TOTAL.
	Pob.	(%)	Pob.	(%)	Pob.	(%)	
1930	2,302	75.77	309	10.17	427	14.06	3,038
1940	2,270	55.27	580	14.12	1,257	30.61	4,107
1950	2,961	38.50	2,604	33.86	2,125	27.63	7,690
1960	7,819	22.56	17,562	50.66	9,283	26.78	34,664
1970	3,142	3.48	49,066	54.33	38,095	42.19	90,303
1980	1,940	0.87	130,365	58.34	91,143	40.79	223,448
1990	6,636	3.00	88,487	40.00	126,094	57.00	221,217
2000	3,901	1.48	82,314	31.18	177,797	67.34	264,012

**Fuente:** Para 1930 y 1940 **Panorama Socioeconómico del Estado de México**, en 1970, t. II, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1971. 1950-2000, **Censo General de Población y Vivienda**, correspondiente.

## 2.4 Crecimiento y disminución demográfica.

En los últimos cincuenta años el municipio ha experimentado cambios sustanciales en su ritmo de crecimiento, de mantener durante treinta años tasas

<sup>60</sup> **IX Censo General de Población, 1970**, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, México, 1971.

de crecimiento muy altas hasta llegar a la saturación y ocupación urbana de su territorio, paso a una fase de decrecimiento e incluso de expulsión población, es por su relevancia que estos fenómenos se trataran brevemente en este apartado.

#### **2.4.1 Tres décadas de crecimiento demográfico acelerado: 1950-1980.**

La dinámica de crecimiento poblacional a partir de 1950 y hasta 1970, siguió en estos veinte años una tendencia creciente y hasta cierto punto desbordante, ya que de 29,005 habitantes en 1950, pasó a 105,447 habitantes en 1960, y para la siguiente década la población aumentó a 366,935 pobladores; la tasa de crecimiento para ese periodo fue de 13.5%, la más alta registrada por el municipio.

Es importante resaltar, que a pesar del crecimiento demográfico constante, es a partir de la década de los setenta y hasta 1980 en que las magnitudes de crecimiento se ubican en casi seis puntos por abajo, respecto del periodo anterior 1950-1970; en 1980 la población en Tlalnepantla fue de 778,113 habitantes, con una tasa de crecimiento poblacional situada en 7.8%, sin embargo, superior al promedio estatal que fue de 6.8%.

#### **2.4.2 Saturación urbana y disminución del crecimiento 1980-2000.**

En la década de los ochenta, según la información obtenida en el Censo de 1990, el comportamiento demográfico en Tlalnepantla, continuó con una tendencia de crecimiento descendente, registrando una tasa de crecimiento negativa ubicada en el -1% anual. Así, de una población en 1980 del orden de 778,173 habitantes, descendió a 702,807 en 1990.

Esta información oficial vertida por el Censo correspondiente, contradice tanto las propias estimaciones oficiales del Consejo Nacional de Población (CONAPO), y del Instituto de Geografía y Estadística del Estado de México

---

(IGESEM), que estimaban una tasa de crecimiento de 4.8% y 5.6% respectivamente, así como, de los mismos Planes de Desarrollo Urbano Municipal (Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla) en su versión de 1986<sup>61</sup>, el cual estima una población para 1985 entre 1,019,000 y 1,253,500 habitantes, a partir de dos escenarios hipotéticos de crecimiento, con tasas que variaban entre 4.7% al 9.2% en promedio anual. Ese mismo documento preveía que de continuar las tendencias estimadas, en 1990 la población podría oscilar entre 1,286,000 y 1,945,000 habitantes.

Sin embargo, para fines de la presente investigación nos quedaremos con la información oficial emitida por el INEGI a través del Censo de 1990. Así, en Tlalnepantla, para 1990, la población fue de 702,807 habitantes, con una tendencia de crecimiento estimada por CONAPO, en el periodo 1990 a 1994 de 0.82%, lo cual significa que la población llegaría a ese último año a 791,739 habitantes. Según la información extraída del Plan del Centro de Población Estratégico de 1996, el cual señalaba que en 1991 la población municipal era de 743,200 habitantes; estas cifras se estimaron de acuerdo con los datos obtenidos del número de contratos registrados por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, y además por el número de tomas domiciliarias de agua potable, registradas por el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado de Tlalnepantla<sup>62</sup>. Lo cierto es que los resultados del "Conteo Rápido de 1995" realizado por el INEGI, revelan que la población en Tlalnepantla es mucho menor de lo estimado, con sólo una tasa promedio de crecimiento de 0.29% en cinco años, llegando así a 713,143 habitantes.

Para el año 2000, Tlalnepantla contaba con una población total de 722,150 habitantes, con una tasa de crecimiento del 0.26% para el periodo de 1990-2000.

---

<sup>61</sup> **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1986.** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca Méx., 1986

<sup>62</sup> **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1996** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México y H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 1994-1996, Toluca, Méx., 1996.

Se estima que en el 2003, existe en el municipio una población de 722,173 habitantes; lo que permite determinar una tasa anual de crecimiento de 0.26%; mientras que el Estado de México y a nivel nacional poseen una tasa anual de crecimiento de 3.0% y 1.9% respectivamente; por esta razón Tlalnepantla es considerado un municipio de equilibrio<sup>63</sup> en cuanto a su crecimiento demográfico.

Un pronóstico tendencial de crecimiento demográfico para el año 2020, muestra que Tlalnepantla contará con 722,238 habitantes, con una tasa de crecimiento anual de 0.26%; por lo que el municipio estará en equilibrio en cuanto a absorción poblacional.

Esto se explica porque desde la década de los noventa, en el municipio ya no existen reservas territoriales para el crecimiento urbano, consolidándose a partir de la reurbanización (crecimiento hacia dentro) u ocupación de baldíos e incremento de la densidad urbana (redensificación).

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO EN TLALNEPANTLA							
Concepto/año	1980(1)	1990(2)	2000(3)	2003(4)	2006(4)	2010(4)	2020(4)
Población Total	778,173	702,807	722,150	722,173	722,193	722,212	722,238
Tasa de Crec. %	7.81	-1.01	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26

**Fuente:** (1) XI Censo General de Población y Vivienda. 1980.  
(2) XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. Resultados Definitivos, datos por localidad, Estado de México.  
(3) XII Censo Nacional de Población y Vivienda, INEGI. 2000

<sup>63</sup> Cabe aclarar que cuando se está entre -0.49% y 0.49%, se considera municipio de equilibrio en cuanto a atracción poblacional se refiere. En el caso del Estado de México y a nivel nacional son considerados de elevada atracción de población por encontrarse entre 1.5% y 3.49% que marca la Metodología de los Programas de Desarrollo Regional del Estado de México. **Manual del Plan de Desarrollo 2003-2006.** Estado de México, COPLADEM. 2003.

---

(4) Proyecciones de población total. Cálculos propios del COESPO con información del INEGI. XII Censo General de Vivienda y Población 2000.

## Capítulo Tercero

### INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

#### 3.1 Referencias generales de la planeación.

Partimos de la definición genérica de planeación, entendida como aquella actividad que tiene como finalidad “la fijación de objetivos y metas, determinar estrategias y prioridades, así como asignar recursos, establecer responsabilidades de tiempos de ejecución y crear las condiciones necesarias para hacer posible la coordinación de los esfuerzos y evaluar los resultados obtenidos”<sup>64</sup>. Sin embargo, aunque en general la planeación tiene por objeto racionalizar el proceso de expansión económica y mejorar las condiciones de vida, existen diversas modalidades de ella.

Sólo por mencionar de manera general, diremos que la planeación imperativa fue propia de los países de la Europa del Este y se desarrolló en la extinta Unión Soviéticas, en donde el Estado asumía el papel rector y decisorio en materia de desarrollo.

Por otra parte, la planeación empieza a ser utilizada en el mundo capitalista después de la Segunda Guerra Mundial, como un medio para la rápida recuperación de los países arrasados por este evento bélico y, en particular, para canalizar mejor la ayuda externa para tal efecto y para su adaptación a los cambios económicos de la posguerra. Con esto nace la modalidad de planeación indicativa<sup>65</sup>, cuya función de origen, dada la estructura social del capitalismo, es más orientadora que rectora, apoyándose en el mercado y en los mecanismos de la economía competitiva para lograr sus fines y sujeta, por tanto, a los vaivenes de las leyes generales de producción y distribución de dicho sistema.

---

<sup>64</sup> González Salazar, Gloria, Op. Cit. p.210.

<sup>65</sup> Ídem.

La planeación indicativa sólo se propone, por una parte, indicar la dirección general de la política económica gubernamental en un determinado plazo y, paralelamente, señalar los problemas centrales del desenvolvimiento económico y formular una estrategia para abordarlos.

En los países latinoamericanos, la planeación se inicia en los años cincuenta, sin embargo, (y sin defecto de algunos avances posteriores en la materia), el carácter fragmentario de estos esfuerzos, su insuficiente congruencia y alcance, rindieron, en el marco de la dependencia, muy pobres resultados cualitativos de desarrollo en lo económico y, sobre todo, en lo social.

De acuerdo con la afirmación de Leopoldo Solís, la planeación o programación en los países subdesarrollados requiere como un requisito imprescindible superar los enfoques puramente economistas de antaño para enfatizar a ésta como un instrumento de transformación que amalgame los objetivos sociales y culturales con los económicos<sup>66</sup>.

### **3.1.1 La planeación urbana en México.**

En México, los propósitos de desarrollo integral del país, mediante la planeación, se inician en los años sesenta, con base en una reforma social que comprendió tanto los aspectos económicos administrativos con los políticos y sociales, contando como palanca y apoyo para las transformaciones deseadas, con la nueva riqueza petrolera. Esta estrategia global de desarrollo consistió en que se sirviese del petróleo para sortear la crisis y al mismo tiempo lo convirtiera en instrumento para lograr los cambios económicos y sociales que demandaba el desenvolvimiento del país.

Sin embargo, la reactivación de la crisis mundial, aunada a los factores internos, dieron un revés a la economía mexicana que venía creciendo de 1978 a 1981 a más del 8% anual, provoca que la crisis económica se pudiera evitar por la

---

<sup>66</sup> Solís Manjarrez, Leopoldo. "Perspectivas de la Planeación". **El Mercado de Valores**. NAFINSA, núm. 43, Octubre 27 de 1980, p.1049.



devaluación del peso de Febrero de 1982, poniendo en evidencia que el ritmo y crecimiento de un país no depende sólo de sus propias decisiones, sino de factores externos.

Ahora bien, la planeación del desarrollo se materializa en la formulación de un Plan General o Global de Desarrollo, en el cual, por bueno que sea, no es una panacea ni su cumplimiento queda garantizado por su mera promulgación, aunque sí es un instrumento indispensable para fijar metas y para limitar el carácter caótico del crecimiento.

Este último concepto (crecimiento pero orientado al ámbito espacial), nos refiere necesariamente a la vertiente de la planeación, y para este caso, reviste particular importancia la planeación del desarrollo urbano y regional.

Los problemas intraurbanos cobran una especial relevancia debido a que el crecimiento de las ciudades, por encima de su capacidad de generar empleos suficientes, va acompañado de una marginalidad social en aumento; de igual manera, el crecimiento sin medida se traduce en un constante encarecimiento de los costos de infraestructura y servicios colectivos que continuamente se ven rebasados por el rápido incremento poblacional. Las modalidades de urbanismo no planeado hacen inoperante la administración y funcionalidad de la urbe en su conjunto.

En materia de planeación urbana en México, Unikel y Lavell afirman que es una respuesta institucional a la creciente importancia de lo "urbano" y de los "problemas urbanos", lo cual ya había conducido, en Mayo de 1976, a la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos. Así, por primera vez, se ha realizado a nivel gubernamental en el país una problematización integral de lo urbano que incluye tanto los aspectos interurbanos y regionales (desarrollo territorial entre las ciudades y sus relaciones con el proceso de desarrollo regional),

como los de carácter intraurbano "problemas de ordenación del suelo al interior de las ciudades, contaminación, transporte y otros servicios públicos etc."<sup>67</sup>

### 3.1.2 Planeación urbana en la Ciudad de México.

Empero, la preocupación institucional por ordenar el crecimiento de la ciudad de México se manifestó en los años cuarenta, con la elaboración del Plano Regulador de la Ciudad de México; este instrumento de política urbana preveía amplias zonas destinadas a usos urbanos, así como los criterios generales tendientes a controlar el crecimiento demográfico mediante la prohibición de fraccionamientos habitacionales, alentando su localización en los municipios periféricos al Distrito Federal y propiciando con ello la expansión urbana de la capital.

A pesar de contar con este instrumento de control al crecimiento urbano, la ciudad de México siguió expandiéndose hasta rebasar sus límites político administrativo, desbordando el problema y conurbando a municipios del Estado de México. Esto dio lugar a que en 1970 se institucionalizara la planeación urbana a través de la creación de la Dirección General de Planeación, dependiente del Departamento Central del Distrito Federal. Esta dependencia era la encargada de coordinar acciones y formular propuestas para la solución de problemas de la urbe, así como la responsable de dirigir la política urbana en la capital, previendo los posibles impactos en la construcción de obras e instalación de infraestructura y equipamiento urbano.

Sin embargo, el crecimiento caótico y anárquico de la urbe, producto de la falta de aplicación estricta y cumplimiento a las políticas urbanas, impulsó a que en el año de 1976 se elaborara el Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito Federal, el cual a través de la revisión general de los usos del suelo y de la distribución de las actividades económicas y de la población en el

---

<sup>67</sup> Unikel, Luis y Lavell, Allan, "El Problema Urbano," en: **La Universidad Nacional y los Problemas Nacionales**, Colección Centenario de la Autonomía de la Universidad Nacional de México, UNAM, vol.VIII, T. II.

espacio urbano, propuso una reestructuración urbana a partir del aprovechamiento racional del suelo, impulsando o bien desalentando áreas o zonas conforme una política urbana general. Este reglamento, estableció una clasificación del territorio, a partir del establecimiento de usos e intensidades de aprovechamiento del suelo, en términos de su utilización constructiva, así como, de las actividades económicas o bien habitacionales que en él se desarrollan.

En ese mismo año se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos, base del sistema nacional de planificación urbana, como una respuesta gubernamental al incremento urbano en el país. La entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), presentó en Mayo de 1978, un Plan Nacional de Desarrollo Urbano, el cual una vez aprobado por decreto presidencial en ese mismo mes, se constituyó en el marco legal que norma las acciones de gobierno sobre los asentamientos humanos del país.

En el ámbito federal fue creada la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, integrada por diversas Secretarías de Estado, bajo la coordinación de la SAHOP. En los Estados de la República se crearon comités de planeación para el desarrollo estatal. Para el ámbito municipal, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, preveía la formulación de Planes Municipales de Desarrollo Urbano, los cuales son en algunos casos de carácter estratégico, denominados, Planes de Centro de Población.

En el caso del Distrito Federal, además de la formulación de su Plan Director de Desarrollo Urbano y sus Planes Parciales, se previó su correspondiente Ley de Desarrollo Urbano.

Así mismo, se crearon diversas comisiones de conurbación, entre ellas, la de Zona Centro, como respuesta a la inminente expansión y conurbación no sólo del área metropolitana de la ciudad de México, sino a la integración de las entidades colindantes al Distrito Federal, para analizar y proponer soluciones a la problemática urbana de la Megalópolis.

Los trabajos de esta Comisión de Conurbación dieron por resultado la elaboración del Plan de Ordenación de la Zona de Conurbación del Centro, así como el Plan de Desarrollo Urbano para la Región Central de México; estos instrumentos de política urbana demostraron la intención gubernamental de poner orden al caótico crecimiento urbano del área central del país.

### **3.1.3 Planeación urbana en el Estado de México.**

En el Estado de México, la planeación urbana se institucionaliza con la creación, en 1971, del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), cuya función básica fue regular, en primera instancia, el desarrollo urbano en los municipios de la zona metropolitana de la ciudad de México, a través de la formulación de Planes Parciales y Programas de la Zona N-Z-T (Naucalpan, Atizapán de Zaragoza y Tlalnepantla), Nezahualcoyotl, T-T-CH (Teotihuacan, Texcoco y Chalco), Cuautitlan Izcalli.

En 1982 se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con ella la elaboración de los Planes de Centros Estratégicos de Población, que corresponden a aquellos centros urbanos localizados estratégicamente en el territorio metropolitano; uno de esos centros estratégicos es el municipio de Tlalnepantla.

### **3.1.4 La planeación urbana en Tlalnepantla**

Tlalnepantla, es pionero en la elaboración de trabajos de investigación tendientes a analizar el impacto del crecimiento desenfrenado de la capital sobre su entorno municipal; es por ello que en 1967, ante el explosivo crecimiento urbano registrado en las últimas décadas, el gobierno municipal se dio a la tarea

de elaborar un instrumento de política urbana<sup>68</sup> que diera respuesta a la problemática existente, y que ordenara el futuro crecimiento y definiera las tendencias urbanas de desarrollo; de igual manera, este Plan Regulador ubicaba al municipio en el contexto metropolitano. Aunque sin demérito del trabajo realizado, y del interés gubernamental por ordenar el crecimiento urbano en Tlalnepantla, las políticas y objetivos fijados no se cumplieron por diversas razones, entre las que destacan la falta de continuidad y el desinterés de los posteriores gobiernos municipales, así como una instrumentación limitada en términos de tiempo y de recursos financieros.

Posteriormente en 1975, fue aprobado por el Ejecutivo del Estado el Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort, mediante el acuerdo publicado en la Gaceta estatal el día 13 de Septiembre de 1975, convirtiéndose en el primer instrumento legal de planeación urbana municipal, reconocido por el gobierno estatal; sentando de esta manera “un precedente único en la república”<sup>69</sup>.

En este plan, se plantea analizar la problemática municipal sin desprenderla de su contexto metropolitano (sin dejar de reconocer el carácter particular de la misma), y de manera específica compara el comportamiento demográfico y el desarrollo urbano de los Municipios de Naucalpan y Atizapan de Zaragoza, respecto de Tlalnepantla. Puesto que considera a estos Municipios como representativos de los cambios en la operación urbana de la zona. Así mismo, establece que la solución de la problemática urbana en Tlalnepantla no podrá resolverse si antes no se entiende lo que está pasando con su entorno inmediato.

En este documento como en todo Plan Rector, hace un balance de las necesidades y prioriza jerárquicamente aquellos equipamientos e infraestructura

---

<sup>68</sup> Cervantes S., Enrique. Op. Cit.

<sup>69</sup> **Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno de Estado de México, Toluca, México, 1975,p.4.

urbana con mayores carencias; determinando, de acuerdo con las normas<sup>70</sup> hasta ese tiempo establecidas, la dosificación necesaria para la operación adecuada y futura (diez años) de los elementos de la estructura urbana del municipio.

La definición de los usos del suelo y de las zonas de reserva territorial adquieren ya un carácter legal; sin embargo, algunas áreas límite para el crecimiento urbano como son las consideradas como reserva ecológica ubicadas en la Sierra de Guadalupe, sobre todo, fueron ocupadas en los años posteriores, producto por un lado, de la necesidad de vivienda; y por la otra, por la especulación del suelo de parte de ejidatarios y autoridades ejidales. Obligando a que las demarcaciones de la cota de crecimiento urbano se redefinieran en el próximo Plan de Desarrollo Urbano que aparecería siete años después.

A pesar de la operación y vigencia del plan de 1975, muchos de los lineamientos y restricciones en él contenidos, no se respetaron; resultado, una estructura urbana desintegrada, tanto en términos de estructura vial como a nivel de subcentros urbanos<sup>71</sup>, y un desordenado uso del suelo.

Por esta razón se elaboró el Plan estratégico de 1982, el cual fijó las líneas y políticas generales de desarrollo urbano municipal, a fin de superar los rezagos existentes, empero, la explosión ocurrida en San Juan Ixhuatepec en 1984, puso en entre dicho el cumplimiento de las directrices urbanas, motivando la revisión y reestructuración en su conjunto, y en particular la fijación del “polígono de seguridad de San Juan Ixhuatepec”. Dando por resultado, en 1986, la actualización del Plan y con ello su operatividad, en cuanto a la asignación de los usos del suelo.

---

<sup>70</sup> La normatividad estaba basada en los lineamientos emitidos por la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP). En general la normatividad se establece tomando en cuenta la situación o inventario actual de la infraestructura y equipamiento urbano municipal, respecto de la población actual y su tendencia de crecimiento futuro; así como la superficie urbana disponible. Sin embargo, pueden haber excepciones dependiendo de las especificidades de los elementos a considerar o bien las características propias del municipio.

<sup>71</sup> **Plan del Centro Estratégico de Población de Tlalnepantla de Baz, 1982**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1982.

Posteriormente a éste, en 1996, se aprobó la revisión del Plan, sustituyendo al anterior, y redefiniendo nuevas políticas urbanas acordes a las tendencias y dinámica propia del municipio. Entre las orientaciones más importantes de política urbana podemos enunciar las siguientes: el reconocimiento de la consolidación urbana municipal y con ello la inexistencia de reservas territoriales para el futuro crecimiento urbano, esto es, la saturación urbana municipal, y a partir de este hecho establece una política de reurbanización o de crecimiento hacia dentro, a través de la redensificación del espacio urbano, aprovechando el escaso suelo disponible en los baldíos<sup>72</sup> y estimulando, al mismo tiempo en algunas zonas, el aprovechamiento intensivo de éste.

En el 2000 se hizo la revisión al Plan Estratégico confirmando en términos generales las políticas urbanas establecidas cuatro años atrás.

#### **Superficie y Porcentaje de Baldíos Urbanos con Respecto al Uso Establecido en el Plan de Centro Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 2001.**

<b>Uso</b>	<b>Superficie (Ha.)</b>	<b>%</b>
Habitacional	29.17	16.09
Habitacional con comercio	9.34	5.23
Equipamiento	25.32	25.32
Industria	29.08	16.29
Corredor urbano	16.77	9.39
Área verde	8.57	4.8
Área de donación	3.64	2.04
Comercio y servicios	0.25	0.14
Habitacional mixto	0.19	0.11
Área no urbanizable*	36.76	20.59
<b>Total</b>	<b>178.96</b>	<b>100</b>

\*No urbanizable, pero tiene servicios de infraestructura y vialidad de acceso

Fuente: **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, 2001.

En este tenor, el Plan Estratégico define con claridad una zonificación general (primaria) o de grandes usos del suelo predominantes, y una particular o

<sup>72</sup> Tlalnepantla no tiene reserva territorial disponible, y solo existen 178.96 has. de baldíos urbanos diseminados en toda la mancha urbana, de los cuales algunos baldíos ya son aprovechados desde el año 1999 para la incorporación de desarrollos habitacionales; aunque los usos que tienen dichos baldíos son también para la industria, áreas verdes, equipamiento, comercio y/o servicios. En la zona oriente del municipio hay 62.89 ha., de predios baldíos, mientras que en la poniente se encuentran las restantes 116.07 ha. De acuerdo al **Plan de Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz**, elaborado en 1996. Y retomados por el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano** del mismo municipio, elaborado en el año 2001.

secundaria, dirigida hacia la determinación específica del uso del suelo de cada uno de los predios del territorio municipal. A través de su reglamentación establece una serie de criterios de permisibilidad en su utilización y aprovechamiento en el uso de suelo.

### **3.2 La ocupación del suelo a través de la densidad de población.**

#### **3.2.1 De la dispersión a la concentración urbana.**

En cuanto a la ocupación y aprovechamiento del espacio urbano, podemos señalar que, para 1950 la densidad de población era bastante escasa debido a lo disperso de la misma; la densidad bruta<sup>73</sup> apenas llegaba a 3.4 habitantes por hectárea. Sin embargo, conviene precisar que la densidad bruta, en este caso, no es totalmente representativa del posible aprovechamiento del suelo, debido a que una porción considerable de la zona poniente, y más aún de la zona oriente, la constituye áreas cerriles que no deberían ser utilizadas para usos urbanos; sin embargo, ante la presión urbana motivada por la necesidad de vivienda y falta de políticas urbanas claras en cuanto a la contención y aprovechamiento del suelo, estas áreas se poblaron tiempo después.

En 1954 la población del municipio fue de 46,752<sup>74</sup> habitantes asentados en una área de 8,321 Has.<sup>75</sup>, por lo que la densidad bruta fue de 5.6 Hab./ha. Este ligero aumento en la densidad, se explica porque; el espacio de comparación es de sólo cuatro años. Mientras que el área urbana para Tlalnepantla fue de 831 hectáreas<sup>76</sup>, por lo tanto la densidad neta<sup>77</sup> se ubicó en 56.2 Hab./Ha. El área habitacional apenas representa el 16% del área urbana, y sólo 1.6% de la superficie municipal, es decir 138 hectáreas; por lo cual, la densidad habitacional

---

<sup>73</sup> Esto es, la relación entre la población total municipal y superficie total (considerando las áreas no urbanizables).

<sup>74</sup> **Plano Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1975, p.13.

<sup>75</sup> Ídem

<sup>76</sup> Ídem.

<sup>77</sup> La densidad neta, es el resultado de dividir la superficie urbana entre la población total.



es de 138 Hab./Ha.<sup>78</sup> La distancia entre las distintas densidades (bruta, neta y habitacional) es un indicador del grado de dispersión-concentración poblacional en el municipio.

De acuerdo con los datos obtenidos en el Plano Regulador,<sup>79</sup> en 1968 de las 8,321 Has. de superficie municipal, aproximadamente el 72% de estas, es decir 5,991.12 Has., la constituye área urbanizada y propensa a urbanizarse, de la cual se obtendría una densidad neta para ese año, de 91 habitantes por hectárea, a diferencia de los 44 habitantes por Hectárea de la densidad bruta total<sup>80</sup>. Por otra parte, la superficie ocupada para usos habitacionales es de: 2,340 hectáreas<sup>81</sup>, equivalente al 58.6% y 28.1%, de la superficie urbana y total del municipio, respectivamente. Tomando como base el dato anterior, obtendremos una densidad habitacional de 156 Hab./Ha.

En el Plano Regulador de 1968, se puede apreciar que en las áreas pobladas, o bien en las que presentan traza urbana, las densidades varían en función del tipo de localidad, esto es, que en las zonas de mayor densidad de población regularmente coincide la baja calidad de construcción y, por consiguiente, los índices económicos de estratos sumamente débiles; en estas zonas las densidades oscilan entre 200 a 300 Hab/Ha.; en contraste, en la mayor parte de los fraccionamientos tienen densidades de población que no sobrepasan a los 200 Hab/Ha. Y aún en muchos de ellos no existe población, sólo traza, debido al auge inmobiliario registrado en esa época.

Por otra parte, en lo que respecta a la zona oriente del municipio, para 1968, el análisis de los datos indica que en buena medida, esta porción del

---

<sup>78</sup> Es la que resulta de dividir la superficie urbana destinada para usos exclusivamente habitacionales entre el número de habitantes.

<sup>79</sup> "Plano Regulador de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla", en : Cervantes, Enrique...Op. Cit.

<sup>80</sup> Las estimaciones tanto de la densidad bruta como la densidad neta, se hicieron tomando como base la población registrada para Tlalnepantla en el Censo de Población de 1970, que, a saber, fue de: 366,935.

<sup>81</sup> Cabe aclarar que la superficie considerada no corresponde al año de 1968, sino al de 1966, debido a que para el primer año no se encontró registro de la superficie habitacional; la superficie reportada aquí (1,340Has), se obtuvo del Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort, Op. Cit. p.13.

territorio municipal estaba sufriendo una transformación urbana; de ser una zona eminentemente rural de tipo ejidal, se convirtió en una zona urbana de tipo popular; en la cual gran parte del área corresponde actualmente a usos habitacionales, y está totalmente ocupada; en ese tiempo, la densidad de población no paso de los 100Hab. /Ha.

La traza urbana en la Zona Oriente y en particular en la colonia Lázaro Cárdenas (La Presa), estaba ya definida en la primera y segunda sección, así como la lotificación de las manzanas, esto a pesar de la poca densidad demográfica.

De la revisión del Plano de Densidad de Población de 1968, pude observarse un proceso de urbanización acelerada, ya que se entremezclan en forma anárquica las áreas destinadas a cultivos, industrias y vivienda e igualmente en forma un tanto disparatada, se alternan las altas densidades con las bajas densidades de población, lo que indica claramente una falta de control en el desarrollo urbano del municipio.

Lo disperso de la información y la carencia de instrumentos normativos de desarrollo urbano, hacen que la información en cuanto a la relación entre espacio y población, medida a través de la densidad, sea poco precisa por lo menos entre 1968 a 1986, fecha esta última de la publicación del Plan del centro Estratégico de Tlalnepantla. Cabe señalar que entre ambas fechas, se publicó en 1975 el Plan Rector de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla<sup>82</sup> que representó el primer instrumento oficial de política urbana municipal, y sentó, así mismo, un precedente para todo el Estado de México; sin embargo, en este Plan la información contenida hace referencia hasta 1972. Para ese año la población asentada en el municipio fue de 481,354 habitantes y la superficie urbana de 4,240 hectáreas, por lo que la densidad neta ascendió a 113 hab/ha. En lo referente a la densidad bruta, ésta todavía se mantiene muy distante de la primera, llegando a 58 hab/ha. La distancia entre ambas densidades, demuestra la dispersión urbana existente para esos años; empero, en el transcurso de la

---

<sup>82</sup> Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfrt. Op. Cit.

década dicha distancia tenderá a disminuir, esto es sólo síntoma de la saturación urbana que ocurrirá en los próximos años en Tlalnepantla.

En este mismo Plan también se señala el área que ocupan las distintas localidades del municipio, este espacio servirá para estimar la densidad habitacional: así, tenemos que para 1972 la superficie ocupada por éstas fue de 2,844has.<sup>83</sup>, lo que da una densidad habitacional de 169.2 hab./ha.

### Densidad de Población en Tlalnepantla 1950-1972.

TIPO DE DENSIDAD	1954 -1			1968 -2			1972 -3		
	Superficie (Has.)	Pob.-	Densidad Hab./Ha.	Superficie (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.	Superficie (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.
Densidad Bruta	8,321	46,752	6	8,321	366,935	44	8,250	481,354	58
Densidad Neta	831	46,752	56	3,991	366,935	92	4,240	481,354	114
Densidad Habitacional	338	46,752	138	2,340	366,935	156 *	2,844	481,354	169

**Fuente:**

(1) **Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Gobierno del Estado de México, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, México, 1975, p.13.

<sup>83</sup>Es importante señalar que el Plan Rector de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de 1975 se limita a señalar la superficie ocupada (3,133 has.) por las localidades que integran el municipio hasta ese entonces, en esta superficie se incluye también el área de las zonas y fraccionamientos industriales. Es por ello que para tener una mejor precisión se decidió restarle la superficie autorizada hasta ese año de los fraccionamientos industriales, esto es 289 has., quedando en 2,844 has.

(2) Cervantes S. Enrique, **Desarrollo Metropolitano de la Zona Norte de la Ciudad de México**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla 1967-1969, México 1969.

(3) **Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Op. Cit. p.13

\*Los datos se refieren al año de 1966, ya que no se pudo encontrar las cifras de superficie habitacional ocupada para 1968.

### 3.2.2 La consolidación urbana.

La población asentada en Tlalnepantla para en 1980, fue de 778,173 habitantes, y la superficie total municipal es de 8,348 has., entonces la densidad bruta total es de 93 hab./ha., es decir, 35 habitantes más que ocho años antes; por lo que respecta a la densidad neta urbana, considerando 6,500 hectáreas destinadas para este fin, entonces ésta fue de 119 hab./ha.

El auge inmobiliario de los años setentas siguió en aumento, reflejándose en un incremento en la superficie destinada para usos habitacionales, así en 1980 se adhirieron 200 has elevando la densidad habitacional en 256 hab/ha.

Cabe mencionar que; del análisis de documentos oficiales como lo son el Plan Estratégico de 1984, en su versión de 1986, el cual establece una cifra tendencial de población de 823,000 habitantes, cantidad que contradice a la publicada cuatro años después en el censo oficial de población y vivienda de 1990;<sup>84</sup> en él se establece para el municipio una población de 702,807 habitantes, es decir una pérdida del 10% respecto a la década anterior, considerando esa tendencia, la población en 1986 se estimó en 732,035 habitantes.

Así tenemos que para 1986, la superficie urbana fue de 6,656 hectáreas. Por lo que la densidad es de 110 hab./ha., en cuanto a la superficie habitacional ocupa un espacio de 3,268.6 hectáreas, entonces la densidad neta habitacional asciende a 224 hab./ha. Estos datos nos muestran una tendencia al despoblamiento, contradiciendo las autorizaciones otorgadas para la construcción de fraccionamientos habitacionales y el aumento en el registro de tomas domiciliarias<sup>85</sup>.

<sup>84</sup> Estado de México, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Op. Cit.

<sup>85</sup> Según la información proporcionada por la Dirección General de desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, Entre 1980 y 1986, se autorizaron cinco fraccionamientos habitacionales

Para 1994 y de acuerdo con los datos del Plan del Centro de Población Estratégico, aprobado en 1996, se ha estimado una población total de 791,739 habitantes, aunque el conteo de población de 1995 establece una población de 713,143 habitantes; asentados en el área urbana de 6,619 hectáreas, 37 hectáreas menos respecto de 1986; de esta forma la densidad urbana es de 108 hab./ha. Las zonas habitacionales representan 2,804 hectáreas, por lo que la densidad neta habitacional es de 254 hab./ha.

Es importante resaltar este aumento en la densidad, debido a la paulatina transformación urbana del municipio, que se refleja en la desocupación de áreas habitacionales, y cambios en los usos del suelo de tipo habitacional por comercial y de servicios, principalmente.

### **3.2.3 La reutilización del suelo urbano.**

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, elaborado en el 2003, retoma como fuente oficial la población registrada por el INEGI para el año 2000, en donde Tlalnepantla cuenta con 720,755 habitantes, con una superficie de área urbana de 6,388 ha., esto representa una densidad urbana de 113 hab./ha., mientras que el área habitacional cuentan con una superficie de 2,927.23 ha; por lo que la densidad neta habitacional es de 246 hab./ha., por un lado, la densidad de población urbana se ha visto incrementada; mientras que la densidad habitacional ha disminuida con respecto a los cinco años anteriores (1995).

### **Densidad de Población en Tlalnepantla 1980-2000.**

---

ellos son: Exhacienda de En medio (1980), Bella Vista (1983), Tejavanes (1983), El Tenayo (1983) y Valle del Tenayo (1984).

TIPO DE DENSIDAD	1980			1986			1995			2000		
	Sup. (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.	Sup. (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.	Sup. (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.	Sup. (Has.)	Pob.	Densidad Hab./Ha.
Densidad Bruta	8,348	778,173	93	8,348	732,035	88	8,348	713,143	85	8,348	720,755	86
Densidad Neta	6,500	778,173	120	6,656	732,035	110	6,619	713,143	108	6,388	720,755	113
Densidad Habitacional	3,034	778,173	256	3,268	732,035	224	2,804	713,143	254	2,927	720,755	246

**Fuente:**

- (1) **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1982**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, Méx. 1982.
- (2) **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1986**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, Méx. 1986.
- (3) **Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1996**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México y H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, 1994-1996, Toluca, Méx. 1996.
- (4) **XII Censo General de Población y Vivienda, INEGI, México. 2000.**

### 3.3 Integración territorial y distribución espacial de la población.

Hablar de la noción de espacio y de cómo ésta se modifica en función de la acción y las actividades desarrolladas por el hombre, nos traslada a la idea de que el desarrollo urbano no puede separarse de las categorías: espaciales y demográficas.

Con esta idea, diremos que; el establecimiento de los límites político-administrativo del municipio de Tlalnepantla ha tenido (como en la mayoría de los municipios), serias dificultades en cuanto a su delimitación, resultado de la inestabilidad política por la que atravesó nuestro país, durante las dos primeras décadas del siglo pasado.

La carencia de información precisa, así como lo escaso y variado de las fuentes, hacen que los datos obtenidos en cuanto a la superficie del territorio municipal, sea distinta. Así, por ejemplo, el trabajo realizado por Lamberto Asiain en 1908, establece una superficie aproximada de 87.30 Km<sup>2</sup> <sup>86</sup>, mientras que un documento oficial del gobierno estatal se menciona apenas dos años después

<sup>86</sup>Asiain, Lamberto, Op. Cit. p.168.

(1910), un área de 89.26 Km.<sup>2</sup> <sup>87</sup>, esto debido a la carencia de buenas cartas geográficas y la ausencia de levantamientos topográficos.

En la Memoria del Estado de México, elaborada por Aurelio J. Venegas<sup>88</sup>, se calculó en el año de 1923, para Tlalnepantla, una superficie de 162 Km<sup>2</sup>., mientras que la información oficial publicada siete años después, estableció una superficie de 89.26 Km<sup>2</sup><sup>89</sup>, lo mismo que el Censo de 1940; no así el de 1950, el cual estimó una superficie 15 Km.<sup>2</sup> menor, es decir de 74.95 Km<sup>2</sup>.

En 1967, el Gobierno Municipal realizó un esfuerzo por tener una delimitación precisa de su territorio, por tal motivo, desarrolló una investigación que arrojó como resultado una superficie de 83.12 Km<sup>2</sup>., muy cercana a la actual que es de 83.48 Km<sup>2</sup>., esta variación se debe a los territorios que todavía hoy se encuentran en litigio.

Para finales de los años sesenta, entre el D. F. y el municipio de Tlalnepantla, existían linderos reconocidos por las autoridades federativas del D. F. y del Estado de México. De igual manera, por acuerdo presidencial, en 1967 se rectificaron los límites entre Tlalnepantla y Naucalpan, esto se realizó para incorporar parte del municipio de Tlalnepantla al de Naucalpan, con motivo de la autorización del fraccionamiento Ciudad Satélite.

El territorio del municipio se encuentra dividido por una franja del Distrito Federal, separándolo en dos porciones: Oriente y Poniente. La zona oriente un tanto desmembrada, ha sido motivo de disputa por lo menos hasta 1970, entre las autoridades de los municipios de Ecatepec y Tlalnepantla. Si embargo, documentos oficiales de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)<sup>90</sup>, demuestran que la zona del ejido de la Presa del Distrito de San Juan

---

<sup>87</sup> Panorama Socioeconómico del Estado de México, Op. Cit. p.426.

<sup>88</sup> Venegas, J. Aurelio, **Monografía del Estado de México**, Toluca, Topografía Arriaga y Flores, 1923, p 118.

<sup>89</sup> Panorama Socioeconómico del Estado de México, Op. Cit. p.598.

<sup>90</sup> Documentos relativos a la regularización de la tierra en el ejido de San Juan Ixhuatepec, fojas 3-5, **Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra CORETT**, Gobierno del Estado de México, Toluca México, 1995.

Ixhuatepec, y el ejido del mismo nombre, pertenecen y pertenecieron al municipio de Tlalnepantla.

### **3.3.1 Distribución poblacional 1950-1970.**

En cuanto a la distribución de la población hasta 1950, podemos inferir de acuerdo a la información en el censo de ese mismo año<sup>91</sup> y la revisión cartográfica municipal<sup>92</sup>, elaborada por el Gobierno del Estado de México, para la autorización de fraccionamientos habitacionales, que la población municipal mantenía un modelo de concentración urbana centralizado, esto es, que de los 29,005 habitantes registrados para 1950, 10,332 pobladores se localizaban en la cabecera municipal, lo cual representa el 35.6% del total municipal; el resto de la población: 18,673 corresponden a una categoría rural, encontrándose dispersos en: ranchos, haciendas y pueblos.

La distribución territorial por localidades en 1950, estaba compuesta de la siguiente manera: una ciudad o cabecera municipal, 14 pueblos, 32 ranchos, 2 haciendas y una colonia agrícola. Como se mencionó en el párrafo anterior, la concentración de población urbana se ubica en la cabecera municipal 35.6%, el restante, 64.4%, se distribuía en las complementarias categorías locacionales de la forma siguiente: los pueblos concentraban una población de 15,945 habitantes, esto es el 55% de la población; la mayor dispersión se localizaba en ranchos y haciendas con 2,728 pobladores, lo que representaba el 8.8%; y el restante 0.6% lo constituía la categoría colonia agrícola.

Los datos presentados, nos dan una idea clara de la relación centro-periferia, que hasta 1950 se presentaba en el área central comercial del municipio con su entorno rural; sin embargo, ya se puede observar una tendencia orientada hacia un crecimiento radial del municipio, evidenciado en mayor medida en la década siguiente.

---

<sup>91</sup> VII Censo General de Población, 1950, Op. Cit

<sup>92</sup> **Planos de Autorización de Fraccionamientos Habitacionales en Tlalnepantla**, Dirección General de Desarrollo Urbano Vivienda, Toluca México, 1994.



### Distribución de la Población en 1950

CATEGORÍA	LOCALIDADES	TIPO DE POBLACIÓN	HABITANTES
CIUDAD O CABECERA	1	URBANA	10,332
PUEBLOS	14	RURAL	15,945
RANCHOS	32	RURAL	2,109
HACIENDAS	2	RURAL	442
COLONIA AGRÍCOLA	1	RURAL	177
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>		<b>29,005</b>

**Fuente:** VII Censo General de Población y Vivienda, 1950, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, México, 1951.

El desarrollo urbano acelerado de la ciudad de México, iniciado en los años cuarenta con una tendencia creciente y desbordante hacia territorios localizados fuera del Distrito Federal en los años cincuenta, hizo de Tlalnepantla el lugar propicio para su desarrollo.

Si bien hasta 1950 y de acuerdo con la información obtenida del censo de ese mismo año, en el municipio de Tlalnepantla no se tiene registrado ninguna localidad con categoría de colonia o fraccionamiento habitacional, y además esa misma fuente señala al municipio con características todavía rurales; sin embargo, es a partir de esa década cuando los cambios en la dinámica urbana se manifiestan con mayor intensidad: la población urbana rebasa por completo a su complemento rural, las actividades eminentemente urbanas de los sectores secundario y terciario se vuelven predominantes.

La tendencia de crecimiento comienza a orientarse en sentido radial, y no en un movimiento envolvente en torno al centro político-administrativo, sino, en dirección de las principales vías de comunicación que atraviesan el municipio,

con destinos a la ciudad de México. Así, la distribución de la población de acuerdo con el Plano Regulador de Tlalnepantla de 1968<sup>93</sup>, se concentraba en el eje carretero: México-Querétaro a ambos lados; y también hacia la zona periférica oriente del municipio que colinda con el Distrito Federal.

En la porción oriente del municipio, la población es escasa en relación a la primera zona, y en ella se ubicaban las cinco zonas ejidales existentes en ese tiempo, así como el pueblo de San Juan Ixhuatepec.

En cuanto a las densidades de población, en ese mismo Plano, se puede apreciar que las densidades más altas están en la porción poniente del municipio y sobre los ejes carreteros que comunican a la ciudad de México con el municipio, en sentido norte-sur: Periférico y Vía Gustavo Baz, fraccionamientos como: Viveros del Valle y Vista Hermosa, por ser los primeros en localizarse, que colindan con el municipio de Naucalpan.

Respecto a 1950 y de acuerdo con la información obtenida del Bando de Policía y Buen Gobierno<sup>94</sup>, en 1967 el municipio de Tlalnepantla registró cambios sustanciales en cuanto a la composición de las categorías locacionales. En la primera fecha es prácticamente nulo encontrar la categoría: colonia, salvo por la mención de colonia agrícola, que corresponde básicamente a una área ejidal, llamada Venustiano Carranza, la cual posteriormente se consolidará para dar lugar a la colonia del mismo nombre.

La revisión del Bando, publicado por el gobierno municipal a finales de los años sesenta, permite observar una disminución considerable en cuanto al número de ranchos existentes en 1950 que ascendían a 32, descendiendo a 12 en 1968; así mismo, es interesante resaltar la aparición y registro de 85 localidades, de éstas se hizo una clasificación, separando: colonias populares, fraccionamientos habitacionales e industriales, así como, zonas de transición ejidal-urbano,

---

<sup>93</sup> **Plano Regulador del Municipio de Tlalnepantla**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca México, 1970.

<sup>94</sup> **Bando de Policía y Buen Gobierno**, H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla 1967-1969, México, 1967.

categoría esta última, que nos indica ya, una clara transformación de un municipio eminentemente rural hasta 1950, hacia uno urbano.

En 1968, el número de colonias populares asentadas en el municipio ascendía a 39, las cuales se localizan preponderantemente en la porción oriente, y en el poniente tendencialmente hacia el noreste con los límites del Distrito Federal, esto es, en áreas de origen rural de tipo ejidal localizadas en zonas cerriles.

Los fraccionamientos habitacionales suman 32, distribuidos espacialmente en áreas planas con cercanía a los principales accesos o ejes carreteros, registrándose una tendencia hacia la porción poniente con dirección con los límites con Naucalpan. Los fraccionamientos industriales registrados son 5, y se localizan básicamente en la porción poniente, sobre las principales vías de acceso. Y para complementar las 85 localidades registradas en 1968, encontramos que 9 de ellas corresponden a zonas de transición ejidal-urbana o áreas ejidales, éstas se ubican tanto en la zona oriente como poniente, con la característica común que todas se localizan en lugares cerriles.

Las transformaciones espaciales, producto del acelerado proceso de urbanización continuaron hasta llevar al municipio a su consolidación y saturación urbana actual, sin que ello implique un freno en el proceso, sino un cambio en las tendencias y formas de crecimiento.

### **3.3.2 Transformación socio espacial 1970-1986.**

Si bien en el Plan Rector de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de 1975, se encuentra una clasificación de las colonias y fraccionamientos tanto habitacionales como industriales, en dicho documento también considera localidades de los municipios de Atizapan y Nuacalpan, como perteneciente a Tlalnepantla. Es por ello que ante lo impreciso y poco claro de la información, se optó por no incluir esta clasificación.

En el ámbito de información oficial, el Censo General de Población y Vivienda de 1980<sup>95</sup>, no registra datos sobre integración territorial para Tlalnepantla, en cuanto al número y nombre de colonias y fraccionamientos, ya que lo vertiginoso de su crecimiento y lo difícil en su delimitación interna, plantean dificultades espaciales que puedan llevar a una precisión en la información sociodemográfica a nivel de localidades.

Ante ello, se recurrió a la revisión del Plan del Centro de Población Estratégico, publicado en 1986<sup>96</sup>, el cual divide el territorio para fines administrativos en 26 distritos, distribuidos de la siguiente manera: 21 en la zona poniente y 5 en la zona oriente.

En el poniente existen 13 distritos habitacionales, uno comercial y de servicios, 2 mixtos, y 3 industriales: Barrientos, Tlalnepantla y Puente de Vigas. En la zona oriente 4 distritos son habitacionales y uno es industrial. Cabe aclarar que esta clasificación se elaboró sobre la base de los usos del suelo predominantes, por lo que en los distritos habitacionales pueden estar asentadas actividades industriales, comerciales y de servicios, sin embargo en proporción de ocupación espacial, son poco significativas.

Los ranchos como categoría locacional, definitivamente desaparece de la clasificación en el Plan Estratégico de 1986, aunque siguen apareciendo las 2 exhaciendas: De enmedio y Santa Mónica, esto nos da una idea de lo dinámico del proceso de ocupación espacial en el municipio.

La aparición del Plan Estratégico de Población de 1986, revela el peso específico que adquirió Tlalnepantla en el contexto metropolitano, ya que la formulación de este tipo de documentos sólo se elaboran para municipios con características estratégicas en el contexto metropolitano; en él, se considera a todo el municipio como un centro de población, y no únicamente a su cabecera municipal, por ello las dificultades en cuanto al cálculo tanto de la población residente al nivel de colonia o fraccionamiento, como a su dimensión territorial; y

---

<sup>95</sup> **X Censo General de Población y Vivienda, 1980**, Secretaría de Programación y Presupuesto SSP, México, 1981.

<sup>96</sup> Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1986. Op. Cit. pp. 8-10.

si además, anotamos el constante cambio en cuanto al ensanchamiento y expansión de algunas áreas urbanas no consolidadas urbanísticamente, las dificultades se hacen todavía mayores.

La integración municipal de 1986 por distritos, no es muy útil para vislumbrar el fenómeno de integración territorial, por lo cual se hizo un análisis detallado de las localidades que lo integran, comparándolo con relación a la información obtenida en 1968.

Los resultados muestran la desaparición de la categoría ciudad, referenciada a la cabecera municipal, así como la extinción de ranchos, y un incremento considerable en el número de colonias y fraccionamientos tanto habitacionales como industriales.

Así, en el transcurso de 18 años el número de colonias populares pasó de 39 a 64, lo mismo ocurrió con los fraccionamientos habitacionales pero en mayor proporción: de 32 a 71 incluyendo unidades habitacionales; en cuanto a los fraccionamientos industriales se abrieron 3 nuevas áreas industriales, localizadas en la zona centro del municipio.

La transformación y ocupación de zonas ejidales, para 1986 es un proceso que no ha tocado fin, ya que aparecen 5 áreas en transición y consolidación urbana, localizadas tanto en la zona oriente como en la poniente; en la primera, sólo se localiza en la parte restante del ejido de San Juan Ixhuatepec; y en el poniente, en la zona norte cercana al pueblo de Barrientos. La ampliación de zonas urbanas se localiza en: El Olivo I y El Olivo II, al noreste cercano al ejido de San Bartolo Tenayuca; al centro: la ampliación de la zona urbana de Tlalnepantla, cercana al fraccionamiento Electra y Viveros del Valle; así como el ejido de San Jerónimo Tepetlacalco.

Es importante resaltar que el Plan Estratégico de 1986, registra en su clasificación distrital habitacional cinco predios, que por su importancia en términos de superficie y ubicación estratégica es necesario señalar: los tres primeros se ubican en el área central, en las calles de Mina, Sor Juana Inés de la

Cruz y 5 de febrero, con una superficie aproximada de 8 a 15 mil Mts<sup>2</sup>., pertenecientes a la señora Amelia Vda. de Franco. El siguiente predio se ubica en Santa Cecilia, colonia localizada al noreste del municipio, teniendo un espacio de aproximadamente 20,000 Mts<sup>2</sup>., perteneciente a la señora Emilia Rosales; y el último predio se localiza en la zona oriente del municipio, en San Juan Ixhuatepec, con una superficie aproximada de 30,000 Mts<sup>2</sup>., su dueño, la señora Rosa Morales. Por el tamaño y lugar de localización estos predios se hubieran considerado como espacios importantes de reserva urbana futura, sin embargo, su ocupación respondió a los intereses del mercado, más allá de una política de planeación urbana.

### **3.3.3 Cambios en la composición socio espacial 1986-2000.**

En los catorce años posteriores a 1986, los cambios en la composición de la estructura urbana, en el ámbito de la integración territorial locacional, continuaron; esto se muestra en primera instancia en el Plan del Centro de Población Estratégico de 1996, el cual hace una recomposición cambiando la antigua estructura distrital por una delegacional, "con el fin de proporcionar una organización territorial que permita hacer más eficiente la prestación de servicios urbanos, que contribuya a una gestión pública apegada a las necesidades de la ciudadanía"<sup>97</sup>. Sin embargo, cabe hacer mención que este planteamiento delegacional para acercar y eficientar los servicios públicos y atención a las necesidades de la población, en la práctica real, se quedó como mero planteamiento discursivo, ya que operativamente ninguna acción o programa de gobierno se instrumentó a partir de esta propuesta.

El Plan del Centro de Población Estratégico de 1996, hace una aportación interesante en cuanto a la delimitación de las localidades, es el primer instrumento de política urbana capaz de precisar el tamaño y la forma de las 238 localidades que de acuerdo con el Bando Municipal se clasifica en: 19 Pueblos,

---

<sup>97</sup>Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1996, Op. Cit. p.29.

90 colonias, 46 Unidades Habitacionales, 68 Fraccionamientos y 15 zonas industriales<sup>98</sup>.

Es claro que en el lapso de diez años y comparando los dos Planes de Desarrollo Urbano Municipal, se nota una diferencia en cuanto al número de localidades que comprende el territorio, así como su categorización; mientras en 1986, el número total de localidades incluidas las zonas de transición y en proceso de consolidación urbana (áreas urbano-ejidal), ascendía a 5; en la década siguiente, continuaron su dinámica dirigida hacia la consolidación urbana, registrándose en el Bando Municipal de 1995 como colonia popular.

Los cinco predios que registró el Plan de 1986, ya no aparecieron insertados en la categorización de espacios urbanos habitacionales disponibles, puesto que en el transcurso de esa década los predios fueron ocupados e integrados al mercado inmobiliario.

En cuanto a las colonias populares, el análisis comparativo nos indica 26 colonias más, respecto de 1986; la explicación a éste incremento lo encontramos en la prácticamente nula presencia de zonas ejidales en 1996, las cuales ante la presión urbana perdieron su uso original, cambiándolo por usos habitacionales.

En los fraccionamientos habitacionales también ocurrió lo mismo, esto es, que de 71 fraccionamientos que habían en 1986, pasaron a 114 en 1996, en esto es importante establecer una diferenciación en cuanto a la composición, ya que en esta categoría están incluidas las zonas habitacionales verticales o comúnmente llamadas Unidades habitacionales. En el primer año, de los 71 fraccionamientos, el 26% corresponden a unidades habitacionales, estas son 19; diez años después, el número de este tipo de áreas habitacionales se incrementó más del doble a 46, de los 114 fraccionamientos.

En el caso de los fraccionamientos y zonas industriales, éstas también aumentaron en cuanto a su número, ya que de ser 10 en 1986, pasaron a 15, diez años después; aquí cabe hacer la aclaración que esta diferencia en cuanto a su

---

<sup>98</sup> **Bando Municipal**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 1994-1996, México, 1995.

incremento se debe en buena parte a que el Plan Estratégico de 1996, en su clasificación distrital, asigna 3 distritos exclusivamente industriales, pero el mismo documento establece 2 distritos llamados mixtos, esto es, una mezcla de áreas dedicadas a la industria con áreas habitacionales. Por esta razón, y en función de la consolidación urbana y de los instrumentos cartográficos y planimétricos de mayor precisión, el Plan de 1996, diferencia los espacios y áreas con uso del suelo predominantemente industrial.

En el 2000, el Bando Municipal de Tlalnepantla<sup>99</sup>, indica que el municipio para el cumplimiento de sus funciones políticas y administrativas está dividido en 13 Delegaciones, las cuales integran 240 comunidades que se clasifican como colonias, fraccionamientos, unidades habitacionales, fraccionamientos industriales, y se consideran también a pueblos dentro de los cuales se encuentran los mencionados anteriormente.

Los fraccionamientos, colonias y zonas habitacionales e industriales, y los barrios antiguos, presentan un nivel de saturación de lotes cercano al 100%, sólo se observan algunos sitios que aun no han sido ocupados en su totalidad, en las colonias ubicadas en las faldas de la Sierra de Guadalupe, presentan un nivel de saturación entre el 60 y el 70%; debido a que existen pendientes inadecuadas para usos urbanos, y se consideran zonas no urbanizables.

Se ha observado asimismo, un paulatino cambio de uso del suelo, entre los que se destacan el cambio del uso habitacional y en ocasiones industrial a comercial y de servicio especialmente en el centro urbano y principales vialidades primarias y regionales donde se han generado corredores urbanos, en dichos corredores se han sustituido la vivienda por comercios o ha propiciado la mezcla de la vivienda con el comercio, el que generalmente se establece en la planta baja, ello se debe a que hay fuertes presiones inmobiliarias para que la vivienda sea sustituida por otros usos.

Como se ha observado en el análisis demográfico, en la década pasada 1990-2000 el incremento de la población ha experimentado un ritmo muy

---

<sup>99</sup> **Bando Municipal**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 2000-2003, México, 2001.



reducido, lo cual podría relacionarse a la insuficiente oferta de suelo para vivienda, los cambios en el uso del suelo y al costo de la tierra. Se prevé que las futuras familias surgidas de la población local no tendrán alternativa para ubicarse en el Municipio, sino que tendrán que emigrar a otros sitios en donde exista una mayor oferta habitacional.

### DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1950-2000.

CATEGORÍA	LOCALIDADES 1950	LOCALIDADES 1968	LOCALIDADES 1986	LOCALIDADES 1996	LOCALIDADES 2000
CIUDAD O CABECERA	1	1			
FRACC. HABITACIONALES		32	71	114	113
COLONIAS POPULARES	1*	39	64	90	97
FRACC. INDUSTRIALES		5	10	15	16
PUEBLOS CONURBADOS	14	18	16	19	14
RANCHOS	32	12			
EXHACIENDAS	2	2			
ZONAS DE TRANSICIÓN		9	5		
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>118</b>	<b>166</b>	<b>238</b>	<b>240</b>

**Nota:** Tanto en 1986 como en 1996, en la categoría Fraccionamientos Habitacionales están incluidas las unidades habitacionales: 19 y 46 respectivamente. Para el año 2000, en la categoría de Fraccionamientos Habitacionales de igual manera se incluyen las Unidades Habitacionales, siendo 67 y 46 propiamente.

\* Esta categoría corresponde a una colonia agrícola.

**Fuente:** Para 1950, se utilizó el **Censo de Población** correspondiente para ese periodo; en 1968, **Bando de Policía y Buen Gobierno**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla 1967-1969, México, 1967; en 1986, **Plan del Centro de Población Estratégico** 1986, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1986; en 1996 y 2000, Idem, su correspondiente al año señalado.

### **3.4 La Estructura habitacional en el año 2000.**

A lo largo de los últimos cincuenta años, los cambios en la composición e integración del territorio municipal, demuestran el acelerado dinamismo urbano de un municipio que ha llegado hasta su límite de crecimiento en cuanto a ocupación de áreas de reserva territorial aptas para el desarrollo urbano, pero que sigue en constante movimiento, modificando usos del suelo habitacionales por comerciales y de servicios, o bien industriales por comerciales. Todo ello da una idea de lo complejo y hasta cierto punto difícil de establecer con precisión los límites exactos de las distintas localidades; y si además a esto le agregamos que en buena medida el crecimiento en el número de localidades se debe a la ampliación relativamente reciente de las áreas habitacionales originalmente autorizadas, esto da lugar a la segmentación de colonias y fraccionamientos.

Esta atomización de áreas habitacionales, hace difícil el análisis minucioso de la problemática urbana a nivel de localidad, sin embargo, a partir del censo de 1990<sup>100</sup>, establece una innovación en cuanto a un acercamiento intramunicipal mediante la división del territorio en Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's); en cada uno de estos segmentos territoriales están contenidos todos los indicadores socioeconómicos del censo.

El aporte estadístico, a partir de la división del territorio en segmentos territoriales, ayuda a entender la dinámica socioeconómica y urbanística de las distintas zonas del municipio. La dificultad a la que se enfrenta, es que los límites de estas áreas geoestadísticas, no necesariamente coinciden con los límites de las localidades que integran el territorio municipal, razón por la cual mediante la utilización de cartografía se fueron definiendo los límites y la correspondencia entre localidades y áreas geoestadísticas.

Existen AGEB's, por ejemplo, que por su tamaño contienen a más de una localidad, o bien, parte de una localidad corresponde tanto a uno como a otro AGEB's. El método utilizado inicialmente para definir el grado de correspondencia

---

<sup>100</sup> Estado de México, XI Censo General de Población y Vivienda, Op. Cit.

entre localidades y áreas geoestadísticas, fue el de proporciones<sup>101</sup>. Posteriormente se realizaron algunos muestreos para conocer el grado de precisión de la información obtenida; con todo este antecedente, se cuenta con información detallada a nivel de localidades, lo que permite, tener un diagnóstico cercano de los comportamientos sociodemográficos en el entorno municipal, y además, muestra una clara estratificación Socioespacial a nivel de localidades. Esta diferenciación social se refleja en el ámbito espacial y entre categorías habitacionales "similares". Es pertinente aclarar que la información manejada para este análisis particular corresponde al año 2000.

De este modo y retomando la metodología del CENVI<sup>102</sup> sobre el tipo de poblamiento, aunque sin soslayar el trabajo realizado por esa institución, aquí solo se adoptaron cuatro categorías habitacionales: colonias populares, fraccionamientos habitacionales, unidades habitacionales y pueblos conurbados, encontramos que la mayor superficie ocupada corresponde a las colonias populares con una extensión territorial de 1,886.7 hectáreas; son, además, las de mayor tamaño poblacional, estimándose en 304,779 habitantes; la densidad poblacional es la segunda más alta: 163.7 hab./ha. , sólo por debajo de las unidades habitacionales: 287.5 hab./ha.

### **3.4.1 Colonias Populares.**

En cuanto a la distribución de los ingresos, las colonias populares tienen una población económicamente activa estimada en 93,660 habitantes, lo que representa el 30.3% de la población total; la proporción de población ocupada es de 96.7%, aunque alta en porcentaje, es relativamente de las más bajas del municipio. La distribución de la PEA, por sector se orienta de la siguiente forma:

---

<sup>101</sup> Según este método, cuando una localidad se haya inserta completamente en el AGEB, se le asigna un valor de 100%, es decir que los indicadores y valores socioeconómicos contenidos en él, serán tomados íntegramente; pero cuando parte de una localidad se localiza en un AGEB y otra porción en otro, entonces, dependiendo del tamaño del área incrustada en cada uno de los distintos AGEB'S, se estima el porcentaje relativo al AGEB que corresponde para cada parte de la colonia; en este caso, los indicadores socioeconómicos serán tomados con relación al porcentaje correspondiente.

<sup>102</sup> La caracterización de los tipos de poblamiento predominantes en las AGE s urbanas de la ZMCM fue realizada por CENVI a. c. en el marco del programa "Observatorio urbano de la Ciudad de México", UAM-A, CENVI, 1995.

sector primario 1.2%, secundario 46.2% y, terciario 52.6%, este último es el de mayor predominancia, característica común del municipio.

Las colonias populares en su conjunto, registraron bajas percepciones salariales que las ubican en las segundas más bajas del municipio; el promedio de ingreso se ubicó en 1.97 salarios mínimos.

Es interesante observar los datos para esta misma categoría habitacional: colonias; pero dividido en zona oriente y poniente. En la primera, la ocupación habitacional es prácticamente popular; en la segunda, existen entremezcladas colonias con fraccionamientos habitacionales.

### Nivel de Ingreso en Colonias Populares (2000).

LOCALIDAD POR ZONA	POBLACIÓN	PEA	%	INGRESO PROMEDIO (S.M.)
ORIENTE	140,240	40,532	29	1.912
PONIENTE	168,539	53,128	32	2.027
<b>TOTAL</b>	<b>308,779</b>	<b>93,660</b>	<b>30</b>	<b>1.977</b>

Fuente: Estado de México, XI Censo General de Población y Vivienda, 2000, INEGI, México, 2001.

El número de colonias populares en la porción poniente es de 76, mayor en relación a la zona oriente, que es de 15, la población asentada en este lugar es de 140,240 habitantes, menor en relación a su complemento poniente, que es de 168,539 habitantes, dicha población se asienta en una superficie de 987 hectáreas, con una densidad poblacional de 171 hab./ha.; el área oriental del municipio tiene una superficie de 900 hectáreas, su densidad poblacional es de 156 hab./ha.

La población económicamente activa en área poniente es de 53,128 habitantes, lo que representa el 32% de su población total, mientras que en el sector oriente es de 40,532 habitantes, es decir el 29%. Se observó una mayor distribución del ingreso en la primera zona (poniente), en promedio asciende a 2.027 salarios mínimos, mientras que en su complemento territorial oriental éste se sitúa en 1.912 salarios mínimos.

Esta relativa mejoría en cuanto a la distribución del ingreso en el área poniente, se asocia con el fenómeno de consolidación urbana de las colonias asentadas en esta porción territorial, ya que debido a su cercanía con el centro político administrativo del municipio; en este sentido, la satisfacción de las necesidades y servicios públicos fueron resueltos con mayor prontitud que en las colonias del área oriente, y además de ello, está el hecho de que por muchos años ésta porción territorial permaneció prácticamente desarticulada del resto del territorio municipal, retardando su atención inmediata a las necesidades.

### Densidad de Población en Colonias Populares (2000)

LOCALIDAD POR ZONA	LOCALIDADES	POBLACIÓN	SUPERFICIE HAS.	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab./Ha.)
ORIENTE	15	140,240	900	156
PONIENTE	76	168,539	987	171
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>308,779</b>	<b>1,887</b>	<b>164</b>

Fuente: Estado de México, XI Censo General de Población y Vivienda 2000, México, 2001.

#### 3.4.2 Fraccionamientos Habitacionales.

Los fraccionamientos habitacionales se concentran en la porción poniente; en el área oriente sólo existen dos conjuntos habitacionales de este tipo: Unidad habitacional Bahía del Copal y club de Golf el Copal, a excepción de estos, todas las demás áreas habitacionales son de tipo popular, por lo que prácticamente el análisis de algunos indicadores socioeconómicos serán referidos al poniente. Así, el tamaño de la población en 2000 (incluido la zona oriente) es de 197,169 habitantes, es decir 34% menor a las colonias populares, la superficie ocupada es de 1,529.99 hectáreas, 360.69 hectáreas menos que el área popular, la densidad poblacional asciende a 129.2 Hab./Ha., la segunda más baja después de los pueblos: 127.64 Hab./Ha.

Los fraccionamientos habitacionales tienen una mejor distribución del ingreso, el promedio es de 3.23 salarios mínimos, la población económicamente activa representa 33.6% de la población total; la distribución de las actividades es mayor en el sector terciario (comercio y servicios), más del doble que el sector secundario.

Sin duda, los fraccionamientos habitacionales tienen los mayores indicadores de ingreso, por arriba del ingreso promedio municipal de 2.3 salarios mínimos..

### **3.4.3 Unidades Habitacionales.**

En las últimas décadas, la saturación urbana del municipio y la escasez de espacios habitacionales disponibles, así como, la constante demanda de vivienda, han hecho que la opción de desarrollo habitacional sea a través del aprovechamiento intensivo del espacio urbano del municipio, mediante la construcción de unidades habitacionales.

Las unidades habitacionales se han venido considerando dentro de la categoría de fraccionamientos, sin embargo, por su número, cantidad y densidad poblacional, es conveniente diferenciarlas. De las 46 unidades habitacionales con que cuenta el municipio, sólo una, Bahía del Copal, se localiza en el área oriente, las restantes se concentran en la porción poniente.

La población asentada en estos desarrollos habitacionales verticales para 2000, fue de 100,139 habitantes, asentados en una superficie aproximada de 348.35 hectáreas, lo que da una densidad poblacional de 287.47 hab./ha.; la más alta del municipio.

La PEA es de 32,988 habitantes, lo que representa el 32.9 % de su población total que habita estos desarrollos; la mayor parte de esta población se ocupan en el sector terciario: 19,689, esto es; 59.7%, le sigue el sector secundario con 12,831 es decir 38.9%. En cuanto a la distribución de los ingresos, estos ocupan el

segundo lugar a nivel municipal, en orden de importancia descendente, ubicándose en 2.313 salarios mínimos (s.m.).

### 3.4.4 Pueblos conurbados

La última categoría habitacional la constituyen los pueblos conurbados, estos suman 19; tienen una población de 105,808 habitantes, lo que representa el 15% de la población municipal; la superficie ocupada es de 828.95 hectáreas, es decir el 16% de la superficie destinada para uso urbano; la densidad de población es la más baja de todo el municipio: 127.64 hab./ha., y todavía menor al promedio municipal que es de 155.09 hab./ha.

La proporción de la PEA es de 31.1%, ubicándose dentro del rango del promedio municipal: 31.7%, esta población se distribuye de manera casi equitativa en los sectores secundario y terciario: 49.7% y 50.3%, respectivamente; esto es importante señalarlo ya que salvo las colonias populares que mantienen distribuciones relativamente parecidas (46% y 52%), en las demás categorías habitacionales la proporción en promedio es de 63% para el sector terciario y 36% para el sector secundario; a nivel municipal, el promedio se ubicó en: 57% y 41%, respectivamente; el restante 2% se distribuye en la población dedicada a actividades primaria y la no-especificada.

La distribución del ingreso es la más baja de todo el municipio, 1.875 salarios mínimos (s.m.), por debajo incluso del promedio municipal: 2.380 s.m.

#### Densidad de Población por Tipo de Localidad (2000)

TIPO DE LOCALIDAD	NÚMERO DE LOCALIDADES	POBLACIÓN	SUPERFICIE HAS.	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab./Ha.)
COLONIA POPULAR	91	328,780	1,886.7	174.26
FRACC. HABITACIONAL.	68	198,358	1,526.0	130
UNIDAD HABITACIONAL.	46	102,542	348.4	294.49
PUEBLO CONURBADO	19	102,655	829.0	124

<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>*732,335</b>	<b>4,590.1</b>	<b>159.54</b>
--------------	------------	-----------------	----------------	---------------

**Fuente:** Esta Información fue proporcionada por la Subdirección de Catastro del Municipio de Tlalnepantla.

\*El número total de habitantes no corresponde con el dato de Censo de 2000 que es de (722,150), esta diferencia se debe a que en la cifra señalada en el cuadro considera la población de las localidades actualmente en litigio con el Municipio de Atizapán de Zaragoza.

El análisis de la situación socioeconómica, clasificada por categorías locacionales, brinda una perspectiva amplia del fenómeno urbano en Tlalnepantla, percibiéndose una diferenciación y estratificación socio espacial entre las distintas categorías habitacionales. A partir, del indicador de nivel de ingresos se puede inferir que; los fraccionamientos habitacionales tienen los mejores ingresos a nivel municipal, le siguen en orden de importancia las unidades habitacionales, colonias populares y finalmente los pueblos, aunque hay que señalar que la diferencia entre estos dos últimos es relativamente escasa: 1.9 y 1.8, respectivamente.

### Nivel de Ingreso por Tipo de Localidad 2000

TIPO DE LOCALIDAD	POBLACIÓN	PEA	(%)	INGRESO (S.M.)
COLONIA POPULAR	328,780	93,660	28.4	1.97
FRACC. HABITACIONAL	198,358	66,251	33.3	3.23
UNIDAD HABITACIONAL	102,542	32,988	32.1	2.31
PUEBLO CONURBADO	102,655	32,956	32.1	1.87
<b>TOTAL</b>	<b>*732,335</b>	<b>225,855</b>	<b>30.8</b>	<b>2.38</b>

**Fuente:** XII Censo General de Población y Vivienda, 2000; a través de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's).

Por los datos analizados, podemos afirmar que; Tlalnepantla es un municipio predominantemente de habitación popular, cuyas proporciones de población y superficie ocupada sobrepasan a las demás categorías habitacionales. Pese a ello, y contrariamente a lo que se podría pensar, este municipio ocupa los primeros lugares a nivel estatal en cuanto a bienestar social e igualmente Tlalnepantla se ubica entre uno de los 17 municipios del Estado de



México, que tienen índices de muy bajo grado de marginación en los años de 1995 y 2000, según estimaciones elaboradas por INEGI<sup>103</sup>.

La explicación a esta situación puede estar en el hecho de su cercanía al núcleo central o Distrito Federal y con ello su rápido proceso de urbanización y consolidación urbana; además, de la localización de fraccionamientos residenciales al poniente del periférico y la instalación de una importante planta industrial y una tendencia urbana hacia la terciarización de las actividades productivas, encaminadas hacia la utilización intensiva del suelo, a través de comercio y servicios especializados.

En este contexto, el análisis del proceso de urbanización a partir de su dimensión socio-demográfica, implica la formación de conglomerados poblacionales con características urbanas homogéneas, cuyas diferencias no sólo se advierten en la fisonomía urbana de las localidades, sino que es clara una diferenciación en el nivel del ingreso de los habitantes de dichos asentamientos; en este sentido encontramos dos Tlalnepantlas: una evidentemente popular llamada zona oriente; y otra, la poniente en la que se mezclan zonas residenciales localizadas al poniente del periférico; áreas de alta densidad habitacional, en la parte sur; y de tipo popular al oriente.

---

<sup>103</sup> **Indicadores de Nivel de Bienestar Social**, INEGI, México, 2000. Los índices de marginación para el municipio de Tlalnepantla son de: -1.68 en 1995 y -1.82 en 2000. Con información de COESPO- INEGI, 1995 y 2000.

---

## Capítulo Cuarto

### EL SECTOR INMOBILIARIO FORMAL

#### 4.1 Los Fraccionamientos habitacionales.

En el apartado anterior se hizo una descripción general de las principales orientaciones y perspectivas de la planeación en su conjunto, y de su vertiente urbana en particular, especificando los diferentes ámbitos territoriales de actuación, así como los correspondientes instrumentos de política urbana diseñados para ordenar el crecimiento de las ciudades.

Para el caso de Tlalnepantla se hizo mención de lo que en materia de planeación urbana se ha desarrollado, observándose en los planes de desarrollo urbano una tibia o nula aplicación de las políticas y normatividades existentes, iniciando porque cuando se elaboró el primer documento rector en esta materia en el año de 1969<sup>104</sup>, el desarrollo inmobiliario habitacional ya se había iniciado casi diez años atrás con la autorización de los primeros fraccionamientos habitacionales al comienzo de la década de los cincuenta, sin ninguna directriz definida de hacia dónde orientar el desarrollo urbano municipal; además que las nuevas autorizaciones de desarrollos habitacionales eran otorgadas directamente por el gobierno estatal, concretándose únicamente la actuación municipal a otorgar su visto bueno. Esta falta de coordinación institucional para ordenar y controlar el crecimiento urbano en el municipio, produjo una caótica utilización en los usos del suelo.

Si se considera el sentido llano del concepto planear, esto es, prever, anticiparse, con base en la problemática y diagnóstico existentes en los centros urbanos, entonces diremos que, la planeación urbana fue una respuesta tardía a lo que ya ocurría en el municipio desde unas décadas atrás.

Empero, el desarrollo urbano habitacional, a través de los fraccionamientos habitacionales, siguió en cierta medida una dirección orientada en función de las condiciones locales de desarrollo, por ello su crecimiento se inició y consolidó en

la porción poniente del municipio, colindando con el municipio de Naucalpan. Este asentamiento habitacional importante encontró en la construcción del periférico en 1962 y su posterior ampliación en 1967, así como el impulso del fraccionamiento ciudad Satélite<sup>105</sup>, autorizado tres años antes; los factores idóneos para la inversión en capital inmobiliario en esta zona.

Sin que en términos formales siguiera una directriz de planeación urbana definida, el asentamiento y construcción de fraccionamientos habitacionales, solicitó como requisito indispensable para su autorización, los estudios técnicos de factibilidad, en la disponibilidad de infraestructura básica (agua potable, drenaje, electricidad, pavimentación, accesos viales, etc.), además de presentar el proyecto de diseño del conjunto habitacional, señalando las áreas destinadas para el equipamiento colectivo, áreas verdes, espacios comerciales y áreas de donación, secciones y sentidos de circulación, etc.

Todo ello hace diferente a éstos conjuntos urbanos habitacionales, de aquellos que se desarrollaron de manera irregular y que con el transcurso del tiempo se han ido consolidando y regularizando.

Desde el punto de vista técnico podemos caracterizar a este proceso como desarrollo habitacional formal, para diferenciarlo del proceso de desarrollo y consolidación progresiva, representado por las colonias populares. Aunque no es pretensión del presente trabajo evaluar las consecuencias que presentan con el tiempo estos desarrollos, es decir los cambios socio económicos, psicosociales y culturales de los moradores al modificar no solo la vivienda, sino los espacios de uso común dándole un uso distinto al proyectado originalmente.

#### **4.1.1 Aspectos legales y de política urbana.**

Los aspectos legales se refieren a las disposiciones de carácter jurídico que norman el uso y utilización del espacio urbano, a través de la formulación de la reglamentación específica para su aprovechamiento.

---

<sup>104</sup> Cervantes S., Enrique. Op.Cit.

<sup>105</sup> **Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepanltla de Comonfort**, Op. Cit. p.14

Con este marco, haremos una breve semblanza de las leyes, reglamentos, planes y programas de gobierno, no sólo del ámbito municipal, sino de los restantes niveles gubernamentales que incidieron y posibilitaron el asentamiento de desarrollos habitacionales en Tlalnepantla.

A la par de las disposiciones legales están las políticas urbanas que representan las líneas generales de lo que se pretende hacer o realizar en un espacio urbano. Estas directrices cuando quedan a nivel discursivo, se convierten en un glosario de buenas intenciones, por lo tanto, para que un lineamiento de política urbana se pueda instrumentar, es necesario trasladarlo y convertirlo en mandato de orden legal.

Sin duda, la instalación de la industria representó el motor fundamental para el impulso al desarrollo urbano en el municipio.

En el Estado de México, a finales de la década de los veinte, siendo Gobernador Filiberto Gómez, éste impulsó una política orientada a favorecer a la industria; por lo que en 1931 presentó la exposición de motivos de la Ley de Protección a la Industria, y "Tlalnepantla ya estaba incluido en su proyecto, pues presentó una solicitud para la implantación de una fabrica de lámina y productos similares"<sup>106</sup>.

La política industrial formalizó los aspectos legales y fortaleció e incrementó la infraestructura de comunicaciones y obras públicas, alentando el desarrollo industrial en Tlalnepantla. Como efecto de las leyes proteccionistas fiscales impulsadas por el gobierno de Isidro Fabela, se "establecieron 185 industrias nuevas, las mayoría en Tlalnepantla"<sup>107</sup>.

Entre las ventajas que ofrecía la Ley de Protección a la Industria, en relación al municipio de Tlalnepantla, se constata en un documento del gobierno de Alfredo del Mazo<sup>108</sup> lo siguiente:

---

<sup>106</sup> Bejar, Raúl y Casanova, Francisco. **Historia de la Industrialización en el Estado de México**, México, Libros de México, 1970, p.164.

<sup>107</sup> Fabela, Isidro. "Mi Gobierno en el Estado de México 1942-1945," México, Gobierno del Estado de México, 1946, p.64.

<sup>108</sup> Discurso pronunciado por Alfredo del Mazo, en la Escuela Industrial de Artes, Toluca, 1945, p.49.

- “Su cercanía al Distrito Federal que hace que los artículos en las fábricas de Tlalnepantla tengan su centro de consumo a unos cuantos pasos, o sea en la capital de la República.
- La adquisición de terrenos a más bajo precio que en el Distrito Federal.
- Mano de obra barata...en general, toda clase de facilidades de parte del Gobierno del Estado en materia de exención de impuestos.”

De igual manera se otorgaron concesiones para la construcción de desarrollos habitacionales e industriales, mediante la Ley de Protección a las Nuevas Construcciones de fraccionamientos industriales y residenciales<sup>109</sup>. Esta disposición legal fue la puntilla definitiva para alentar el desarrollo habitacional en Tlalnepantla.

En este municipio, fueron contados los instrumentos de política urbana que alentaron la inversión inmobiliaria; entre los escasos documentos encontramos, al inicio de la década de 1950, que el gobierno del Estado emitió en 1958 la Ley de Planificación del Estado de México, así como el Reglamento de la Comisión para Fomento de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de México<sup>110</sup>, con lo cual se hicieron ampliaciones de avenidas y calles en el centro del municipio, para continuar el trabajo realizado por los gobiernos municipales de la década anterior.

Esta ley que fomentó la instalación de infraestructura y equipamiento colectivo en el municipio, fue resultado de las políticas de desarrollo industrial en el Estado de México, impulsado por el gobierno de Isidro Fabela. Tlalnepantla fue uno de los primeros municipios en recibir el impacto de la ley de fomento a la instalación industrial, de la cual en 1959 se emitió su reglamento<sup>111</sup>, de esta manera, se favoreció al municipio mediante la exención de impuestos, aunado a su favorable localización cercana al principal mercado de consumo del país.

---

<sup>109</sup> Bejar, Raúl y Casanova, Francisco. Op. Cit., p.179.

<sup>110</sup> **Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Op. Cit. p.14

<sup>111</sup> Ídem.

Los efectos inmediatos de esta ley se dejaron sentir, de manera sensible, en el municipio de Tlalnepantla, que ya desde prácticamente una década atrás se habían dado las condiciones legales y de política urbana impulsadas por el gobierno del estado de México, facilitando la localización y desarrollo de conjuntos habitacionales.

#### **4.1.2 Disponibilidad de suelo urbano.**

Uno de los elementos importantes y condicionantes para el desarrollo urbano, es sin duda la disponibilidad del suelo. Este recurso, que en las ciudades se vuelve escaso, cobra particular interés en la medida en que adquiere el carácter de mercancía, y por lo tanto el acceso a este bien privilegia a aquellos sectores sociales con capacidad para adquirirlo, produciendo una configuración urbana con características diferenciadas y heterogéneas.

No es pretensión desarrollar la problemática del suelo urbano, ni mucho menos profundizar en las múltiples aristas que se desprenden de su complejidad, sino únicamente mencionar la importancia que representó la disponibilidad de éste bien en la configuración del espacio urbano habitacional en Tlalnepantla.

Como factor condicionante para la implantación habitacional, el espacio urbano, en un municipio que para el inicio de la década de 1950 representaba un punto medular para las inversiones de capital no solamente industrial “en 1945 ascendía a \$86,550,000 pesos, lo que representó el 60% de la inversión estatal en ese año”<sup>112</sup>, sino también inmobiliario.

En 1950, década del despunte habitacional, el área urbana propiamente dicha se concentraba en la porción poniente, y de manera particular en la zona central o cabecera municipal. Cabe destacar que con la construcción y ampliación de la carretera México-Querétaro, se comenzaron a desarrollar conjuntos habitacionales, sobre todo a finales de esa década.

---

<sup>112</sup> Mazo del, Alfredo. Op. Cit. p.49.

En los cincuenta, el municipio contaba con espacios lo suficientemente amplios para la implantación habitacional, además de una buena infraestructura y equipamiento que aunque centralizado, mostraba signos de su descentralización, en la medida en que las carreteras se ampliaron.

Realizando una estimación<sup>113</sup> de la superficie urbana disponible al inicio de 1950, se estimó en aproximadamente 870 hectáreas listas para ser ocupadas en los próximos diez años.

### **4.1.3 Ubicación y acceso estratégico.**

Por su ubicación privilegiada, cercana a la principal concentración urbana y centro productor y de consumo del país, el municipio de Tlalnepantla experimentó, desde mediados del siglo XIX, el empuje del desarrollo de la capital, ya que representaba un lugar obligado de paso de los flujos comerciales provenientes del norte de la República.

Por la cercanía de Tlalnepantla con el núcleo central, se desarrolló una importante infraestructura de comunicaciones, que históricamente halla su referencia en la segunda mitad del siglo XIX, la cual se significó, entre otras cosas, por la construcción de una amplia red de infraestructura ferroviaria; así, hicieron su aparición los primeros trenes de tracción animal, que tenían su estación justamente en la plaza principal del municipio, este fue el antecedente del ferrocarril central y nacional y más tarde del efímero tren de Monte Alto (1903). La introducción de estos masivos medios de transportación indujo la construcción de equipamiento colectivo, como lo fue el Teatro Zubieta, en 1886, y el mercado José Vicente Villada, en 1898; así mismo, produjeron cambios tanto en la estructura urbana como en las formas de vida de la población.

La cercanía con la ciudad de México convirtió al municipio en un centro económico comercial que atendía la demanda regional, por lo que Tlalnepantla

---

<sup>113</sup> La estimación se realizó considerando la superficie total autorizada hasta 1960 para la construcción de fraccionamientos habitacionales, sin embargo, el espacio disponible para ser urbanizado tomando en cuenta la superficie urbana actual apenas representaba el 13%, y del área urbana habitacional el 39%.

hasta los años cincuenta se caracterizó por ser un lugar donde la actividad comercial era preponderante; posteriormente, la industrialización caracterizó al municipio.

Pero además de la red ferroviaria que atraviesa al municipio, el desarrollo de la estructura carretera representó un factor adicional para el establecimiento de fraccionamientos habitacionales. Hasta 1950, los principales ejes articuladores de la estructura urbana lo constituían la antigua carretera Tlalnepantla-Cuautitlán, que se extendía hasta llegar a Azcapotzalco, atravesando la parte central del municipio en su porción poniente, ésta era el principal acceso a la cabecera municipal; además de ella, está la avenida circunvalación, en lo que ahora es la avenida Gustavo Baz; ésta, al igual que la anterior, corría de norte a sur; y son precisamente en estos dos accesos donde se dieron las primeras autorizaciones para el establecimiento de los desarrollos habitacionales: Tlanemex con acceso por la ahora vía Gustavo Baz, y la Unidad Barrientos por la antigua carretera Tlalnepantla-Cuautitlán, ambos en 1951; además, en ese mismo año, pero en el área central cercana a la cabecera municipal, se autorizó la construcción de la ciudad industrial de Tlalnepantla, sobre tierras de la antigua hacienda de San Javier.

Posteriormente, en la década de los sesenta, con la construcción y ampliación de la autopista México-Querétaro, la inversión inmobiliaria encontró atractivos espacios disponibles localizados sobre esta importante vialidad, colindante con el municipio de Naucalpan. Así, a finales del decenio de 1950, comenzaron las autorizaciones de fraccionamientos: Jardines de Santa Mónica, Viveros del Valle, Viveros de la Loma, Magisterial Vista Bella y la Electra, todos en 1959.

El otro eje articulador se localiza en la zona oriente y lo constituye la autopista México-Pachuca; esta vialidad sirvió para que se localizaran tanto el área industrial de San Juan Ixhauतेpec, como los asentamientos habitacionales populares.



## 4.2 Los agentes sociales inmobiliarios.

Para tener una mayor claridad y comprensión del fenómeno de crecimiento habitacional “planeado”, se considera necesario iniciar identificando lo que se ha denominado agentes sociales, entendidos éstos, como todos aquellos fraccionadores e inmobiliarias que han invertido, construido y moldeado finalmente, parte del espacio urbano habitacional de Tlalnepantla.

De igual manera, se ha decidido separarlos en dos grandes bloques para diferenciarlos en tanto origen de la inversión y promotor inmobiliario, es decir, los fraccionamientos promovidos por el Estado a través de las diferentes instituciones de crédito y organizaciones sociales y sindicales; y por otro lado, los desarrollos construidos por el sector privado.

### Fraccionamientos Habitacionales Planeados

CONJUNTOS HABITACIONALES PLANEADOS	INMOBILIARIAS	NÚMERO DE AUTORIZACIONES	SUPERFICIE (MTS.²)
SECTOR PRIVADO	57	70	15,933,019.86
SECTOR PÚBLICO Y SOCIAL	8	17	5,550,097.08
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>87</b>	<b>21,483,116.94</b>

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2001.

### 4.2.1 El sector público promotor de vivienda.

El desarrollo del mercado inmobiliario en Tlalnepantla, se inició en 1951 con la autorización de los primeros fraccionamientos habitacionales: Tlalnemex y Unidad Habitacional Barrientos, éstos inaugurarían un proceso de rápido y expansivo crecimiento habitacional.

De los tres primeros desarrollos inmobiliarios autorizados al inicio de los años cincuenta, dos de ellos fueron promovidos por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. Es interesante resaltar que con el auge inmobiliario habitacional, se inicia paralelamente la autorización para la instalación del primer

fraccionamiento de tipo industrial: la Ciudad Industrial de Tlalnepantla, promovido por el mismo Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas. Esta institución absorbió, en 1947, al Banco de Fomento de la Vivienda, creado en 1943; (única institución hasta entonces encargada de otorgar créditos a la vivienda, así como la canalización de ahorros hacia el financiamiento de la habitación popular).

Con el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas se amplió el ámbito de su actuación, siendo sus funciones proyectar, financiar y ejecutar obras de planeación urbana y construcción de vivienda popular. En cuanto a la ocupación del espacio urbano municipal, sus dos desarrollos inmobiliarios ocuparon una superficie de 760,000 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 13% respecto de la superficie total utilizada para desarrollos habitacionales promovidos por el sector público y social.

Tuvieron que pasar ocho años a la fecha de autorización de los primeros fraccionamientos habitacionales, para que a finales de la década de los cincuenta, en 1959, el sector social invirtiera en vivienda popular, a través del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE), al promover el desarrollo habitacional: Magisterial Vista Bella 1ª y 2ª sección, considerado en la autorización expedida por el gobierno estatal como ampliación de zona urbana; este fraccionamiento ocupa una superficie de 271,169 Mts.<sup>2</sup> en ambas secciones, lo que representa el 4.8% de la superficie ocupada por la vivienda promovida por este sector.

Ese mismo año de 1959, otro organismo del sector social invirtió en Tlalnepantla, el Sindicato Nacional de Electricistas (S.C.D). Promovió la construcción del fraccionamiento Electro Viverolandia, hoy Electra, del tipo, según la autorización estatal, como ampliación de zona urbana, en el mismo documento del Estado no aparece la superficie autorizada, sin embargo al revisar los "planos de zonificación secundaria"<sup>114</sup> y el mismo plano de autorización

---

<sup>114</sup> La zonificación secundaria es un concepto técnico comúnmente utilizado en planificación urbana, con él se designa la lotificación contenida en una manzana (conjunto contiguo de lotes con características constructivas más o menos homogéneas, aglutinados en una área geográfica), ésta se encuentra contenida en planos cartográficos, referidos al uso específico del suelo, así como su intensidad de aprovechamiento para cada uno de los lotes que componen dicha manzana.

expedido por el gobierno estatal, se estimó que la superficie de este fraccionamiento es de 118,710.88 Mts.<sup>2</sup><sup>115</sup>

La década de los sesenta se caracterizó por su prácticamente nula inversión del sector público en vivienda, consecuentemente se registró un auge del sector privado.

Los años setenta marcaron el inicio del auge de la inversión pública en desarrollos habitacionales. En 1972 tuvo lugar un hecho que definiría el tipo de actividades a desarrollar por el Estado en materia de vivienda popular; nos referimos a la incorporación de la fracción XII del artículo 123 constitucional, que determina "el compromiso de los patrones a aportar el 5% del monto de los salarios pagados a sus trabajadores para formar un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones"<sup>116</sup>.

Con estas medidas se modifican sustancialmente las condiciones y volúmenes de financiamiento de la habitación popular, con el fin de atender a los sectores de la población que hasta ese año no habían sido beneficiados por los programas oficiales. Esta importante medida sienta las bases para captar grandes cantidades de recursos económicos a través de los fondos nacionales.

En 1972, el Sindicato de la paraestatal Productora e Importadora de papel, S.A (PIPSA), promueve el desarrollo popular habitacional llamado unidad habitacional PIPSA, en una superficie de 78,813 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa en términos porcentuales la cifra más baja de superficie ocupada por fraccionamientos impulsados por el sector social, con apenas el 1.4%.

Este mismo año hace su aparición como un promotor importante de vivienda en Tlalnepantla, el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), es un organismo público descentralizado, creado por decreto de ley en 1971, en sustitución del Instituto Nacional de la Vivienda creado

---

<sup>115</sup> Esta información fue proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México.

en 1954. El INDECO tenía por objetivos abarcar la promoción y construcción de vivienda de interés social para trabajadores de escasos recursos, la regeneración de zonas de tugurios y viviendas insalubres, la participación de programas y trabajos de desarrollo de la comunidad, y otros<sup>117</sup>.

El INDECO realizó acciones de vivienda progresiva, terminada y el mejoramiento de la misma; en Tlalnepantla construyó el fraccionamiento habitacional: Los Reyes Ixtacala, en una superficie de 1, 418,734 Mts.<sup>2</sup> que representa la cuarta parte de la superficie ocupada por el sector social, sólo por debajo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT).

El Gobierno del Estado de México, a través del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) creado en 1971, este organismo público estatal toma entre sus tareas inmediatas la promoción y construcción de viviendas de interés social dirigida para todas aquellas organizaciones sociales y trabajadores que no pertenecen al sector productivo formal y, por lo tanto, se hallan excluidos de los beneficios de aspirar a una vivienda promovida por los fondos nacionales para ese fin.

AURIS construyó cuatro desarrollos habitacionales en Tlalnepantla, los tres primeros en 1973, ellos son: Izcalli Acatitlán, con una superficie de 25,034.9 Mts.<sup>2</sup>; Izcalli de Río, en 48,281.6 Mts.<sup>2</sup>; y el más grande de todos: Izcalli Pirámide, con una extensión de 416,813.9 Mts.<sup>2</sup>. Posteriormente, en 1976, se amplió éste fraccionamiento, construyendo la segunda sección en una superficie de 74,540.2 Mts.<sup>2</sup>. En total el Organismo Estatal de Acción Urbana ocupó una superficie de 564,670.5 Mts.<sup>2</sup>, que representan el 10.2% de la superficie total social.

Los dos últimos agentes sociales inmobiliarios a los que nos referiremos pertenecen a los Fondos Nacionales de Vivienda, creados en 1972 por el Gobierno Federal: el INFONAVIT, que es el más importante por su proyección hacia todos aquellos que laboran en el sector privado; el Fondo de Vivienda para

---

<sup>116</sup> **Diario Oficial de la Federación**, Secretaría de Gobernación, México, 14 de Febrero de 1972.

<sup>117</sup> González Salazar, Gloria. **Aspectos Recientes del Desarrollo Social de México**. México, UNAM, 1978, p.346.

Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), restringido al sector que alude su nombre; y, en igual tenor, el Fondo de Vivienda para los Militares (FOVIMI). Este último no invirtió en el espacio urbano municipal de Tlalnepantla; estos fondos institucionales de ahorro forzoso para viviendas son independientes del financiamiento de la banca privada<sup>118</sup>.

FOVISSSTE construyó en Tlalnepantla dos desarrollos habitacionales, el primero en 1976 y corresponde a la Unidad Habitacional Santa Cecilia, en una superficie de 45,572.2 Mts.<sup>2</sup>; y en 1980 la Unidad habitacional Ex-hacienda de Enmedio, en una superficie de 137,466.2 Mts.<sup>2</sup>; en total este fondo de vivienda ocupó una superficie de 183,038.4 Mts.<sup>2</sup>, es decir, 3.2%.

El INFONAVIT es la institución pública que mayor inversión en vivienda realizó en Tlalnepantla, así como la de mayor superficie ocupada para este fin. Este es un organismo tripartita creado en 1972, administrado por el gobierno federal, trabajadores y empresarios, realizando las siguientes funciones: administrar el fondo de vivienda de los trabajadores de las empresas privadas; administrar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores adquirir, construir, reparar o mejorar su vivienda; pagar pasivos adquiridos por estos conceptos, y promover y financiar la construcción de conjuntos habitacionales.

INFONAVIT promovió la construcción de cuatro conjuntos habitacionales verticales, en 1976 inició la construcción de uno de los desarrollos habitacionales más grandes del área metropolitana, tanto en superficie: 942,567.4 Mts.<sup>2</sup>, como por el número de viviendas 17,351 y la intensidad de ocupación del suelo; este desarrollo habitacional es: El Rosario.

Posteriormente, en el año de 1983, ésta institución construyó dos desarrollos habitacionales la Unidad Habitacional Tejabanes, en una superficie de 79,662.3 Mts.<sup>2</sup>; y el Fraccionamiento Habitacional en condominio vertical El Tenayo, en una área de 888,408 Mts.<sup>2</sup>; en un total de superficie ocupada para ese año fue de 968,070.5 Mts.<sup>2</sup>

---

<sup>118</sup> Ídem., p.345.

Finalmente, en 1987 INFONAVIT promovió la edificación de la Unidad Habitacional Tabla Honda, en una superficie de 244,323.1 Mts.<sup>2</sup>.

Para esta institución pública del gobierno federal, la más importante promotora de vivienda popular en condominio en el municipio, la superficie ocupada total fue 2,154,960.9 Mts.<sup>2</sup>, es decir, el 38.8%, lo que representa más de la tercera parte de la superficie total del sector inmobiliario social.

### Desarrollos Habitacionales Promovidos por el Sector público y Organizaciones Sociales

PROMOTOR	FRACCIONAMIENTO	FECHA DE AUTORIZACIÓN	SUPERFICIE MTS. <sup>2</sup>
BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS.	CD. INDUSTRIAL TLALNEPANTLA	02/06/51	700,000.00
BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS.	UNIDAD BARRIENTOS	02/08/51	60,000.00
SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN.	MAGISTERIAL VISTA BELLA 1º SECC.	08/12/59	183,912.17
SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES. DE LA EDUCACIÓN.	MAGISTERIAL VISTA BELLA 2º SECC.	08/12/59	87,256.84
SINDICATO NACIONAL DE ELECTRICISTAS S.C.D.	ELECTRA	08/12/59	118,710.88
PRODUCTORA E IMPORTADORA DE PAPEL	PIPSA	03/06/72	78,813.00
INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD Y LA VIVIENDA	LOS REYES IXTACALA	28/07/72	1,418,734.38

INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	IZCALLI ACATITLAN	30/05/73	25,034.87
INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	IZCALLI DEL RIO	30/11/73	48,281.58
INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	IZCALLI PIRÁMIDE	30/11/73	416,813.90
INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	IZCALLI PIRÁMIDE II	26/04/76	74,540.16
INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	EXHACIENDA DE EN MEDIO	20/02/80	137,466.19
INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL	SANTA CECILIA	14/08/76	45,572.21
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES	EL ROSARIO	30/06/76	942,567.34
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES	TEJAVANES	06/12/83	79,662.32
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES	EL TENAYO	06/12/83	888,408.13
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES	TABLA HONDA	30/06/87	244,323.11
			<b>5,550,097.08</b>

**Fuente:** Dirección General de desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2001.

Las instituciones públicas y organizaciones sociales que promovieron la construcción de vivienda en Tlalnepantla se caracterizaron porque los desarrollos habitacionales fueron de tipo popular, de casas de interés social, cuyos espacios habitacionales son de superficie reducida; lo mismo para los conjuntos residenciales construidos de forma horizontal (casas unifamiliares y dúplex), como los edificados de manera vertical (unidades habitacionales).

En este municipio, el sector social a través de las instituciones encargadas de otorgar crédito para vivienda, promovió la construcción de 17 fraccionamientos de las 87 autorizaciones otorgadas por el gobierno del Estado de México, para la edificación de igual número de desarrollos habitacionales. Esto representa apenas una cuarta parte del espectro urbano habitacional "planeado" que le corresponde a éste sector público.

Los 17 fraccionamientos habitacionales se distribuyen en 8 instituciones públicas y organismos sociales, a saber: Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (2), Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (2), Sindicato Nacional de Electricistas S.C.D. (1), Productora e Importadora de Papel

PIPSA (1), Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda INDECO (1), Instituto de Acción Urbana e Integración Social AURIS (4), Fondo de Vivienda para Trabajadores al Servicio del Estado FOVISSSTE (2), y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para Trabajadores INFONAVIT (4).

De la superficie ocupada por los fraccionamientos habitacionales planeados, el 26% corresponde a conjuntos residenciales construidos por el Estado. Cabe aclarar que la superficie ocupada para cada uno de estos desarrollos es la reportada en la autorización original expedida por el Gobierno estatal, por lo que las cifras parciales y totales pueden variar respecto del área actualmente ocupada por éstos.

**Desarrollos Habitacionales Promovidos por el Sector Público  
(Décadas)**

DÉCADAS	SUPERFICIE (HAS.)	NÚMERO DE AUTORIZACIONES
1950-1960	114.99	CINCO



1960-1970	0	CERO
1970-1980	305.03	NUEVE
1980-1990	134.98	TRES
1990-1994	0	CERO
1994-2000	0	CERO

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, México, Toluca, 2001.

#### 4.2.2 El sector privado como promotor de vivienda

Haciendo una caracterización sobre los rasgos de su financiamiento, se puede afirmar “que la vivienda promovida por el sector privado cumple en los países capitalistas un papel de mercancía. Es decir, se produce con el propósito de obtener grandes ganancias. En dicha producción intervienen distintos agentes económicos, los principales son: los promotores inmobiliarios, las empresas constructoras y los propietarios del suelo urbano. Cada uno de ellos tiene una forma particular de apropiarse de las ganancias generadas en el proceso de producción de la vivienda, sin defecto de que cada vez más se trate de empresas de alta integración horizontal y vertical frecuentemente integradas a conglomerados más vastos”<sup>119</sup>.

“En la producción de viviendas del sector inmobiliario capitalista se utilizan tanto recursos de organismos oficiales como financiamiento privado, a través de los préstamos que otorgan las instituciones de crédito, específicamente las sociedades hipotecarias”<sup>120</sup>.

En Tlalnepantla, el desarrollo habitacional formal, tanto en superficie ocupada (15,933,019.86 Mts.<sup>2</sup>), como en el número de autorizaciones: 70, corresponde a fraccionamientos construidos por el sector privado, a través de 57 inmobiliarias que han invertido en el territorio municipal a lo largo de las últimas cinco décadas.

Para la identificación de estas inmobiliarias se ha procedido a resaltar sus rasgos característicos, en este sentido se han dividido y clasificado en dos

<sup>119</sup> Schteingart, Martha. “Sector Inmobiliario Capitalista y Formas de Apropiación del Suelo Urbano el Caso de México,” en: **Demografía y Economía**, COLMEX México, vol. XIII, núm. 4, 1979, pp. 449-466.

<sup>120</sup> González Salazar, Gloria. El Distrito Federal... Op. Cit. p.137.

grandes apartados que responden al tipo de agente inmobiliario, así como al periodo de autorización oficial. Estos dos actores los hemos denominado: promotor individual y empresas inmobiliarias.

### **I. Promotor individual.**

Por promotor inmobiliario individual se entiende a todos aquellos agentes que de manera particular han promovido la construcción de fraccionamientos habitacionales.

Es interesante apuntar que estos promotores de vivienda tuvieron su auge y desarrollo al inicio de la década de 1950 y hacia los primeros años de 1960; salvo el Sr. Pedro Alfredo Espinosa Vela, que promovió en 1975 el fraccionamiento denominado: Rinconada del Paraíso; lo mismo que la Sra. Adela Mena Bravo que en ese mismo año se le autorizó la construcción del fraccionamiento habitacional residencial llamado: El Copal, localizado en la zona oriente del municipio.

Una razón para separarlos y darle un tratamiento distinto a estos agentes, es que además, jugaron un doble papel en este proceso planeado de urbanización habitacional; por un lado, son promotores de vivienda, y por la otra, son también los dueños del suelo urbano, sin embargo, es preciso aclarar que no sabemos con precisión el nombre de la constructora e inmobiliaria encargada edificar cada uno de los desarrollos inmobiliarios, ni tampoco conocemos hasta qué punto dichos promotores tienen una participación directa o indirecta como accionistas o socios en las constructoras. Lo cierto es que el Gobierno del Estado autorizó a éstos para la construcción de los distintos fraccionamientos habitacionales e industriales.

En Tlalnepantla se construyeron a través de este tipo de promotores y dueños del suelo un total de 22 fraccionamientos habitacionales y 2 industriales, de estos últimos el primero fue el fraccionamiento industrial: San Pablo Xalpa, autorizado por el Gobierno del Estado en 1957, y lotificado en una superficie de 95,534.68 Mts.<sup>2</sup>, cuyo propietario y promotor fue el Sr. Ramón González Ferreiro; un segundo fraccionamiento se autorizó tres años después en 1960, al Lic. Roberto

Ordorica Inclán, y corresponde al fraccionamiento industrial Tlaxcolpan, lotificado en una superficie de 293,464.93 Mts.<sup>2</sup>.

Estos 24 fraccionamientos habitacionales e industriales fueron construidos por 19 promotores, ocupando una superficie total de 5, 942,248 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 37.4% del área ocupada por el conjunto de fraccionamientos habitacionales construidos por el sector privado.

### Desarrollos Habitacionales Promovidos por Particulares.

PROMOTOR	FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE (MTS. <sup>2</sup> )	AÑO DE AUTOR.	TIPO DE DESARROLLO
ROSALES FRANCISCO	LA COMUNIDAD	52,411.15	02/20/55	FRACC. HAB. POPULAR
REYES HERNÁNDEZ FORTUNATO	LOMA BONITA	130,830.00	12/01/56	FRACC. HAB. POPULAR
GUTIERREZ VDA. DE PARADA EMILIA	LA ARBOLEDA	47,437.05	16/02/56	FRACC. DE REG. POPULAR
MERCADO DAVID.	ACUEDUCTO TENAYUCA	34,146.32	10/02/56	FRACC. DE REG. POPULAR
SHIVON ZANATTA JUAN	EL RANCHO	31,098.00	15/02/56	FRACC. DE REG. POPULAR
SAUCEDO VICTOR	SAN FELIPE IXTACALA	28,308.80	04/04/56	FRACC. HAB. POPULAR
H. ROSALES ANTONIO	LA ROMANA	753,259.00	15/03/56	FRACC. RESIDENCIAL
H. ROSALES ANTONIO	NUEVA IXTACA	156,710.29	25/02/63	FRACC. HAB. POPULAR
MORALES MORLET ALTAGRACIA	SANTO ENTIERRO	5,479.00	10/01/57	FRACC. DE REG. POPULAR
SUAREZ VDA. DE ROSALES AGUSTINA	CEYLAN IXTACALA	17,497.00	25/01/57	FRACC. DE REG. POPULAR
GONZALEZ FERREIRO RAMON	SAN PABLO XALPA	95,534.68	28/06/57	FRACC. INDUSTRIAL
BERRENECHE ECHEVERRI JOSE	VALLE HERMOSO	805,530.00	10/06/57	FRACC. RESIDENCIAL
RIVERA TORRES PAULINO	VIVEROS DE LA LOMA	1,479,467.75	08/12/59	FRACC. AMP. ZONA URBANA
RIVERA TORRES PAULINO	VIVEROS DEL RIO	36,392.37	20/08/63	FRACC. HAB. POPULAR
RIVERA TORRES PAULINO	VIVEROS DE ASIS	59,605.00	20/08/63	FRACC. HAB. POPULAR
ORDORICA INCLAN ROBERTO	TLAXCOPAN	1,293,464.93	25/07/60	FRACC. INDUSTRIAL
A. DE BERINSTAIN ELENA	CHALMA "LA BARRANCA"	13,201.00	17/08/61	FRACC. HAB. POPULAR
A. DE BERINSTAIN ELENA	CHALMA "LA UNION"	77,649.40	31/01/62	FRACC. HAB. POPULAR
A. DE BERINSTAIN ELENA	EL TENAYO	22,703.00	05/06/63	FRACC. HAB. POPULAR
CARDOSO MUCIO	LOS REYES	344,957.74	16/08/61	FRACC. HAB. POPULAR

ROSALES HURTADO CARLOS	PRADO IXTACA	84,502.00	02/09/63	FRACC. HAB. POPULAR
FERNANDEZ MAZA ANGEL	EL CORTIJO	41,101.80	01/01/69	FRACC. LOTIFICACION POPULAR
ESPINO VELA PEDRO ALFREDO	RINCONADA DEL PARAISO	51,827.36	22/07/75	FRACC. HAB. POPULAR
MENA DE BRAVO ADELA	EL COPAL	279,135.00	26/03/75	FRACC. HAB. POPULAR
		<b>5,942,248.64</b>		

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2001.

El cuadro identifica a tres agentes sociales individuales con más de una autorización para la construcción de fraccionamiento: en primer término, y orden cronológico, tenemos que en 1956, al Sr. Antonio H. Rosales se le autorizó la construcción del fraccionamiento residencial denominado: La Romana, en una superficie de 753,259 Mts.<sup>2</sup>; posteriormente, en el año de 1963 promovió la construcción del fraccionamiento habitacional: Nueva Ixtacala, en una superficie de 156,710.3 Mts.<sup>2</sup>; haciendo un total de 909,969 Mts.<sup>2</sup>; esto representa aproximadamente la sexta parte de la superficie destinada para estos promotores individuales.

En 1959 se le otorgó al Sr. Paulino Rivera Torres, por parte del gobierno estatal, la autorización para la construcción del fraccionamiento habitacional de nombre: Viveros de la Loma, cuya superficie ocupada es la mayor otorgada en el municipio para la edificación de fraccionamiento habitacional y aún industrial, esta fue de 2, 479,467.75 Mts.<sup>2</sup>; además, a este mismo promotor se le autorizó en 1963 la construcción de 2 fraccionamientos habitacionales contiguos al primero, ellos son: Viveros del Río y Viveros de Asís, en una superficie de 36,392 Mts.<sup>2</sup> y 59,605 Mts.<sup>2</sup>, respectivamente. En total, el espacio urbano otorgado para éste promotor fue de 2, 575,465 Mts.<sup>2</sup>, es decir, aproximadamente la mitad de la superficie ocupada por éstos agentes y, además, la mayor a nivel municipal.

A la Sra. Elena A. de Berinstain, le fue concedida, en 1961, la autorización para la construcción del fraccionamiento habitacional popular llamado: La Barranca, en una superficie de 13,201 Mts.<sup>2</sup>; al año siguiente se le autorizó la edificación del fraccionamiento popular: La Unión Chalma, en una área de 77,649.4 mts.<sup>2</sup>, y posteriormente en el año de 1963, la Sra. Berinstain solicitó y se le

otorgó la construcción en una superficie de 22,703 Mts.<sup>2</sup> del fraccionamiento habitacional popular denominado: El Tenayo. El total del área ocupada por este promotor es de 113,553 Mts.<sup>2</sup>, la menor de los tres agentes a los que se hizo alusión.

Como comentario final, se puede afirmar que estos tres promotores particulares o individuales de vivienda acaparan el grueso de la superficie correspondiente a este sector, esto es 3, 598,987 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 60.6% de ésta superficie. Restando solamente para los 12 fraccionadores, apenas: 2, 343,261 Mts.<sup>2</sup>, es decir el 39.4%.

## **II. Empresas Inmobiliarias**

Las empresas inmobiliarias representan, sin duda alguna, el abanico más grande de los desarrollos habitacionales promovidos no sólo por sector privado, sino también por el sector público. Estos constituyen un total de 40 promotores inmobiliarios y se han encargado de construir 46 fraccionamientos, pero además del número de conjuntos habitacionales edificados ocupan, en términos del espacio urbano, la mayor superficie habitacional formal, con 9, 990,771.8 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 62.6% del área ocupada por fraccionamientos construidos por el sector privado, y el 46.4% de la superficie total de los conjuntos urbanos habitacionales.

De las 40 inmobiliarias, a 6 de ellas le corresponde la construcción de 12 fraccionamientos habitacionales, las que en su conjunto abarcan una superficie de 2, 722,448.6 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 27.3% la superficie ocupada por este sector inmobiliario.

En orden cronológico examinaremos cada una de las 6 inmobiliarias. La primera corresponde a la fraccionadora Tlalnemex S.A., la cual hace su aparición justo en el año del inicio formal de desarrollo habitacional, esto es: 1951, con la construcción del fraccionamiento residencial del mismo nombre, en una superficie autorizada de 392,235.7 Mts.<sup>2</sup>; posteriormente en 1959, promueve la construcción del fraccionamiento Jardines de Santa Mónica en una área de

585,176.7 Mts.<sup>2</sup>. Para ésta empresa inmobiliaria le corresponde un total de 977,412.4 Mts.<sup>2</sup>, lo que equivale al 35.9% de la superficie ocupada por estas 6 empresas inmobiliarias.

La fraccionadora Lomas de Atenco S.A., promueve en 1955 el fraccionamiento habitacional popular llamado Lomas Atenco sección Pirules, en una superficie de 1, 040,094 Mts.<sup>2</sup>, el tercero en tamaño de los autorizados por el gobierno estatal para conjuntos habitacionales; sólo por debajo de Viveros de la Loma (2, 479,467 Mts.<sup>2</sup>), y los Reyes Ixtacala (1, 418,734.3 Mts.<sup>2</sup>). Doce años después de ésta autorización, en 1967 se promueve la construcción del fraccionamiento: Los Pirules, contiguo al primero, éste se asienta en una superficie de 92,416.9 Mts.<sup>2</sup>. En total la superficie ocupada es de 1, 132,510.9 Mts.<sup>2</sup>, equivalente porcentualmente al 41.5% del área ocupada por estas empresas.

Tanto la inmobiliaria Tlalnemex S.A., como la fraccionadora Lomas de Atenco S.A., representan espacialmente el 77.4% de las 6 empresas inmobiliarias que le corresponden más de un desarrollo habitacional. El restante 22.6% se reparte entre las cuatro sobrantes, evidentemente los espacios autorizados son reducidos.

La empresa Hogar Obrero promueve en el año de 1956, la construcción del fraccionamiento habitacional del mismo nombre, y al año siguiente su ampliación. En su conjunto este desarrollo habitacional ocupa un espacio de 60,076 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa apenas el 2.2%

En 1963 la inmobiliaria Lomas de Tlalnepantla promueve la autorización de dos fraccionamientos habitacionales, estos son: Loma Hermosa con 187,512 Mts.<sup>2</sup>, y Valle Ensueño con 215,845 Mts.<sup>2</sup>; haciendo un total de 403,357 Mts.<sup>2</sup>, lo que equivale al 14.8%.

A la quinta empresa inmobiliaria le corresponde un total de 118,680.8 Mts.<sup>2</sup>, repartidos en dos fraccionamientos habitacionales, el primero autorizado en 1964 con una superficie de 49,920.8 Mts.<sup>2</sup>, llamado Plazas de la Colina; y en 1969 el fraccionamiento Miraflores, en un espacio de 68,790 Mts.<sup>2</sup>.

La última de las empresas inmobiliarias que construyeron más de un fraccionamiento habitacional se denomina Inmobiliaria Coapa, ésta promovió en el año de 1993 y 1994 la construcción de los conjuntos habitacionales: Unidad Satélite Privanza y el Desarrollo Habitacional Comercial, en una superficie total de 30,381 Mts.<sup>2</sup>, distribuidos como sigue: 5,381 Mts.<sup>2</sup> y 25,000 Mts.<sup>2</sup>, respectivamente.

### Empresas Inmobiliarias con más de una Autorización.

INMOBILIARIA	FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE MTS. <sup>2</sup>	AÑO DE AUTORIZACIÓN
TLALNEMEX	TLALNEMEX	392,235.70	08/06/51
TLALNEMEX	JARDINES DE SANTA MÓNICA	585,176.70	29/04/59
LOMAS DE ATENCO S.A.	LOMAS ATENCO SECC. PIRULES	1,040,094.12	02/02/55
LOMAS DE ATENCO S.A.	LOS PIRULES	92,416.94	25/07/67
HOGAR OBRERO S.C.	HOGAR OBRERO	34,702.36	09/02/56
HOGAR OBRERO S.C.	AMPLIACIÓN HOGAR OBRERO	25,374.08	14/02/57
LOMAS DE TLALNEPANTLA	LOMA HERMOSA	187,512.00	26/12/63
LOMAS DE TLALNEPANTLA	VALLE ENSUEÑO	215,845.00	26/12/63
PROMOTORA DE LA VIVIENDA	PLAZAS DE LA COLINA	49,920.70	19/12/64
PROMOTORA DE LA VIVIENDA	MIRAFLORES	68,790.00	20/03/69
COAPA	UNIDAD SATÉLITE PRIVANSA	5,381.00	01/03/94

COAPA	DESARROLLO HAB. COMERCIAL	25,000.00	10/12/93
		2,722,448.60	

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2001.

Los restantes 30 fraccionamientos corresponden a igual número de empresas inmobiliarias, y ocupan una superficie de 7, 238,639.4 Mts.<sup>2</sup>, lo que equivale al 72.7% del espacio construido por este tipo de empresas.

Cabe mencionar que salvo 4 de los 30 fraccionamientos rebasan los 500,000 Mts.<sup>2</sup> de superficie ocupada, estos son en orden de importancia los siguientes: La compañía La Romana S.A., que promovió la construcción en el año de 1956 del fraccionamiento residencial Valle Ceylán, en una superficie de 1, 002,651 Mts.<sup>2</sup>; en segundo lugar, la Fraccionadora y Constructora Tulpa con una superficie de 926,913 Mts.<sup>2</sup>, para el fraccionamiento residencial Valle Dorado, construido en el año de 1969. La siguiente es la fraccionadora del Valle de México, que promovió la construcción en el año de 1960 del fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado Rivera del Río, en una extensión territorial de 629,110 Mts.<sup>2</sup>; y por último la Fraccionadora Urbano y Campestre S.A., que construyó el fraccionamiento residencial llamado Residencial El Dorado en el año de 1970, en una área de 602,848.6 Mts.<sup>2</sup>. Estas cuatro inmobiliarias ocupan una superficie de 3, 161,522.5 Mts.<sup>2</sup>, lo que en términos porcentuales representan el 43.7% del área ocupada por los 30 fraccionamientos referidos anteriormente. El restante 56.3% de la superficie se distribuye entre las 26 empresas inmobiliarias, en un rango que va desde los 458,001 Mts.<sup>2</sup> del fraccionamiento Bella Vista, promovido por la inmobiliaria Jardines de Bella Vista en 1983, hasta el fraccionamiento Rivera del Bosque con 10,363 Mts.<sup>2</sup> desarrollado por la inmobiliaria Tequesquinhuaac S. de R.L. en 1963.

En la actualidad el territorio de Tlalnepantla se encuentra prácticamente urbanizado, ya que sólo existen algunos baldíos urbanos y las zonas no urbanizables que comprenden la Sierra de Guadalupe y los cerros aislados que tienen pendientes inadecuadas para usos urbanos, así como los vasos reguladores de Cristo, Fresnos y Carretas. Por lo que “los baldíos urbanos existentes



tienen en total 178.96 ha., que representan el 2.8% de la superficie urbanizada, por lo que la oferta de suelo es marcadamente reducida<sup>121</sup>.

Para el año 1999 las inmobiliarias: Demet, Ara y Geo; promovieron la construcción de cuatro conjuntos habitacionales, el de mayor extensión territorial cuenta con 13,432.5 Mts.<sup>2</sup>; localizado en Boulevard Santa Cecilia Tenayuca, Col. Valle del Tenayo, donde existen 1,250 viviendas de dos niveles, con una calidad de construcción buena; este conjunto tiene una capacidad de albergue de 5,250 habitantes.

El segundo conjunto se localiza sobre la Av. Prolongación Miguel Hidalgo, en la colonia San Pedro Barrientos, con una extensión de 5,347 Mts.<sup>2</sup>; en este conjunto habitacional existirán 300 viviendas en edificios verticales de cinco niveles, que podrán satisfacer la demanda de 1,260 habitantes.

El tercer desarrollo habitacional se localiza en la Av. Fuentes de Satélite en la Col. Residencial Privanza, el cual está constituido por edificios de 10 niveles con una calidad de construcción buena; teniendo una extensión de 6,215 Mts.<sup>2</sup>; dentro de este desarrollo habrá 350 viviendas, lo cual significa que habrá 1,470 habitantes.

El cuarto conjunto habitacional se ubica en la calle de Altamirano, en la Colonia Ex Hacienda de Santa Mónica; es un conjunto horizontal con 280 viviendas de dos niveles con una calidad de construcción buena y con una extensión territorial de 4,689.8 Mts.<sup>2</sup>; éste puede albergar a 1,176 habitantes.

### **Empresas Inmobiliarias en Tlalnepantla.**

<b>CATEGORÍA</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>NÚMERO DE AUTORIZACIONES</b>	<b>SUPERFICIE (MTS.<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
CON MAS DE 2 AUTORIZACIONES	6	12	2,722,448.6	27.3
CON UNA SOLA AUTORIZACIÓN	34	34	7,268,323.2	72.7
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>9,990,771.8</b>	<b>100</b>

<sup>121</sup> **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México. Op.Cit. p 167.

---

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2001.

### **4.3 Auge inmobiliario y ocupación del suelo.**

En el proceso de ocupación y su progresiva saturación urbana del territorio municipal, han intervenido diferentes factores tanto internos o locacionales, como externos o de influencia y presión urbana del crecimiento de la ciudad de México, así como los de tipo legal o de políticas urbanas.

Este proceso se comenzó a sentir durante la década de los cuarenta al instalarse, aunque en forma un tanto aislada, las primeras industrias, como lo fueron la empresa Herramientas México S.A. (Campos Hermanos) en 1941, y la fábrica Industria Eléctrica de México (IEM), entre otras<sup>122</sup>.

Este proceso incipiente de industrialización transformó paulatinamente las formas de vida de la población, al insertarse en las actividades económicas propias de la vida urbana. De la misma manera, la cercanía del municipio con la ciudad central, así como la disponibilidad del suelo y su fácil acceso vial, impulsaron a empresas inmobiliarias a invertir en el espacio municipal.

El examen del proceso de ocupación del suelo por los fraccionamientos habitacionales formales, será analizado a partir de dos variables: la espacial, esto es, en función de la superficie ocupada; y la otra, la temporal, esto mediante su periodización por décadas; con esto se pretende tener una mejor visión del fenómeno.

A partir de 1951 da inicio con las primeras tres autorizaciones, dos de tipo habitacional: Tlalnemex y Unidad Barrientos; y una de tipo industrial: ciudad industrial Tlalnepantla. Promovidas estas dos últimas por la institución pública el entonces Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. El fraccionamiento Tlalnemex, por la inmobiliaria del mismo nombre.

En esa década se autorizaron un total de 27 fraccionamientos habitacionales, para 21 promotores inmobiliarios, tanto del sector público como

del privado. De estos desarrollos la mayor parte fueron promovidos por el sector privado: 22, y solamente cinco para el sector público. Esta situación se materializó de igual manera en la ocupación de suelo; correspondiendo para los conjuntos habitacionales construidos por el sector privado una superficie de 7, 566,135.85 Mts.<sup>2</sup>, la cantidad más grande otorgada a nivel municipal, tanto para inversionistas privados como para instituciones públicas. Por otra parte, a los organismos e instituciones públicas se les otorgó una superficie de 1, 149,879.88 Mts.<sup>2</sup>, que representa el 15.2% respecto de la superficie ocupada por los desarrollos del sector privado.

El fraccionamiento Viveros de la Loma autorizado en 1959 por el gobierno del Estado a un promotor privado el Sr. Paulino Rivera Torres, ocupa una extensión de 2, 479,467.8 Mts.<sup>2</sup>, convirtiéndolo en el más grande desarrollo habitacional registrado para ese decenio.

Esta década también se caracterizó por ser la de mayor cantidad de superficie otorgada: 7, 566,135.83 Mts.<sup>2</sup>, que representa el 35.2% del área total ocupada por este tipo de fraccionamientos habitacionales "planeados".

Los años sesenta marcaron el inicio del mayor auge inmobiliario, autorizando en ese periodo un total de 29 fraccionamientos; es también el decenio que consolidaría la inversión privada inmobiliaria como la forma mayoritaria de crecimiento urbano habitacional en Tlalnepantla, ya que en esa década no se registró inversión pública en este renglón.

De los 29 fraccionamientos registrados en éste periodo, sobresale uno, que debido a sus dimensiones es importante señalar: se trata del fraccionamiento residencial denominado Valle Dorado. Ubicado en la parte poniente, y sobre la principal vía de comunicación que une a la parte norte del D.F.; con la parte norte: la autopista México-Querétaro. Este desarrollo se autorizó en 1969, a la fraccionadora y Constructora Tulpa, en una superficie de 926,912.5 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa el 18% de la superficie ocupada para esa década.

---

<sup>122</sup> Bonilla de León, L. Edith y López Mora, Rebeca. Op. Cit. p 139.

En relación a la superficie total autorizada en esos diez años, apuntaremos que esta fue en descenso respecto de la década anterior; en los sesenta el área ocupada fue de 5, 171,600.7 Mts.<sup>2</sup>, es decir el 24.3% del total.

Hasta aquí, estos veinte años marcaron un periodo caracterizado por la presencia masiva tanto en autorizaciones habitacionales: 58, como por la superficie ocupada: 13, 616,447.4 Mts.<sup>2</sup>, del sector privado inmobiliario; por la escasa participación del sector público, con solamente 5 autorizaciones en una superficie de 1, 149,879.88 Mts.<sup>2</sup>.

A partir de 1970 y durante las dos próximas décadas, la orientación del desarrollo habitacional formal dio un giro completo en cuanto al tipo de agente inmobiliario, al predominar ya no las inmobiliarias privadas, sino por el volumen de superficie ocupada cedió su lugar a las instituciones del sector público.

En los años setenta se registró una disminución tanto en el número de autorizaciones otorgadas con sólo 15, como una disminución gradual en el área ocupada con 4, 499,969.5 Mts.<sup>2</sup>, lo que equivale al 21.2% de la superficie total. Este espacio habitacional se repartió de la siguiente manera: 32% para las inmobiliarias privadas, y 68% para las instituciones y organismos del sector público. De la misma manera, en cuanto al número de autorizaciones le corresponden 8 a estos últimos, y 7 para los privados.

Destaca por su tamaño espacial el fraccionamiento habitacional Los Reyes Ixtacala, construido en 1970 por el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), en una superficie de 1, 418,734.4 Mts.<sup>2</sup>. Este se localiza en la porción poniente del municipio, cercano a las avenidas Presidente Juárez y las Armas. Además de la Unidad Habitacional "El Rosario", que es emblemática por su tamaño y diseño.

En la década de los ochenta continuará el auge de los fraccionamientos promovidos por el sector público, aunque con una notoria disminución en cuanto al número de autorizaciones, como de superficie ocupada. En su conjunto el área ocupada en este periodo fue de 2, 106,024.3 Mts.<sup>2</sup>, distribuidos de la siguiente manera: 35% para los dos conjuntos habitacionales promovidos por el sector

privado; y 65% para los cuatro fraccionamientos construidos por el sector público. De éstos, resalta por su tamaño el construido por INFONAVIT en 1987, denominado El Tenayo, con una superficie de 888,408.13 Mts.<sup>2</sup>, localizado en la porción poniente y con orientación hacia el cerro del mismo nombre, con acceso por la avenida Ceylán.

De acuerdo con el registro proporcionado por el Gobierno del Estado de México, para el año de 1994, se autorizaron 5 fraccionamientos; caracterizados por estar construidos en una superficie no mayor a los 36,000 Mts.<sup>2</sup>, cantidad relativamente pequeña considerando todas las anteriores. Esto pone en evidencia la saturación urbana del municipio y aprovechamiento intensivo de suelo, a través de la construcción vertical de conjuntos habitacionales.

En este periodo, la superficie ocupada es de 81,112.05 Mts.<sup>2</sup>, lo que representa apenas el 0.3% de la superficie total ocupada por estos desarrollos habitacionales planeados.

Se autorizaron 5 conjuntos habitacionales, todos promovidos por el sector privado; de éstos resalta por su tamaño: Tlayapa, construido en 1993 por la inmobiliaria Tlayapa S.A. Este se localiza también en la porción poniente y cercano a la avenida Ceylán. Para el año de 1999 se permitió la construcción de 4 conjuntos habitacionales de acuerdo al máximo aprovechamiento del suelo disponible en el Municipio y que está constituido exclusivamente por baldíos urbanos ubicados en distintos sitios del área urbana; reconocidos en el Plan de Centro de Población Estratégico<sup>123</sup>, el cual tiene asignado distintos usos de suelo como: comercial, habitacional, industrial, corredor urbano, entre otros.

### **Fraccionamientos Planeados por Décadas.**

---

<sup>123</sup> De esta forma la superficie y porcentaje de baldíos urbanos que le asigna al uso habitacional es de 29.17 Ha., esto representa el 16.09%, de un total de 178.96Ha., de 58 lotes baldíos. **Plan de Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México 1996.

DÉCADAS	SECTOR PRIVADO		SECTOR PÚBLICO		TOTAL PARCIAL	
	NÚMERO DE AUTORIZACIONES	SUPERFICIE (MTS. <sup>2</sup> )	NÚMERO DE AUTORIZACIONES	SUPERFICIE (MTS. <sup>2</sup> )	NÚMERO DE AUTORIZACIONES	SUPERFICIE (MTS. <sup>2</sup> )
1950-1960	22	7,566,135	5	1,149,879	27	8,716,015
1960-1970	29	6,050,312	0	0	29	6,050,312
1970-1980	7	1,449,612	8	3,050,357	15	4,499,969
1980-1990	2	756,164	4	1,349,859	6	2,106,024
1990-1994	5	81,112	0	0	5	81,112
1994-2000	5	29,684	0	0	5	29,684
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>15,054,307</b>	<b>17</b>	<b>5,550,095</b>	<b>87</b>	<b>21,483,116</b>

**Fuente:** Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2002.

### 4.3.1 Las unidades habitacionales.

A lo largo del proceso de crecimiento habitacional formal hemos distinguido una serie de peculiaridades asociadas al origen del promotor inmobiliario, sea éste público o privado. Sin embargo, hemos querido separar de este proceso y examinar de manera especial lo referente a las unidades habitacionales, vistas como una opción de crecimiento habitacional, resultado de la progresiva ocupación del suelo y saturación urbana del municipio.

El decenio de los sesenta se significó, al igual que el anterior, por la escasa promoción de conjuntos habitacionales verticales, solamente se construyeron 2 que corresponden, el primero, a la unidad habitacional Tequesquihuac, autorizada en el año de 1963, construida por el sector privado a través de la inmobiliaria Tequesquihuac S. de R.L., destinándose una superficie según autorización expedida por el gobierno estatal de 10,363.01 Mts.<sup>2</sup>.

El Cortijo, es la segunda unidad habitacional que cierra el ciclo de veinte años de exigua edificación vertical, explicable por la disponibilidad del suelo. Este conjunto inició su construcción en el año de 1969 y pertenece a un promotor individual privado, el Sr. Angel Fernández Maza, en una superficie de 41,101.8 Mts.<sup>2</sup>.

La década de los setenta marcan el inicio y el fin de dos procesos claramente identificables, por un lado, el ritmo de crecimiento habitacional

promovido por el sector privado disminuye de manera sensible, para dar paso a la creciente participación del sector público a través de sus instituciones para el financiamiento y construcción de vivienda en Tlalnepantla. Por otra parte, el auge inmobiliario y el tipo de desarrollos horizontales característicos de las dos décadas pasadas, llevaron a un paulatino y creciente proceso de ocupación y saturación del suelo urbano, dando por resultado escasez y especulación de éste bien. Con ello se inauguran veinte años en que la característica fundamental de crecimiento habitacional planeado será la verticalidad, a través de la utilización y aprovechamiento intensivo del suelo.

Es interesante resaltar que de los 26 fraccionamientos habitacionales autorizados por el gobierno del Estado de México de 1970 hasta 1994, 13 se insertan en la categoría de unidades habitacionales. Además, por el tamaño de la superficie que ocupan es otro elemento más a considerar; así, de los 6, 084,251 Mts.<sup>2</sup>, el 52.8% corresponde a éstos conjuntos, es decir 3, 216,868 Mts.<sup>2</sup>.

En 1972 la empresa paraestatal Productora e Importadora de Papel S.A. promueve, a través de su sindicato, la construcción del conjunto habitacional del mismo nombre PIPSA; este desarrollo ocupa una extensión territorial de 78,813 Mts.<sup>2</sup>. Posteriormente, y para el año de 1976, se autoriza la construcción del fraccionamiento de tipo vertical Izcalli Pirámide II, promovido por el gobierno del Estado, por medio del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), en una superficie edificable de 74,540 Mts.<sup>2</sup>. Ese mismo año hace su aparición la institución más importante del sector público encargada de la promoción a la vivienda, se trata del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT), que construye uno de los desarrollos habitacionales más importantes no sólo desde el punto de vista del tamaño de la superficie ocupada 942,567 Mts.<sup>2</sup>, sino también por su volumen de construcción y la magnitud del proyecto, se denomina El Rosario, ubicado en parte del Distrito Federal (Azcapotzalco) y en el Estado de México.

En la década de los ochenta la producción inmobiliaria disminuye considerablemente, ya que sólo se autorizan 6 fraccionamientos habitacionales y de éstos 5 corresponden a la categoría de unidades habitacionales,

demostrándose así el reducido espacio urbano disponible en un municipio para entonces consolidado urbanísticamente. En su conjunto estas 5 unidades abarcan una superficie de 1,648,023 Mts.<sup>2</sup>, distribuyéndose de la siguiente manera: INFONAVIT 1,212,393 Mts.<sup>2</sup>, en tres conjuntos habitacionales denominados en orden de importancia en cuanto a superficie: El Tenayo con 888,408 Mts.<sup>2</sup> autorizado en 1983, Tabla Honda con 244,323 Mts.<sup>2</sup> último fraccionamiento en autorizarse en la década (1987), y unidad habitacional Tejabanes con 79,662 Mts.<sup>2</sup>, autorizado en 1983. Los dos restantes, uno corresponde al sector privado y el otro al público. El primero se denomina Valle del Tenayo, autorizado en 1984 y promovido por la inmobiliaria CONFRACO S.A. de C.V., cuenta con una superficie de 298,164 Mts.<sup>2</sup>. El último se denomina Ex Hacienda de Enmedio, autorizado en 1980 y promovido por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), edificado en una extensión de 137,466 Mts.<sup>2</sup>.

Hasta 1994, y de acuerdo con la información obtenida en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, el número de unidades habitacionales en los cuatro años de la década, ascendió a 4. Todas ellas promovidas por empresas inmobiliarias del sector privado, resalta como característica una disminución creciente en cuanto al tamaño de la superficie ocupada, respecto de la década anterior, con sólo 56,112 Mts.<sup>2</sup>. Es también notorio apuntar que en 1994 se autorizó la construcción del fraccionamiento Los Alamos en una superficie de 2,331 Mts.<sup>2</sup> la más pequeña autorizada en el municipio.

Debemos resaltar que municipio de Tlalnepantla tiene como umbral de crecimiento urbano la poca disponibilidad de suelo con aptitud urbana, en virtud de que actualmente se encuentra prácticamente poblado y en ausencia de reservas territoriales. Únicamente existe la posibilidad de usar los baldíos que están esparcidos en las áreas urbanas de las dos porciones en que está dividido el Municipio. Esta situación induce a que el Municipio tenga un crecimiento poblacional y urbano moderado. Los baldíos urbanos que se han asignado para uso habitacional con un aprovechamiento máximo del suelo y precisamente es



en estos baldíos donde se comenzó a construir en 1999 cuatro conjuntos habitacionales de nivel económico medio y alto; dos horizontales y dos verticales con una extensión territorial de 29,684 Mts.<sup>2</sup>

Sin duda, la zona urbanizable es reducida y se limita a 58 lotes baldíos que representan 178.96 ha. De esta superficie los mayores porcentajes de acuerdo a la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo de Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz vigente, serán asignados al equipamiento y la industria (25.32 y 16.29%), sólo un 16.09% se destinará al uso habitacional, el 5.23% para uso habitacional con comercio, 9.39% para corredor urbano, 0.11% habitacional mixto, y 0.14% comercio y servicios, por lo que se puede concluir que no existe suelo para futuro crecimiento urbano<sup>124</sup>.

Aunque la tendencia de poblamiento será no sólo a saturar los pocos vacíos urbanos, sino a reciclar algunas zonas deterioradas, esto se evidencia por la apertura en el año 2002 de la vialidad Abasolo-Lerma que integra la parte central del municipio y da continuidad y fluidez al tránsito del área industrial, con esta obra algunas de las colonias como San Lorenzo que habían sufrido un proceso de deterioro urbano en que predominaban vivienda en alquiler (vecindades), están siendo sustituidas por conjuntos habitacionales exclusivos. Por los que en los dos últimos años la compra venta de predios y desocupación de vecindades se ha acelerado, realizándose 5 acciones inmobiliarias.

---

<sup>124</sup> Debemos indicar que estos porcentajes corresponden al uso establecido por el Plan de Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, publicado en 1996 y es retomado por el **Plan de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla del 2000**, para optimizar y promover la saturación de los lotes baldíos existentes en el área urbana, permitiendo principalmente distintos usos y destinos de los baldíos urbanos.

## Capítulo Quinto

### EL SECTOR INMOBILIARIO INFORMAL

#### 5.1 Ocupación progresiva del suelo

El proceso de ocupación gradual del suelo complementa el amplio espectro de crecimiento urbano habitacional en el municipio de Tlalnepantla. Los asentamientos humanos, resultado de esta creciente y constante dinámica urbana, culminaron con la formación de las actuales colonias populares.

Esta forma de crecimiento urbano informal, tiene sus orígenes en causas de tipo estructural, ligadas a la desigualdad social. Ésta, se manifiesta en la peculiar estructura urbana segregada, resultado de la inequidad en la distribución del ingreso, en la escasez de empleo productivo, en la falta de planeación y fenómenos especulativos del suelo, así como en el acelerado crecimiento demográfico.

La especulación del suelo trae consigo “la elevación del precio de las tierras urbanas, reduciendo el acceso de las masas mayoritarias al mercado formal inmobiliario, obligando a los estratos más pobres a vivir en el hacinamiento, en las áreas centrales decadentes o a prescindir de los servicios básicos en la periferia de las ciudades”<sup>125</sup>.

En Tlalnepantla esta forma de crecimiento se inició hace cincuenta años, debido entre otras causas a la instalación de la planta industrial como motor y atractivo para el asentamiento y llegada de fuertes corrientes migratorias, tanto del centro, como de las áreas rurales; a este respecto explica González Salazar que “la migración más que obedecer a ciertos estímulos culturales y psicológicos, en nuestros países responde fundamentalmente a una razón inequívocamente estructural: el estancamiento y los desajustes económicos y sociales que son característicos de las áreas rurales latinoamericanas, dado que las condiciones de producción no permiten a la población del campo niveles de empleo ni

---

<sup>125</sup> Geisse G., Guillermo y Sabatini, Francisco, “Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente”, en selección de Sunkel, O. y Gligo, N., **Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en la América Latina**, Fondo de Cultura Económico FCE, México 1981, T. II, p.66.

remuneraciones aceptables. A ello se le suman los atractivos de la vida urbana y el centralismo administrativo de las ciudades."<sup>126</sup> Y, agregaríamos por nuestra parte, el deterioro y encarecimiento de la vida urbana en las zonas céntricas.

Solo para tener una idea del tamaño y dimensión del proceso en el municipio, diremos que, en el año 2003, y de acuerdo con la delimitación de colonias elaborada por el H. Ayuntamiento Tlalnepantla de Baz, existían en ese año un total de 224 localidades, distribuidas de acuerdo con su tipología de la manera siguiente: 97 colonias, 67 fraccionamientos, 46 unidades habitacionales y 14 pueblos. En cuanto a la superficie ocupada, ésta misma fuente revela las siguientes cifras: 1,886.7 has., en colonias, 1,525.9 has., para fraccionamientos, 348.4 has., para unidades habitacionales y 828.9 has., para pueblos<sup>127</sup>.

De la referencia anterior se observa el predominio de las colonias populares en el concierto de localidades que integran el municipio, es claro que 41% de la superficie urbana habitacional corresponde a estos asentamientos, de igual forma el 45% de las localidades caen en esta categoría, así mismo la población municipal se asienta mayoritariamente en colonias populares, con el 43.3%.

Es por esta razón que resulta de particular interés explorar todas aquellas circunstancias que facilitaron y dieron origen a la posesión progresiva del suelo en Tlalnepantla, así como las condicionantes legales de su regularización, y las transformaciones de las áreas precedentemente usadas para usos agrícolas por usos urbanos.

### **5.1.1 La segregación urbana una característica del proceso.**

El proceso de urbanización informal, nos remite inevitablemente a la noción de segregación espacial, que es la expresión más visible de un modelo de urbanización dirigido por los intereses del mercado inmobiliario y que repercute en la distribución territorial segregada de la población.

---

<sup>126</sup> González Salazar, Gloria, **El Distrito Federal...** Op. Cit. pp.121-122.

<sup>127</sup> Información proporcionada por la subdirección de catastro del municipio de Tlalnepantla de Baz, 2003.

Por segregación urbana se entiende la distribución diferencial de sectores dentro del tejido urbano, lo que da lugar a que en los centros urbanos “se confronta de manera muy notoria, la pobreza de las mayorías y la riqueza de las minorías. Refleja la estructura de clases, contrastes entre los barrios populares, las zonas residenciales de lujo y los elevados y magnificentes edificios tanto para habitación como para grandes negocios...rasgo característico de las grandes ciudades, su estructura segregada por clases sociales en que contrastan barrios y colonias, con fraccionamientos residenciales”<sup>128</sup>.

La noción de segregación urbana indica Javier Delgado, “es la expresión tangible de la desigualdad de la estructura social... acuñada por los primeros funcionalistas, ha sido una tentativa constante de la corriente culturalista para asociar un contexto urbano específico con un determinado comportamiento social y económico de los grupos sociales residentes. Esta noción se ha ido decantando ideológicamente, convirtiéndose en “marginalidad” en los años del auge Cepalino, en “zonas homogéneas” con la generación del zoning, “desequilibrios funcionales”, “áreas desprotegidas” o “deterioradas”...como toda noción ideológica, es posible ver la otra cara ideológica pero desde el lado de los segregados característica de la urbanización capitalista, refuerza las desigualdades sociales en extensas áreas ocupadas mayoritariamente por sectores populares”<sup>129</sup>.

Este tipo de urbanización está aparejada a un hecho de injusticia social del cual es objeto la población de bajos recursos, debido en buena medida a la especulación y encarecimiento sin límites del espacio urbano consolidado. “Descansando tradicionalmente en el prolongado y agotador esfuerzo físico y

---

<sup>128</sup> Hardoy, Jorge, “Vivienda e Infraestructura, Ubicación”, ponencia presentada en el **Primer Congreso Internacional de Planeación de Grandes Ciudades**, México D.F., Junio 22-25 de 1981, p.14.

<sup>129</sup> Delgado, Javier. “La Estructura Segregada de la Ciudad de México: 1970-1986” en: Benítez Zenteno, Raúl y Morelos, José Benigno. **Grandes Problemas de la Ciudad de México**, Plaza y Valdez Editores, México 1988, p.186.

económico que confina a sus pobladores para crearse un entorno mínimamente habitable”<sup>130</sup>.

Así, extensas zonas urbanas son invadidas por asentamientos precarios, cuyo establecimiento responde a amplias necesidades de vivienda y al impedimento de un gran número de población para acceder a ella mediante mecanismos tradicionales del mercado. Este proceso de ocupación ha permitido a los sectores sociales de más bajos ingresos el acceso al suelo urbano, de esta manera, “sectores populares que se han visto imposibilitados de adquirir un terreno urbanizado, por los altos costos del suelo, han encontrado en esta forma de ocupación la posibilidad de obtener un terreno “accesible”, de acuerdo a sus precarios recursos”<sup>131</sup>.

Bajo estas condiciones, el crecimiento territorial de la ciudad sólo puede darse en una modalidad impuesta por la segregación: el crecimiento informal y su consolidación urbana en colonias populares.

### **5.1.2 Condicionantes del proceso de crecimiento urbano informal.**

Podemos señalar que este crecimiento en general se adjudica a la propia dinámica del mercado inmobiliario en su conjunto, que impide el acceso a una gran parte de la población en zonas ya urbanizadas y deja fuera de los intereses inmediatos del capital inmobiliario la tierra menos atractiva de la periferia. Esta tendencia se refiere a un factor común a todos los sectores periféricos del mercado: su desfavorable localización en relación con las zonas ya consolidadas, la marcada incapacidad del suelo para el desarrollo urbano y la abandono total de inversiones traducidas en equipamientos e infraestructura que los nuevos pobladores deben gestionar y construir parcialmente para satisfacer sus mínimas necesidades de subsistencia.

---

<sup>130</sup> Castañeda, Víctor. “Mercado Inmobiliario en la Periferia Metropolitana: Los Precios del Suelo. Estudios de Caso”, en Terrazas, Oscar y Preciat, Eduardo. **Estructura Territorial de la Ciudad de México**, México 1988. p. 222.

<sup>131</sup> C. de Gramomont, Humbert y Tejera Gaona, Héctor (coord), **La nueva relación campo-ciudad y la pobreza rural**, INAH, UAM, UNAM, Plaza y Valdez, México D.F., 1996. p. 127.

El impacto de la compra de un predio en las precarias economías de los colonos es sumamente grande. Una vez que la tierra es vendida a los colonos, se inicia el proceso de poblamiento con la construcción de vivienda, sin embargo, existe aún la viabilidad de continuar con la comercialización de la tierra; los mismos pobladores ofrecen eventualmente sus pequeños porciones de tierra (lotes) cuando se encuentran impedidos económicamente para emprender el proceso de construcción de vivienda; o bien, por que ven en sus predios la oportunidad de obtener una ganancia con su venta, una vez que ya se ha incrementado el suelo con algunas obras como la adecuación de calles o la propia construcción de viviendas colindantes.

La peculiaridad común de los asentamientos iniciales es la irregularidad en la tenencia de la tierra, esta situación es motivada en buena medida por el mercado ilegal del suelo, pero se convierte en la única vía accesible para pobladores de bajos recursos.

A esta pauta de asentamientos un tanto dispersos al inicio del proceso de urbanización periférico se les conoce como asentamientos irregulares y "son todos aquellas colonias urbanas o suburbanas, cuya formación ha quedado fuera de los marcos jurídico-legales respecto a la formación de nuevos asentamientos humanos, independientemente del tipo de tenencia de la tierra en que se encuentren establecidos (ejidal, comunal, federal, estatal, municipal o privada)"<sup>132</sup>.

Este proceso de asentamiento es suscitado mediante el desplazamiento permanente de vastos sectores de población con incapacidad de acceso al espacio urbanizado, a través de la compra o arrendamiento. La dificultad de obtención de la tierra y a la vivienda hace que se convierta en un problema de carácter social.

El acceso al suelo, se convierte en la primera motivación para grandes sectores de la población urbana carentes de techo y vivienda, esto permite vislumbrar la recurrencia de la venta ilegal de terrenos. Este mercado inmobiliario

---

<sup>132</sup> Castañeda, Víctor. "Mercado Inmobiliario de las Periferias Urbanas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México" en: Benítez Zenteno, Raúl y Morelos, José Benigno, Op. Cit. p.100.

ilegal, inicia con un largo y atomizado proceso de valorización del suelo, en gran parte, a cargo de los propios pobladores y un desplazamiento progresivo de la población con incapacidad de apropiación definitiva del nuevo suelo valorizado. Es decir, la necesidad de vivienda conduce a amplios sectores de la población al único espacio disponible fuera del área central: la periferia metropolitana, puesto que es el más accesible por su precio<sup>133</sup>.

De esta manera la expansión territorial del área urbana de la ciudad de México, se extendió sobre terrenos anteriormente dedicados a actividades agrícolas, debido a la baja rentabilidad de las tierras de cultivo contiguas a las áreas urbanas.

### **5.1.3 Mercado inmobiliario informal y especulación del suelo.**

El mercado inmobiliario periférico ha mantenido un patrón de expansión y crecimiento horizontal, sobre municipios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. En este proceso ha incorporado tierras no atractivas al capital inmobiliario que se hacen accesibles para la población de bajos recursos; así, al principio se caracterizan por el bajo nivel de densidad ocupacional, manifestándose en un proceso de poblamiento disperso, exento de directrices planificadoras.

La venta ilegal de tierras a la población de escasos recursos en la periferia, es una parte del mercado inmobiliario en su conjunto y goza de grandes márgenes de libertad en su operación, puesto que no existen mecanismos públicos de control sobre la especulación del suelo.

El progresivo abandono de los usos agrícolas y su gradual transformación en usos urbanos, promovida por la rentabilidad y la especulación de la venta.

---

<sup>133</sup> Con respecto al poblamiento y vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; la Doctora Esther Maya, señala lo siguiente: "El poblamiento popular que ha regido a la ZMCM se vincula principalmente con un modelo de urbanización popular caracterizado por la constante expansión del área urbana, y población que perciben bajos ingresos económicos dando lugar al surgimiento de asentamientos ilegales, con población que habita en malas condiciones por los costos que representan el acceso al suelo, a la vivienda y a los servicios". Maya, Esther. **El Sector Privado y la Vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México**. México, 2000, p. 62.

Consecuentemente, a los pobladores que obtienen un lote de tierra es evidente el impacto que genera sobre el nivel de vida de los habitantes de la periferia metropolitana, traduciéndose en un gran esfuerzo económico para conseguir el derecho de uso de la tierra y para urbanizarla.

La especulación en la comercialización de la tierra es otro de los fenómenos del mercado periférico, de ahí la sutil presencia de los agentes que controlan el mercado.

En el mercado de terrenos, sobre todo ejidales, y su transformación en asentamientos humanos irregulares y posteriormente colonias populares, se pueden distinguir algunas etapas:

Desincorporación de la tierra de uso agrícola por usos urbanos para su división y venta. Esta agregación de la tierra al mercado inmobiliario periférico, se promueve con la comercialización de la tierra agrícola o de aquella sin usos definidos que se fracciona y convierte en suelo de uso habitacional, principalmente. La disponibilidad de una mayor o menor extensión de tierra por parte del usufructuario o ejidatario en su mayoría, fija en buena medida el tipo de traza urbana del nuevo poblamiento y sobre todo, el margen de acción de los agentes sobre el mercado.

Al presentarse las circunstancias inmediatas que asisten la integración de las tierras ejidales al mercado, como lo es: la proximidad de las parcelas a zonas ya urbanizadas y las presiones para lotificarla, sucede entonces que las autoridades ejidales deciden "autorizar" la venta.

Otra peculiaridad de la incorporación de suelos al mercado inmobiliario periférico es el acceso directo; en ésta, como su nombre lo muestra, se da la venta directa de los fraccionadores a los colonos, donde los primeros actúan como intermediarios entre los depositarios de la tierra y los nuevos pobladores. Sin embargo, la creciente incorporación de los ejidatarios en la venta directa tiende a desaparecer la intermediación de estas figuras ajenas a las estructuras locales agrarias.



Al vender sus tierras los ejidatarios inducen a un patrón de ocupación disperso y subocupado. Ello tiene relación con la disponibilidad de pequeñas porciones de tierra para su venta, así como con el hecho de que no todas las parcelas del ejido se incorporan al mismo tiempo al mercado. Esto depende de las disposiciones de las autoridades ejidales para autorizar su venta, y del grado de cohesión interna entre los miembros, así como el control que ejerzan. Bajo estas condiciones, el patrón de ocupación territorial se configura y toma forma en un proceso gradual de urbanización progresiva y, una vez consolidado; recibe el nombre de colonia popular.

Una de las implicaciones de este modelo de ocupación impuesto por el llamado "mercado hormiga", es decir, la venta atomizada y dispersa de la tierra del ejidatario, cuyo resultado es la ampliación del tiempo de consolidación en los asentamientos de vivienda. Esto se debe en lo fundamental a la ausencia inicial de un "gestor", lo cual impide superar la desvinculación existente entre colonos y las instancias encargadas de dotar de servicios urbanos y ello se traduce en un temporal vacío de gestión y un retraso notable del proceso de consolidación de las nuevas colonias. Además se le suma la dispersión de las parcelas vendidas y dentro de ellas, los lotes construidos.

En el mercado inmobiliario periférico se pueden identificar a fraccionadores clandestinos, "corredores" de terrenos, líderes de colonos, representantes de organizaciones políticas. Por definición, un agente inmobiliario que actúa en la periferia metropolitana es todo aquel o aquellos que participan directamente como fraccionadores, compradores o intermediarios en las transacciones de compraventa de tierra y que se caracterizan por no ser destinatarios finales del suelo, incorporando tierra al mercado, sin promover ninguna mejora<sup>134</sup>.

---

<sup>134</sup> Sin embargo, en el trabajo realizado por la Doctora Esther Maya, resalta que hoy en día, en el sector privado dedicado a la producción de vivienda (incluyendo la de interés social), existe un actual promotor, desarrollador o empresario de vivienda que se considera "conocedor profundo del mercado que demanda vivienda", así el promotor (desarrollador) interviene "en todas y cada una de las fases que concurren en la promoción inmobiliaria. Esto es, debe darse a la tarea de buscar un terreno adecuado, con equipamiento y servicios urbanos, buscar financiamientos, agilizar trámites, obtener precios de construcción accesibles, elaborar anteproyectos y proyectos urbanos y

El tipo de relación entre agentes intermediarios<sup>135</sup> con las instancias oficiales, es determinante en el desarrollo y consolidación de los asentamientos promovidos por ellos.

En el incremento y expansión de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el papel de los agentes usufructuarios<sup>136</sup> ha alcanzado relevancia, particularmente los ejidatarios, quienes fraccionan y ofrecen sus parcelas a los colonos sin la visible intromisión de otros agentes. A través de la mediación directa o indirecta de las autoridades ejidales, personificada por la figura del comisariado ejidal.

La transformación del ejidatario en agente inmobiliario en pequeña escala, se debe entre otras razones: a la escasez del trabajo agrícola, a la reducida extensión de las tierras de labor, a las inadecuadas e insuficientes apoyos crediticios para el pequeño agricultor, así como a los precarios niveles de producción para el autoconsumo.

Las modificaciones al Artículo 27 Constitucional y consecuentemente la Ley Agraria de 1992, introduce cambios sustantivos en torno a la definición de la tierra ejidal al reivindicar "la importancia de considerar al ejidatario, no como parte de un núcleo propietario sino, como un propietario individual con capacidad legal para disponer sobre el uso y destino de su parcela".<sup>137</sup> Así el ejidatario está posibilitado de vender su tierra e incorporarla al mercado urbano inmobiliario, representado por las desarrolladoras inmobiliarias que construyen proyectos de vivienda de "interés social".

---

arquitectónicos, presupuestos y planteamientos económicos y financieros, permisiología, comercialización y adjudicaciones, administración, etc." Es decir el promotor inmobiliario privado, participa en cada una de las fases de construcción de vivienda de los diferentes sectores hacia los que dirige tanto sus proyectos, como el producto final que es la vivienda. Ídem. p. 105, 106.

<sup>135</sup> Por agentes intermediarios entenderemos a aquellos que solo ejercen un control transitorio sobre la tierra, como lo es el comisariado ejidal.

<sup>136</sup> Los agentes propietarios o usufructuario son aquellos que detentan el dominio legal sobre la propiedad o usufruto de tierra que venden, estos son los pequeños propietarios, ejidatarios y comuneros.

<sup>137</sup> Cruz Rodríguez, Ma. Soledad, "Propiedad ejidal e impacto urbano", en revista **Ciudades 47**, Julio-septiembre, 2000, Red Nacional de Investigación Urbana, Puebla, México, p.3.

## 5.2 El Ejido y su transformación urbana en Tlalnepantla.

Con respecto a las áreas ejidales en Tlalnepantla, estas se iniciaron, como en el resto del país, a partir de la promulgación de la Constitución de 1917 y en particular su Artículo 27<sup>138</sup>, es así como las amplias extensiones de tierra rural que durante muchos años permanecieron en manos de particulares (latifundistas), fueron expropiadas y fraccionadas para ser repartidas a los campesinos, convirtiéndose en ejidatarios; esta categoría les dio el derecho a explotar las riquezas de la tierra, es decir a obtener el usufructo, pero no los posibilitaba a ser dueños de la propiedad.

En este sentido, se entiende por ejido a la "extensión de tierra que ha recibido un núcleo de población agrícola, que tenga por lo menos seis meses de fundado, para que la explote directamente con las limitaciones y modalidades que señale el Código Agrario. El ejido es por principio inalienable, inembargable, intrasferible, imprescriptible"<sup>139</sup>.

Sin embargo, la realidad a la que se han enfrentado las áreas ejidales en el medio urbano ha superado lo establecido por la ley. Así, la dinámica propia de las grandes concentraciones urbanas y más aún el Distrito Federal han presionado para transformar los ejidos, al punto de desaparecerlos<sup>140</sup>.

Las primeras áreas ejidales en Tlalnepantla se iniciaron a partir de 1924, localizadas tanto en la zona oriente, como poniente. A la primera de estas corresponde el ejido de San Juan Ixhauतेpec; mientras que en la segunda, están los ejidos de: San Bartolo Tenayuca y San Juan Ixtacala. Durante la década de los veinte, Tlalnepantla era una zona predominantemente rural y aunque situada

---

<sup>138</sup> Con la promulgación de la Ley del 6 de Enero de 1915, emitida por Carranza que posteriormente se fija en la Constitución de 1917 en su Artículo 27, dicha ley contempla las cinco acciones agrarias: restitución de tierras comunales, titulación de tierras comunales, dotación de ejidos, ampliación de dotación de ejidos y la creación de nuevos centros de población ejidal.

<sup>139</sup> Cervantes, Enrique. Op. Cit. p.58.

<sup>140</sup> Para el año de 1992 se aprobó la Ley Agraria, "actualmente vigente, que deroga los viejos criterios que reglamentaban la propiedad ejidal desde los años posrevolucionarios. La Ley Agraria reivindicó la importancia de considerar al ejidatario, no como parte de un núcleo ejidatario sino, como un propietario individual con capacidad legal para disponer sobre el uso y destino de su parcela". Esta ley, ha incidido en las orientaciones de crecimiento urbano en el país, así también mantiene la expectativa de incorporación de la tierra ejidal de manera regulada al proceso de urbanización. En Rodríguez, Ma. Soledad Cruz. "Propiedad Ejidal e Impacto Urbano", Op. Cit. p. 3

cerca de la Ciudad de México, la economía de la región se basaba en el sector primario: agricultura y ganadería, preponderantemente; y algunas fabricas textiles, que desde finales del siglo XIX se habían establecido.

Después de haberse realizado el reparto agrario en los años veinte, en 1940 se crearon ampliaciones de algunos de los ejidos, debido a la necesidad de los ejidatarios por una mayor extensión de tierra. Sin embargo, muy pronto el área metropolitana de la Ciudad de México haría sentir su influencia. El resultado de la dinámica urbana de la capital, sería la perdida paulatina de áreas ejidales y cambios en el uso del suelo de agrícola por urbano, destinado a la vivienda primordialmente; iniciándose así una competencia de los núcleos ejidales para solicitar el cambio de zonas agrícolas-ejidales por zonas urbano-ejidales.

Las tierras ejidales del municipio se ubicaban principalmente en terrenos cerriles en donde las condiciones físicas del terreno no permitían una producción agrícola excedente, por lo que la mayor parte de los ejidatarios se dedicaban a trabajar en la ciudad, abandonando sus tierras.

### **5.2.1 Los Ejidos en Tlalnepantla.**

En los 16 años que duró el periodo de repartición agraria en el municipio, esto es, entre 1924 y 1940, años de la primera y última resolución presidencial para la autorización de ejidos, se distribuyeron un total de 2,387 has., de tierra extraídas de nueve haciendas, posteriormente se solicitaron ampliaciones de algunos ejidos.

A continuación se describe brevemente y de manera particular este proceso:

El 13 de Mayo de 1924, se crea el primer ejido en la zona oriente: San Juan Ixhuatepec, mediante posesión provisional, emitida el 3 de Diciembre de 1925.

Se extrajeron y afectaron un total de 866 has., de la hacienda el Risco, lo cual representa la mayor afectación realizada en el municipio. A esta superficie se le expropiaron 32 has., para los siguientes usos: 15 has., para estación de carga

de ferrocarriles, 2 has., para almacenes de la Secretaría de Minas, 1 para paso F.C. Lock Doit y dos torres de energía eléctrica, 4 has., para instalaciones de agua potable de la ciudad de México, y 8 has., en 1948, para la formación de zona urbana.

En ese mismo año también se autorizaron dos ejidos: San Bartolo Tenayuca y San Juan Ixtacala. El primero ocupa una superficie de 450 has., extraídas de la hacienda de San Javier; Este ejido se autorizó por resolución presidencial el 28 de Agosto de 1924, posteriormente el 16 de Mayo de 1951 se expropiaron 10 has., para la construcción de la Estación de Carga de los FFCC; y en periodo 1965-1967, 52 has., más, destinadas para la construcción de zona urbana.

Para la formación del segundo ejido (San Juan Ixtacala) se afectaron 119 has., de la Hacienda de Enmedio, posteriormente en 1940 se amplía a 152 has., más, extraídas de la Hacienda de San Mateo Tecoloapan, y once años después se expropiaron 12 has., para la construcción de la Estación de Carga de FFCC.

El ejido de Los Reyes se creó en 1925, mediante posesión provisional, y al año siguiente se autorizó por resolución presidencial; éste comprende una extensión territorial de 100 has., que pertenecieron a la Hacienda de Enmedio, a este ejido se le expropiaron 37 has., en 1951 para la construcción de la estación de carga del Valle de México.

Del mismo año que el anterior, data el ejido de San Lucas Patoni; aunque este se legalizó formalmente en el año de 1927. Para la formación de este ejido se afectaron dos haciendas: El Tenayo y La Escalera, cada una participó con 99 has. y 62 has. respectivamente. Posteriormente y ante la presión del medio urbano las 161 has., se convirtieron en zona urbana.

Colindando con este ejido se encuentra el de San Miguel Chalma, formado mediante posesión provisional en 1926 y regularizado oficialmente al año siguiente; las 168 has., que comprende fueron extraídas de la hacienda La Escalera y, en 1940 se realizó la ampliación por 152 has., expropiadas de la hacienda San Mateo Tecoloapan; además de 100 hectáreas de posesiones anteriores no precisas.

En 1928 se crearon dos ejidos más: Santa Cecilia Acatitlán y San Andrés Atenco; el primero, se formó a partir de la afectación de tres haciendas: El Tenayo, Santa Cecilia y la Hacienda de Lechería, cada una con: 7Has., 31has. y 45 has., respectivamente; a este ejido se le sumaron 14 has. en 1940, extraídas de la hacienda de San Rafael. El segundo corresponde a San Andrés Atenco y comprende una superficie de 96 has., obtenidas de la hacienda de Santa Mónica, este ejido se amplió a 100 has. más, tomadas de posesiones individuales y comunales poco definidas y, en 1958 se realizó la expropiación de 4 has., destinadas a zona urbana.

El ejido de Loma de Solares, se creó en 1930 mediante resolución presidencial, en una extensión territorial de 244 has., afectadas a la hacienda de Santa Mónica; 25 años después se realizó la expropiación de 1 ha., destinada para la Compañía de Luz y Fuerza del Sureste. Al año siguiente se fundó el ejido de San Lucas Tepetlacalco, en tierras pertenecientes a la hacienda de Santa Mónica, con una superficie de 72 has.; estos terrenos gradualmente se fueron expropiando para ser destinadas a zona urbana.

Transfiguración fue el último de los ejidos creados en Tlalnepantla, éste comprende una área relativamente pequeña: 28 has., obtenidas de dos haciendas: San Rafael y San Nicolás, con 8 y 20 has. respectivamente. El tamaño reducido del ejido se debe, en buena medida, a que la superficie destinada para uso agrícola ejidal estaba completamente repartida para la fecha de su fundación: 1940.

Existieron además en el municipio tres ejidos: Tequesquihuac, Santa Bárbara y Ticomán, este último perteneciente a los ejidatarios del Distrito Federal, pero parte del ejido localizado en la porción oriente de Tlalnepantla. De los tres no se cuenta con suficiente información en cuanto al año de su fundación, superficie, afectación, ampliación o expropiaciones, por lo que solamente nos hemos limitado a mencionarlos.

### Áreas Ejidales en Tlalnepantla.

EJIDO	SUPERFICIE.			HAS.	
	AFECTACIÓN	AMPLIACIÓN	PARCIAL	EXPROPIACIÓN	TOTAL
SAN BARTOLO TENAYUCA	450.0	0.0	450.0	-62.0	388.0
SAN JUAN IXTACALA	119.0	152.0	271.0	-12.0	259.0
SAN JUAN IXHUATEPEC	866.0	0.0	866.0	-32.0	834.0
SAN MIGUEL CHALMA	168.0	252.0	420.0	0.0	420.0
LOS REYES	100.0	0.0	100.0	-37.0	63.0
SANTA CECILIA ACATITLAN	82.0	14.0	96.0	0.0	96.0
SAN ANDRÉS ATENCO	96.0	100.0	196.0	-4.0	92.0
LOMA DE SOLARES	244.0	0.0	244.0	-1.0	43.0
SAN LUCAS TEPETLACALCO	72.0	0.0	72.0	-72.0	.0
TRANSFIGURACIÓN	28.0	0.0	28.0	-28.0	.0
TEQUESQUINAHUAC	N.I.	N.I.	N.I.		
SANTA BÁRBARA	N.I.	N.I.	N.I.		
TICOMÁN	N.I.	N.I.	N.I.		
<b>TOTAL</b>	<b>2,225.0</b>	<b>518.0</b>	<b>2,743.0</b>	<b>-248.0</b>	<b>2,495.0</b>

**Fuente:** Integración nuestra con base proporcionada por la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT), Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2002.

**N.I** No se cuenta con información suficiente.

#### 5.2.2 La formación de zonas urbano ejidales.

En las zonas urbano ejidales que se iniciaron en 1948 con San Juan Ixhuatepec, no se efectuaron mediante un estudio urbano, ni siquiera por medio de un proyecto de fraccionamiento. La revisión de los planos originales de

lotificación y trazo de calles de la colonia Lázaro Cárdenas correspondiente a la entonces zona urbano ejidal de San Juan Ixhuatepec, indican que sólo se delimitó a realizar un dibujo geométrico ortogonal del ejido de San Juan Ixhuatepec; en este trazo se indicaban manzanas, lotes y calles, que no obedecían a ninguna directriz prevista.

Las especificaciones del ancho de calles es casi siempre sobrada y el lote tipo, tampoco parece seguir un criterio definido, ya que van desde 1,200 Mts<sup>2</sup>. hasta 275 Mts<sup>2</sup>. (zonas urbano ejidales de la Laguna en zona oriente y San Lucas Patoni en zona poniente, respectivamente). Los trazos menos atinados aparecen en zonas de topografía accidentada, pues el trazo reticular se aplica en los cerros, sin considerar su topografía, el resultado es que las calles resultan con pendientes superiores a cualquier especificación para ser usada por vehículos.

De tal manera que el establecimiento de zonas urbano-ejidales trajo serias consecuencias, sobre todo por la dificultad que representó la dotación de los servicios públicos, ya que en la venta de lotes realizada por los ejidatarios, estos entregaban el pedazo de tierra pero sin ningún servicio urbano. Además de las inconvenientes para la dotación paulatina de servicios, el establecimiento de zonas urbano ejidales se realizó al margen de toda coordinación institucional, asentándose en lugares donde la zonificación urbana no estaba prevista. Este asentamiento no planeado trajo como consecuencia inmediata un desequilibrio en la atención de los servicios urbanos en general, así como que la interrelación de la zonificación de usos del suelo se viera seriamente afectada.

Hasta 1970 se tenían registradas 10 zonas urbano ejidales en el municipio, de éstas, 5 se localizaban en el área poniente y el resto en la zona oriente.

A continuación se describen:

- Zona Poniente. La zona urbano ejidal de San Andrés Atenco, expropiada del ejido del mismo nombre, el 29 de Enero de 1958, con una superficie aproximada de 45.5 has., el número de lotes obtenidos fue de 123. La zona urbano ejidal Isidro Fabela (zona 1), obtenida mediante permuta al municipio de Cuautitlán, ocupó una extensión de 10.9 has., y se obtuvieron 129



lotes; la fecha de resolución presidencial es de 27 de Mayo de 1961. La tercera zona es la de San Bartolo Tenayuca, autorizada en el periodo 1965-1970, en una superficie de 52.9 has. repartidas en 408 lotes, expropiada del mismo ejido de San Bartolo Tenayuca. La zona urbano ejidal de San Lucas Patoni, en una extensión de 22 has., creada del mismo ejido, no se cuenta con la fecha de autorización ni con el número de lotes obtenidos. Finalmente San Lucas Tepetlacalco, expropiada del ejido del mismo nombre, tampoco se tienen datos de la fecha de autorización, número de lotes, ni extensión territorial.

### Zonas Urbano-Ejidales en la Zona Poniente

EJIDO	SUPERFICIE HAS. (Aprox.)	LOTES	TIPO DE ACCIÓN	
			EXPROPIACIÓN	PERMUTA
SAN ANDRES ATENCO	45	123	S.A. Atenco	
SAN BARTOLO TENAYUCA	53	408	S.B. Tenayuca	
ISADRO FABELA	11	129		Cuautitlán
SAN LUCAS PATONI	23	N.I.	S.L. Patoni	
SAN LUCAS TEPETLACALCO	N.I.	N.I.	S.L. Tepetlacalco	
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>660</b>		

**Fuente:** Integración nuestra con base proporcionada por la Comisión Reguladora para la Tenencia de la Tierra (CORETT), Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2002.

**N.I.** No se cuenta con información suficiente

- En la Zona Oriente del municipio y concretamente el ejido de San Juan Ixhuatepec. Se fundó en 1948 la primera zona urbano-ejidal, posteriormente a solicitud de los ejidatarios se realizaron cuatro ampliaciones de esta zona, todas acaecieron en el periodo presidencial de 1959 a 1964; ellas son las siguientes:

San Juan Ixhuatepec Calaveras (Marina Nacional), en una superficie de 56 has. y 638 predios lotificados; San Juan Ixhuatepec Caracoles (Jorge Jiménez Cantú), destinándose una superficie de 39 has., distribuidos en 504 lotes; San Juan Ixhuatepec Jacalón (Constitución de 1857), autorizándose 85 has., para ampliación de zona urbana divididas en 462 lotes; San Juan Ixhuatepec La Laguna, en 32 has., de superficie y un número total de 328 lotes. Estas cuatro ampliaciones de zonas urbanas se expropiaron del ejido de San Juan Ixhuatepec, autorizado por resolución presidencial el 3 de Diciembre de 1925.

Por último está la zona urbano-ejidal denominada La Presa (Lázaro Cárdenas), esta es la mayor de las diez en cuanto a superficie autorizada: 300 has. y un total de 3,340 lotes; no se tiene el dato preciso de la fecha de autorización, pero se estima que es del mismo periodo de los anteriores 1959-1964; esta importante extensión territorial se expropió del ejido de Ticomán y de San Juan Ixhuatepec.

### Zonas Urbano Ejidales en la Zona Oriente.

EJIDO	SUPERFICIE HAS. (Aprox.)	LOTES	TIPO DE ACCIÓN	
			EXPROPIACIÓN	PERMUTA
S.J. IXHUATEPEC CALAVERAS (MARINA NACIONAL)	56	638	S.J. Ixhuatepec	
S.J. IXHUATEPEC CARACOLES (JORGE JIMENEZ CANTÚ)	39	504	"	
S.J. IXHUATEPEC JACALÓN (CONSTITUCIÓN DE 1857)	85	462	"	
S.J. IXHUATEPEC LA LAGUNA	32	328	"	

LA PRESA (LAZARO CARDENAS)	300	3340	Ticomán	
TOTAL	512	5272		

**Fuente:** Integración nuestra con base proporcionada por la Comisión Reguladora para la Tenencia de la Tierra (CORETT), Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2002.

### 5.2.3 Permuta de ejidos para usos urbanos.

La presión urbana convirtió la vocación de los usos agrícolas de las áreas ejidales, dando lugar a la aceptación de parte de las autoridades encargadas de los asuntos de la tierra a crear zonas denominadas urbano ejidales, estas son distintivas del proceso de transición que más tarde desembocaría en un territorio municipal completamente urbanizado.

De esta manera las tierras ejidales sufrieron un doble proceso de ocupación habitacional: por un lado y el más importante en cuanto a la superficie ocupada es el de tipo progresivo, es decir, venta directa de la comunidad ejidal o de forma individual. Por otra parte, debido a la localización de ciertos ejidos en lugares atractivos para el capital inmobiliario, se permutaron o cambiaron estas tierras por otras localizadas en lugares menos atractivos para estos inversionistas; con ello, se abre paso a la edificación de conjuntos habitacionales formales.

La construcción de obras de impacto vial como lo fue el Periférico o ampliación de la autopista México-Querétaro en tierras de propiedad ejidal, acentuó el interés de los inversionistas inmobiliarios en construir desarrollos habitacionales en esta zona.

A continuación se presenta un cuadro señalando el nombre del ejido y los fraccionamientos asentados en esas tierras ejidales.

### Permuta de Ejidos

NOMBRE DEL EJIDO	FRACCIONAMIENTOS
LA LOMA	Unidad López Mateos, Viveros de la Loma, Electra, Viveros del Valle, Las Rosas, Magisterial Vista Bella.

SAN JERÓNIMO TEPETLACALCO	Plazas de la Colina, El Parque, El Mirador, Vista Hermosa, Bella Vista.
SAN LUCAS TEPETLACALCO	Electra, Las Margaritas, Viveros del Valle, Valle de Santa Mónica.
CALACOAYA*	Santa Mónica
SAN PABLO XALPA	Parque Industrial San Pablo Xalpa
SAN JUAN IXTACALA	Prado Ixtacala, San Felipe Ixtacala, Nueva Iztacala, Estación de Carga de FF.CC.
LOS REYES	Parte de la Estación de Carga de FF.CC., y Fracción de Los Reyes Ixtacala.
TENAYUCA	Bodegas de la Comisión Federal de Electricidad, La Cantero, La Arboleda, Las Palomas, La Purísima, La Soledad, Ahuehuete.
SANTA CECILIA	Gustavo Baz Prada, Independencia, Los Angeles, El Rosal, Cuautemoc Ampliación independencia.
SAN ANDRÉS ATENCO	Lomas de San Andrés Atenco, Ampliación de San Andrés Atenco, La Patera, Loma Azul, Provenzal la Joya, Balcones de Valle Dorado.

**Fuente:** Integración nuestra con base proporcionada por la Comisión Reguladora para la Tenencia de la Tierra (CORETT), Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 2002.

(\*) El Ejido de Calacoaya perteneció a ejidatarios del municipio de Atizapán

Como se puede apreciar en el cuadro anterior todas las intercambios se realizaron en terrenos localizados en la parte suroeste del municipio, teniendo como eje radial a la autopista México-Querétaro; indudablemente esto denota un marcado interés del capital privado por invertir en terrenos cuya ubicación se hace atractiva para la construcción de fraccionamientos habitacionales, dirigidos hacia estratos de población con capacidad de adquisición de vivienda en el mercado inmobiliario privado.

Como una última acotación diremos que el proceso periférico de ocupación progresiva del suelo en el municipio de Tlalnepantla, es el más importante en cuanto a superficie y población se refiere; de hecho, podemos afirmar que si bien este municipio cuenta con una importante población asentada en fraccionamientos habitacionales de tipo residencial, es indiscutible que la mayoría de la gente habita tanto en fraccionamientos populares representados por las unidades habitacionales principalmente, como en colonias populares densamente pobladas. A este respecto, la zona oriente del municipio, es por sus condiciones urbanas un área eminentemente popular.

### **5.3 El desarrollo informal en la parte oriente del municipio.**

Para ejemplificar el crecimiento habitacional informal, se ha tomado a la llamada Zona Oriente del municipio como lugar característico de este proceso.

Esta zona quedó desmembrada del conjunto del territorio municipal, separada por una franja del Distrito Federal (Delegación Gustavo A. Madero). A lo largo del tiempo, este territorio ha sido motivo de disputa principalmente con el municipio de Ecatepec. Sin embargo, documentos oficiales del antiguo Departamento de Asuntos Agrarios, demuestran que la zona del Ejido de la Presa del pueblo de San Juan Ixhuatepec, y el ejido del mismo nombre, pertenecieron al municipio de Tlalnepantla<sup>141</sup>.

Actualmente la Zona Oriente cuenta con una superficie total de 1,515.56 has., el espacio que ocupa el área urbana representa el 44.6% de ésta porción territorial<sup>142</sup>, para el año 2000 se estimaba una población de 155,827 habitantes, esto significa que la tasa de crecimiento anualizada fue del .26% respecto a la población registrada 1990 - 1995, la tasa de crecimiento anual fue del .26%, lo anterior permite estimar que la lentitud con que se ha dado el crecimiento poblacional del municipio en los últimos diez años se debe fundamentalmente al hecho de que ha comenzado a expulsar más población de la que inmigra cada año, incluyendo gran parte del desdoblamiento natural de la población residente.

En el año 2000 la población de la zona oriente contaba con 155,827 habitantes, esto representa el 21.62% del total municipal, distribuida en las 17 localidades, siendo la colonia Lázaro Cárdenas la de mayor tamaño no sólo territorial, sino demográficamente, con una población estimada de 63,327 habitantes; es decir, el 40.63% de los pobladores de la zona oriente se concentran en un espacio poco mayor a las 300 hectáreas, por lo que la densidad de población es aproximada a los 203 hab./ha., es decir, es considerada una colonia de densidad media<sup>143</sup>.

---

<sup>141</sup> Información proporcionada por la subdirección de catastro del municipio de Tlalnepantla de Baz, 2002.

<sup>142</sup> El cálculo de la superficie urbana se hizo tomando como referencia los datos proporcionados en 2002 por la subdirección de catastro del municipio del Tlalnepantla.

<sup>143</sup> La colonia Lázaro Cárdenas 1ª, 2ª y 3ª sección, se encuentra catalogada como colonia de densidad media: de 201 a 300 hab/ha. Las colonias de densidad muy baja, baja y alta, tienen las características siguientes: menos de 100 hab/ha., de 101 a 200 hab/ha., y de más de 300 hab/ha., respectivamente. **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, 2003-2006, pp. 55-57.

### Colonias con Densidad de Población Media en la Parte Oriente de Tlalnepantla de Baz.

Zona Oriente	
Lázaro Cárdenas 1ª, 2ª y 3ª Sección.	Dr. Jorge Jiménez Cantú.
San José Ixhuatepec.	San Juan Ixhuatepec.
Constitución de 1917.	La laguna.

Fuente: **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, 2002.

Dicha densidad se encuentra en zonas predominantemente habitacional; es tanto unifamiliar como plurifamiliar, en donde los lotes característicos son de 90 a 150 Mts.<sup>2</sup>, la altura predominante de las construcciones es de 2 a 3 niveles en promedio, con una superficie libre menor al 20%, dejando sólo el espacio para iluminación y patios internos, estas zonas corresponden a la población de bajos recursos económicos.

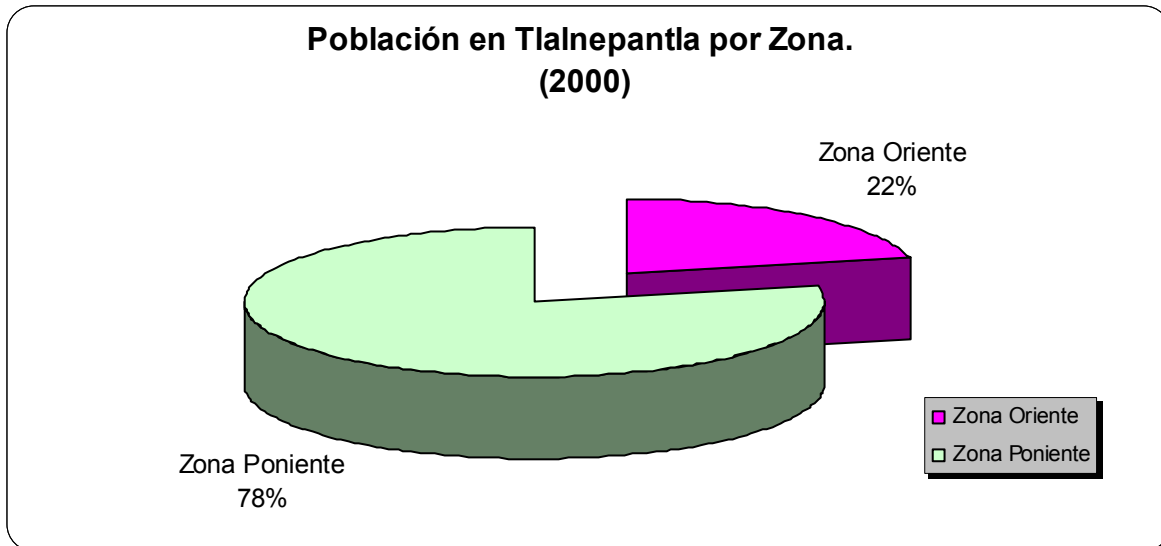
### Localidades de la Zona Oriente de Tlalnepantla de Baz.

LOCALIDAD	SUPERFICIE (HAS.)	POBLACIÓN 1990	POBLACIÓN 2000
Atrás del Tequiquil	15.09	1,029	1,272
Bahía del copal	4.92	1,334	2,210
Club de Golf El Copal	57.26	572	1,043
Constitución de 1917	47.5	3,550	2,958
Constituyentes de 1857	43.05	1,861	1,460
División del Norte	20.02	2,208	2,791
Jorge Jiménez Cantú	120.44	27,925	28,024
Ferrocarrilera Concepción Zepeda	9.38	237	565
Fracc. Industrial La Presa	86.22	8,765	1,756
La Laguna	47.93	5,415	6,892
Lázaro Cárdenas 1ª Sec.	95.22	18,973	17,585
Lázaro Cárdenas 2ª Sec.	97.44	17,238	18,175
Lázaro Cárdenas 3ª Sec.	119.11	26,506	27,567
Lomas de San Juan Ixhuatepec	66.54	7,257	8,524
Marina Nacional	29.95	4,861	6,123
San Isidro Ixhuatepec	40.03	4,050	3,985
San José Ixhuatepec	20.83	4,312	4,602

San Juan Ixhuatepec	74.46	628	19,265
Tepeolulco	76.29	954	1,030
<b>Total</b>	<b>1071.68</b>	<b>137,675</b>	<b>155,827</b>

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Gobierno del Estado de México, 2000.

XII Censo General de Población y Vivienda del Estado de México, 2000.



Fuente: INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2000.

Estas colonias se localizan en lo que antes fue una zona agrícola perteneciente a los ejidatarios de San Juan Ixhuatepec en su mayoría, y a los de Ticomán. Morfológicamente casi toda esta zona se caracteriza por estar ubicada sobre las estribaciones de la Sierra de Guadalupe, con pendientes considerables en las colonias localizadas en los cerros del Chiquihuite, Petacatli, Tlalayote y Sahuatepec. La zona plana se sitúa en la parte centro oriente de la zona, en ella se asienta el pueblo de San Juan Ixhuatepec, el fraccionamiento industrial "La Presa", así como las colonias: La Laguna, Constitución de 1917, División del Norte y Constituyentes de 1857.

Es, el origen ejidal de la propiedad y su localización un tanto aislada de las principales vías de comunicación (salvo por la autopista México-Pachuca), así como su morfología accidentada, por lo que la zona no representó un atractivo para los inversionistas inmobiliarios, a excepción del club de Golf El Copal que se asentó en un lomerío de poca altura.

A nivel de indicadores socioeconómicos, la zona en general presenta bajos índices de bienestar social<sup>144</sup>, esto basado en la utilización del modelo estadístico propuesto por CONAPO<sup>145</sup> para la medición del grado de bienestar social municipal por colonia<sup>146</sup>.

De las diecisiete colonias que componen la zona oriente, incluyendo el fraccionamiento industrial "La Presa"<sup>147</sup>, solamente dos de ellas están clasificadas con nivel de desarrollo muy alto y alto, estas son: Club de Golf El Copal y Bahías del Copal, respectivamente; las 14 restantes van desde el nivel medio hasta muy bajo.

Existen ocho localidades de la zona que se incluyen en la categoría media, ellas son las siguientes: Constituyentes de 1857, Constitución de 1917, División del Norte, Fraccionamiento Industrial La Presa, La Laguna, Lomas de San Juan Ixhuatepec, Marina Nacional, y el Pueblo de San Juan Ixhuatepec. Las colonias clasificadas con nivel de desarrollo bajo son: Dr. Jorge Jiménez Cantú, Lázaro Cárdenas, San José Ixhuatepec y San Isidro Ixhuatepec. Las tres últimas

---

<sup>144</sup> Esto de acuerdo con un estudio elaborado en 2002 por el gobierno municipal, en él se detalla para cada localidad el grado de desarrollo social alcanzado hasta el año 2000, a partir de los datos oficiales extraídos del **XII Censo General de Población y Vivienda del Estado de México**. Éste estudio, hace una categorización del nivel desarrollo alcanzado por cada localidad, dividiéndolo en cinco categorías: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo.

<sup>145</sup> Básicamente está basado en el método de estratificación multivariada, el cual tiene entre sus aplicaciones, la posibilidad de definir conjuntos de unidades que presentan características semejantes en una serie de indicadores; que para este caso serían agrupaciones de localidades con niveles similares de bienestar social. Para una mejor definición del método ver: Jarque, Carlos M, "A Solution to the Problem of Optimum Stratification in Multivariate Sampling". **Journal for the Royal Statistical Society**, Vol 30, No.2, 1981.

<sup>146</sup> En el caso de Tlalnepantla se cuenta con la delimitación de las localidades que componen el municipio, lo que permitió elaborar para cada localidad un índice estadístico que refleja de alguna manera lo que a nivel intramunicipal acontece en cuanto a desarrollo social, permitiendo tener un conocimiento más detallado de la problemática municipal.

Los rangos numéricos oscilan entre 3.9 como muy bajo y 7 como su contrapuesto; la definición de los rangos intermedios fluctúa entre estos extremos. Así, tenemos que localidades con rangos numéricos que van de 6.4 a 6.7 se les clasifica con nivel de desarrollo alto, las que tienen 6.3 a 5.7 son consideradas como medias y las que están por debajo de 5.7 a 4.6 se ubican con nivel bajo.

<sup>147</sup> La inclusión de este fraccionamiento industrial se debe a que según la información proporcionada por el gobierno local, éste presenta población; lo que nos da una idea de la mezcla anárquica de áreas habitacionales con establecimientos manufactureros, pese a que la zona industrial en su conjunto está considerada como de alto riesgo, debido al asentamiento de empresas peligrosas, ya que la mayoría de estas manejan gas licuado así como combustibles y otras substancias inflamables, las zonas de vivienda que se encuentran en sus inmediaciones están en constante riesgo si se presenta algún evento de desastre.



colonias se clasifican con categoría de muy bajo nivel de desarrollo, estas son: Atrás del Tequiquil, Ferrocarrilera Concepción Zepeda Vda. de Gómez y Tepeolulco; cabe aclarar que estas colonias se encuentran en proceso de regularización de la propiedad ya que se asentaron en zonas de restricción federal no permisibles para el desarrollo urbano; sin embargo, tanto las autoridades federales como municipales han reconocido a los asentamientos y se ha optado por incluirlas en el Bando Municipal<sup>148</sup> como colonia.

El caso de colonia Lázaro Cárdenas “La Presa” resulta ilustrativo del proceso de ocupación informal, ya que fue el primer asentamiento que teniendo un origen ejidal en cuanto a la propiedad, se decidió, por parte del antiguo Departamento de Asuntos Agrarios, liberalizar los terrenos para ser puestos a la comercialización de un mercado de población imposibilitado para adquirir una vivienda a través de empresas inmobiliarias del sector privado.

La lotificación y trazo de calles y avenidas se realizó sin tomar en cuenta la morfología del lugar, ello incitó que la introducción de los servicios públicos elementales se llevara un largo periodo de tiempo, y como consecuencia: la prestación de los servicios y atención a las necesidades de parte del gobierno municipal se realizara con dificultad y lentitud.

Las tierras ejidales de la actual colonia Lázaro Cárdenas pertenecieron a dos núcleos ejidales: los ejidatarios del pueblo de San Juan Ixhuatepec y los de Ticomán; Ambos núcleos ejidales, en coordinación con el entonces Departamento de Asuntos Agrarios, presionaron para que se autorizara la transformación de zona ejidal por una de tipo urbano-ejidal; de esta forma se decidió, por decreto presidencial, en el año de 1960<sup>149</sup>, liberar los terrenos de su uso agrícola original y lanzarlos al mercado inmobiliario informal.

Sin embargo, esta acción aparentemente “planeada” y coordinada, no tomó en cuenta el impacto que representaba para las autoridades municipales la lotificación de aproximadamente 3,340 predios en una superficie de 300

---

<sup>148</sup> H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 2000-2003, **Bando Municipal**, Estado de México, 2002.

<sup>149</sup> Según consta en el Archivo de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT), 2002.

hectáreas<sup>150</sup>. Esto significa que el tipo de lote era en promedio de 400 Mts.<sup>2</sup>; este tamaño del lote se ha ido transformando en la medida que la presión urbana de la población por acceder a un pedazo de tierra lo ha exigido, fragmentando los lotes hasta reducirlos a un promedio de 220 Mts.<sup>2</sup>, lo cual quiere decir que actualmente existen aproximadamente 5,280 lotes en la colonia<sup>151</sup>. Incluso la superficie de la colonia ha aumentado respecto de su autorización original (300 has.), propasándola con 12 hectáreas más, localizadas sobretodo en la parte alta de la tercera sección, muy cercana con los límites a la zona de protección ecológica de la Sierra de Guadalupe.

Debido al tamaño de la superficie, la colonia Lázaro Cárdenas se divide en tres secciones, siendo la tercera la más importante, no sólo espacialmente sino también a nivel demográfico. El espacio que ocupa representa el 38.3%, la restante superficie se distribuye de la siguiente manera: 30.5% y 31.2%, para la primera y segunda sección, respectivamente.

La mayor concentración demográfica se localiza también en la tercera sección, con una población para el año 2000 de 27,567 habitantes, esto equivale al 43.53%; para las dos secciones complementarias les corresponde el siguiente porcentaje: 27.76% (primera sección) y 28.70% (segunda sección). Así lo muestra el grafico siguiente:

Los asentamientos localizados por arriba de cota 2450 msm están situados en zonas topográficamente difíciles, donde el trazo de calles y avenidas se encuentra condicionado por la superficie del terreno, el cual es generalmente abrupto, con pendientes muy pronunciadas por la existencia de barrancas que cortan de tajo la prolongación de la traza urbana.

La revisión de los planos catastrales y de "zonificación secundaria" indican que el número de manzanas localizadas por arriba de ésta cota es 42, con aproximadamente 500 predios<sup>152</sup>, la superficie ocupada es aproximada a las 12 hectáreas; este dato es revelador si consideramos que la superficie original

---

<sup>150</sup> Ídem.

<sup>151</sup> Información proporcionada por subdirección de catastro del municipio de Tlalnepantla de Baz, en Marzo de 2002.

<sup>152</sup> Idem.

autorizada por el entonces Departamento de Asuntos Agrarios para la colonia Lázaro Cárdenas fue de 300 hectáreas, en contraste con la superficie actual que es de 312 hectáreas, y si además es precisamente en la tercera sección de la colonia donde ha ocurrido en años recientes un crecimiento adicional fuera de la traza urbana originalmente delimitada; entonces podemos entender el por qué del atraso social en cuanto a la atención de los servicios públicos elementales.

Si bien nos hemos referido con cierto detalle a la caracterización del proceso informal inmobiliario en la zona oriente; también en la zona poniente este fenómeno se inició con la autorización de las zonas urbano ejidales localizadas en los ejidos de San Andrés Atenco, San Bartolo Tenayuca, San Lucas Patoni, San Lucas Tepetlacalco e Isidro Fabela, ubicados preponderantemente en áreas cerriles de difícil acceso que resultaron poco atractivas para el mercado inmobiliario formal, pero que hallaron en los sectores populares una opción real de acceso a la vivienda, y que a través de la construcción progresiva de su entorno urbano han dado lugar a la consolidación de las actuales setenta y seis colonias populares en esta porción territorial.

Visto de forma global, las colonias populares representan la forma mayoritaria de poblamiento en el municipio, tanto por su número (91), ocupación territorial (1,890 has) y por las 330 mil personas que habitan estos asentamientos son sin duda el rasgo característico en Tlalnepantla.

Si bien el municipio no tiene reservas territoriales y esta consolidado desde hace veinte años, esta forma de crecimiento sigue siendo una opción para la población excluida de los mecanismos formales de vivienda, ya sea por el desdoblamiento natural de la población y por la ampliación de la vivienda para incorporar a nuevos miembros de la familia(familia extensa), aumentando con ello la densidad habitacional e imprimiéndole nuevas formas de organización familiar y de vínculos sociales de subsistencia entre los miembros de la familia.

Desde una perspectiva urbana, seguramente los actuales asentamientos populares tenderán a un incremento de su densidad, así como al cambio en las actividades económicas y de uso del suelo al modificar la vivienda para agregar

a ésta el negocio familiar, esto como una manera de afrontar la crisis económica y la falta de empleo formal, siendo un aspecto característico de las actuales colonias populares.

Sin embargo, y pese a la existencia de una política de contención al crecimiento urbano en zonas consideradas como reservas ecológicas, es precisamente en los bordes o límites donde la disputa por unos cuantos metros de tierra no está definida con precisión dando lugar a asentamientos precarios que en el transcurso del tiempo han conseguido consolidarse. Este aspecto lo mismo ocurre en la zona oriente que en la poniente; en la primera, la colonia llamada Tepeolulco ha crecido por la presión urbana de los asentamientos irregulares localizados en el municipio de Ecatepec, ocasionando que su polígono de crecimiento no esté definido, además en este asentamiento existen baldíos urbanos listos para ser ocupados. En la zona poniente, en el área llamada “cola de caballo” localizada en las estribaciones de la Sierra de Guadalupe colindando con el municipio de Tultitlán, se ha formado un asentamiento ocasionado por la ampliación del servicio de transporte público de la ruta 26, que da servicio a las colonias “La Sardaña” y “El Tesoro” ubicadas en el municipio de Tultitlán. Actualmente este asentamiento no se reconoce como colonia, solo como un asentamiento irregular.

En esta perspectiva el sector informal es un proceso en constante transformación urbana y social, en el que la llegada de nuevos pobladores a asentamientos irregulares y a las franjas limítrofes de las colonias consolidadas es un aspecto que deberá ser resuelto por la autoridad gubernamental encargada de los asuntos urbanos, apegada a criterios normativos y de equidad social para buscar acciones condensadas que redunden en beneficios para ambas partes.

Además, los servicios urbanos y las necesidades sociales de esta población popular tenderá a aumentar, por lo que el reto de la política pública en estas materias será generar acciones de gobierno que canalicen mayores recursos y esquemas de participación ciudadana para la definición conjunta de los servicios e infraestructura urbana necesaria para hacer de estas colonias lugares dignos para la vida urbana.



---

## Conclusiones

Explicar el desarrollo habitacional de uno de los municipios más importantes del país, nos ha llevado a la revisión de distintos aspectos urbanos que se hallan entrelazados y cuyo ámbito espacial de referencia se circunscribe al entorno regional metropolitano, visto desde esta perspectiva, cualquier cambio económico y socio-demográfico tiene repercusiones en la estructuración urbana de la metrópoli.

De este modo, los distintos planteamientos explicativos del fenómeno metropolitano de sus alcances y dimensiones se han modificado en función de su dinámica, al emerger nuevos territorios no solo en el límite periurbano, sino en espacios totalmente consolidados como es el caso del municipio de Tlalnepantla, el cual, en el devenir de su desarrollo fue un lugar de la periferia de la ciudad integrado a la misma como parte de la primera conurbación en los cincuentas, y caracterizado por un constante flujo de inmigrantes. Tres décadas trascurrieron para que Tlalnepantla alcanzara el umbral máximo de crecimiento, a partir de ese momento la historia urbana cobraría un matiz distinto, cuya característica está definida por su lento crecimiento e incluso de expulsión de población a otros municipios, al influir en sus procesos urbanos particulares e impactar de igual forma al conjunto metropolitano.

Desde el ángulo regional metropolitano, se pudo constatar que el comportamiento demográfico del municipio siguió una lógica similar a la ciudad de México, es decir, de crecimiento acelerado, al consolidar y saturar su territorio hasta el punto de generar situaciones adversas que desalentaron las condiciones que en algún momento hicieron del mismo, un lugar atractivo para vivir; ahora bien, ello no significa que la entidad esté a punto del colapso demográfico, ni que halla dejado de representar un sitio atractivo para la localización de nuevos pobladores, lo que ocurre es que su crecimiento se ha estabilizado, presentándose dinámicas urbanas internas de ajuste y transformación de actividades económicas, al repercutir en la modificación de los usos del suelo y de la propia normatividad urbana que ha reconocido la necesidad reaprovechar el espacio para usos intensivos y de reactivar zonas habitacionales deterioradas

para proyectos urbanos que alienten la reutilización de estos espacios decadentes.

En este sentido es claro que el crecimiento habitacional en Tlalnepantla está estrechamente ligado con su inserción al área metropolitana de la Ciudad de México, producto del acelerado proceso de inmigración, la prohibición de fraccionamientos habitacionales en el Distrito Federal, las políticas urbanas y la exención fiscal para facilitar la ubicación de la industria, esto propició que para finales de los años cuarentas este sector encontrará en el municipio un lugar ideal para el desarrollo de sus actividades.

A partir de la instalación de la industria, los cambios urbanos comenzaron a reflejarse en la composición de la estructura territorial, con la construcción de los fraccionamientos habitacionales San Javier y La Romana en la parte central, así como Vista Hermosa y Tlalnemex localizados al norte, en los límites con el municipio de Naucalpan.

La distribución de la población hasta los cincuentas mantenía un modelo de concentración urbana centralizado en torno al centro político administrativo, y con una población dispersa asentada en los pueblos tradicionales, sin embargo el empuje industrial obligó a la construcción de ejes carreteros para comunicar al municipio de sur a norte lo que representó su columna vertebral, en la cual, tanto los establecimientos industriales y las zonas de habitación se localizaron para ocupar en primera instancia la mayor parte de las tierras planas urbanizables, lo mismo ocurrió en la zona de "Barrientos" al norte, como en "Puente de Vigas", al sur; aunque, en la porción Oriente del municipio la urbanización se desarrolló en sentido oriente poniente a partir del emplazamiento de las instalaciones de transformación de petróleo al norte del pueblo de San Juan Ixhuatepec.

Este proceso de industrialización suscitado en la década de los cincuentas indujo en definitiva el desplazamiento de población hacia el municipio, con ello detonó la oferta del suelo para el mercado inmobiliario formal e informal al aprovechar las ventajas de localización, infraestructura y equipamiento urbano.

La rápida urbanización del municipio hizo que en veinte años de iniciada la industrialización, éste no solo incrementara su población y se transformara vertiginosamente la estructura del empleo, sino que además se acelerara la ocupación del suelo sin una previsión de planeación urbana, provocando la mezcla anárquica de zonas habitacionales e industriales con el riesgo para la población haciéndose evidente a mediados de los ochentas con la explosión en "San Juanico" de la subestación de de "Pemex". Esto ocurrió, a pesar que a finales de los sesentas el gobierno municipal decidió emprender un trabajo de planeación urbana integral, que diagnosticara la problemática existente ordenando y definiendo las tendencias urbanas de desarrollo y, además, sentará las bases para una zonificación urbana con un mayor equilibrio funcional, al proponer zonas con densidades moderadas complementadas por una red vial que integrara ambas porciones territoriales del municipio.

Tlalnepantla fue pionero en la implementación de instrumentos normativos de planeación urbana, incluso antes de que se aprobara la Ley General de Asentamientos Humanos y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, anticipándose también a la creación del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) del gobierno estatal; sin embargo este esfuerzo de finales de los sesentas no tuvo la solidez jurídica para normar y ordenar un territorio que seguía creciendo desproporcionadamente.

A mediados de la década de los setenta se aprobó por el ejecutivo estatal el Plan Rector de Desarrollo Urbano de municipio, imprimiéndole carácter legal y facultativo para definir el destino urbano, empero los lineamientos y restricciones en él contenidos, no se respetaron cabalmente; debido principalmente a la presión que ejercieron los actores inmobiliarios privados por asentarse en lugares establecidos como reserva territorial pero que al estar localizados en el área urbana poniente cercana con las principales vialidades de acceso representaron para el mercado inmobiliario formal una excelente ventaja para detonar la construcción de conjuntos habitacionales residenciales. Esto por un lado; porque en las zonas de transición urbano ejidal el llamado mercado "hormiga" poblaba gradualmente estos lugares sin ninguna previsión de planeación urbana en



cuanto a la normatividad en el uso y aprovechamiento del suelo, así como una falta de espacios adecuados para la construcción de equipamiento urbano por la depredación de las áreas de donación; en todo esto, también contribuyó la falta de una administración urbana municipal, que tuviera los atributos jurídicos suficientes para hacer valer su autoridad en el manejo y autorización de los desarrollos habitacionales, ya que estos eran aprobados directamente por el gobierno estatal, dejando solo para el municipio su visto bueno en materia de factibilidad de servicios.

Con todas estas circunstancias el municipio siguió atrayendo población al llegar casi a su límite de ocupación a finales de la los años ochentas, para ese tiempo se tenía un 90% de saturación urbana, dándole la categoría de centro de población estratégico para la zona metropolitana, lo que obligó a la actualización en 1982 del Plan Rector, una segunda revisión se realizó en 1986 forzada por las explosión en zona oriente. De estos instrumentos lo destacable fue la definición del “polígono de seguridad de San Juan Ixhuatepec,” lo que significó establecer una zona de amortiguamiento para impedir asentamientos humanos.

El proceso de globalización ha tenido una fuerte influencia en los cambios urbanísticos en el municipio, al forzar la modificación de usos industriales por grandes bodegas de distribución de productos de exportación, la instalación de algunas industrias con tecnología de vanguardia, así como el establecimiento de comercios de gran escala y la formación de corredores urbanos de servicios altamente especializados en actividades financieras y de turismo; de igual manera las zonas habitaciones se han visto impactadas sobre todo en el área central en donde el deterioro de las construcciones y la subocupación de las mismas han motivado la implantación de proyectos inmobiliarios más rentables.

En este contexto, los instrumentos de planeación tuvieron que ajustarse a una realidad urbana desafiante, por ello a mediados de los noventas, se comenzó a implementar lo dispuesto en Plan del Centro de Población, el cual hacía un reconocimiento de la consolidación urbana y con esto la inexistencia de reservas territoriales para el futuro crecimiento urbano, implantando una política de reurbanización o de crecimiento hacia dentro, a través de redensificar el

espacio urbano, aprovechando el escaso suelo disponible en los baldíos y estimulando en algunas zonas el uso intensivo de éste; en el 2000, se hizo la revisión al Plan Estratégico confirmando en términos generales las políticas urbanas instauradas cuatro años atrás y modificando las intensidades de uso del suelo en las zonas que así lo requerían. Estas herramientas de planeación han contado con elementos cartográficos y geomáticos que revelan a nivel de detalle el uso y las actividades que se realizan en cada predio, adicionalmente, el municipio tiene una administración urbana sólida que le permite tener un control y manejo en las autorizaciones de usos específicos de suelo, modificaciones constructivas, ampliaciones y edificaciones nuevas.

Sin embargo, la planeación urbana llegó tarde para detener un proceso explosivo de crecimiento que había iniciado veinticinco años antes, además no se contaba con la capacidad administrativa ni se tenían las facultades jurídicas suficientes para controlar y administrar un territorio en franco crecimiento; resultando evidentes desequilibrios funcionales entre las dos zonas del municipio, pese a los actuales esfuerzos por integrar y nivelar las desigualdades sociales expresadas demográficamente por el predominio de zonas populares en el municipio. Aunque hay que destacar que la parte formal de crecimiento habitacional está fuertemente concentrada en la zona poniente y de igual manera es un bloque que por sus dimensiones, características de localización y agentes sociales inmobiliarios tuvieron un papel de primer orden en la configuración segregada del territorio actual.

Si bien en el municipio existe un predominio de la población asentada en colonias populares y pueblos conurbados, no ocurre lo mismo desde perspectiva espacial, debido a que en este ámbito los sesenta y siete agentes inmobiliarios que constituyen la parte formal de proceso, ocupan el 60% de la superficie municipal, y en la disputa por el espacio, el sector privado integrado por empresas y promotores inmobiliarios construyeron fraccionamientos residenciales e industriales cuya localización buscó siempre los mejores accesos y comunicación. El sector público a través de las distintas instituciones gubernamentales se encargó de desarrollar en su mayoría vivienda de interés

social en espacios reducidos y con una alta densidad, siendo "El Rosario" la unidad habitacional más emblemática. Conviene destacar que en plena etapa de expansión industrial, este sector desarrolló los fraccionamientos industriales de "Barrientos" y "Niños Héroes", localizados al norte del municipio.

Casi a la par del crecimiento formal, sucedió un proceso de poblamiento con una lógica de ocupación distinta, claramente definida por el origen ejidal de la propiedad y como una extensión del casco antiguo de los pueblos, cuyos asentamientos se fueron definiendo progresivamente en la medida en que se regularizaron y la instalación de la infraestructura y los servicios urbanos se hicieron más constantes, pero la característica principal está dada por el origen social de sus actores, estos se definen porque es una población excluida de los mecanismos formales para adquirir vivienda, recurriendo a la opción informal del mercado.

Desde una visión espacial el proceso informal de habitación quedó confinado a los lugares de más difícil acceso y de topografía agreste, es decir a los que el mercado formal consideró poco atractivos para la construcción inmobiliaria; concentrándose en la parte oriental del municipio en donde por su desconexión con la porción complementaria creció desbordadamente en las estribaciones de la Sierra de Guadalupe rebasando el límite de crecimiento haciendo aun más difícil el acceso para los servicios públicos. En la zona poniente la problemática no es tan aguda, sin embargo también tiene matices que hacen del fenómeno una preocupación que requiere de una atención especial en las acciones de planeación urbana.

En esta perspectiva, seguramente los actuales asentamientos populares tenderán a un incremento en su densidad, así como un cambio en las actividades económicas y de uso del suelo, además seguirán siendo una opción para la que población resuelva su necesidad de vivienda, ya sea por la ampliación de la misma para incorporar a nuevos miembros a la familia, o bien por la ocupación en las franjas limítrofes de suelo urbano con zonas de conservación y en espacios ejidales; esto mismo ocurre en ambas zonas del municipio, aunque con intensidades diferentes.

Tratando de hacer un esfuerzo por aglutinar e integrar todos los elementos que se ven imbricados en el proceso global de crecimiento habitacional en Tlalnepantla, podemos destacar que el municipio seguirá atrayendo población aunque en forma moderada y en cierta medida “selectiva” desde la óptica formal del proceso, esto es por que se han impulsado obras de ampliación vial y de regeneración de infraestructura, así como una modificación en la intensidad en el uso de suelo para detonar proyectos inmobiliarios rentables destinados para una población con capacidad económica para adquirir vivienda “exclusiva”; por otro lado, el municipio tiene una realidad urbana que no puede soslayar y que en definitiva tiende a incrementarse, repercutiendo en el aumento de los servicios públicos y las necesidades sociales para el sector popular.

De ahí que la actual investigación aporta elementos de diagnóstico para comprender una realidad urbana matizada por su desigual patrón de ocupación habitacional y, al mismo tiempo constituirse como un instrumento de análisis urbano que pudiera ser retomado por la autoridad gubernamental para generar acciones de gobierno y esquemas de participación ciudadana que redunden en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de su población.

## Bibliografía

**Bando de Policía y Buen Gobierno**, H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla 1967-1969, México, 1967.

**Bando Municipal**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 1994-1996, México, 1995.

**Bando Municipal**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 2000-2003, México, 2001.

Bassols, Mario (Comp.), **Antología de Sociología Urbana**, IIS UNAM, México, 1982.

Bejar, Raúl y Casanova, Francisco. **Historia de la Industrialización en el Estado de México**, México, Libros de México, 1970.

Benítez Zenteno, Raúl y Morelos, José Benigno. **Grandes Problemas de la Ciudad de México**, Plaza y Valdez Editores, México 1988.

Bonilla de León, L. Edit. y López Mora, Rebeca. **Tlalnepantla una región en la historia**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, México, 1994.

Burgess, E. W., "El Crecimiento de la Ciudad: Introducción a un Proyecto de Investigación", en: Bassols, Mario (Comp.), **Antología de Sociología Urbana**, IIS UNAM, México, 1982.

C. de Gramomont, Humbert y Tejera Gaona, Héctor (coord), **La nueva relación campo-ciudad y la pobreza rural**, INAH, UAM, UNAM, Plaza y Valdez, México D.F., 1996.

Castañeda, Víctor. "Mercado Inmobiliario de las Periferias Urbanas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México" en: Benítez Zenteno, Raúl y Morelos, José Benigno, **Grandes Problemas de la Ciudad de México**, Plaza y Valdez Editores, México 1988.

Castells, Manuel. **La Cuestión Urbana**, Siglo XXI Editores, México 1980.

Castells, Manuel y Borja, Jordi, **Local y global. La gestión de la ciudades en la era de la información**, Barcelona, Taurus, 1997.

CENVI, **Observatorio urbano de la Ciudad de México**, UAM-A, CENVI, 1995.

Cervantes S. Enrique, **El Desarrollo Metropolitano de la Ciudad de México**, H. Ayuntamiento de Tlalnepantla 1967-1969, México, 1969.

Colum, René. **La Vivienda de Alquiler en las Zonas de Reciente Urbanización. El Caso de la ZMCM 1970-1982**, CENVI, México, 1983.

**Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra CORETT**, Gobierno del Estado de México, Toluca México, 1995.

Cruz Rodríguez, Ma. Soledad, "Propiedad ejidal e impacto urbano", en revista **Ciudades 47**, Red Nacional de Investigación Urbana, Puebla, México, Julio-septiembre, 2000.

Delgado, J. y B. Ramírez (Coords), **Transiciones. La nueva formación territorial de la ciudad de México**, Universidad Autónoma Metropolitana y Plaza y Valdés, México, 1999.

Delgado, Javier, **La transición rural-urbana y la difusión de la urbanización (los modelos espaciales de la rurbanización)**, 2º. Seminario "La rurbanización la corona regional de la ciudad de México", Instituto de de Geografía, UNAM, México, julio, 2002

Delgado, Javier. "La Estructura Segregada de la Ciudad de México: 1970-1986" en: Benítez Zenteno, Raúl y Morelos, José Benigno, **Grandes Problemas de la Ciudad de México**, Plaza y Valdez Editores, México 1988.

**Diario Oficial de la Federación**, Secretaría de Gobernación, México, 14 de Febrero de 1972.

Fabela, Isidro. **"Mi Gobierno en el Estado de México 1942-1945,"** México, Gobierno del Estado de México, 1946.

Garza, Gustavo. "El Carácter Metropolitano de la Urbanización en México, 1900-1988", **Ponencia al Primer Seminario Sobre Teoría y Práctica del Desarrollo Regional y la Regionalización Socioeconómica**, Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, México. D. F., Enero 1990.

Garza, Gustavo. "Planeación Urbana en México en Periodo de Crisis (1983-1984)" en: **Estudios Demográficos y Urbanos**, Vol. I, No. 1., México D.F., COLMEX 1986.

Garza, Gustavo. **Evolución de la Ciudad de México en el Siglo XX**, seminario: La cuestión de la vivienda en las grandes metrópolis. El caso de la Ciudad de México. COLMEX, México, 1987.

Geisse G., Guillermo y Sabatini, Francisco, "Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente", en selección de Sunkel, O. y Gligo, N., **Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en la América Latina**, Fondo de Cultura Económico FCE, T II, México 1981.

Geisse, G. y Coraggio J. L. "Areas Metropolitanas y Desarrollo Nacional" en: **Políticas de Desarrollo Urbano y Regional en América Latina**, ediciones SIAP, Buenos Aires, 1972.

Giddens, Anthony, **La sociedad desbocada**, Madrid, Paidós, 2000.

González F. "Conflicto político y encrucijadas culturales en Huixquilucan", en Delgado J. Ma. Cruz, E. Nipón, L. J. Sobrino (Coords), **La rurbanización en la corona regional de la ciudad de México**, Instituto de Geografía UNAM. México, 2001.

González Salazar, Gloria, **El Distrito Federal: ALGUNOS PROBLEMAS Y SU PLANEACIÓN**, Instituto de Investigaciones Económicas UNAM, México, 1983.

González Salazar, Gloria. **Aspectos Recientes del Desarrollo Social de México**. México, UNAM, 1978.

Goodall, Bryan. **La Economía de la Zonas Urbanas**, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid 1977.

Harvey, David, **Urbanismo y desigualdad social**, Siglo XXI, México, 1977.

Hardoy, Jorge, "Vivienda e Infraestructura, Ubicación", ponencia presentada en el **Primer Congreso Internacional de Planeación de Grandes Ciudades**, México D.F., Junio 22-25 de 1981.

Hirsch, Warner, Z. **Análisis de la Economía Urbana**, Instituto de Administración Local, Madrid, 1977.

ILPES-CEPAL, **Ensayos Sobre Planificación Regional del Desarrollo**, Siglo XXI Editores, México D.F., 1982.

**Indicadores de Nivel de Bienestar Social**, INEGI, México, 2000.

INEGI, **Cuaderno estadístico de la zona metropolitana de la ciudad de México**, Gobierno del Distrito Federal, INEGI, Gobierno del Estado de México, México, 2001.

Iracheta, X. , Alfonso. **Metropolización y Política Urbana: En Busca de un Nuevo Enfoque**, UAM, México, 1986.

Jarque, Carlos M, "A Solution to the Problem of Optimum Stratification in Multivariate Sampling". **Journal for the Royal Statistical Society**, Vol 30, No.2, 1981.

Lezama, José Luis, **Teoría social, espacio y ciudad**, El Colegio de México, México, 1996.

**Manual del Plan de Desarrollo 2003-2006**. Estado de México, COPLADEM. Toluca, México, 2003.

Maya, Esther. **El Sector Privado y la Vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México**, Hipotecaria su Casita, México, 2000.

Mendenhall, William. **Introducción a la Probabilidad y Estadística**, Grupo Editorial Iberoamérica, México, 1986.

Melucci, Alberto, **Acción colectiva, vida cotidiana y democracia**, COLMEX, México, 1999.

Negrete Ma. E., Graizbord B., y Ruiz C. **Población, espacio y medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México**, El Colegio de México, México, 1995.

Negrete Salas, Ma. E. y Ruiz, Crecencio. **Crecimiento y Distribución de la Población en la Ciudad de México, 1950-1980**. COLMEX, México, 1978.

Negrete, Ma. Eugenia y Salazar, Héctor. "Zonas Metropolitanas en México, 1980" en: **Estudios Demográficos y Urbanos**, COLMEX, México D.F., 1986.

Nolasco, Margarita "Cuatro Ciudades: El Proceso de Urbanización Dependiente" en: Teran Bonilla, J. Antonio (Comp). **Metodología de Investigación de Centros Históricos**. México D.F., División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM, 1989.

Terrazas Revilla, Oscar y Preciat, E. **Estructura Territorial de la Ciudad de México**, México 1988.

Tuoraine, Alan, **El regreso del actor**, Buenos aires, EUDEBA, 1991.

**Panorama Socioeconómico del Estado de México**, IGESEM, Toluca, México, 1972



**Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, Departamento del Distrito Federal DDF., México D.F., 1985.

**Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1996**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México y H. Ayto de Tlalnepantla, Toluca, México, 1996.

**Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, 1986**. Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México y H. Ayto de Tlalnepantla, Toluca Méx., 1986

**Plan del Centro Estratégico de Población de Tlalnepantla de Baz, 1982**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1982.

**Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz**, H Ayto. de Tlalnepantla, 2003-2006, México, 2003.

**Plan Rector del Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Comonfort**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1975.

**Plano Regulador del Municipio de Tlalnepantla**, Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Estado de México, Toluca México, 1970.

**Planos de Autorización de Fraccionamientos Habitacionales en Tlalnepantla**, Dirección General de Desarrollo Urbano Vivienda, Toluca México, 1994.

Pradilla Cobos, Emilio. **Contribución a la Crítica de la "Teoría Urbana" a "Crisis Urbana"**, México D.F. UAM-X. 1984.

Pradilla Cobos, Emilio Castro García, Cecilia, "Límites a la desconcentración territorial" en: **Ciudades 3**, Red Nacional de investigación Urbana, México, Julio-Septiembre de 1989.

**Programa de ordenamiento territorial de la zona metropolitana del valle de México**, Gobierno del Distrito Federal, Gobierno del Estado de México y Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), México, 1996.

Polése, Mario, **Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo**, Libro Universtario Regional, Cartago, Costa Rica, 1998.

Racionero, Luis. **Sistema de Ciudades y Ordenación del Territorio**, Alianza, Madrid 1988.

Schteingart, Martha. "Sector Inmobiliario Capitalista y Formas de Apropiación del Suelo Urbano el Caso de México," en: **Demografía y Economía**, COLMEX México, vol. XIII, núm. 4, 1979.

Solís Manjarrez, Leopoldo. "Perspectivas de la Planeación". **El Mercado de Valores**. NAFINSA, núm. 43, Octubre 27 de 1980.

Unikel, L. G. Garza y C. Ruiz, **El desarrollo urbano en México. Diagnóstico e implicaciones futuras**, El Colegio de México, México, 1978.



Unikel, Luis y Lavell, Allan, "El Problema Urbano," en: **La Universidad Nacional y los Problemas Nacionales**, Colección Centenario de la Autonomía de la Universidad Nacional de México, UNAM, vol.VIII, T. II.

Venegas, J. Aurelio, **Monografía del Estado de México**, Toluca, Topografía Arriaga y Flores, 1923.

Villegas Tovar, Joel. "Zona Metropolitana de la Ciudad de México: Localización y Estructura de la Actividad Industrial, 1975-1985" en Revilla, Oscar y Preciat, Eduardo, **Estructura Territorial de la Ciudad de México**, PYV, México 1988.

**VII Censo General de Población**, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, México, 1951.

**VIII Censo General de Población, 1960**, Dirección General de Estadística, Secretaría Industria y Comercio, México, 1962.

**IX Censo General de Población, 1970**, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, México, 1971.

**X Censo General de Población y Vivienda, 1980**, Secretaría de Programación y Presupuesto SSP, México, 1981.

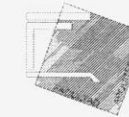
**XI Censo General de Población y Vivienda, Estado de México, 1990**, Instituto Nacional de Estadística Geografía e informática INEGI, México, 1991.

**XII Censo General de Población y Vivienda, Estado de México, 2000**, INEGI, México, 1990.

## Anexo cartográfico



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA  
DE MÉXICO



POSGRADO DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

### SIMBOLOGÍA

#### ÍNDICE DE CRECIMIENTO

1950-1960
1960-1970
1970-1980
1980-1990
1990-2000

#### DATOS GENERALES

	Ciudad Central
	Primer Contorno
	Segundo Contorno
	Tercer Contorno
	Cuarto Contorno
	Quinto Contorno
	Sexto Contorno

Alumno:

José Guadalupe Martínez Granados

Plano:

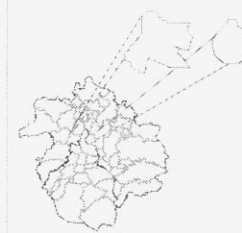
Tasa de Crecimiento Demográfico de la ZMCM, 1950-2000

Tesis:

El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalneantla, Estado de México

Asesor:

Dra. Esther Maya Pérez



Localización:

Municipio de Tlalneantla,  
Estado de México

Fuente:

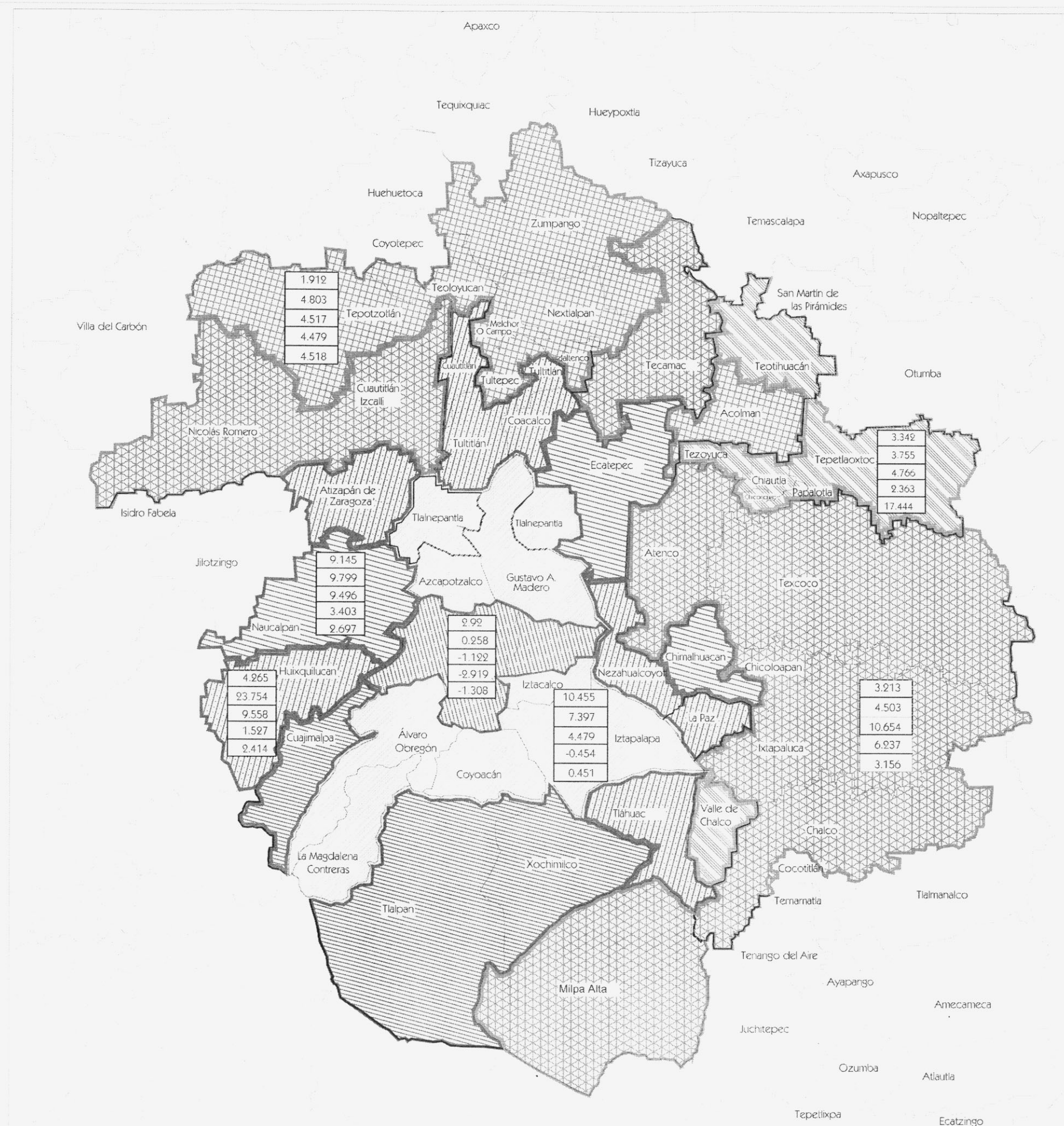
Elaboración propia, con base en la propuesta de Negrete Ma., Graizbord B. y Ruíz C. **Población, Espacio y Medio Ambiente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México**, Colegio de México, México, 1995. Y los Censos de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000.



Escala: 1 : 20000




Fecha: Marzo de 2005












Clave: **01**





**SIMBOLOGÍA**

- TIPOLOGÍA HABITACIONAL**
-  Unidad habitacional
  -  Fraccionamiento
  -  Colonia Popular
  -  Pueblo Conurbado

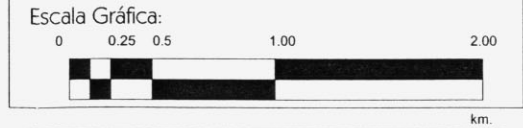
- DATOS GENERALES**
-  Vialidad Primaria de Acceso Controlado
  -  Vialidad Primaria
  -  Vía de F.F.C.C.
  -  Corriente de Agua
  -  Cuerpo de Agua
  -  Límite Municipal
  -  Centro Político -Administrativo
  -  Area Verde
  -  Equipamiento
  -  Industria
  -  Uso Especial

Alumno: José Guadalupe Martínez Granados

Plano: Tipología Habitacional del Municipio de Tlalnepanitla, Edo. Mex.

Tesis: El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnepanitla, Estado de México.

Asesor: Dra. Esther Maya Pérez



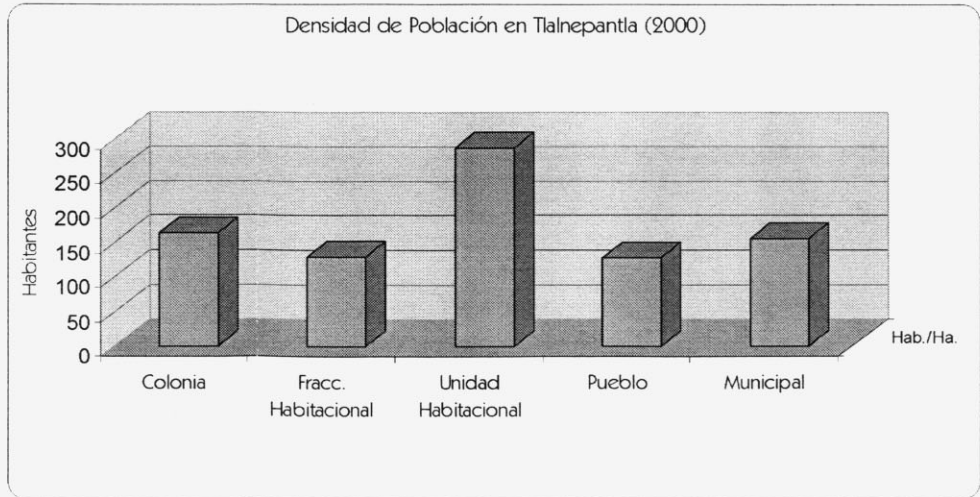
Escala: 1 : 20000  
 Fecha: Junio de 2006  
 Clave: **02**

Densidad de Población por Tipo de Localidad (2000)

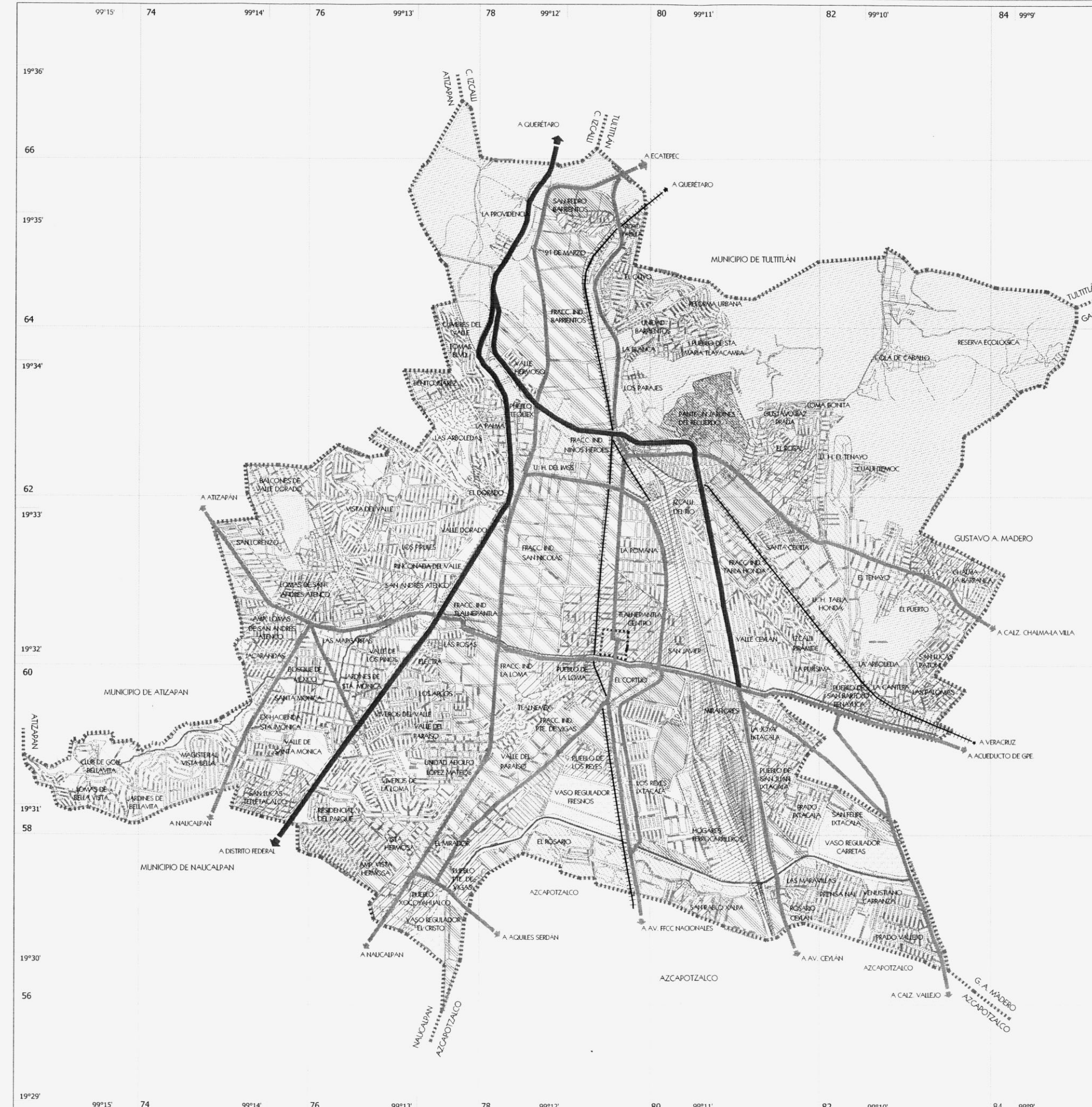
TIPO DE LOCALIDAD	NÚMERO DE LOCALIDADES	POBLACIÓN	SUPERFICIE HAS.	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab./Ha.)
COLONIA POPULAR	91	328,780	1,886.7	174.26
FRACC. HABITACIONAL	68	198,358	1,526.1	130
UNIDAD HABITACIONAL	46	102,542	348.4	294.49
PUEBLO CONURBADO	19	102,655	829.0	124
TOTAL	224	*732,335	4590.1	159.54

FUENTE: Información proporcionada el Ayuntamiento del Municipio de Tlalnepanitla.  
 \*El número total de habitantes no corresponde con el dato del Censo de 2000 que es de (722,150) esta diferencia se debe a que en la cifra señalada en el cuadro se considera la población de las localidades en litigio con el Municipio de Atizapán de Zaragoza.





Superficie: Municipal 8347 Has.  
 Zona Poniente 5342.08 Has.  
 Zona Oriente 3004.92 Has.







**SIMBOLOGÍA**

- TIPOLOGÍA HABITACIONAL**
-  Unidad habitacional
  -  Fraccionamiento
  -  Colonia Popular
  -  Pueblo Conurbado

**DATOS GENERALES**

-  Vialidad Primaria de Acceso Controlado
-  Vialidad Primaria
-  Vía de F.F.C.C.
-  Corriente de Agua
-  Cuerpo de Agua
-  Límite Municipal
-  Centro Político-Administrativo
-  Area Verde
-  Equipamiento
-  Industria
-  Uso Especial

Alumno: José Guadalupe Martínez Granados

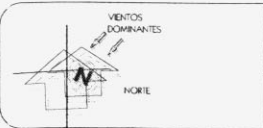
Plano: Tipología Habitacional de la Zona Poniente de Tlalneantla, Edo. Mex.

Tesis: El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalneantla, Estado de México

Asesor: Dra. Esther Maya Pérez



Localización:  
Municipio de Tlalneantla,  
Estado de México







Escala: 1 : 20000  
Fecha: Junio de 2006  
Clave: 03














**SIMBOLOGÍA**

**TIPOLOGÍA HABITACIONAL**

-  Unidad Habitacional
-  Fraccionamiento
-  Colonia Popular
-  Pueblo Conurbado

**DATOS GENERALES**

-  Vialidad Primaria de Acceso Controlado
-  Vialidad Primaria
-  Vía de F.F.C.C.
-  Corriente de Agua
-  Cuerpo de Agua
-  Límite Municipal
-  Centro Político-Administrativo
-  Area Verde
-  Equipamiento
-  Industria
-  Uso Especial

Alumno:  
José Guadalupe Martínez Granados

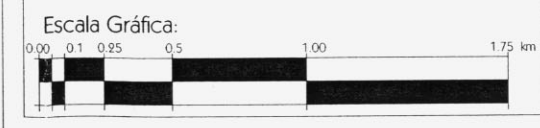
Plano:  
Tipología Habitacional de la Zona Oriente de Tlalnequah, Edo. Mex.

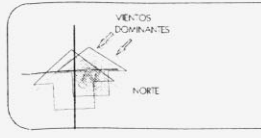
Tesis:  
El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnequah, Estado de México

Asesor:  
Dra. Esther Maya Pérez

Localización:

Municipio de Tlalnequah, Estado de México

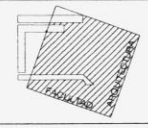

 Escala: 1 : 20000  
 Fecha: Junio de 2006  
 Clave: **04**







UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



POSGRADO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**SIMBOLOGÍA**  
**AGENTES SOCIALES INMOBILIARIOS**

- Sector Público
- Promotores Inmobiliarios
- Empresa Inmobiliaria
- Sector Informal
- Pueblo Conurbado

**DATOS GENERALES**

- Vialidad Primaria de Acceso Controlado
- Vialidad Primaria
- Vía de F.F.C.C.
- Corriente de Agua
- Cuerpo de Agua
- Límite Municipal
- Centro Político-Administrativo
- Area Verde
- Equipamiento
- Industria
- Uso Especial

Alumno: José Guadalupe Martínez Granados

Plano: Agentes Sociales Inmobiliarios en el Municipio de Tlalnepantla, Edo. Mex.

Tesis: El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnepantla, Estado de México

Asesor: Dra. Esther Maya Pérez

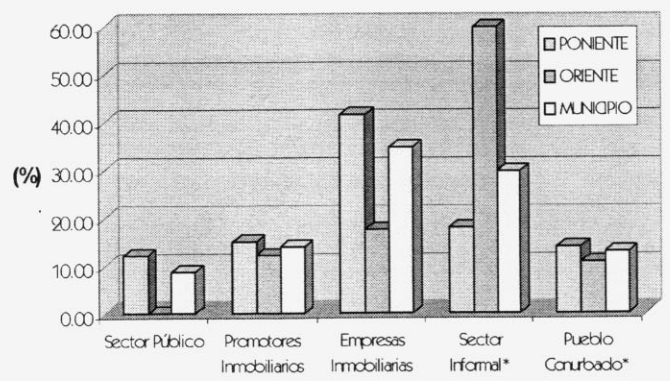
Superficie: Municipal 8347 Has.  
Zona Poniente 5342.08 Has.  
Zona Oriente 3004.92 Has.

**Superficie Urbana por Agente Social Inmobiliario en Tlalnepantla, (2000)**

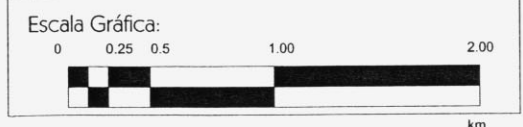
AGENTE INMOBILIARIO	PONIENTE				ORIENTE				MUNICIPIO			
	Inmobiliaria	Autorizacion	Superficie (has)	(%)	Inmobiliaria	Autorizacion	Superficie (has)	(%)	Inmobiliaria	Autorizacion	Superficie (has)	(%)
Sector Público	8	17	555.01	12.03	0	0	0.00	0.00	8	17	555.01	8.69
Promotores Inmobiliarios	18	23	683.95	14.82	1	1	214.28	12.08	19	24	898.23	14.06
Empresas Inmobiliarias	39	45	1,909.56	41.38	1	1	310.00	17.48	40	46	2,219.56	34.75
Sector Informal*	76	76	826.00	17.90	15	15	1,060.18	59.78	91	91	1,886.18	29.53
Pueblo Conurbado*	18	18	640.03	13.87	1	1	188.97	10.66	19	19	829.00	12.98
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>4,614.55</b>	<b>100.00</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>1,773.43</b>	<b>100.00</b>	<b>177</b>	<b>197</b>	<b>6,387.98</b>	<b>100.00</b>

\* Para estos agentes sociales las autorizaciones e inmobiliarias serán igual al número de localidades reconocidas hasta el año 2000

**Superficie Urbana por Agente Inmobiliario y Zona Municipal, (2000)**

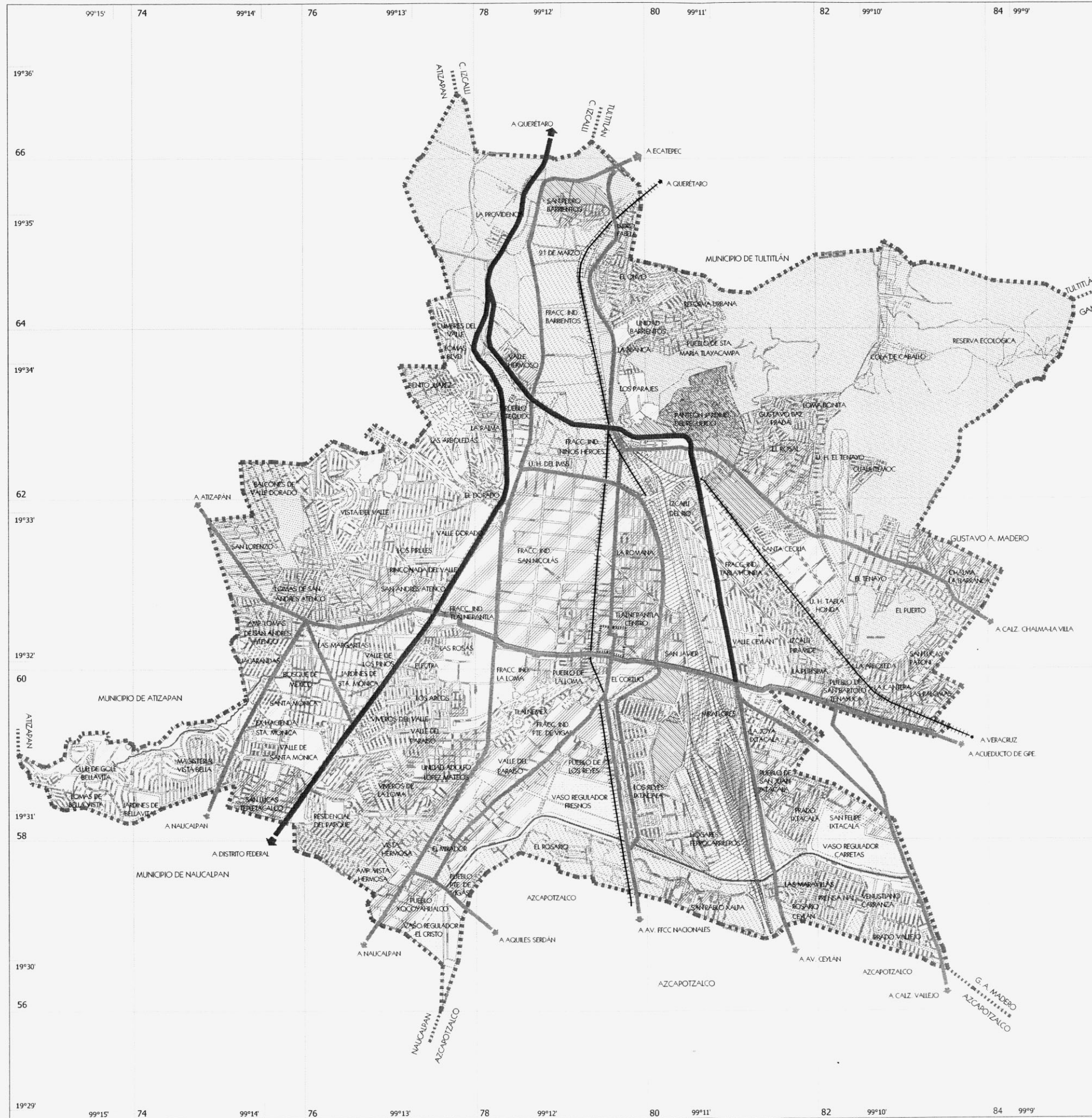


Localización:  
Municipio de Tlalnepantla, Estado de México



Escala: 1 : 20000  
Fecha: Junio de 2006  
Clave: 06















**SIMBOLOGÍA**

**AGENTES SOCIALES INMOBILIARIOS**

-  Sector Público
-  Promotores Particulares
-  Empresa Inmobiliaria
-  Sector Informal
-  Pueblo Conurbado

**DATOS GENERALES**

-  Vialidad Primaria de Acceso Controlado
-  Vialidad Primaria
-  Vía de F.F.C.C.
-  Corriente de Agua
-  Cuerpo de Agua
-  Límite Municipal
-  Centro Político-Administrativo
-  Área Verde
-  Equipamiento
-  Uso Especial

Alumno: José Guadalupe Martínez Granados

Plano: Agentes Sociales Inmobiliarios de la Zona Poniente de Tlalnequiltla, Edo. Mex.

Tesis: El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnequiltla, Estado de México


Asesor: Dra. Esther Maya Pérez


Localización:

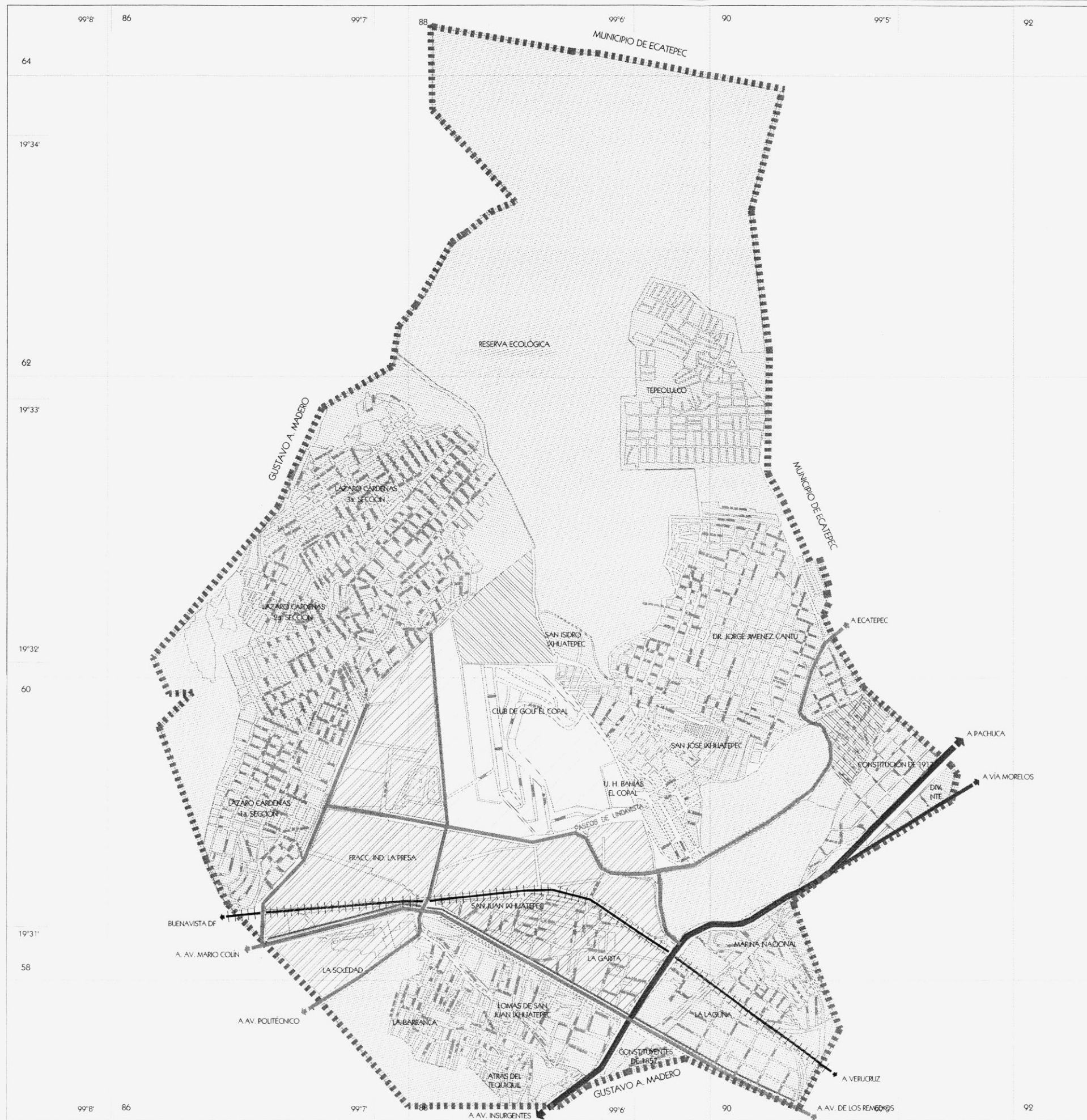
Municipio de Tlalnequiltla, Estado de México



Escala Gráfica:




 Escala: 1 : 20000  
 Fecha: Junio de 2006  
 Clave: 07



**SIMBOLOGÍA**

**AGENTES SOCIALES INMOBILIARIOS**

	Sector Público
	Promotores Particulares
	Empresa Inmobiliaria
	Sector Informal
	Pueblo Conurbado

**DATOS GENERALES**

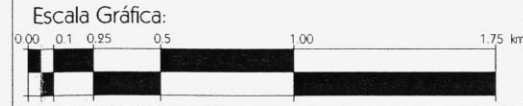
	Vialidad Primaria de Acceso Controlado
	Vialidad Primaria
	Vía de F.F.C.C.
	Corriente de Agua
	Cuerpo de Agua
	Límite Municipal
	Centro Político-Administrativo
	Area Verde
	Equipamiento
	Uso Especial

Alumno:  
José Guadalupe Martínez Granados

Plano:  
Agentes Sociales Inmobiliarios de la Zona Oriente de Tlalnepanitla, Edo. Mex.

Tesis:  
El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnepanitla, Estado de México

Asesor:  
Dra. Esther Maya Pérez



Escala: 1 : 20000  
Fecha: Junio de 2006  
Clave: 08





### SIMBOLOGÍA

**EXPANSIÓN URBANA**

- 1950
- 1960
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000

**DATOS GENERALES**

- Vialidad Primaria de Acceso Controlado
- Vialidad Primaria
- Vía de F.F.C.C.
- Corriente de Agua
- Cuerpo de Agua
- Límite Municipal
- Centro Político-Administrativo
- Pueblo
- Area Verde
- Equipamiento
- Uso Especial

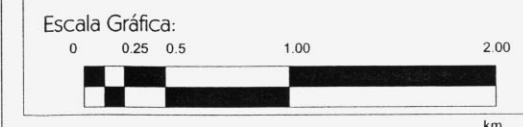
Alumno: José Guadalupe Martínez Granados

Plano: Expansión Urbana en el Municipio de Tlalnepan, 1950 - 2000.

Tesis: El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnepan, Estado de México

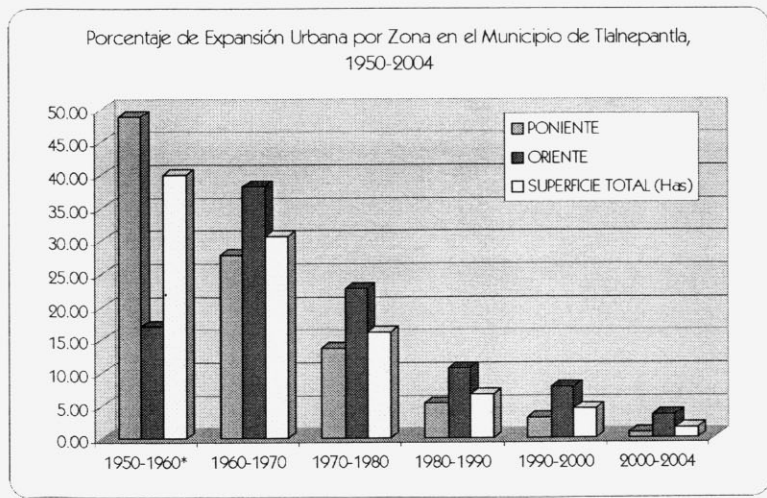
Asesor: Dra. Esther Maya Pérez

Localización: Municipio de Tlalnepan, Estado de México



Escala: 1 : 20000  
 Fecha: Junio de 2005  
 Clave: 09

Superficie: Municipal 8347 Has.  
 Zona Poniente 5342.08 Has.  
 Zona Oriente 3004.92 Has.







**SIMBOLOGÍA**

**EXPANSIÓN URBANA**

[Diagonal lines /]	1950
[Diagonal lines \]	1960
[Horizontal lines]	1970
[Vertical lines]	1980
[Cross-hatch]	1990
[Dotted pattern]	2000

**DATOS GENERALES**

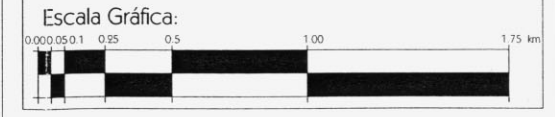
[Thick solid line]	Vialidad Primaria de Acceso Controlado
[Thin solid line]	Vialidad Primaria
[Line with cross-ticks]	Vía de F.F.C.C.
[Wavy line]	Corriente de Agua
[Stippled area]	Cuerpo de Agua
[Dashed line]	Límite Municipal
[Dotted line]	Centro Politico-Administrativo
[Black dot]	Pueblo
[Green hatched area]	Area Verde
[Diagonal lines /]	Equipamiento
[Diagonal lines \]	Uso Especial

Alumno:  
José Guadalupe Martínez Granados

Plano:  
Expansión Urbana de la Zona Oriente de Tlalnequahpan, 1950 - 2000.

Tesis:  
El Desarrollo Habitacional en el Municipio de Tlalnequahpan, Estado de México.

Asesor:  
Dra. Esther Maya Pérez



Escala: 1 : 20000  
Fecha: Junio de 2006  
Clave: 11