

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**Nuevas Ciudades Mexicanas,  
la experiencia de Cuautitlán Izcalli,  
Estado de México.**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
URBANISTA

**P R E S E N T A:**  
**HUGO CÉSAR MOLINERO FLORES**

**DIRECTOR DE TESIS:**  
**SERGIO FLORES PEÑA**



2008



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.

## **AGREDECIMIENTOS:**

Quiero agradecer antes que nada a mi Mamá por el completo apoyo que me ha brindado desde el principio, a mis hermanas que siempre me han apoyado, y a mis compañeros que me estiman y a esta dichosa licenciatura que me ha abierto las puertas para poder ver un próspero futuro.

***Feliz el hombre al quien al final de la vida  
no le queda sino lo que ha dado a los  
demás***

## **ÍNDICE:**

- **Introducción**

### **1.- Antecedentes históricos del municipio de Cuautitlán Izcalli.**

- 1.1.- Haciendas en el territorio municipal
- 1.2.- Pueblos en el territorio municipal
- 1.3.- Entrevista sobre la fundación del Municipio
- 1.4.- Fundación del municipio

### **2.- Primera etapa 1970-1982, análisis espacial de las primeras colonias, fraccionamientos y comercios en el municipio.**

- 2.1.- Análisis y desarrollo de los pueblos originales
- 2.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares
- 2.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial
- 2.5.- Crecimiento y expansión de la zona industrial
- 2.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares
- 2.6.- Análisis vial
- 2.7.- Evaluación del área de conservación
- 2.8.- Transformación espacial de la estructura urbana
- 2.9.- Conclusiones

### **3.- Segunda etapa 1982-1994, proceso evolutivo de las colonias, fraccionamientos y llegada de los primeros centros comerciales y tiendas departamentales.**

- 3.1.- Análisis y desarrollo de los pueblos originales
- 3.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares
- 3.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial
- 3.4.- Crecimiento y expansión de la zona industrial
- 3.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares
- 3.6.- Análisis vial
- 3.7.- Evaluación del área de conservación
- 3.8.- Transformación espacial de la estructura urbana
- 3.9.- Conclusiones

**4-Tercera etapa 1994-2006 gran cambio de los usos de suelo, principalmente habitacional y comercial, y comienzo del deterioro del área de conservación.**

- 4.1.- Análisis y desarrollo de los pueblos originales
- 4.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares
- 4.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial
- 4.4.- Crecimiento y expansión de la zona industrial
- 4.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares
- 4.6.- Análisis vial
- 4.7.- Evaluación del área de conservación
- 4.8.- Transformación espacial de la estructura urbana
- 4.9.- Conclusiones

**5.- Conclusiones**

**6.- Fuentes consultadas**

## **NUEVAS CIUDADES MEXICANAS, LA EXPERIENCIA DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO.**

### **Introducción básica preliminar.**

El municipio Cuautitlán Izcalli se creó a principios de los años setentas sobre una base de diseño y planeación urbana moderna y racional, con usos de suelo exclusivos para zonas específicamente definidas con base en la práctica llamada zonificación (zoning) de la cual se estudiarán estos usos.

Primero el uso habitacional ya que ha tenido una dinámica muy singular con respecto a los demás usos, además de que, de este parte el estudio a realizar. También se estudiará el uso comercial el cual siempre esta ligado al habitacional, y en un menor grado el industrial. Así como los tipos de asentamientos a lo largo del municipio como son, los pueblos originales, los fraccionamientos regulares y los asentamientos irregulares. También se estudiarán los cambios en la distribución de los distintos usos de suelo, particularmente los experimentados en el uso habitacional.

### **Planteamiento del problema:**

Contrario a las previsiones originales, las actividades habitacionales y comerciales actualmente aparecen en diferentes zonas del municipio, lo que provoca en algunos grupos de vecinos un sentimiento de incertidumbre por la posible pérdida de las condiciones de vida que se asocia a dichas actividades, que provocan nuevos flujos viales que saturan la infraestructura y provocan situaciones conflictivas para los vecinos.

Este caso de estudio nos ofrece la oportunidad de evaluar la transformación histórica de usos de suelo, de un planteamiento del urbanismo funcional cuyo supuesto "éxito" dependerá de tratar de sujetar la ocupación del territorio a los términos propuestos en el plan original.

La ubicación imprevista de grandes conjuntos habitacionales aparece como la causa principal de la aparición de los nuevos comercios y los efectos indeseados que producen en la calidad de vida de los residentes, provocando conflictos viales, sociales etc.

Cambios (a veces incorrectamente) observados respecto al plan original, y las condiciones y procesos que los explican.

### **Justificación:**

La planeación en un proyecto urbano tiene una vigencia limitada cuando responde a condiciones de desarrollo urbano que son variables en el tiempo, sin embargo, el horizonte de variación resulta ser menor a las que se originan a las transformaciones de las políticas urbanas y los intereses a los que atienden.

### **Objetivo:**

Identificar los procesos y razones (urbanas y de estrategia), por las cuales el uso habitacional está invadiendo zonas de reserva, y analizar los conjuntos habitacionales y sus problemáticas, también porqué el uso comercial no se esta dando en la zona establecida para ese propósito. Sin embargo es necesario analizar las condiciones a las que responde la distribución de usos no habitacionales en relación a las características reales (actuales) de la estructura urbana en el municipio.

### **Objetivos particulares.**

- Documentar los procesos de expansión de usos de suelo, en especial los conjuntos habitacionales, (regulares, irregulares, pueblos originales), zonas comerciales y zonas Industriales.
- Documentar el grado de coincidencia entre el proyecto original y el existente.

### **Metodología.**

Investigar en los datos históricos y en los planes originales para hacer una comparativa de los procesos de cambio a partir de la fundación del municipio.

- Analizar el proceso de gestión de desarrollo del plan original, a partir de la revisión original y con una entrevista al Arq. Roque González Escamilla, uno de los personajes principales en la concepción e inicio del proyecto.
- Analizar comparativamente las diferencias entre el planteamiento original y el proceso real de ocupación, cada 12 años, identificando particularmente en lo que se refiere al, poblamiento y funcionalidad del área urbana del municipio.

## **Contenido:**

El trabajo se presenta como una documentación histórica de la evolución de Cuautitlán Izcalli, a partir de la cual se analiza comparativamente dicha evolución planificada con la evolución histórica, donde en cada periodo se hará una breve descripción de la evolución de los usos de suelo dividido en aspectos que a continuación se explicarán brevemente.

Primeramente se darán algunos antecedentes históricos del análisis y desarrollo de los pueblos originales incluyendo las haciendas y la fundación propiamente del municipio.

En los siguientes periodos 1970-1982, 1982-1994 y 1994-2006; se dará una breve descripción del análisis de desarrollo de los **pueblos originales**, análisis y evaluación de los **fraccionamientos regulares**, desarrollo y expansión de la **zona comercial**, crecimiento y expansión de la **zona industrial**, análisis y crecimiento de los **asentamientos irregulares**, **análisis vial**, evaluación del **área de conservación** y la dinámica de transformación espacial de la estructura urbana y transformación del uso comercial y su radio de servicio espacial.

## INTRODUCCIÓN.

Con el propósito de analizar y entender los grandes procesos de transformación urbana, los cuales están cambiando la forma de vida de los habitantes del municipio de Cuautitlán Izcalli; se hará un estudio de los procesos de poblamiento a partir del nacimiento del municipio en 1973, tomando como base los puntos anteriormente descritos desde diferentes etapas en su desarrollo y tratar de conjuntarlo.

En sus inicios en el municipio era notorio a simple vista la distribución de diferentes usos de suelo dentro de su territorio, a partir de un trazo que se inició en las áreas centrales del sector oriente del municipio en dirección norte-sur, paralelo al trazo de la autopista México-Querétaro. Toda la zona urbana y el corredor comercial se limitaba por las avenidas que corren de norte a sur (Jiménez Cantú) y sur a norte (1° de Mayo) dentro de estas dos avenidas se encuentra la gran zona destinada al comercio la cual tiene de área alrededor de 128 hectáreas, que se han ido ocupando progresivamente hasta cubrir casi totalmente el área. Alrededor de esta gran zona comercial (zc) se ubicaron varias zonas habitacionales (colonias) las cuales tienen su traza definida y cuentan con accesos claramente visibles desde la autopista; la zona industrial de baja densidad se ubica a lo largo de la autopista, con mucho más intensidad en la zona oriente de la autopista, en la cual hay empresas como, *Bacardí, Holanda, Osram, Alpura, Mundet y Ford*, entre las más reconocidas; la zona de amortiguamiento destinada limita al norte por el pueblo “El rosario” al oriente por el pueblo “Tepojaco”, “La Piedad” y el Lago de los Lirios, al sur por el Lago de Guadalupe, y al poniente por el municipio de Nicolás Romero, donde existen grandes zonas forestales, y grandes cuerpos de agua.

Dicho proyecto se convirtió en el plan regulador del municipio o ciudad como le llamaban, a partir de su aprobación y su publicación en la Gaceta del Gobierno de fecha 13 de septiembre 1970. Este instrumento estuvo integrado por planos y normas que regulaban los aspectos de zonificación de usos del suelo, vialidad, paisaje urbano, centros y subcentros urbanos, nomenclatura y alineamiento de calles y redes generales de agua potable y colectores con fundamento en la entonces Ley de Planeación, Planificación y Urbanismo del Estado.

Para administrar la reserva territorial se constituyeron (1,546 ha), mediante la expropiación de suelo a 5 ejidos, así como para preparar los proyectos ejecutivos, realizar las obras de urbanización y equipamiento urbano y comercialización de lotes, se creó el 23 de octubre de 1971, el Organismo Descentralizado del Estado de México denominado Cuautitlán Izcalli – ODEM que estuvo en operación hasta 1984.<sup>1</sup>

---

• <sup>1</sup> Carrasco Franco, Germán “Cuautitlán Izcalli ayer hoy y siempre” 1996.

El crecimiento urbano durante los 13 años que operó el Organismo Cuautitlán Izcalli – ODEM, se llevó a cabo de acuerdo con el proyecto original de desarrollo urbano, solo en el área bajo el mandato de este Organismo, pero manifestándose una expansión sin control en el resto de los asentamientos dentro del municipio.

Para el 17 de septiembre de 1984, en el marco de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor desde 3 años antes, se contó con el Plan del Centro de Población Estratégico del municipio como instrumento oficial para ordenar y regular su desarrollo urbano, a partir de la clasificación del territorio en áreas urbanas, urbanizable y no urbanizable, usos del suelo, estructura urbana, red vial y obras técnicas.

Esa versión del plan del centro de población estuvo vigente hasta el 20 de febrero de 1987 en que entró en vigor la modificación de ese instrumento mediante el cual se actualizó el ordenamiento y regulación general de desarrollo urbano, y se incorporó la zonificación secundaria de usos del suelo de 44 colonias y fraccionamientos. La siguiente actualización y modificación de este plan fue publicada oficialmente el 18 de junio de 1993; a través de ésta se pudo evaluar el desarrollo urbano del municipio en un periodo de 7 años y establecer lineamientos y políticas a seguir para el futuro desarrollo del municipio.

Es en esta década (80's) cuando surgen una gran cantidad de zonas habitacionales las cuales provocan que se de dicha actualización, además del ordenamiento urbano general, se incorporó al plan de Ordenamiento Ecológico del Territorio que "tendría que facilitar" a las instancias municipales y estatales, el control sobre la emisión de licencias estatales de uso del suelo, licencias municipales de construcción, alineamientos y números oficiales, orientar la aplicación de recursos para ejecución de obra pública de infraestructura urbana básica y equipamiento, e inducir el correcto *desarrollo* de la vivienda, comercio, servicios e industrias, lo cual no ocurre así al menos en los dos primeros.

No obstante, la dinámica social, política y económica del municipio han rebasado las previsiones del plan autorizado en 1993, principalmente en aspectos que se refieren a la ocupación irregular del suelo; la alteración del uso del suelo que es el caso de mi estudio, y la agresión al medio natural manifestada en una reducción importante de la masa de árboles y la actividad agropecuaria, así como la creciente contaminación de los cuerpos de agua, ríos y arroyos por descargas de aguas negras y acumulación de desechos sólidos.

Por ello es necesario primeramente hacer un pequeño análisis histórico, reevaluar el plan vigente a través de este ejercicio para valorar los avances de la planeación urbana actual y analizar el desarrollo urbano del municipio con base en la población actual, los cambios en la estructura urbana y un diagnóstico de la problemática existente.

## NACE UNA NUEVA CIUDAD



Fuente: diario **SIEMPRE**, 1970

## **1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL MUNICIPIO DE CUAUTILÁN IZCALLI.**

### **1.1 Haciendas:**

Por ser esta una vasta y rica región agrícola destinada principalmente al cultivo de trigo y maíz, se registran hacia el año de 1697 doce haciendas y ranchos de labor entre las principales encontramos la Hacienda de Cuamatla, propiedad de Don Pedro Gómez de Escontria, primero y de Don Manuel San Juan posteriormente, esta hacienda contó con una capellanía autorizada y fundada en 1738 por el propio Don Pedro Gómez de Escontria con 2,000 pesos la cual tuvo como patrono el fundador y su capellán propietario, su hermano, José Gómez de Escontria , otra hacienda propiedad de estos señores fue la de San Nicolás Lanzarote, la hacienda de Tepojaco y San Miguel . Otras haciendas importantes en la época colonial fueron la hacienda de San Martín (en San Marín Tepetlixpan) y la de Nuestra Señora de Guadalupe, otras propiedades importantes fueron el rancho de San Miguel, el rancho de Tepojaco y Santa Clara.

Ya en el presente siglo las Haciendas y ranchos más importantes fueron el Rancho Almaraz, el Rancho de San Antonio, y continuaron teniendo presencia la Hacienda de San Mateo Escontria y de la de San Pedro Cuamatla, la hacienda vieja de Guadalupe convertida en rancho, la hacienda de San Miguel, el Rancho el Olvido, la hacienda de Guadalupe, el rancho de Huilango, y la hacienda de lechería principalmente.<sup>1</sup>

### **1.2 Los Pueblos**

En relación a los pueblos que hoy conforman al municipio, la mayoría son muy antiguos, desafortunadamente no se cuenta con las fechas exactas de su fundación, sin embargo existe el antecedente de que en el año de 1717 se expidieron los títulos de composición de las tierras de los Pueblos de Santa Bárbara, San Lorenzo, San Mateo y Santa María Aguacatitlan pertenecientes a la jurisdicción de Cuautitlán , Asimismo entre los años 1717 y 1718 se fijaron los límites de tierras del Pueblo de San Martín y Nuestra Señora de Guadalupe.

Los pueblos que se mencionan a continuación son 19 y corresponden a los más antiguos. Se da una lista de estos ya que conforman al municipio, y que en los cuales existen vestigios arquitectónicos, pictóricos y escultóricos que dan testimonio de la rica herencia que tiene cada uno.<sup>2</sup>

---

• <sup>1</sup> Sánchez García, Alfonso. Historia del Estado de México, Gobierno del Estado de México, México, 1974.

• <sup>2</sup> Villada, José Vicente. Memoria de Gobierno, 1889-1893, Imprenta de la Escuela de Artes y Oficios, México, 1894. pp.

## PUEBLOS ORIGINALES DEL TERRITORIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI.

• **San Lorenzo Río Tenco (2)**

• **San Mateo Ixtacalco (3)**

• **San Sebastián Xhala (4)**

• **San Juan Atlamica (5)**

• **Tianguistengo (6)**

• **Santiago Tepalcapa (7)**

• **San Martín Tepetlixpan (8)**

• **Tepojaco (9)**

• **Plan de Guadalupe (10)**

• **Granjas unidas (11)**

• **Lago de Guadalupe (12)**

• **El rosario (13)**

• **Huilango (14)**

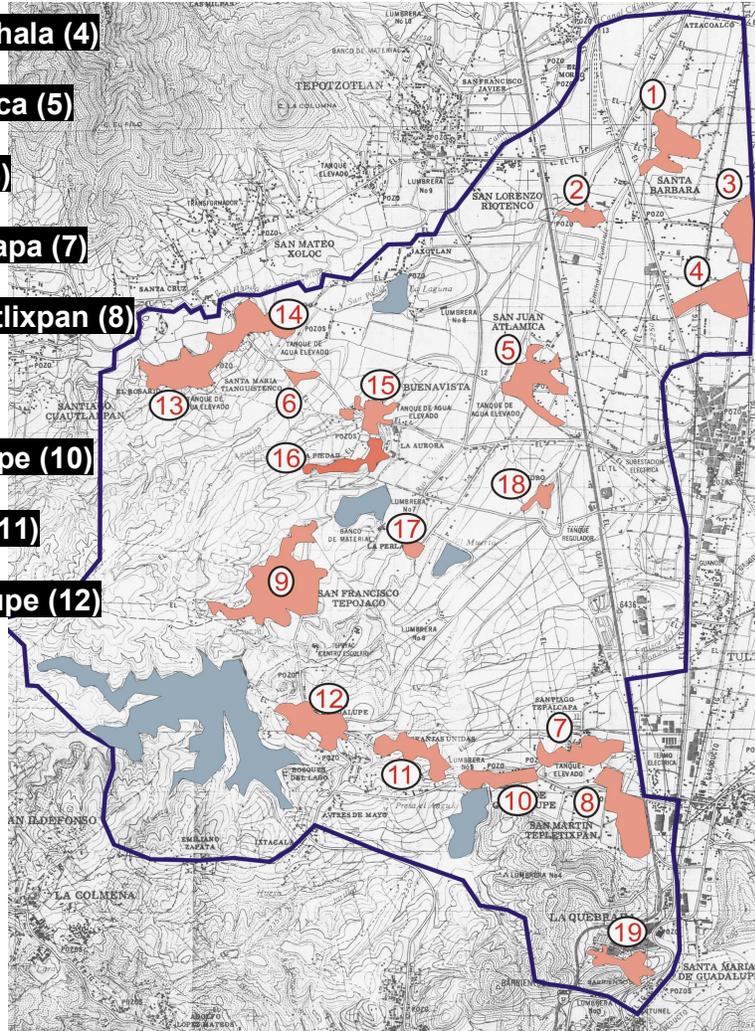
• **Buonavista (15)**

• **La piedad (16)**

• **La perla (17)**

• **San isidro (18)**

• **La quebrada (19)**



Mapa 1. Fuente: ICEGEM. 1970.

### **1.3 ENTREVISTA (ORIGEN Y DESARROLLO DE CUAUTITLÁN IZCALLI) ELABORADA AL ARQ. ROQUE GONZÁLES ESCAMILLA.**

La siguiente entrevista pretende entender el complejo proceso de elaboración del plan y el origen del municipio, y de alguna manera reflexionar en la visión que se quería reflejar en el proyecto contra lo que en la actualidad se está dando, es decir, entender la tendencia y forma actual de la estructura urbana, con la forma de vida actual, con juntarlas y poder sacar algunas conclusiones personales.

#### **1.- ¿Cuáles fueron las condiciones a partir de las cuales se elaboró el proyecto?**

- **Propósito principal (concentración y ordenamiento)**
- **Cómo se pensaba el grado de autonomía respecto a la ciudad de México. (ciudad paralela vs. ciudad satélite).**

El equipo donde me encontraba era el que se encargaba de hacer los programas de desarrollo urbano para el gobierno del estado de México, que iba a encabezar el profesor Carlos Hank, él nos encargó hacer diversos estudios de la problemática del valle de México y dentro de esto el problema que destacaba en aquel tiempo era el de ciudad Netzahualcoyotl que se encontraba en una situación verdaderamente crítica, y muy grave, se trabajó Netzahualcoyotl y se hizo un programa de reestructuración, y un programa de rehabilitación de infraestructura, y justamente en función del fenómeno que fue lo de Netzahualcoyotl; un área habitacional sin orden y servicios, y poco apto para el desarrollo urbano, se optó por proponer que se previera eso mismo para el futuro así como ese fenómeno ocurrió por falta de un plan y orientación y también de una directriz racionalizada se estableció la conveniencia del desarrollo del valle del Estado de México con base en áreas urbanas con un grado relativo de autosuficiencia, esto parte de un principio.

Cuando algo crece aumenta o cambia de tamaño es necesario que cambie de estructura, en aquel tiempo en 1969-70 el valle de México estaba creciendo aceleradamente, y el desarrollo había desbordado las fronteras del distrito federal y se expandía sobre el Estado de México alcanzando unas dimensiones importantes de carácter metropolitano dependiendo del crecimiento del Estado de México, de las fuentes de trabajo y servicios ubicados en el Distrito Federal con las consecuencias que eso implica en términos de distancia, costos de transporte y contaminación, y de costo de vida.

Entonces de ahí surgió la idea de que se hiciera un planteamiento de reestructuración del valle de México considerando la necesidad de una polinuclearización, que la estructura mono-céntrica que venía operando hasta entonces, se convirtiera en una estructura poli-céntrica, y que hubiera diferentes polos (centros) de desarrollo con un determinado grado de autonomía, a efecto de que el crecimiento se fuese dando de forma simultánea en términos de habitación, servicios, e industria a efecto de procurar una cierta autonomía, sabiendo que hay una interdependencia entre cualquier elemento

del área metropolitana pero para evitar lo que hoy se ve muy agravado; esa fuerte dependencia entre las zonas externas del área metropolitana y el centro. Entonces Cuautitlán Izcalli nace con el objetivo de evitar el crecimiento inobjetable en el valle de México, dirigido hacia áreas planeadas, y en segundo, de que esas áreas planeadas tuviesen un alto grado de autosuficiencia para reducir la dependencia y los costos de traslado y de vida.

Se analizaron varias alternativas, se propone que sean varias ciudades pero sería por etapas, es decir una serie de ciudades en el área metropolitana y que la primera de estas se lleve a cabo en la zona de Cuautitlán de Romero Rubio, Tultitlán y Tepetzotlán, así se presenta el proyecto y el gobernador de aquel entonces Carlos Hank, lo aprueba y lo plantea al presidente de la república quien también lo aprueba y se instrumenta a través de la creación de un organismo descentralizado del gobierno del estado y en función de eso se hace la adquisición de la reserva territorial. Se adquieren 4,000 hectáreas de un universo de 10,000 hectáreas para iniciar el proceso de desarrollo y se hace el plan previendo el establecimiento de áreas industriales y su crecimiento, que de hecho ya tenían un desarrollo incipiente, también el de las áreas habitacionales y el de las áreas de servicios que en este caso se trata de un centro lineal aprovechando la infraestructura existente, la disponibilidad de agua que había en la zona y las condiciones adecuadas del suelo. Así nace Cuautitlán Izcalli y su grado de autonomía era muy importante por eso el crecimiento simultáneo de los diferentes usos del suelo recibió un énfasis especial incluso en las primeras etapas se desarrolló la industria en primer término paralelamente a la habitación donde surge el primer fraccionamiento industrial para asegurar fuentes de empleo, también se hizo un acuerdo con la UNAM donde se le donaron terrenos para establecer los cuatro campus (FES 1-2-3 Y 4).

## **2.- ¿Cómo participó o cuál fue el papel del gobierno, de la iniciativa privada y del capital extranjero?**

Justamente aquí se actuó por medio del organismo descentralizado, no con el gobierno central, este organismo lo dirige Gustavo Mondragón Hidalgo quien es un financiero y directivo muy capaz y brillante mientras que yo era el director técnico del proyecto y el Gobierno del Estado era básicamente el promotor y planificador, el instrumentador del proyecto, el comprador de la principal reserva pero no el único, y a través de la reserva territorial y de la capacidad de gestión se logró la participación del sector privado; pero aquí lo importante es que a través de este mecanismo de adquisición de reserva territorial y de planeación, el organismo invitó a la iniciativa privada pero ya dentro de un marco planeado. Es muy distinto cuando la iniciativa privada siguiendo sus propios objetivos, desarrolla una zona sin un marco de planeación y de infraestructura; en este caso el organismo hizo la infraestructura primaria, por lo tanto con la infraestructura primaria y las reservas territoriales, y con la capacidad de gestión y planeación, entra la iniciativa privada a desarrollar partes de la ciudad, el producto es que la ciudad se desarrolla con esa conjunción entre el sector público y sector privado, esto también permite que el organismo recupere las inversiones y tenga incluso remanentes importantes,

incluso le permita hacer obras importantes como el parque central, la infraestructura misma, es decir de carácter social para la zona.

### **3.- ¿Cuáles fueron los principales modelos de inspiración para el proyecto y de donde surge la idea de la metámera?**

Yo diría que esto responde más que nada a una problemática local y tiene una similitud con lo que se estaba haciendo en Europa con los “New Towns” pero que para la escala del crecimiento del valle de México, y para las necesidades del país no podíamos trabajar con esas escalas, nuestras escalas tendrían que ser mucho mayores, si bien un New-Town se planeaba en Europa para 100,000-150,000 habitantes, aquí estamos hablando de una ciudad de 2 millones de habitantes, entonces yo diría que estos conceptos en gran medida son aplicables pero adecuándose a las necesidades locales que eran problemas de gran escala que tenían que resolverse con proyectos a gran escala, y la idea de la metámera, surge del análisis del proceso de crecimiento, de la necesidad de ir gestando la autosuficiencia desde el inicio del proyecto a través del desarrollo simultáneo de áreas industriales, habitacionales y de servicios, y de ahí nace el proceso de crecimiento por etapas que va conformando con el tiempo la estructura general del proyecto.

### **4.- ¿Por qué fue importante la creación del municipio? ¿(Creación de una nueva identidad)?**

Se analizó la posibilidad de integrarlo a un municipio ya existente, sin embargo también se hicieron los análisis sociológicos correspondientes, se determinó que se trataba de una nueva ciudad, tanto de Mexiquenses como de personas de otros estados de la república, porque este tendría que generar un alojamiento adecuado a la migración que estaba dándose en el valle de México en ese momento; entonces todas esas consideraciones y la necesidad también de actuar con agilidad y eficiencia y con un sentido de modernidad, también llevó a la conveniencia de crear un nuevo municipio.

### **5.- ¿Cómo se consideró el papel del periférico integrado al plan maestro?**

Básicamente se consideró a la autopista como una vía regional, ya que es una vía de intercomunicación prácticamente nacional y que por lo tanto el papel de esa vía tenía que respetarse y que debería evitarse como diera lugar, lo que ocurrió en el tramo Naucalpan-Tlalnepantla, esta zona de la autopista se viene convirtiendo en una calle local, ejemplo, la señora que va a dejar al niño al jardín de niños o ir al supermercado toma la autopista, el cual esta a 2 kilómetros de su casa, estos movimientos locales y regionales se dan en la autopista, y después se convierte en un gran corredor comercial, por lo tanto la gente va a comprar el mandado en zonas sobre la autopista y los resultados los conocemos, son dramáticos; en el caso Cuautitlán Izcalli se tomó en cuenta la relación entre usos de suelo, transporte y vialidad, a eso obedece que en la autopista se haya excluido la posibilidad de usos comerciales en el plan original, no debería ni debe haber usos comerciales, si no que se

aprovechó que había una zona industrial que se a ido consolidando y que del otro lado se dejó en forma lineal un parque comercial, para evitar y desalentar el establecimiento de usos comerciales, ahora ha habido comercios ahí, seguramente sin saber la importancia de ese principio, además que algún presidente municipal dejó hacer un “Samborns” y otro dejó hacer una plaza San Marcos, etc.

Por falta de coherencia con los principios originales al no respetar esta zona comercial hace a Cuautitlán Izcalli en una forma ineficiente de operación además a la región misma la afecta mucho, por eso es que sobre la autopista México Querétaro se deben excluir los usos comerciales, que ya se han presentado, por eso es muy importante respetar la función tan importante que cada vez más tiene la autopista como vía de comunicación y a su vez permite que el centro urbano que se hizo para eso, concentrara este uso en una franja paralela, a este se le dotó de una infraestructura apta para este fin, se le invirtió mucho dinero, haciéndola con dos vialidades continuas y pasos a desnivel, precisamente para darle ventajas competitivas con respecto a la autopista y ubicándolo en una zona de interferencia entre unas zonas habitacionales e industriales precisamente para darle ventajas de localización, entonces el periférico se escogió como un acceso regional y la vialidad local se considero con lotes generosos sin acceso en forma directa y procurando que los usos del suelo no intervinieran con la función del sistema vial.

#### **6.- ¿Por qué se escogieron estos terrenos o esta zona y cómo fueron adquiridos?**

Se escogieron después de un análisis cuidadoso de las tendencias del crecimientos por una parte y por otra parte de las características naturales de la zona, condiciones aptas del suelo es decir un área donde se tenían zonas de alta resistencia aptas para el crecimiento habitacional, zonas planas aptas para el desarrollo industrial, se contaba con infraestructura ociosa susceptible a aprovecharse, por el emisor del poniente, la propia autopista, y por otra parte la factibilidad de dotación de agua y cerca de las fuentes que tiene el estado de Hidalgo, zonas con mayor potencial de suministro de agua en aquel tiempo, y también obedeciendo las tendencias naturales de crecimiento, es decir aquello iba a poblarse mal o bien, pero más valía que fuera bien.

Cómo se adquirieron?. Se hizo una expropiación concertada con los ejidatarios y se adquirieron las primeras reservas de alrededor de 3,000 hectáreas para empezar el proyecto y se integraron las propiedades que existían en la zona dentro del plan.

#### **7.- ¿Cuál era el carácter del organismo ODEM (organismo descentralizado, empresa con capital estatal, fideicomiso, inmobiliaria privada con acciones en poder del Edo. de Méx.)**

No fue una empresa, fue un organismo descentralizado con patrimonio propio, con autonomía en su gobierno dirigido por un consejo de administración (directivo) muy interesante, el organismo lo presidía el gobernador, y la mitad de los integrantes eran del sector publico y la otra del privado, esto estaba

hecho con el objetivo de que fuera autosuficiente económicamente y que tuviera en su desarrollo por una parte la visión social y al mismo tiempo la visión empresarial, y efectivamente que fuera un proyecto que no le costara al gobierno, por lo tanto tenía que ser una visión empresarial conjuntada con la visión pública, los miembros del consejo eran; el secretario general de gobierno, el tesorero, el secretario de finanzas, el contralor, y el director de instituto AURIS, y en el sector privado eran alrededor de 5 personas muy prominentes como el Ingeniero Bernardo Quintana, Carlos Abedrop, entre otros. Algo muy importante era que los consejeros no podían delegar en ningún agente su función, tenían que estar presentes en el consejo, no se valía llevar suplentes, y fue muy importante porque permitía que a través del consejo el gobernador hiciera que los secretarios se hicieran responsables de la parte que les correspondía para que funcionara realmente la instrumentación del proyecto, para que actuaran todos en consecuencia, y eso funcionó muy bien y tuvo una importancia fundamental en su desarrollo, luego el haber escogido a un director con conocimiento financiero fue muy importante, Gustavo Mondragón fue una persona muy capaz e hizo un papel muy bueno, su gran capacidad de gestión financiera funcionó tanto para lograr que los recursos se canalizaran al proyecto sin costarle al gobierno como también para que esos recursos se aplicaran eficientemente en su realización.

#### **8.- ¿Cómo se recuperó (o no) la inversión inicial en la infraestructura?**

A través de la venta de terrenos y de reservas ya planeadas y normadas, permitía que efectivamente la inversión privada se fuera donde el gobierno quería que se fuera y en la forma en lo que quería que se fuera y como debería ser, y por otra parte, al inversionista privado, al desarrollador privado, le permitía generar oferta de vivienda en menor plazo, menor tiempo y menor costo, por que efectivamente tenían resuelto, en mucho, los problemas de gestión que desafortunadamente encarece en la actualidad la oferta de vivienda.

#### **9.- ¿El organismo iniciador construyó vivienda?**

El organismo si inició un proyecto de vivienda con el supuesto; de que en un nuevo proyecto se carece de la confianza por parte de la iniciativa privada, por lo tanto parte de la estrategia de convencimiento y de gestación de la inversión fue que el organismo hiciera una primera sección de vivienda que fue para el (Isemin), el equivalente a ISSTE del Estado de México; eso ayudó mucho a que se materializara el proyecto, iniciarlo y que despuntara.

#### **10.- ¿En todo este complejo proceso de gestión, cómo participa la voluntad política o cómo se manifiesta?**

Aquí la voluntad política es fundamental, desde luego aquí teníamos la ventaja de un gobernador, Carlos Hank que era presidente del consejo y que tenía una enorme capacidad de gestión política, por eso este aspecto resulta fundamental y en este caso fue favorecido este proyecto con esa participación, primero el hecho de haberlo convencido y también que el captó con una gran facilidad la idea y haberla visualizado como respuesta a una problemática que

tenía el Estado de México, después el haber tomado la decisión y saberlo gestionar al gobierno federal; (Nacional Financiera) fue muy importante en el proyecto y la ya mencionada aprobación del gobierno federal, entonces el gobernador con mucha habilidad y capacidad política, logró el apoyo y la participación del gobierno federal, y luego la conciliación con los gobiernos municipales para poder generar el nuevo territorio donde se desarrollaría el nuevo municipio, que también fue otro proceso de gestión política.

**11.- ¿Cómo fue la secuencia cronológica del desarrollo y cuáles fueron las dificultades en el inicio?**

Primero se estaba trabajando en Netzhualcóyotl y con los ejidos de Chamapa, ya sabiendo que se estaban (parchando cosas mal hechas) por qué no se preveía lo que iba a ocurrir en el futuro, para entonces el jefe del equipo era Joaquín Álvarez Ordóñez, ya en ese entonces yo estaba haciendo unos croquis de la nueva ciudad; él me dijo, por qué no los llevaba para presentarlos al Dr. Hank y decirle el razonamiento y objetivo y por qué era importante; finalmente se le explicó que en Europa y muchas partes más, esto ya se había hecho pero en diferente escala, después de la presentación el profesor Hank se quedó reflexionando y dijo... ¡Cuándo empezamos? así se empezó, después se hizo todo el proceso de planeación, de compra de los terrenos, en el acuerdo con el presidente, (en una junta) el propio presidente dijo, qué necesitan.. Y le dijimos que dinero, en ese entonces Hugo Margaña era el secretario de finanzas, y el presidente le dijo que si tenía dinero, Hugo le dijo que no.... pero el presidente le contestó.... pues haber como le haces, y ponte de acuerdo con el profesor, y así llegó otro paso muy importante y de ahí empezó un intenso trabajo, y se llevó a cabo el proyecto.

**12.- ¿Cómo fue la integración de los pueblos originales hacia el proyecto y a qué obedecen las formas de los primeros fraccionamientos?**

Fue muy importante por que si se consideraron los tres principales pueblos, Tepotzotlán, Tultitlán y Cuautitlán de Romero Rubio, dentro de la estructura general de la zona considerando que debería conservarse su carácter, y sabiendo que el desarrollo iba a hacerse fuera de lo que en ese entonces eran las zonas urbanas, los fraccionamiento obedecían al tema de orientación, la topografía, y buscando cierto grado de autosuficiencia en cada fraccionamientos con sus propios centros de servicio, centros escolares etc., buscando siempre esa estructura modular.

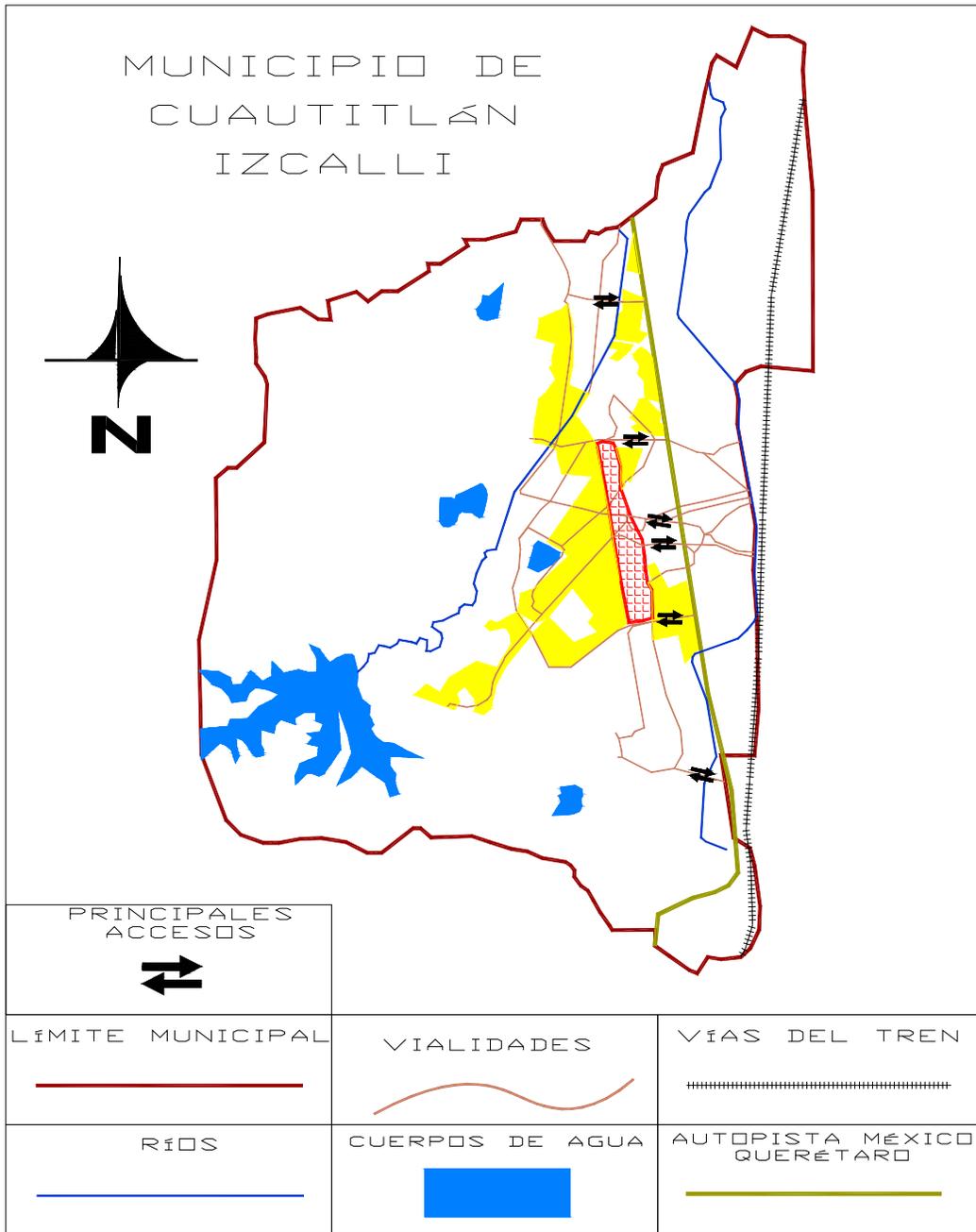
**13.- ¿Existe en la actualidad algún método más para la toma de decisiones de ubicación de un proyecto aparte de los elementos tomados en el plan original?**

Yo creo que quizás nos hubiera convenido con un poco más de inversión, hacer todas las terracerías de toda la vialidad, para evitar distorsiones posteriores principalmente en la vialidad primaria, simplemente el despalme, terracería y forestación, que ya se ha hecho en los nuevos planes, que es dibujar el plan sobre el terreno para dejar los derechos de vía establecidos para

evitar algunas distorsiones que ha habido y que actualmente se constituyen en cuellos de botella.

Esto se da porque en el plan es muy difícil que se respete tal cual a lo largo de los años, siendo que dependemos de administraciones múltiples que no siempre tienen la asesoría o el tiempo para poder entender el proyecto que manejan, entonces creo que hubiera sido útil esa inversión adicional y que también habría sido de concertación política con los propietarios para poder dejar la estructura vial primaria trazada y ya definida, digamos completa, que hubiera sido sano y lograr un mayor respeto a lo que estaba de origen en el plan, por que es imposible que se respete todo, pero creo que se pudo haber respetado mejor. Lo otro es en cuanto al centro urbano y claro que en aquel entonces no podíamos construir el centro urbano porque no había la demanda, pero en la actualidad creo ya se agotó la reserva territorial, pero quizá pudimos haber avanzado más en la conformación de la ciudad, pero ya no nos tocaba mucho a nosotros por que esto era para etapas posteriores y creo que es una de las cosas que han estado faltando y que hacen mucha falta en Cuautitlán Izcalli; en el parque central quizá el tipo de árboles que sembramos no fue el más adecuado, quizá también tuvimos que haber invertido más en la forestación del parque central para que su vegetación fuera en la actualidad mucho más generosa, requiere una sustitución de flora, no se ha tomado en cuenta eso pero afortunadamente existe y ahí está pero es una tarea pendiente y fundamental por cubrir; dejamos el derecho de vía para el metro, desafortunadamente siento que no se está cuidando mucho y es algo muy importante. Esta ciudad esta prevista para funcionar con transporte masivo a lo largo del centro urbano y es uno de los aspectos que se tiene que consolidar por que en el futuro el valle de México no va a funcionar con coche y necesitamos a fuerza el transporte público.

### PRIMEROS FRACCIONAMIENTOS

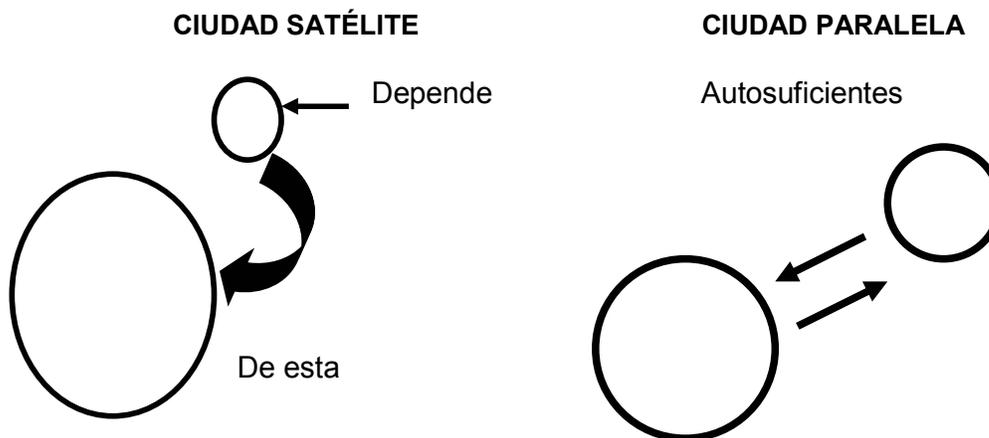


Mapa 2.

## 1.4 Fundación del Municipio.

Hacia principios de la década de los 70's, la Ciudad de México y su zona conurbada se enfrentaba a un rápido crecimiento demográfico, el cual representaba una problemática de considerables repercusiones en todos los aspectos. En este sentido, Cuautitlán Izcalli surge con el reto de constituirse en una ciudad capaz de absorber la expansión de la población del área metropolitana y que no desarticulara el desarrollo y el progreso tanto de la Capital de la República como del centro del país.

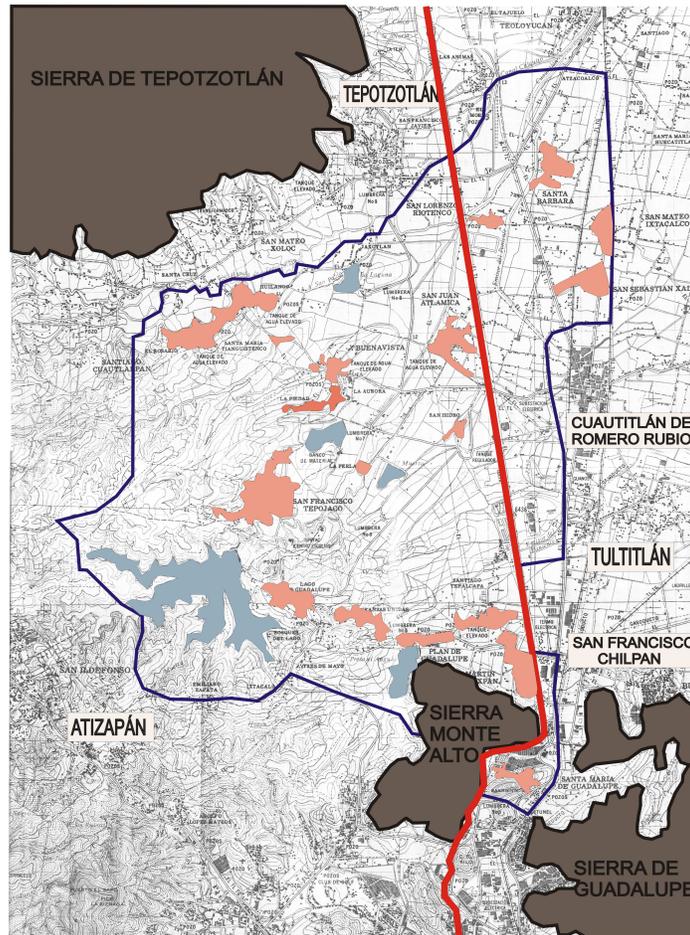
Ante estas circunstancias, la creación del nuevo centro poblacional requería que reuniera características específicas tales como la necesidad de ser un gran centro de población relativamente autónomo, emplazado en una zona geográfica favorable y sin riesgo de que creciera excesivamente; además era necesario buscar un sitio que permitiera el equilibrio entre las características de una ciudad moderna y las tradiciones de las regiones que habrían de rodearla. Considerando lo anterior y después de eliminar diferentes propuestas que no se ajustaban a los requerimientos del proyecto, el grupo de urbanistas encargados de la planeación, optaron por buscar alternativas que se alejaran del concepto de una "Ciudad Satélite" a fin de implementar el de "Ciudad Paralela".



Para obtener la información necesaria para cumplir con su objetivo, fueron visitadas y estudiadas diferentes ciudades famosas como: Washington D.C, en E.U.A; La Haya, Holanda; Vallingby, Suecia; Ciudad Sputnik, Unión Soviética; Brasilia, Brasil; también conocieron los planes para crear un París paralelo a cincuenta kilómetros del actual en Francia, y los famosos New Towns en Inglaterra.

Con el rico acervo de información recabado, se planearon los primeros elementos de un urbanismo que incluyera elementos estéticos conformados por grandes áreas verdes, amplios bulevares que darían acceso a las zonas habitacionales, colonias y barrios periféricos, así como a los corredores y parques industriales.<sup>3</sup>

### Mapa 3, SUB-VALLE DESIGNADO PARA EL PROYECTO



Fuente IGCEM Edo. De Méx.

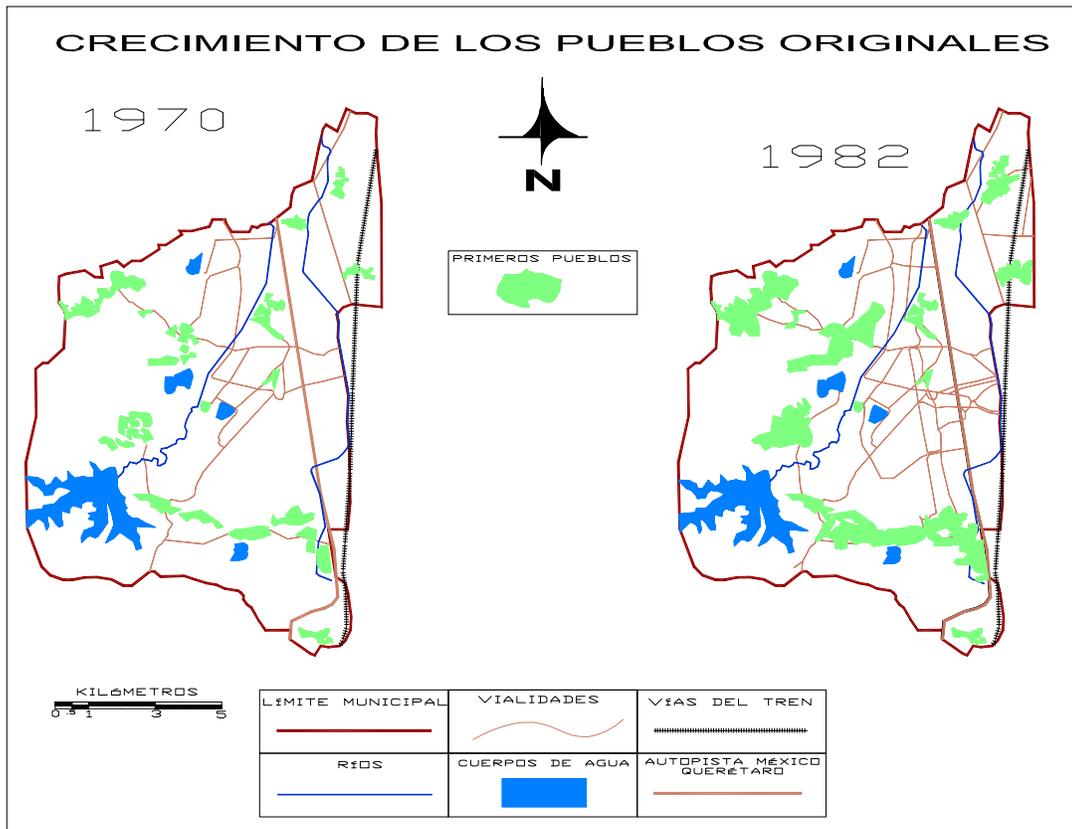
Una vez concluidos los diferentes estudios técnicos en materia de clima, vientos dominantes, suelos, comunicaciones, agua, transportes, etc.; la atención se fijó en el valle de Cuautitlán, el cual constituye un sub-valle dentro de la demarcación comprendida entre la Sierra de Santa Rita y Tepotzotlán al Norte y la serranía de Guadalupe y Monte Alto al Sur, ubicada a 35 Km. al norte de la Ciudad de México. A efecto de dar vida a este ambicioso proyecto urbanístico, fue necesaria la segregación territorial de 3 municipios circundantes, Cuautitlán de Romero Rubio (hoy Cuautitlán, México), Tepotzotlán y Tultitlán. (Ver plano 3).

4. Dirección de Desarrollo Económico Municipal "Recopilación de información del municipio" mayo, 1958

**2.-Primer periodo 1970-1982 análisis espacial de las primeras colonias, fraccionamientos y comercios en el municipio.**

**2.1.- Análisis de los pueblos originales.**

En esta etapa es cuando se da la expansión tanto de los pueblos originales, como de los fraccionamientos incluidos en el plan, en los siguientes datos se dará una breve explicación, para entender cómo fue pasando todo este desarrollo o expansión de los pueblos, ya que estos son parte importante dentro del desarrollo del municipio, incluso casi equivalente a los fraccionamientos en algunas etapas.



Mapa 4

	HECTÁREAS
	ÁREA PUEBLOS
AÑO 1970	521
INCORPORADO	303
TOTAL AÑO 1982	824

Tabla 1

Como se puede observar en este periodo se incorporaron 303 hectáreas las cuales se repartieron en los pueblos de la zona poniente y la zona sur todas estas zonas siguiendo las avenidas que las cruzaban y limitándose principalmente por el gran desarrollo de los fraccionamientos que llegaron en esta etapa.

Las manchas en verdes son los pueblos que ya estaban al momento de su creación, cada mancha no quiere decir que el pueblo haya estado de ese tamaño, si no que en cada polígono se trató de abarcar todo el pueblo, pero hay muchos huecos (baldíos) dentro de estos.

## 2.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares.

Al momento de la fundación de Cuautitlán Izcalli en el año de 1973 además de los poblados que formaron parte del municipio, existían alrededor de 30 industrias, 2 parques industriales, 7 fraccionamientos habitacionales y 1 fraccionamiento agropecuario.

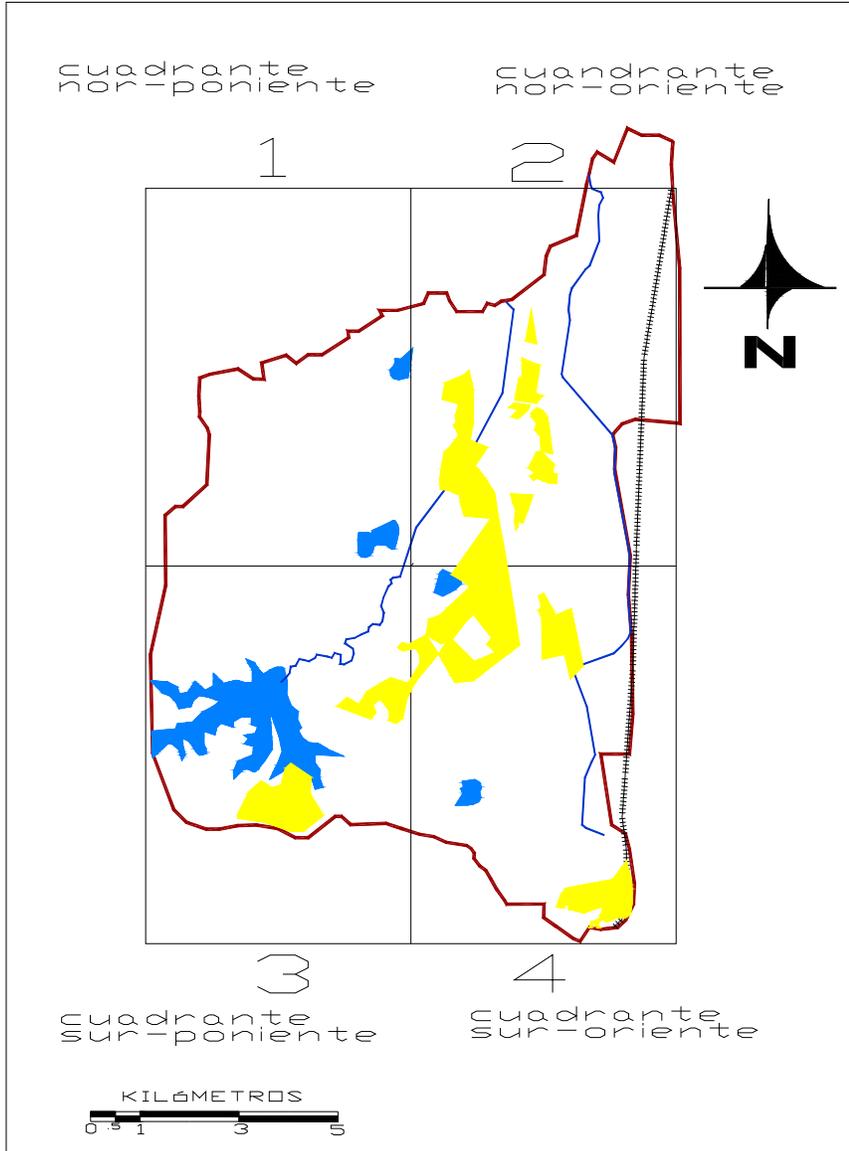
Los siguientes fraccionamientos habitacionales se localizarán por cuadrante, nor-poniente (1), nor-orientado (2), sur-poniente (3), y sur-orientado (4),

Bosques del Lago (3),  
 Fraccionamiento Lago de Guadalupe (3),  
 La Quebrada Sección Anahuac (4),  
 Ampliación La Quebrada, La Quebrada Centro (4),  
 Santa María de Guadalupe (4)  
 Unidad Cívica Bacardí (4)  
 Fraccionamientos para Granjas Lomas de Guadalupe (3).  
 Arcos del Alba (4),  
 Arcos de Hacienda (4),  
 Atlanta (4), Cumbria (4),  
 Ensueños (2)  
 Sección Parques (2).  
 Bellavista (1),  
 Buenavista (1),  
 La Piedad (1) y San Isidro (4).  
 Jardines de la Hacienda Sur y Norte (2),  
 Jardines del Alba (2),  
 Bosques de la Hacienda (2),  
 Colinas del Lago (2),  
 Rincón Colonial (2)  
 Valle de la Hacienda (2).  
 Asimismo, se desarrollaron las unidades:  
 Infonavit CTM (1),  
 Infonavit Norte (1)  
 José María Morelos (1).  
 Las de Ampliación 3 de Mayo (4),  
 Bosques de Xhala (2),  
 Francisco Villa 84), Halcón Oriente (4),  
 Jorge Jiménez Cantú (3),

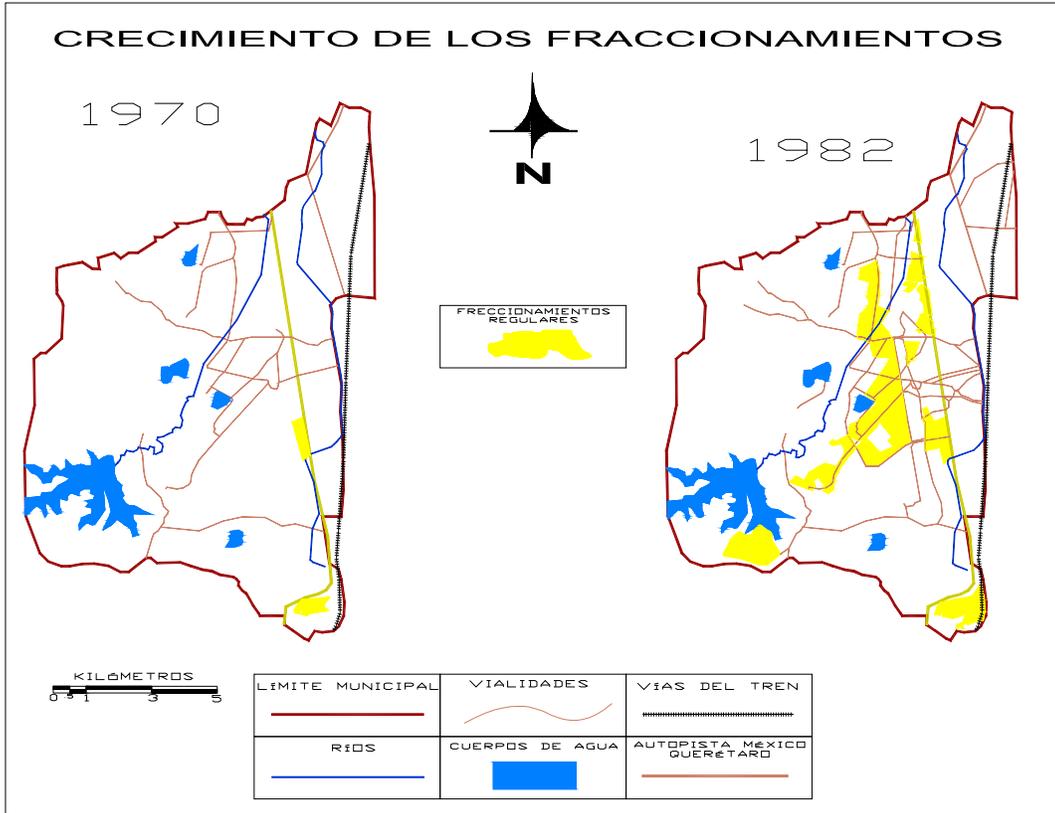
No. De fraccionamientos por colonia (cuadrante)	
6	9
6	12

La Joyita (3),  
Luis Echeverría (4)  
Mirador Santa Rosa (3).

**PLANO DE CUADRANTES. (1982)**



Mapa 5



Mapa 6

	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS REGULARES
AÑO 1970	73
INCORPOTADO	1207
TOTAL AÑO 1982	1280

Tabla 2

Los dos polígonos amarillos en 1970 son dos desarrollos o proyectos que ya estaban en puerta, el de la zona sur es, Ampliación la Quebrada la cual está a un lado de la autopista, y la otra es una unidad habitacional llamada Unidad Militar la cual también está a un costado de la autopista.

El área urbana para el año de 1975 cubría 1,033.74 ha, con una población estimada de 90,000 habitantes. El incremento demográfico de los últimos años de este quinquenio (70-75) fue resultado de la población inmigrante que llegó a ocupar las viviendas construidas.<sup>1</sup>

Entre este mismo periodo el incremento demográfico fue de 16,750 personas por año, en su mayoría inmigrantes; es decir, el 60% de la población total. Este período es durante el cual se registra la tasa de crecimiento más alta en la existencia de este municipio (14%) y el mayor número de viviendas construidas (31,735 viviendas para 1980).<sup>2</sup>

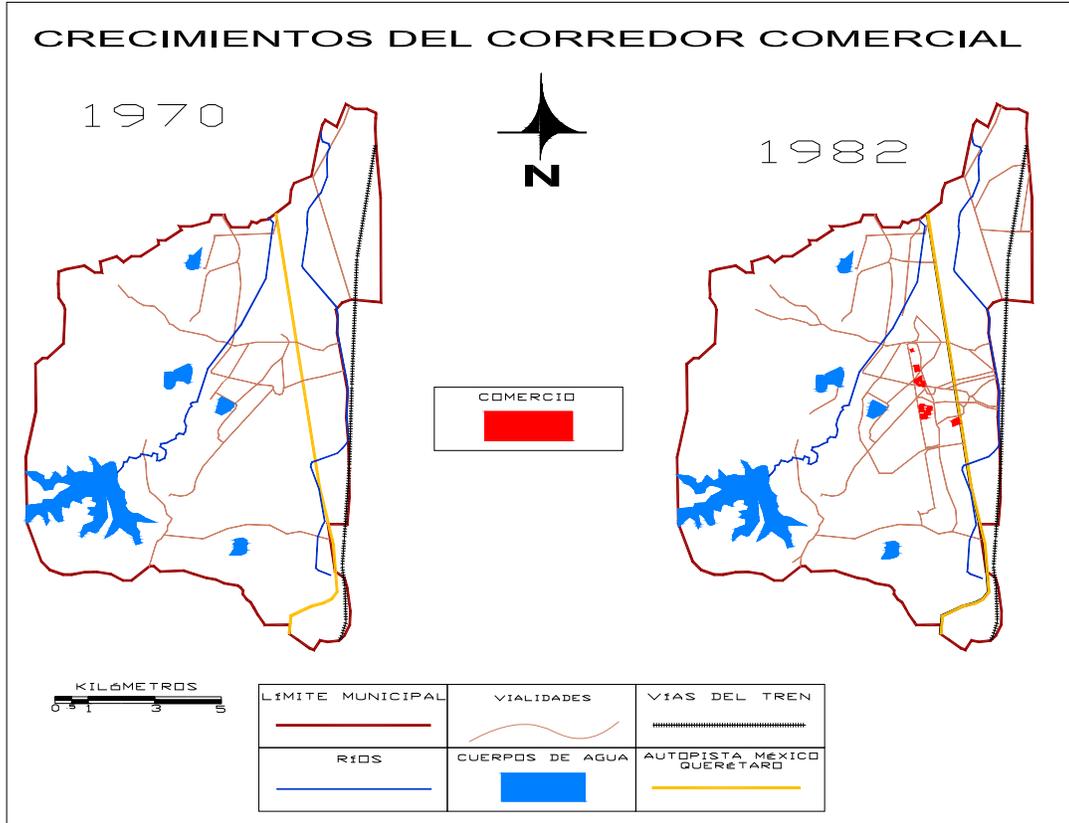
---

<sup>1</sup> INEGI, 2007

<sup>2</sup> INEGI, 2007

### 2.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial.

En este periodo se realizó la urbanización de las manzanas del corredor urbano situadas al sur del Palacio Municipal, aunque estas se fueron ocupando paulatinamente en los años posteriores.



Mapa 7

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA COMERCIAL
AÑO 1970	***
INCORPORADO	***
TOTAL AÑO 1982	19

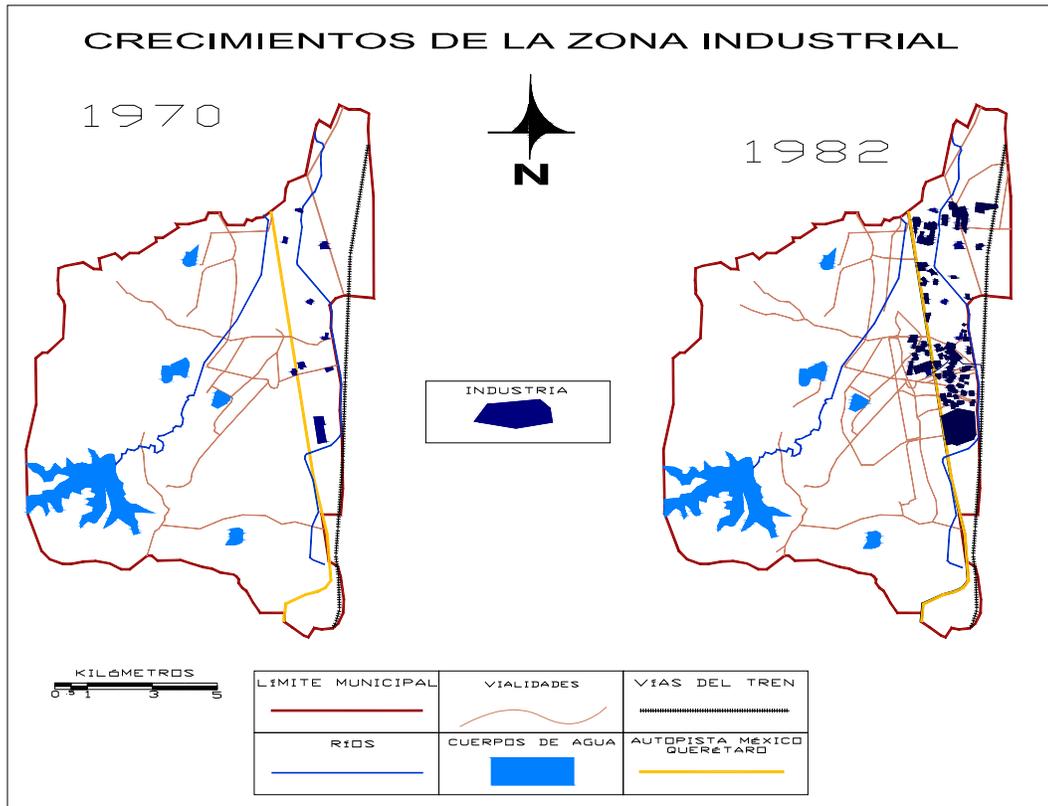
Tabla 3

En la zona centro dentro del corredor comercial ya aparecían los primeros establecimientos los cuales uno era un Gigante y otro era un ya desaparecido (blanco) que ahora es un Aurrera, a un costado de la autopista.

En este periodo el gran cambio fue referente al habitacional, ya que en el plan se registran varios fraccionamientos principalmente en el centro, por lo que en el transcurso de la incorporación de los habitantes a estas casas, no se dio un gran cambio en el uso comercial ya que como se puede observar en el corredor designado para este uso sólo era un puñado de comercios en la parte central, pero ya había dos centros comerciales importantes.

Cabe preguntarse si no había un desequilibrio entre las necesidades de consumo de los nuevos habitantes, y la oferta comercial, tanto de los pueblos como de los nuevos fraccionamientos, para esto se puede mencionar que desde el inicio principalmente en los pueblos ya había pequeños corredores comerciales dentro de las principales avenidas que cruzaban cada pueblo, y estos corredores a la larga se han ido posicionando de tales avenidas que muy bien pueden competir contra los nuevos centros comerciales ya que en estos corredores se puede encontrar desde simples tamales, hasta oficinas de inmobiliarias y pequeños centros de salud.

**2.4.-Crecimiento y expansión de la zona industrial.**



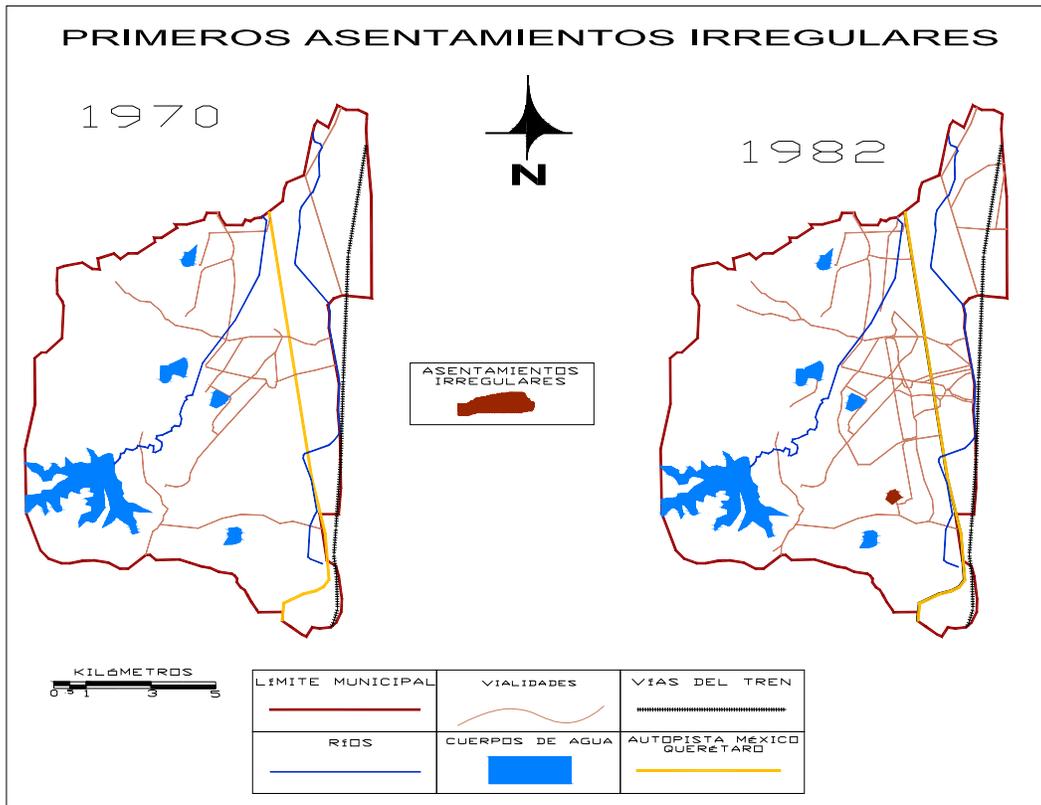
Mapa 8

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA INDUSTRIAL
AÑO 1970	37
INCORPORADO	302
TOTAL AÑO 1982	339

Tabla 4

En este periodo se ve claramente que el desarrollo industrial estuvo mucho más activo ya que llegaron una gran cantidad de habitantes dentro de los fraccionamientos nuevos (Plan) y también el propio crecimiento de los pueblos aumentó la demanda de empleo en esta zona, para satisfacer esta demanda ya había industrias importantes, entre las industrias existentes se encontraban la Ford que en la actualidad es un lote en venta ya que se reubicó en San Luis Potosí, Bacardí y Mundet, todos al oriente del municipio sobre la autopista México Querétaro; los parques industriales del Complejo Cuamatla y La Luz en la misma zona. Asimismo los parques industriales se incrementaron con uno llamado (La Joya) se amplió también el Complejo Cuamatla a un costado de la autopista.

## 2.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares.



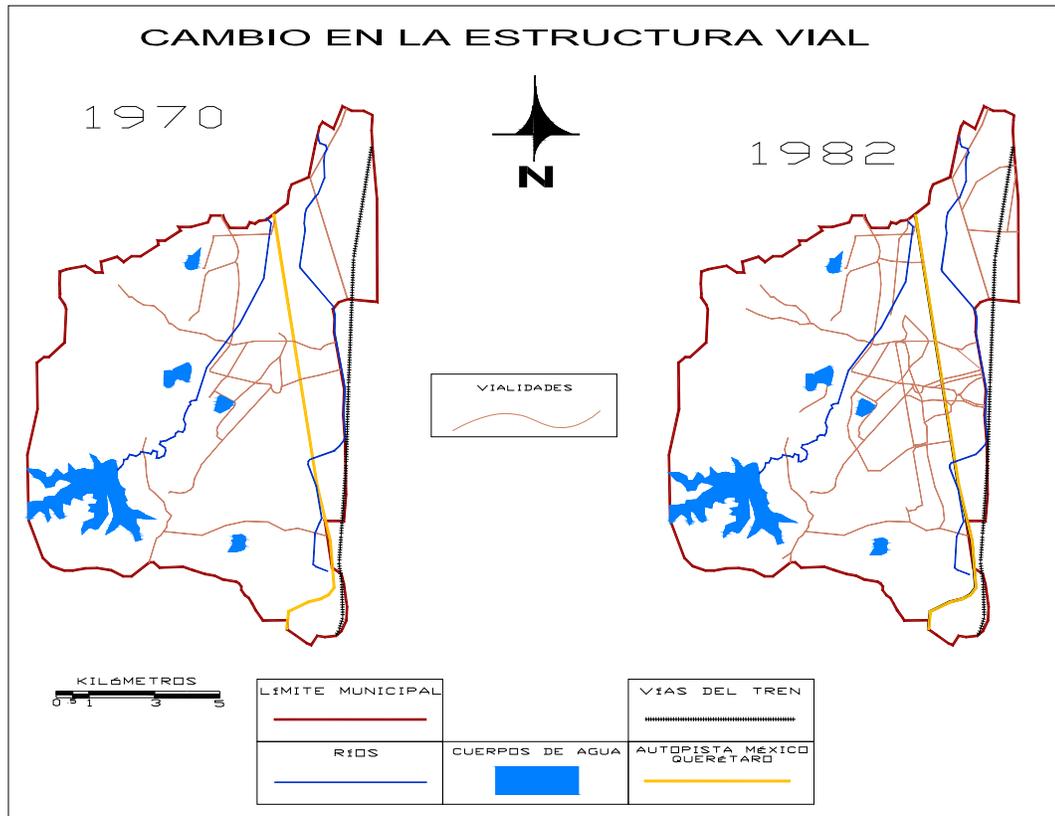
Mapa 9

	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS IREGULARES
AÑO 1970	***
INCORPORADO	***
TOTAL AÑO 1982	12

Tabla 5

En el lado sur-centro del municipio se puede observar una mancha de color guinda, y es una colonia de origen social irregular llamada Francisco Villa, que hasta este año era la única, pero dentro de los pueblos se han venido dando casos como este aunque no se vean como tales ya que siguen la forma orgánica especial de los pueblos. (Por tal razón estos casos los incorporé al propio crecimiento de los pueblos originales)

## 2.6.- Análisis vial.

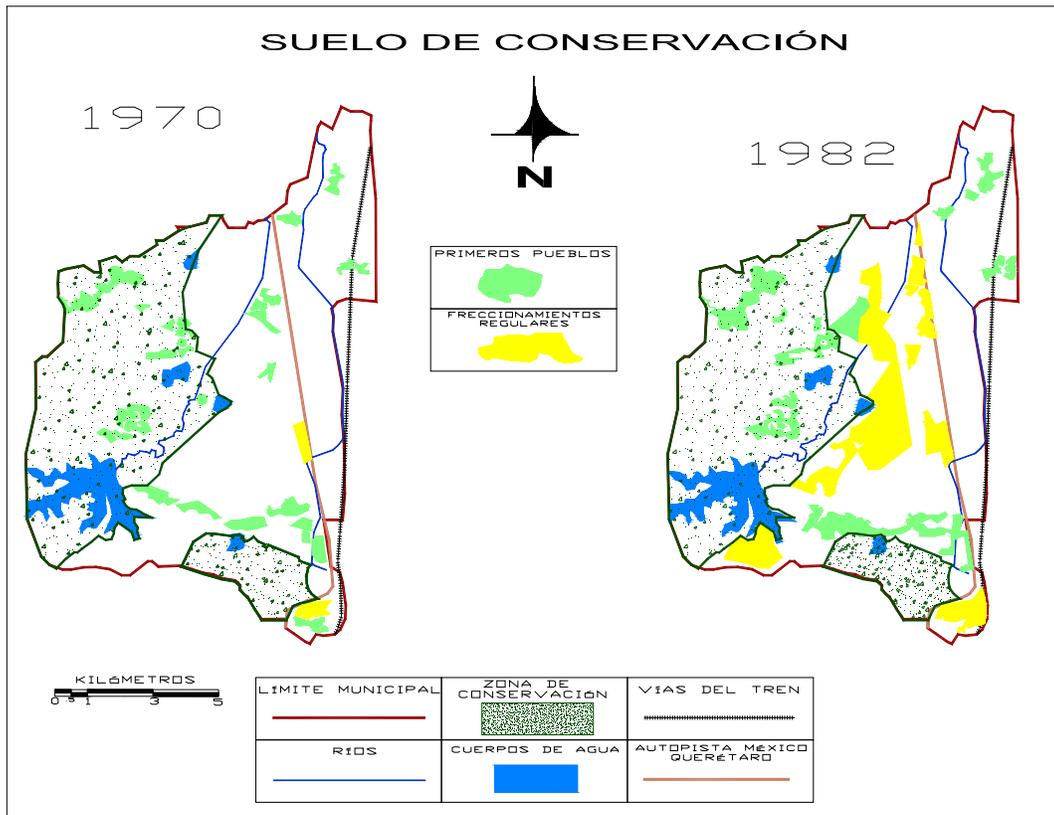


Mapa 10

En este periodo se ve claramente cómo el proyecto original influyó mucho para que la estructura vial cambiara de forma muy acelerada, ya que se ampliaron los caminos que comunicaban a los pueblos de la zona sur y poniente con Cuautitlán de Romero Rubio y Tultitlán, también se hicieron avenidas principales y accesos que comunicarían a los nuevos fraccionamientos con la autopista.

Por tal motivo es en este lapso en el cual la traza vial cambió drásticamente, lo que en los periodos posteriores se notará de una forma menos acelerada ya que el desarrollo urbano empieza a verse más estable u homogéneo, lo cual sólo modifica la estructura vial en aspectos como, hacer una avenida paralela a otra, por la alta demanda de automóviles, o ligar dos pueblos que antes no tenían comunicación.

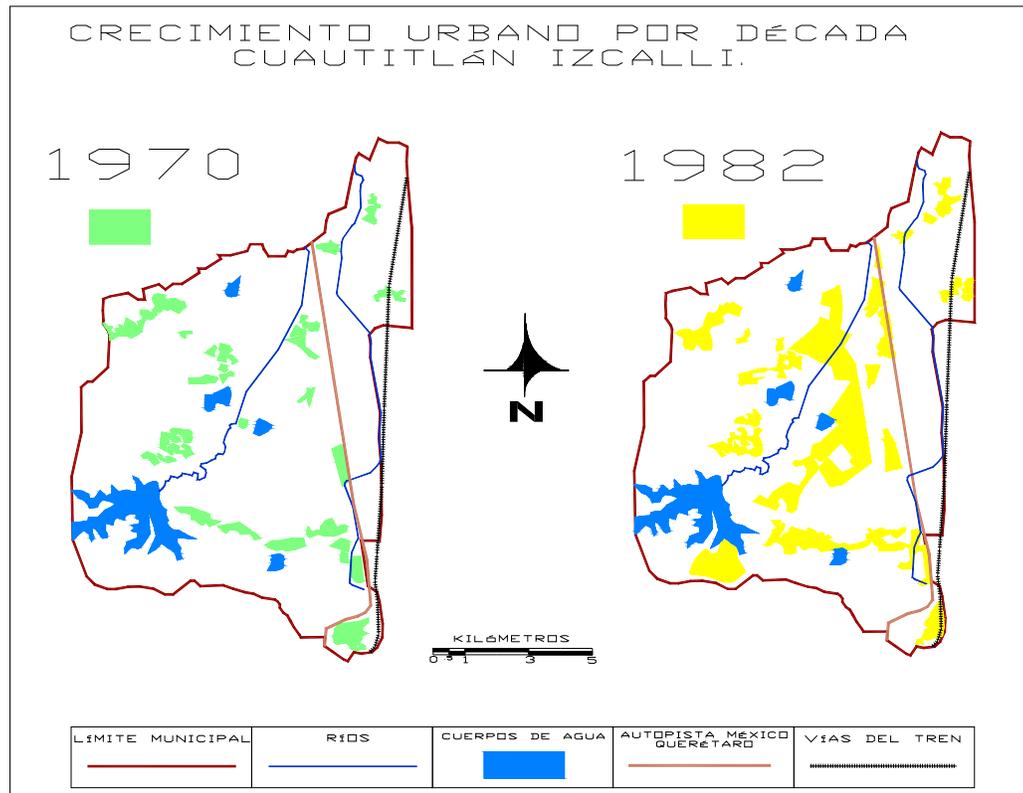
**2.7.- Evaluación del área de conservación.**



Mapa 11

En este periodo se aprecia que en el suelo de conservación únicamente el mismo crecimiento de los pueblos originales de dio en esta área, por lo que no se modificó su naturaleza, (vegetación, cuerpos de agua, etc.) esto hace que no se vea como peligro hacia esta área, el mismo crecimiento orgánico de los pueblos no tiene un impacto tan fuerte, ni cuantitativo ni cualitativo, como lo sería un conjunto habitacional de centenares de casas, que de entrada generaría contaminación por desechos sólidos a los cuerpos de agua y al subsuelo.

## 2.8.- Transformación espacial urbana.



Mapa 12

INCREMENTO URBANO-CUAUTITLÁN IZCALLI				
ÁREA TOTAL DEL MUNICIPIO		10,992 HA.		
HECTÁREAS	zona urbana total	zona urbana Incremento	población	densidad de población
1970	594	***	31,898	53
1982	2,116	1,522	208,504	98

Tabla 6

En este periodo, en el año 1970 había alrededor de 594 hectáreas urbanas repartidas en el municipio, pero ligeramente más en el lado sur, en este mismo periodo, también había una población de cerca de 31,898 habitantes y una densidad de población de 53 habitantes por hectárea. En el transcurso de este periodo, pero para 1982, la zona urbana llegó a alcanzar las 2,116 hectáreas con un incremento de 1,522 hectáreas, y una población de 208,504 habitantes con una densidad de 98 habitantes por hectárea, por lo cual aquí se nota claramente el gran incremento de zonas habitacionales por el plan maestro del municipio creado y desarrollado en este periodo.

En este periodo se puede concluir que debido al Plan Maestro se dio un desarrollo bien definido y programado, el cual se nota en la transformación espacial y un buen equilibrio entre los diferentes usos como el habitacional con

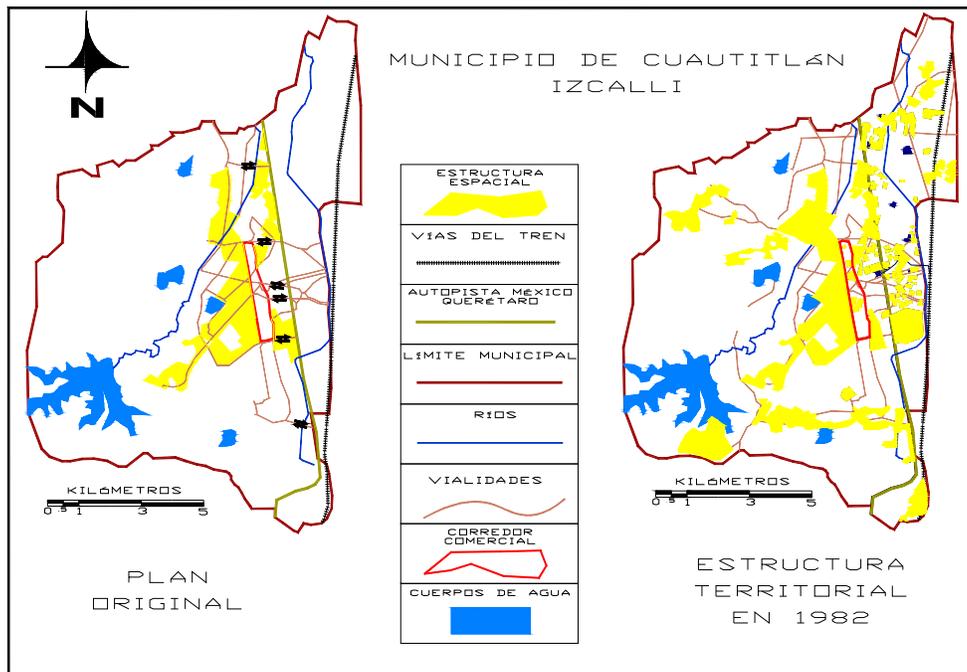
el industrial, o el habitacional con el comercial y de servicios, las zonas de conservación se respetaron, y sólo se dio el crecimiento de los pueblos originales, la vialidad se integró perfectamente a la estructura urbana, con los accesos bien definidos y por último se generaron fuentes de empleo que cubrían las necesidades de los pobladores en el Municipio.

**Porcentaje de aumento (hectáreas) por uso de suelo**

1970-1982	AUMENTO PROCENTUAL (hectáreas)
PUEBLOS ORIGINALES	58%
FRACCIONAMIENTOS REGULARES	1653%
COMERCIO	19 HECTÁREAS NUEVAS
INDUSTRIA	816%
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	12 HECTÁREAS NUEVAS

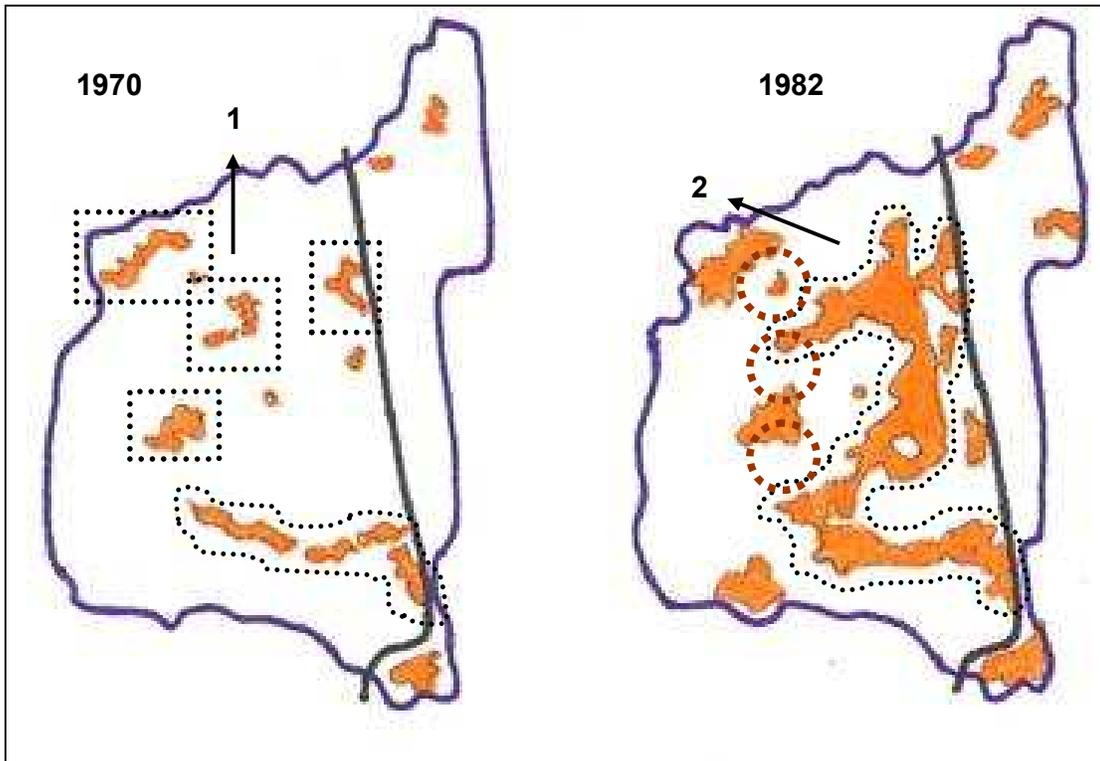
Tabla 7

**ESTRUCTURA TERRITORIAL (PLAN ORIGINAL VS 1982)**



Mapa 13

## 2.9 Conclusiones



Mapa 14

- 1- Fragmentación de las zonas urbanas.
- 2- Principio de la posterior unión de los pueblos con los fraccionamientos regulares.

Se aprecia que a principios de la década de 1970, el municipio estaba conformado por exhaciendas, que a la postre se convirtieron en pueblos, por lo cual se ve una estructura urbana fragmentada en la parte Nor-poniente, por otra parte en el lado sur se observa una concentración de pueblos los cuales están en forma lineal horizontal siguiendo una de las principales avenidas que llagan tanto al Lago de Guadalupe como a varios pueblos al poniente, mencionados anteriormente, también es reflejo de la liga insipiente que se empezaba a dar con la Ciudad de México. Este tipo de forma fraccionada es reflejo de como funcionan las interrelaciones entre pueblos, los cuales en cierto grado son (autónomos), y sólo dependen de servicios especializados.

Ya para el año de 1982 posterior al planteamiento urbanístico, se observa que ésta fragmentación de polígonos se articula haciendo que se unan los pueblos del sur con los fraccionamientos en el centro del municipio, paralelos a la autopista; también empieza a verse una aproximación a los pueblos del lado poniente, (círculos rojos) principalmente por la demanda de lotes dentro de cada pueblo y el poco acceso de los nuevos pobladores a crédito para un predio de forma regular.

Comparación en aspectos de planeación urbana, regulada y no regulada.

	<b>PLANEADO</b>	<b>NO PLANEADO</b>
	<i>PREVISIONES</i>	<i>INPREVISIONES</i>
<b>POSITIVO</b>	FRACCIONAMIENTOS REGULARES, CON SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA ADUCUADA, ABSORVENTES DE POBLACIÓN.	PROVEEDORES PARA LOS NUEVOS POBLADORES QUE NO PUEDEN COMPRAR EN LOS FRACCIONAMIENTOS REGULARES.
<b>NEGATIVO</b>	EN OCACIONES EL COSTO DE LOS PREDIOS NO ESTÁN AL ALCANCE DE LOS NUEVOS POBLADORES.	EN ESTAS ZONAS HAY UN DÉFICID DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS, GENERADORES DE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA.

**Tabla 8**

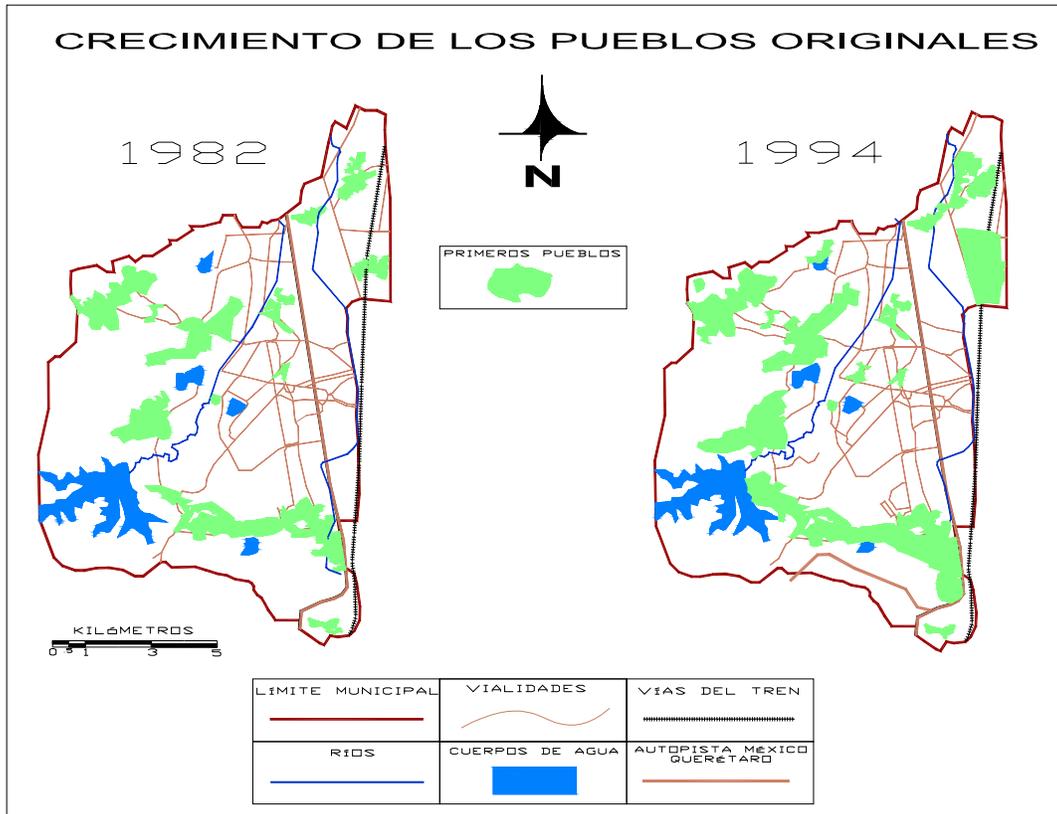
### **3.-SEGUNDA ETAPA 1982-1994, PROCESO EVOLUTIVO DE LAS COLONIAS, FRACCIONAMIENTOS Y LLEGADA DE LOS PRIMEROS CENTROS COMERCIALES Y TIENDAS DEPARTAMENTALES.**

#### **3.1.-Análisis y desarrollo de los pueblos originales.**

Como lo dije anteriormente se puede observar en los planos, los pueblos originales en su mayoría están “encerrados” de manera que se trata de abarcar todos los lotes de cada pueblo, por lo que se ven muy grandes pero dentro de cada polígono hay muchos baldíos por lo tanto en el mapa no se va a reflejar con exactitud, por lo cual el ensanchamiento de estos ha sido progresivo, y de manera paulatina, y con dos variantes que voy a mencionar enseguida: La primera es de origen de los asentamientos irregulares de tres tipos, en las proximidades de estos pueblos, el primero es social, el segundo federal y el tercero privado.

La segunda se refiere a desarrollos formales privados, que en el municipio pasa mucho y que tiene su origen a principios de los noventa. En los pueblos todavía quedan muchos baldíos que están siendo comprados por pequeños desarrolladores, esto es algo que hoy sucede mucho en el municipio, tanto en colonias regulares como irregulares y obviamente en los pueblos. Estos desarrolladores hacen pequeños conjuntos de privadas o edificios en privada, y esto hace que se densifiquen aún más todas aquellas colonias que tienen baldíos.

Como la gran atracción de habitantes se dio por los grandes conjuntos habitacionales alrededor de la franja comercial, en esta etapa llegaron muy pocos habitantes a los pueblos, por lo que se puede decir que esta expansión se dio de manera irregular, ya que los que no tenían los recursos para comprar casas en los desarrollos, tenían que hacerlo de manera ilegal.



Mapa 15

	HECTÁREAS
	ÁREA PUEBLOS
TOTAL AÑO 1982	824
INCORPORADO	916
TOTAL AÑO 1994	1740

Tabla 9

En referencia a los pueblos y su expansión, en este lapso de años la mayoría de estos en la zona sur se unieron a grandes conjuntos habitacionales de origen irregular, también a los fraccionamientos en la zona norte, y en la parte norte se unieron tanto a zonas industriales como a las Fes. (Facultad de Estudios Superiores) Campo cuatro, que se podría decir fueron detonantes para el gran crecimiento de los poblados del extremo norte, sin dejar de considerar que en estos pueblos aún existen grandes baldíos, por lo que en la representación no está dada en un cien por ciento exacto.

### 3.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares.

En este periodo se dio la ocupación de los siguientes fraccionamientos habitacionales que se localizarán por cuadrante, nor-poniente (1), nor-oriente (2), sur-poniente (3), y sur-oriente (4),

Se construyeron los fraccionamientos:

San Antonio (primera etapa) (2),

Residencial La Luz (2),

Unidad Habitacional Consorcio Cuautitlán (2).

Bosques de Morelos (3),

El Tikal (4),

Las Conchitas (3),

La Presita (3),

San Pablo de los Gallos al extremo poniente (3).

También se inició la ocupación paulatina de las manzanas sobre el corredor comercial situadas al norte del Palacio Municipal.

También se concluyeron las obras de urbanización y la ocupación de los fraccionamientos:

Campestre del Lago al sur (3),

Lago de Guadalupe (3)

Las Unidades Aurorita 1 y 2 (2)

Hacienda del Parque (primera sección) (4),

Segunda etapa del fraccionamiento San Antonio (1).

Las Unidades Habitacionales que se construyeron fueron:

Adolfo López Mateos (primera etapa) (4),

CTM NR1 Núcleos (2),

Elite Plaza (2),

Unidad Fovisste Galaxia (2),

Ferrocarrilera (2),

Fidel Velásquez (4),

Infonavit Centro (4),

Infonavit Sur Niños Héroes (4),

Unidad del Río (3).

Ejidal San Isidro (2),

Santa María de Guadalupe las Torres (4),

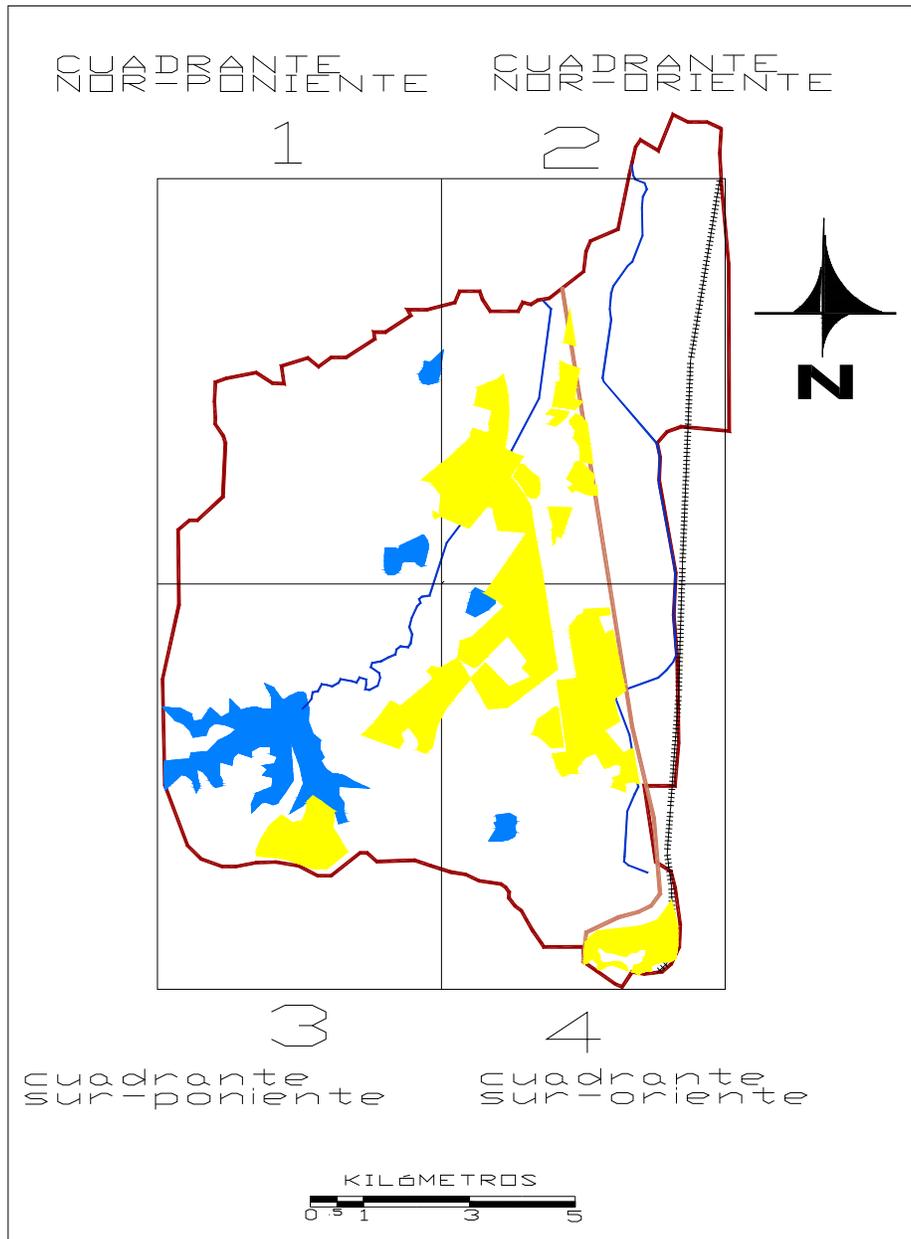
Santa Rosa de Lima (4)

Valle de las Flores (2).

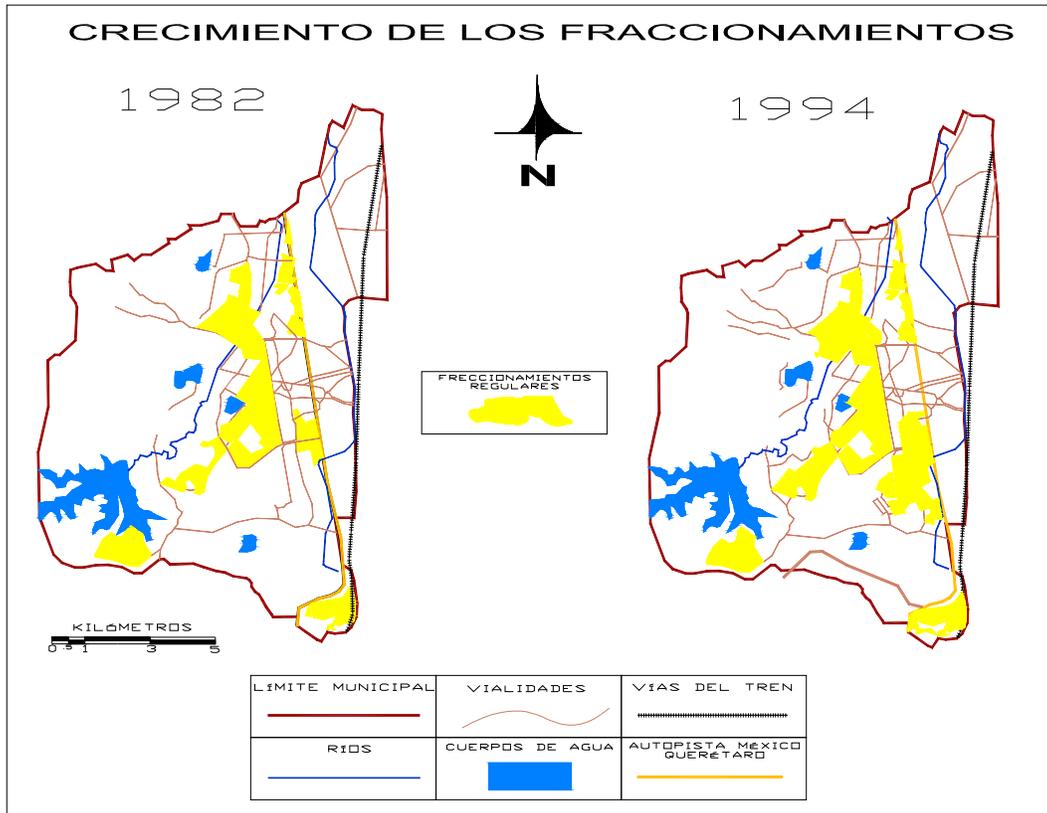
También comenzó la lotificación y venta de terrenos de la colonia El Sabino (1).

No. De fraccionamientos por colonia (cuadrante)	
2	10
7	8

**PLANO DE CUADRANTES. (1994)**



Mapa. 16



Mapa 17

	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS REGULARES
TOTAL AÑO 1982	1280
INCORPORADO	198
TOTAL AÑO 1994	1478

Tabla 10

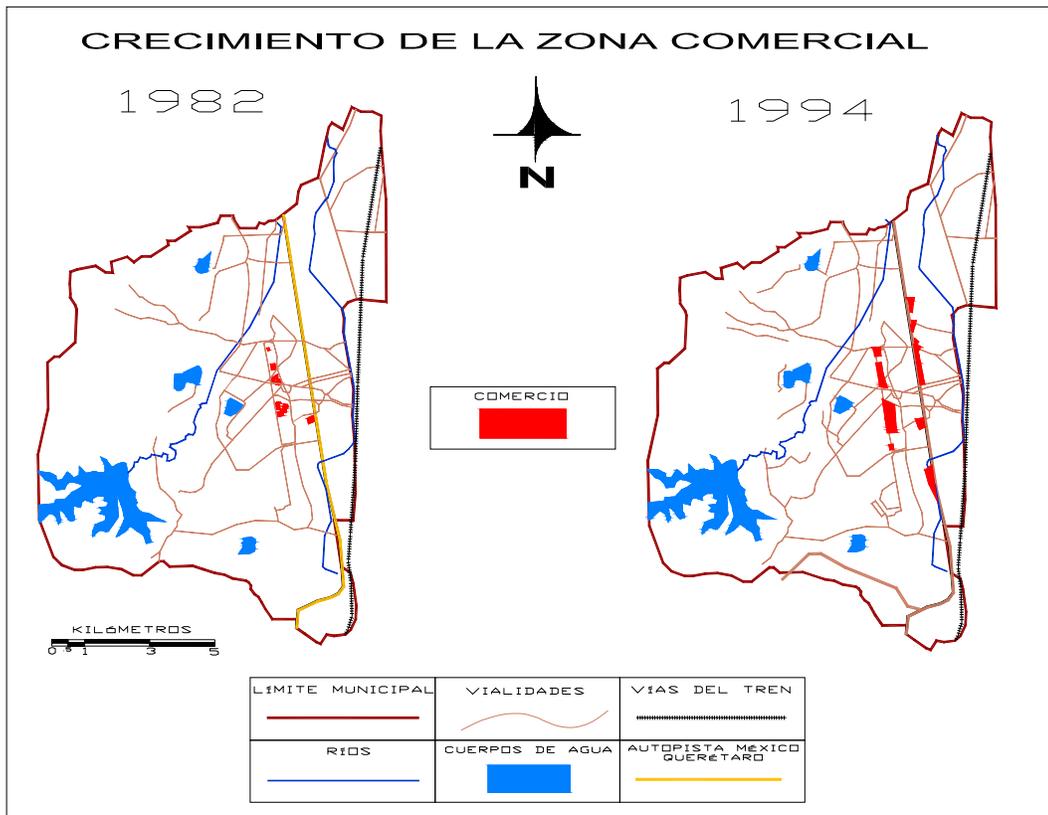
En consecuencia a lo descrito anteriormente en los pueblos; se puede concluir que en este periodo los fraccionamientos regulares fueron mucho menores que en los pueblos, únicamente 198 hectáreas incorporadas, contra 916 hectáreas incorporadas en los pueblos, reflejo de las crisis que pasó el país en esas décadas y la mala planeación por parte de las autoridades municipales.

<b>CONJUNTOS HABITACIONALES</b>					
<b>NOMBRE</b>	<b>AÑO</b>	<b>NO. VIVI.</b>	<b>CLASIFICACION</b>	<b>ORGANISMO PROMOTOR DE LA VIVI.</b>	<b>TIPO DE VIVIENDA</b>
CAMPO 1	1983	3.916	Habitación popular	Infonavit	plurifamiliar
PLAN MAESTRO SECCION NOROESTE	1983	1.872	Habitación popular	infonavit	Plurifamiliar
SAN ANTONIO ETAPA 1	1984	1.499	Habitación popular	Consortio de ingenierías integral s.a.de c.v.	Duplex
HACIENDA DEL PARQUE SECCION 1A	1985	2.160	Habitación popular	Desarrollo programado s.a de c.v.	Plurifamiliar
HACIENDA DEL PARQUE SECCION II	1985	2.400	Habitación popular	Desarrollo programado s.a de c.v.	Plurifamiliar
CUAUTITLAN IZCALLI ZONA SUR	1986	3.514	Habitación popular	Infonavit	plurifamiliar
LA AURORITA II ETAPA	1986	345	Social progresivo	Instituto auris	Unifamiliar
SAN ANTONIO II ETAPA	1986	2.529	Habitación popular	Consortio de ingenierías integral s.a.de c.v.	duplex
INFONIVIST TEPALCAPA	1986	2.860	Habitación popular	infonavit	Plurifamiliar
ADOLFO LOPES MATEOS SECCION UNO	1987	1.444	Habitación popular	Habitacional social al servicio de Cuautitlán	Plurifamiliar

Tabla. 11

**Fuente: Archivo de Trámite y Concentración de Fraccionamientos del Estado de México.**

### 3.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial.



Mapa 18

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA COMERCIAL
TOTAL AÑO 1982	19
INCORPORADO	70
TOTAL AÑO 1994	89

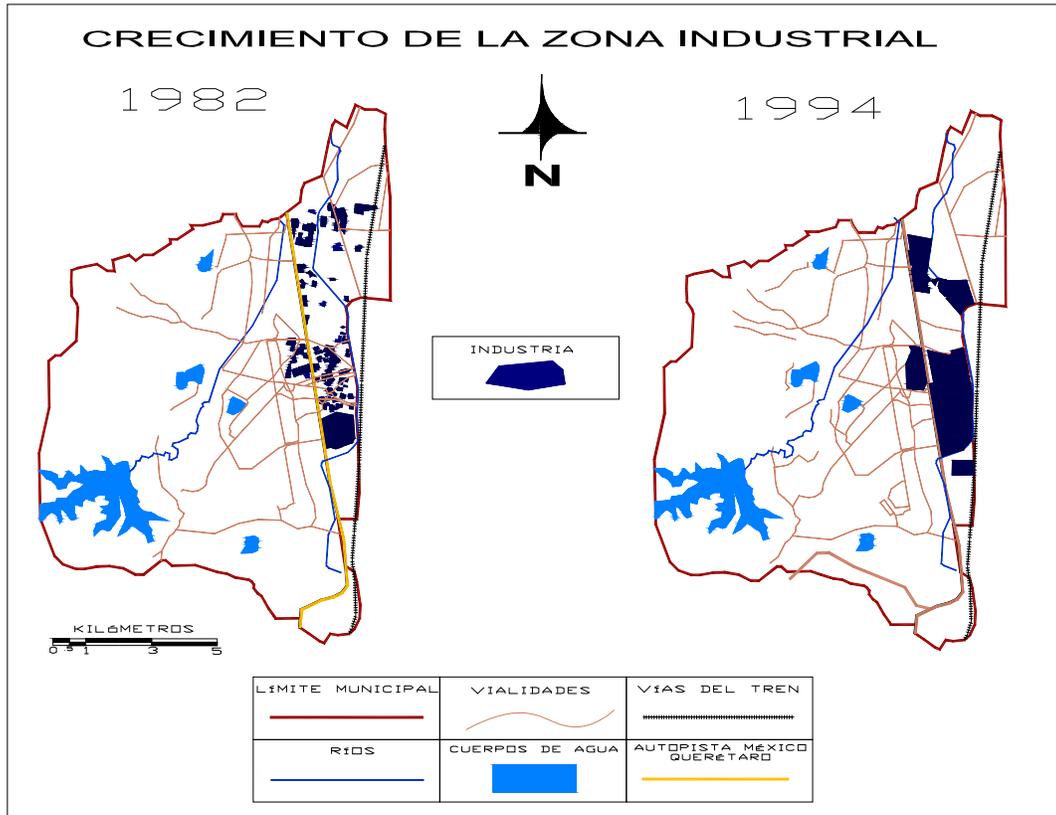
Tabla 12

Para este periodo el corredor urbano (z-c) tuvo un gran cambio ya que casi el cien por ciento del área se utilizó, dentro de esta área se registró la llegada de comercios y servicios como un extinto K-mart, (ahora Mega Comercial Mexicana) una Comercial Mexicana, con tiendas como Elektra, Mac-Donal's, Burger King, nuevos bancos, la construcción de un bazar de ropa, un Suburbia, un Aurrera, Vip's, la construcción de mercados públicos como el mercado Izcalli al sur, y mercado del Carmen al norte, así como varios mercados de lámina, unos cines a un costado de una bodega gigante (que a la postre se cerraron), y bastantes comercios y servicios como restaurantes, hoteles, refaccionarias, autolavados, y un gran centro deportivo llamado club albatros entre otros más.

También se utilizó un enorme predio para las instalaciones del club Necaxa, que a raíz de su traslado a Aguascalientes, el predio se convirtió en un fraccionamiento de casas Ara. La construcción de nuevas universidades públicas, como la Universidad de Cuautitlán Izcalli, Universidad Mexicana, y colegios como Tepeyac, Don Bosco, Kennedy, los Fresnos, Yean Piaget, y Colegio Americano.

En la autopista llegó un Cinemex, la construcción de un centro comercial llamado Peri-Mágico, la construcción de agencias automotrices, como Volkswagen, Chevrolet, Nissan, Ford, Mercedes Benz, y Volvo, y hoteles como Hotel Izcalli y Fiesta Inn, tiendas de muebles, grandes restaurantes y salones de eventos.

### 3.4.- Crecimiento y expansión de la zona industrial.



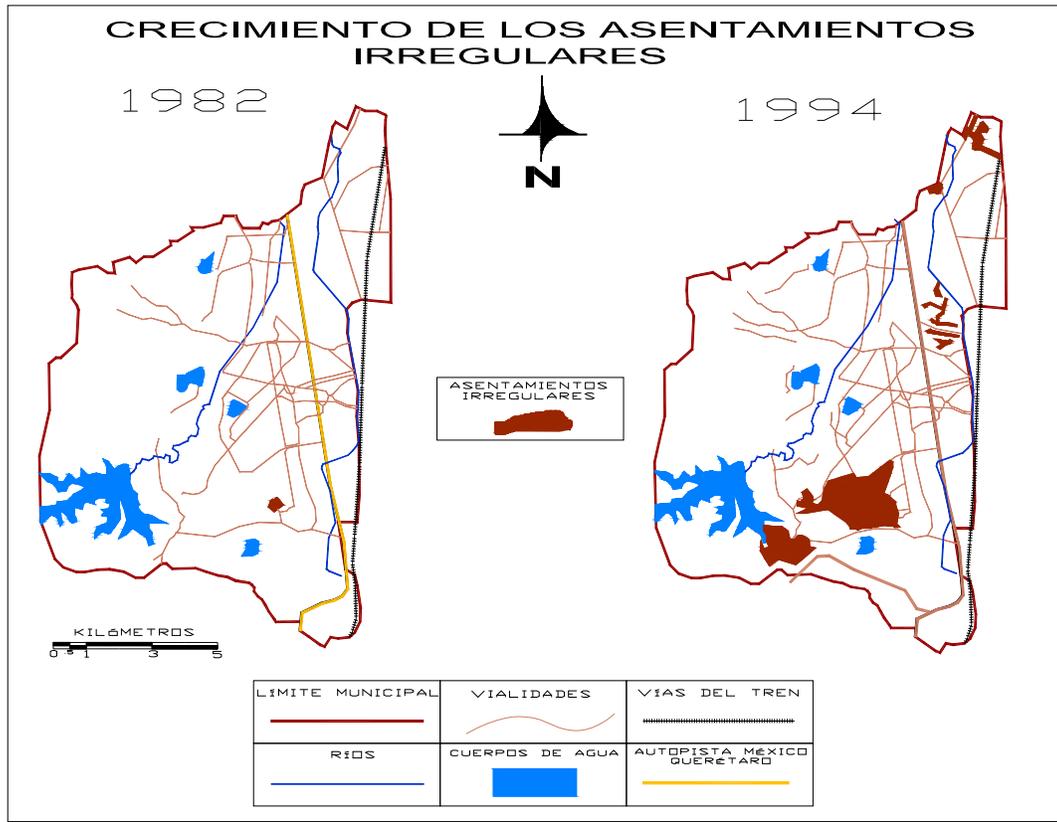
Mapa 19

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA INDUSTRIAL
TOTAL AÑO 1982	339
INCORPORADO	385
TOTAL AÑO 1994	724

Tabla 13

La zona industrial también se expandió hacia la Fes, (Facultad de Estudios Superiores) Campo cuatro, también sobre la autopista del lado oriente cubriendo casi la zona norte y uniéndose con los pueblos del extremo nor-oriental, también llegó en el lado poniente de la autopista junto a zonas habitacionales, obviamente estas de densidad baja, también se expandió uniéndose con el enorme predio de la Ford, y más al sur uniéndose a la industria del municipio de Tultitlán.

### 3.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares.



Mapa 20

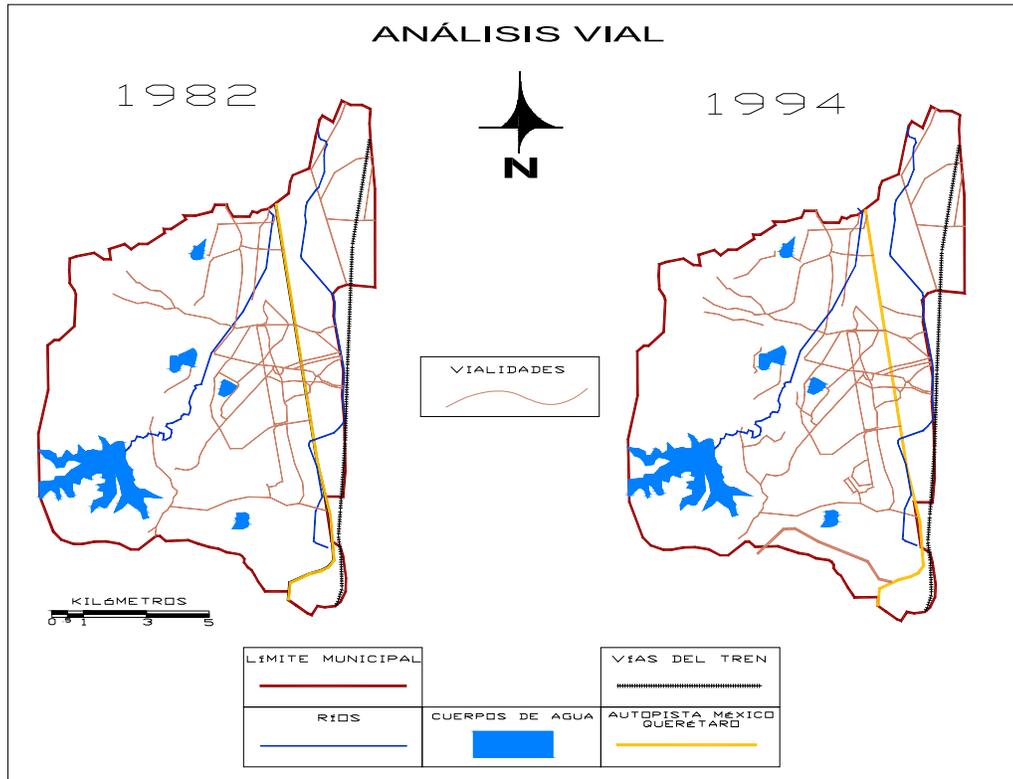
	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS IREGULARES
TOTAL AÑO 1982	12
INCORPORADO	547
TOTAL AÑO 1994	559

Tabla 14

En los asentamientos irregulares se puede ver que su desarrollo fue bastante más acelerado que en los demás usos, se dice acelerado, al hecho de que se puede observar que creció más de 40 veces su tamaño, hecho que demuestra que en este periodo la oferta de vivienda fue casi nula en comparación con lo visto antes y posteriormente como se verá, y estas colonias son:

Luis Echeverría, Santa María Guadalupe las torres junto a Francisco Villa, San Isidro, Ejido San Martín, La Joyita, Ampliación Tres de Mayo, el Tical y Santa Rosa, y existen otros mucho más pequeños en las zona industrial llamados San Isidro, y San Mateo Ixtacalco, todos ellos ejidos, y en el extremo norte del municipio las cuales están a un costado de la carretera a Teoloyucan y a un costado de la carretera a Atzacolco.

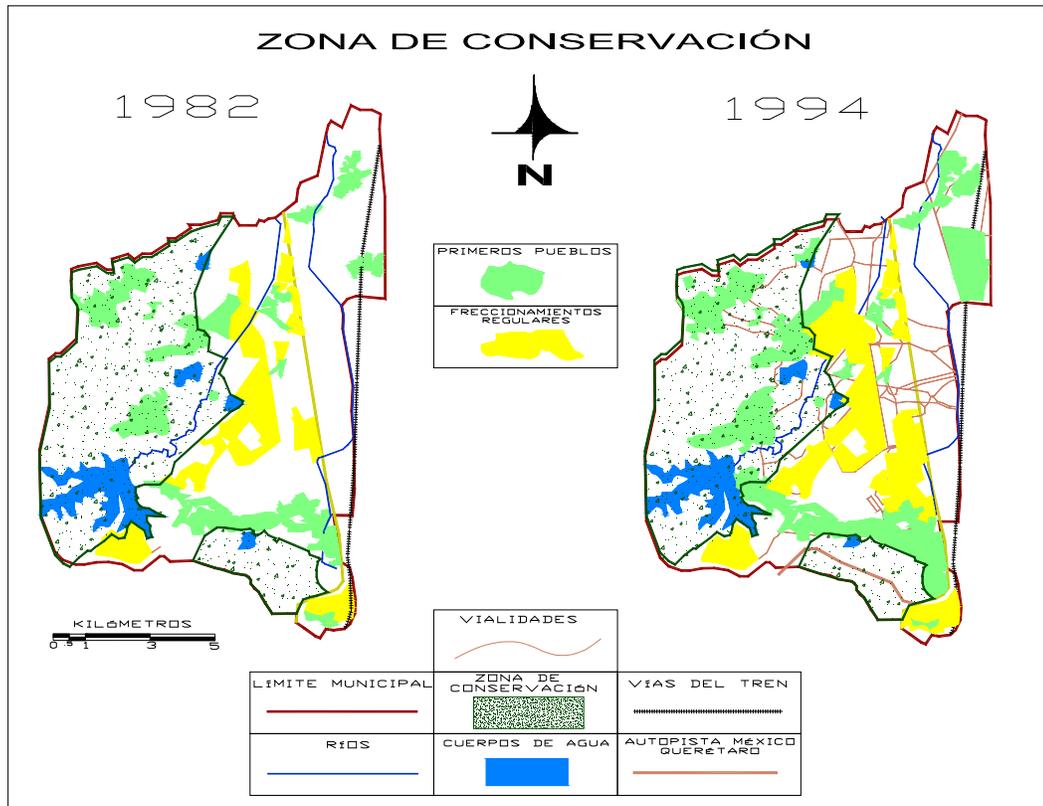
### 3.6.- Análisis vial.



Mapa 21

En este periodo se nota una ligera transformación de la red vial, sólo algunas casos en el poniente, los cuales solamente enlazan más a los pueblos con la zona urbana y la autopista, algunos de estos son El Rosario, en el extremo norponiente, el cual por su propio crecimiento se parece ver, que necesitaba otro acceso, también en la zona centro-sur para los nuevos fraccionamientos habitacionales como Campo 1, Tepalcapa, y Francisco Villa y en la zona sur se creó la entrada para el libramiento de cuota de lechería a Interlomas.

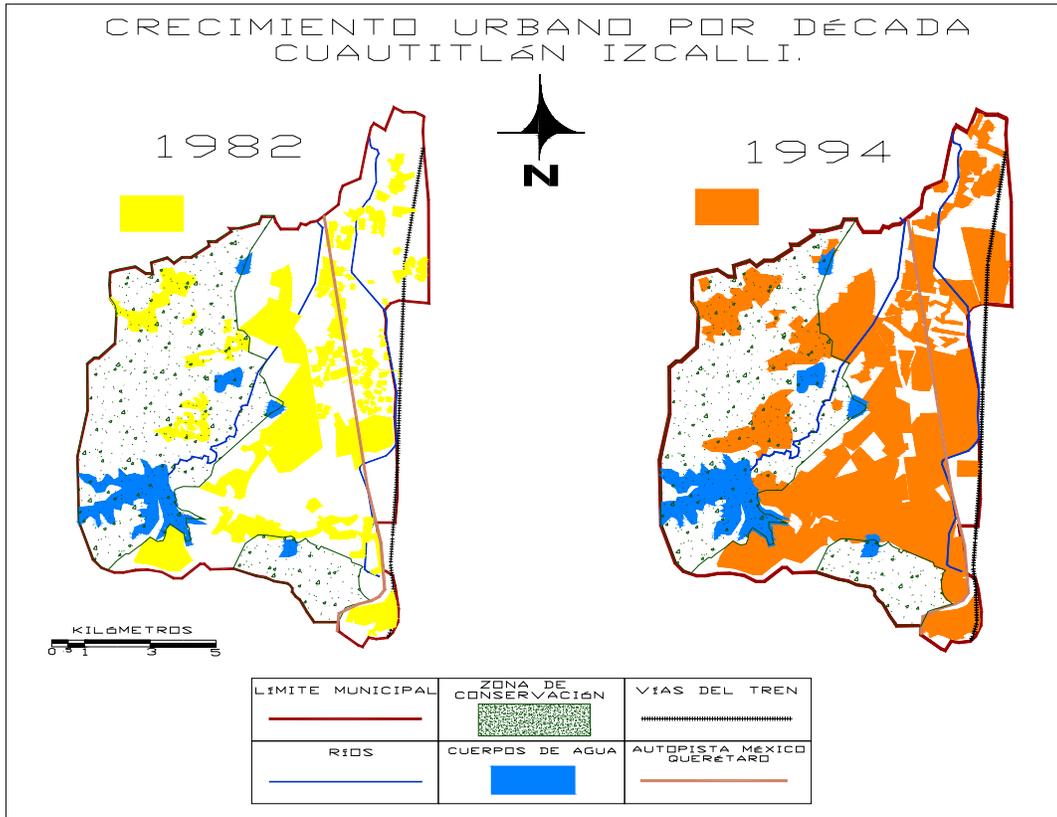
### 3.7.- Evaluación del área de conservación.



Mapa 22

En este periodo se observa que al igual que en el anterior la ocupación sobre la zona de conservación es de los pueblos originales, obviamente esta área ocupada es mucho más grande que en 1970 y 1982, por lo cual se da algún tipo de problemática principalmente en cuestiones de contaminación de desechos sólidos o tiraderos de basura en algunas zonas, y la propia contaminación de los cuerpos de agua, los cuales empiezan a estar más cerca de las zonas habitacionales, tanto de los pueblos, como de los fraccionamientos y de todos los equipamientos nuevos que de alguna u otra manera, generan alguna contaminación específica y cada vez en cantidades mayores con forme avanza el desarrollo urbano servidor a la población.

### 3.8.- Transformación espacial de la estructura urbana.



Mapas. 23

INCREMENTO URBANO- CUAUTITLÁN IZCALLI				
ÁREA TOTAL DEL MUNICIPIO		10,992 HA.		
HECTÁREAS	zona urbana total	zona urbana Incremento	población	densidad de población
1970	594	***	31,898	53
1982	2,116	1,522	208,504	98
1994	3,777	1,661	382,844	101

Tabla 15

Para este periodo, en el año de 1982 había alrededor de 2,116 hectáreas con un incremento de 1,522, una población de 208,504 habitantes y una densidad de población de 98 habitantes por hectárea.

Para finales de este periodo, en 1994 la zona urbana aumentó a 3,777 hectáreas con un incremento de 1,661 hectáreas y una población de 382,844 habitantes y una densidad de población de 101 habitantes por hectárea.

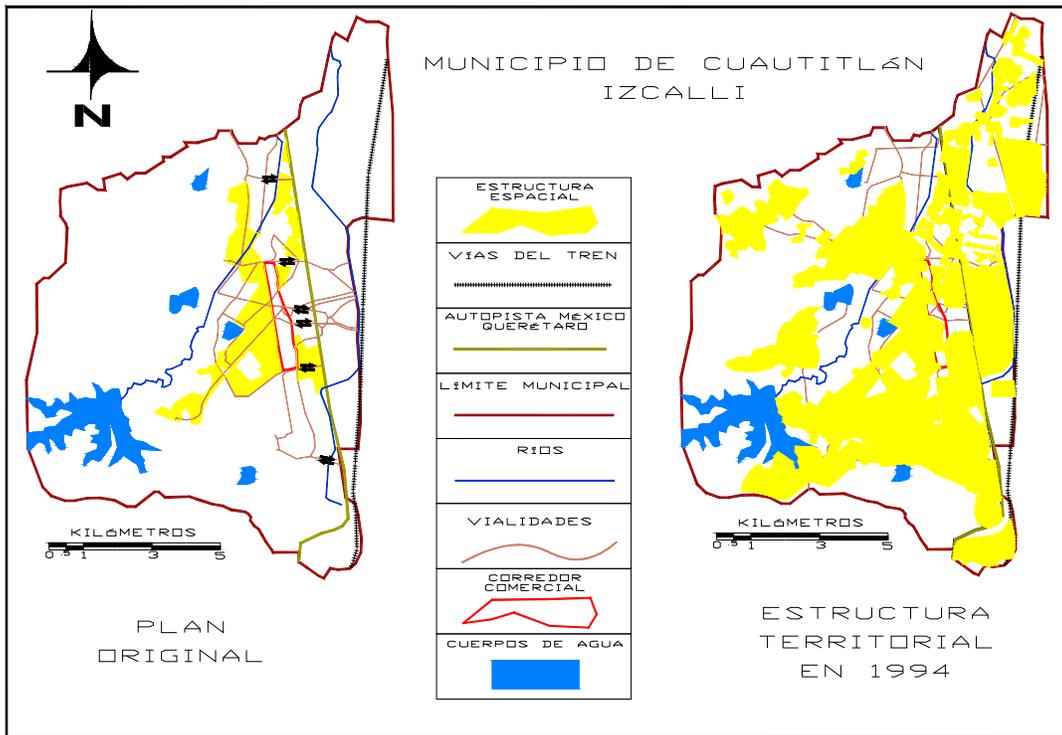
En este periodo se puede concluir que se incrementaron todos los usos en una proporción un poco acelerada, y también desordenada, ya que es en este periodo donde se da el desorden de los asentamientos irregulares con un aumento desproporcional (45 veces más) sobre todo en la zona centro-sur y junto al Lago de Guadalupe, también se dio un aumento muy fuerte dentro de los pueblos que va muy ligado a la falta de oferta de vivienda de los asentamientos irregulares donde se ve un 111%, contra un aumento del 15% en los fraccionamientos regulares, esto refleja el gran desorden que se vio en producción de vivienda regular en este lapso. En cuestión del comercio su aumento fue de 368% lo cual exige de una demanda muy por encima del lapso anterior y por deducción de un aumento casi proporcional al uso habitacional. La industria aumentó en un 113% donde se puede decir que empieza la gran dependencia hacia la ciudad de México y empieza a ser una ciudad satélite y no una ciudad paralela como se tenía conceptualizado el proyecto en un principio.

**Porcentaje de aumento (hectáreas) por uso de suelo**

1982-1994	AUMENTO PROCENTUAL (hectáreas)
PUEBLOS ORIGINALES	111%
FRACCIONAMIENTOS REGULARES	15%
COMERCIO	368%
INDUSTRIA	113%
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	4558%

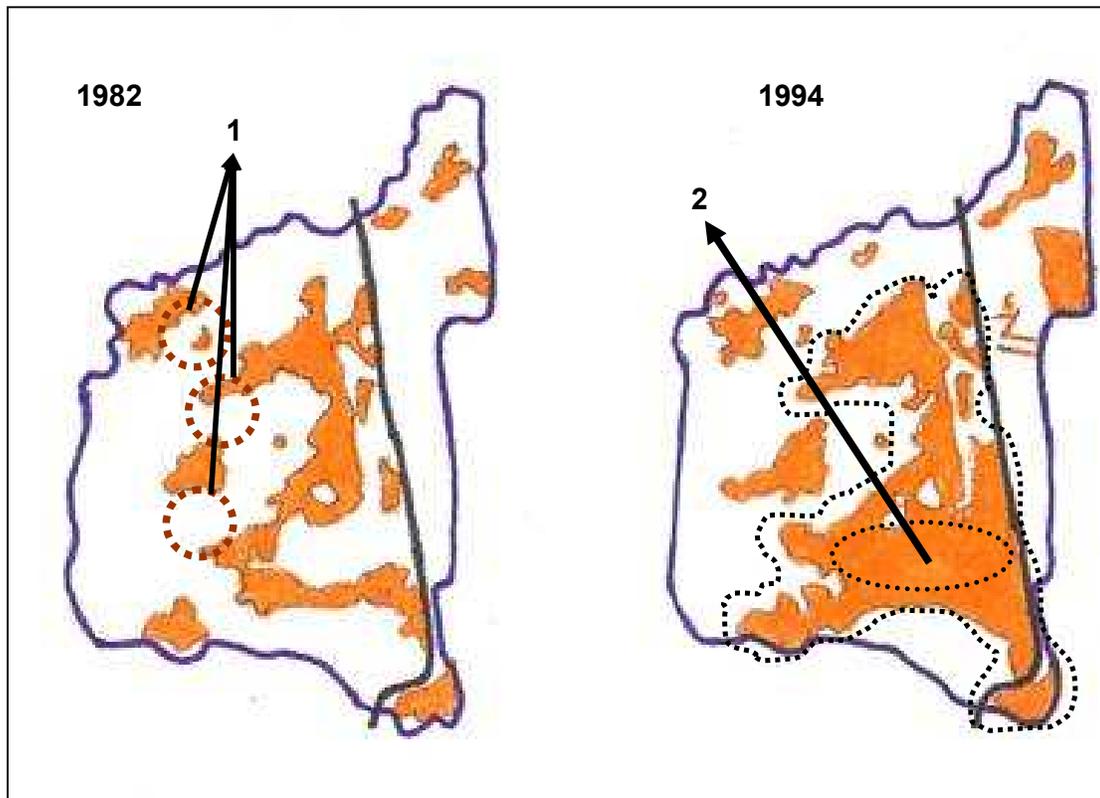
Tabla 16

### ESTRUCTURA TERRITORIAL (PLAN ORIGINAL VS 1994)



Mapa 24

### 3.9 Conclusiones



- 1- Aproximación entre los pueblos y los fraccionamientos del plan original, como consecuencia de la falta de créditos accesibles para los nuevos pobladores.
- 2- Unión de los pueblos, fraccionamientos regulares y los asentamientos irregulares, principalmente en la zona sur.

Se aprecia en el periodo 1982-1994, que el municipio estaba conformado por tres vertientes, los pueblos originales, los fraccionamientos regulares y uno nuevo, los asentamientos irregulares, estos últimos son provocados por la enorme inmigración de provincia en la segunda mitad del siglo pasado, por lo cual se ve una estructura urbana conformada por una sola "aglomeración" principalmente en el lado sur (ligada a la ciudad de México por la accesibilidad), en la zona Nor-poniente, por otra parte se observa una mayor concentración de pueblos los cuales su crecimiento es bastante más acelerado, lo que sugiere una especie de "apoyo" para que no se de una mayor problemática y expansión sobre de los asentamientos irregulares. Ya para finales de 1994, se observa que esta fragmentación de polígonos que se mencionó en el lapso pasado está casi adherida entre si, lo cual representa una consecuente inmigración hacia todas las formas de asentamientos, (pueblos, colonias regulares y asentamientos irregulares).

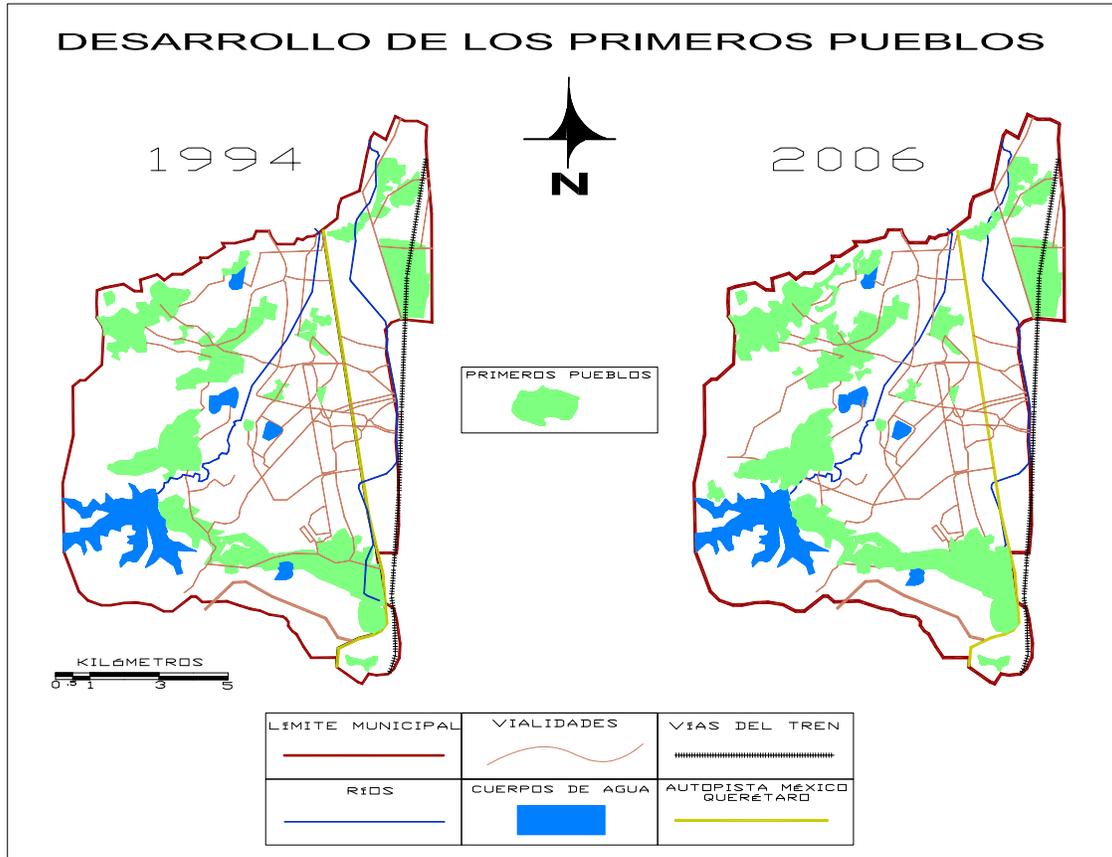
Comparación en aspectos de planeación urbana, regulada y no regulada.

	<b>PLANEADO</b>	<b>NO PLANEADO</b>
	<i>PREVISIONES</i>	<i>INPREVISIONES</i>
<b>POSITIVO</b>	LA CALIDAD DE VIDA EN LAS COLONIAS, SE SIGUE MANTENIENDO A PESAR DE LA GRAN DEMANDA DE SUELO E INCREMENTO DE LA SUPERFICIE URBANA EN ESTE LAPSO.	AMORTIGUAMIENTO DE SUELO PARA LA COMPRA DE LOTES EN LOS PUEBLOS, Y UN MENOR INCREMENTO DESMEDIDO EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES.
<b>NEGATIVO</b>	FALTA MAYOR OFERTA DE VIVIENDA Y UN MENOR COSTO DE LOTES Y/O CASAS.	FALTA DE POLÍTICAS URBANAS QUE INTEGREN A LOS TRES TIPOS DE DESARROLLO, (PUEBLOS, COLONIAS REGULARES Y COLONIAS IRREGULARES).

**Tabla 17**

**4-TERCERA ETAPA 1994-2006 GRAN CAMBIO DE LOS USOS DE SUELO, PRINCIPALMENTE HABITACIONAL Y COMERCIAL, Y COMIENZO DEL DETERIORO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN.**

**4.1.- Análisis y desarrollo de los pueblos originales.**



Mapa 26

	HECTÁREAS
	ÁREA PUEBLOS
AÑO 1994	1740
INCORPORADO	186
TOTAL AÑO 2006	1926

Tabla 18

En este lapso de años la mayoría de los pueblos de la zona sur se unieron a grandes conjuntos habitacionales como Bosques del Lago, entre ellos mismos también se unieron y con colonias de origen irregular como Francisco Villa y Santa María “Las Torres”, también a los fraccionamientos en la zona norte como Infonavit Norte y Fraccionamiento San Antonio, en la parte extrema derecha norte se unieron tanto a zonas industriales como a las Fes. Campo cuatro y en el extremo sur entre ellos mismos, como sobre la zona de conservación. También se observa que en estos pueblos aún existen muchos baldíos que se están densificando por la iniciativa privada, ya que la tendencia actual es hacer pequeñas cerradas de casas, lo que se observa en la tabla 23 en la columna de densidad de población hay un ligero decremento, y esto se explica por el simple hecho de que si antes se construían conjuntos habitacionales de varios edificios, ahora se construyen cerradas de quince a veinte casas aproximadamente.

#### 4.2.- Análisis y evaluación de los fraccionamientos regulares.

En el primer quinquenio de este período se construyeron y ocuparon las unidades habitacionales de la siguiente forma.

Bosques del Alba (Infonavit), (4)

Infonavit Campo Uno (4)

Infonavit Tepalcapa (4)

Los Pájaros (4)

Las colonias que en este lapso de tiempo se comenzaron a conformar fueron:

Ampliación Ejidal San Isidro (2)

Ejido El Socorro (2)

Lomas del Bosque (3)

Los Pinos (3)

A comienzos del año 2000 se construyeron grandes fraccionamientos y conjuntos urbanos tales como:

Arboledas San Miguel (2)

Claustros San Miguel (2)

Cofradía 1, 2, 3, y 4 (1)

La Era (1)

La Piedad (primera etapa) (1)

Exhacienda San Miguel (2)

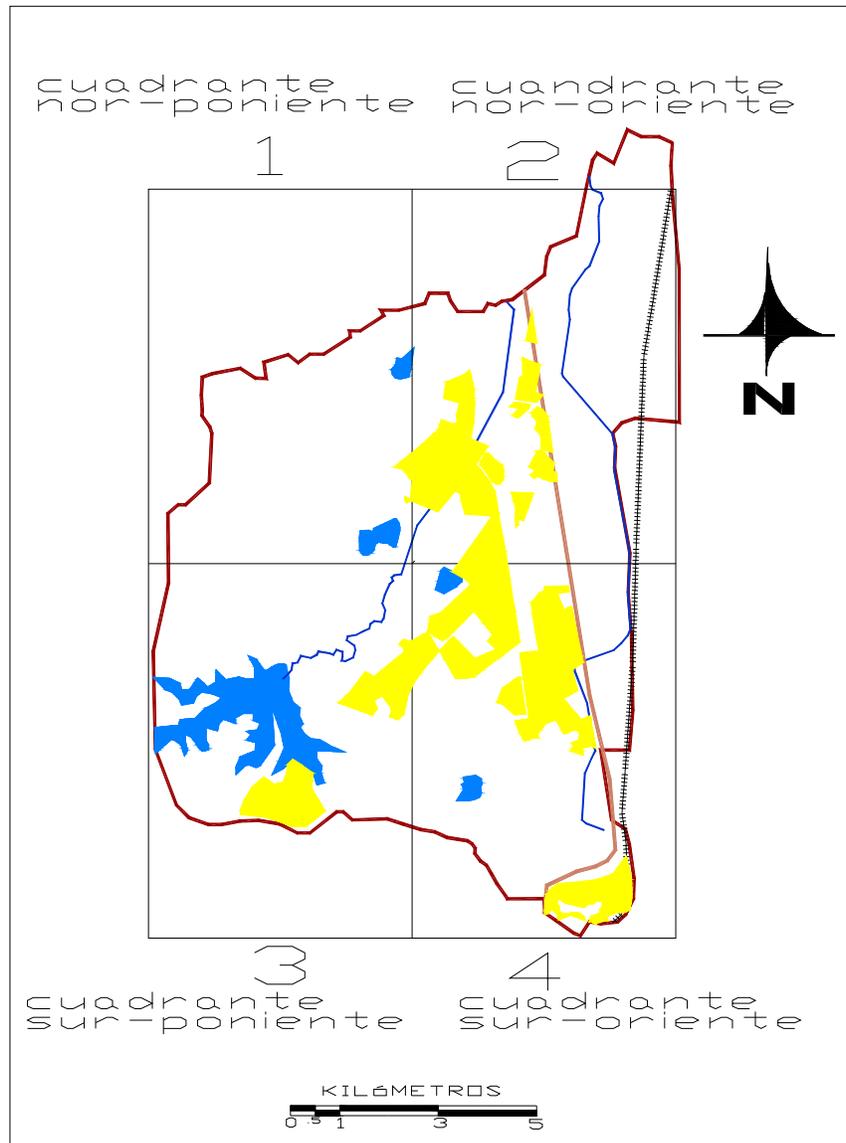
Ejidal San José Puente Grande (2)

Ejidal Huilango (2)

No. De fraccionamientos por colonia (cuadrante)	
3	7
2	4

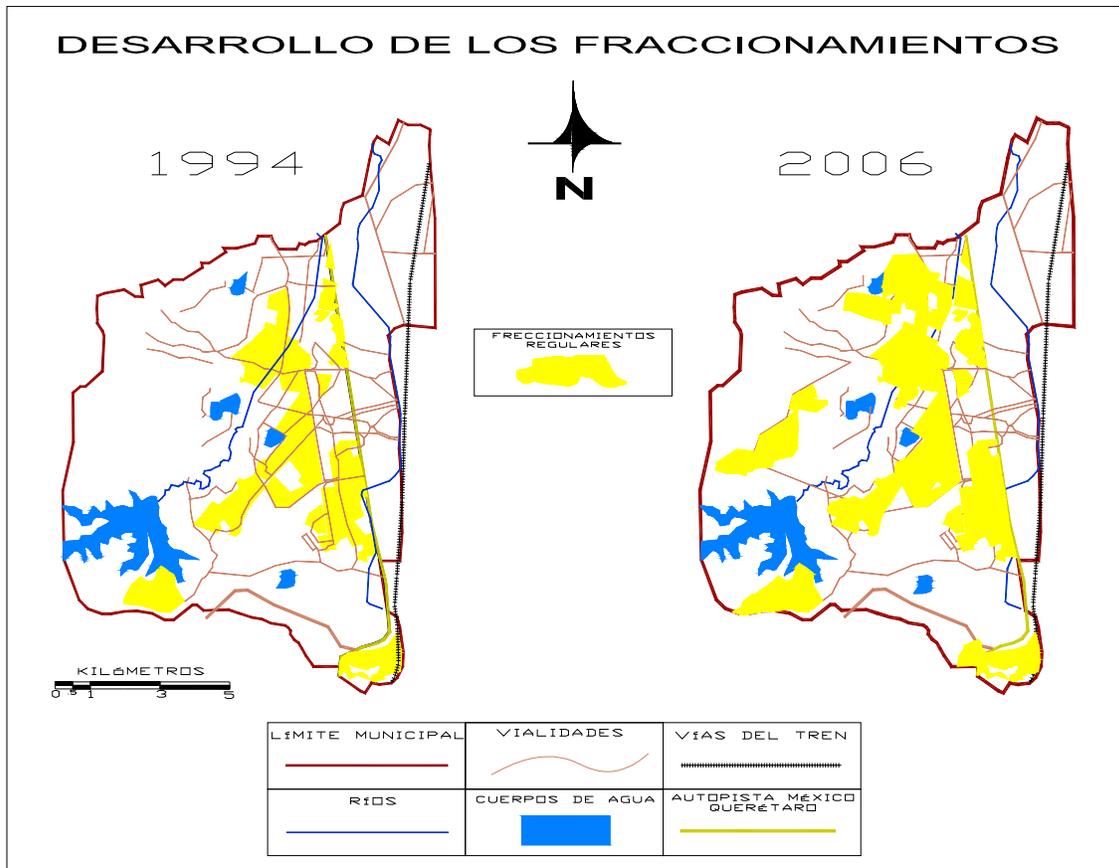
Para el año de 1995 el área urbana tenía una superficie de alrededor de 3,510.23 ha, cuando se registraron 417,647 personas. De 1990 a 1995 el incremento demográfico fue de 18,180 personas por año, en menor medida inmigrantes (32,481 residentes que equivalen al 37% del crecimiento poblacional). En este período se registra una tasa de crecimiento anual cercana al 5% anual y se dio un incremento de 24,095 viviendas.

### PLANO DE CUADRANTES. (2006)



Mapa 27

Ya para este periodo en los fraccionamientos regulares la directriz fue hacia la expansión (casas particulares), las constructoras prefieren hacer casas solas ya que así lo demanda el mercado y/o tendencias; por lo cual necesitan más suelo urbano en igual o mayor costo, en consecuencia se registran fraccionamientos en zonas de conservación ecológica, problema en la actualidad dentro del municipio, olvidándose del típico desarrollo en condominio vertical y no construyendo como en los dos lapsos anteriores que era más hacia esta tiponomía, y claro con una mayor densidad poblacional.



Mapa 28

	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS REGULARES
AÑO 1994	1478
INCORPORADO	746
TOTAL AÑO 2006	2224

Tabla 19

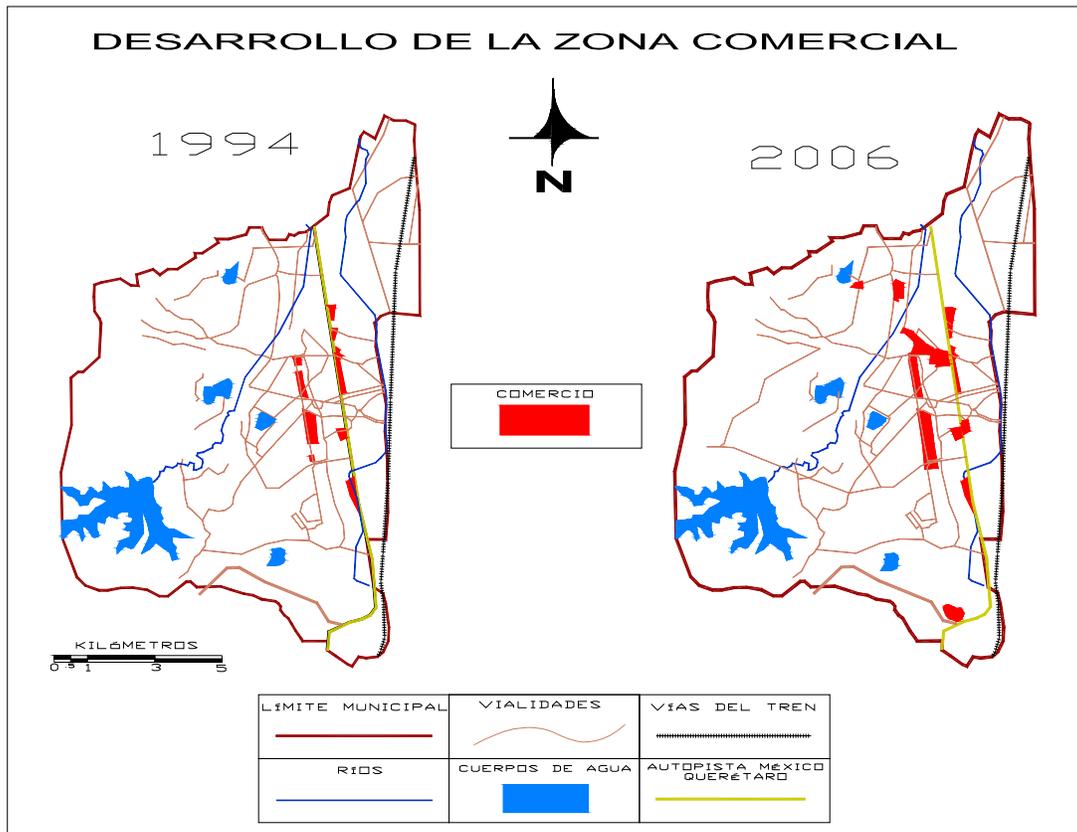
En el año 2000 el área urbana alcanzó una superficie de 5,818.73 ha, y la población registrada fue de 453,298 habitantes.

De 1996 a 2000 el incremento demográfico fue de 7,130 personas por año pero incluyendo una tasa negativa de inmigración (la emigración fue de 3,364 habitantes).

La tasa de crecimiento anual en este período fue cercana al 2% anual y el incremento de viviendas fue 13,971 unidades. (COESPO, 2002 e INEGI, 2000).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cuaderno Estadístico Municipal Cuautitlán Izcalli, Estado de México” Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática Edición 1997.

### 4.3.- Desarrollo y expansión de la zona comercial.



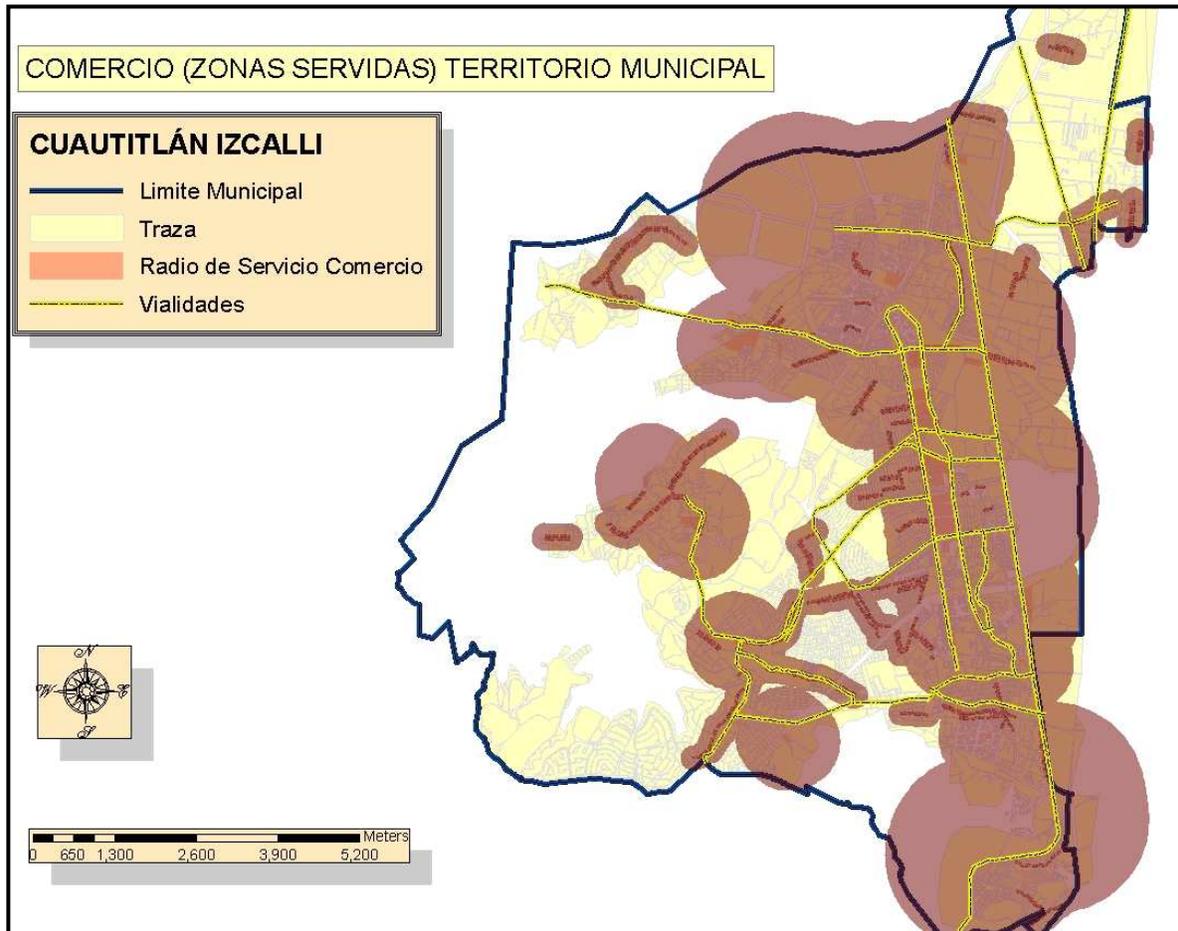
**Mapa 29**

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA COMERCIAL
AÑO 1994	89
INCORPOTADO	19
TOTAL AÑO 2006	108

**Tabla 20**

En esta etapa el comercio empieza a distribuirse en diferentes zonas del municipio e incrementarse en las principales avenidas tanto primarias como secundarias y de barrio, así como sobre la autopista; esto último es algo que no tendría por que pasar ya que en el plan no se contempla comercio sobre la autopista, pero la atracción comercial en esta zona supera las expectativas de los planes municipales que se han elaborado. Nota (el plano anterior sólo evalúa centros de comercio con importancia de carácter municipal).

### Comercio: Zonas Servidas dentro del territorio municipal.

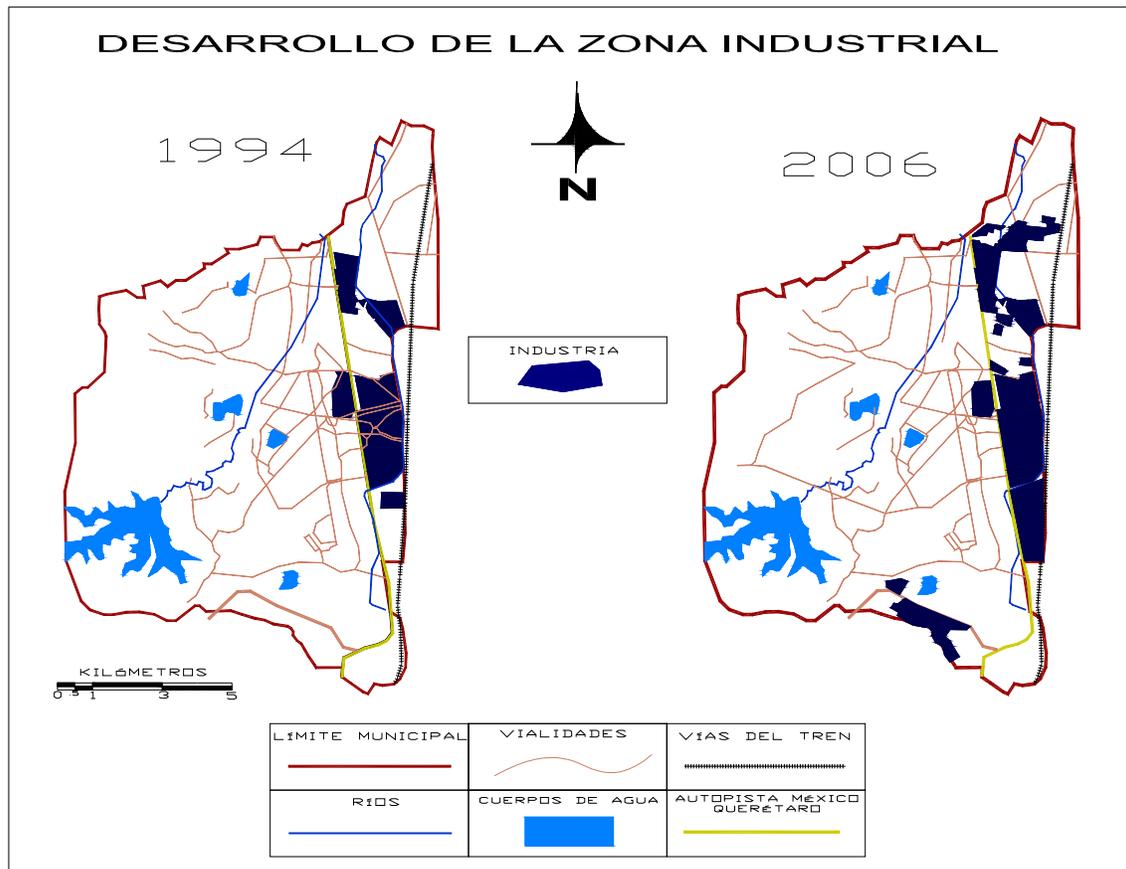


Mapa 30

Nota (el plano anterior evalúa centros de comercio y abasto, corredores comerciales y centros comerciales por lo cual difiere con el mapa 29).

El comercio y servicio se dan en zonas con el potencial necesario para que estos se desarrollen y crezcan, dado este principio y manifestándose en el territorio municipal se puede inferir que; primeramente dentro del corredor comercial hay una absoluta cobertura de este uso, ya que dentro de este gran centro hay comercio y servicio desde el más básico hasta el más especializado, en segundo lugar están todas aquellas avenidas importantes recolectoras y distribuidoras de trayectorias vehiculares, las cuales están siendo transformadas como corredores comerciales y/o centros de comercio y servicio, esto se puede ver en el plano anterior donde casi el total de la zona urbana está servida, pareciera que sólo algunas zonas “carecen” de este, pero realmente no, ya que o son de altos ingresos en donde se usa el automóvil para recorrer mayores distancias, o son pueblos en los cuales sólo dependen en cierto grado de comercio y servicio básico, por tal motivo sólo la necesidad de traslado sería para servicios especializados.

#### 4.4.- Crecimiento y expansión de la zona industrial.



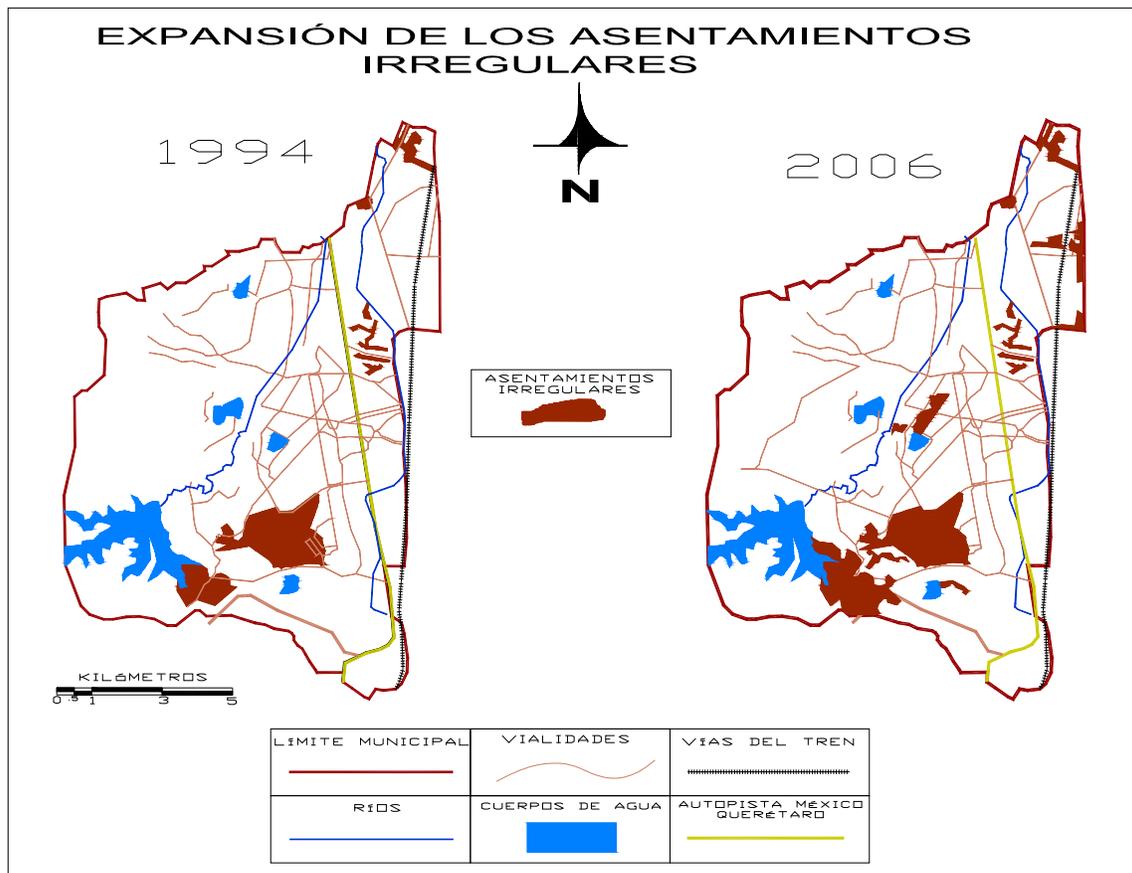
**Mapa 31**

	HECTÁREAS
	ÁREA ZONA INDUSTRIAL
AÑO 1994	724
INCORPORADO	376
TOTAL AÑO 2006	1100

**Tabla 21**

En este lapso la industria se expandió o mejor dicho “rodeó” a la “Fes Campo cuatro” pero el tipo de estas nuevas industrias ha sido de media a baja densidad por ser zona escolar y habitacional; hacia el lado sur llegó a su máxima capacidad territorialmente hablando ya que limita con la zona Industrial de Tultitlán; y por último se estableció en la zona sur principalmente por la apertura del libramiento lechería-Interlomas.

#### 4.5.- Análisis y crecimiento de los asentamientos irregulares.



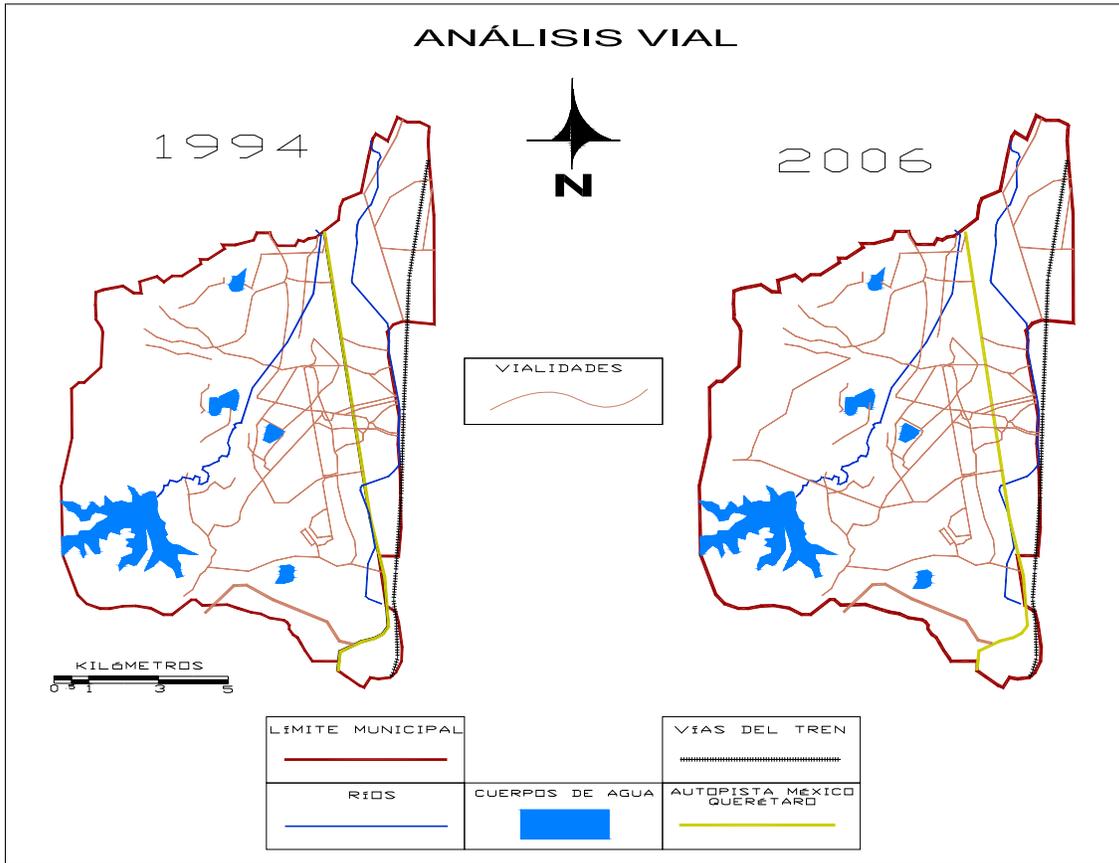
Mapa 32

	HECTÁREAS
	ÁREA FRACCIONAMIENTOS IREGULARES
AÑO 1994	559
INCORPORADO	250
TOTAL AÑO 2006	809

Tabla 22

En este lapso aumentó en zonas de la parte sur, junto al libramiento lechería-Interlomas, en la parte centro, la colonia Santa Rosa, y en la zona extrema nor-oriental la cual limita con Cuautitlán de Romero Rubio, en estos desarrollos no previstos, el cambio que se percibe es que los lotes se han subdividido, consolidando a las colonias, las cuales en un principio por el tipo de origen, no contaban con los servicios básicos, y en la actualidad tanto la infraestructura urbana y el tipo de materiales de las casas, es casi igual o igual que en colonias regulares, por lo cual sólo en pocos casos se requeriría dotación de servicios urbanos básicos.

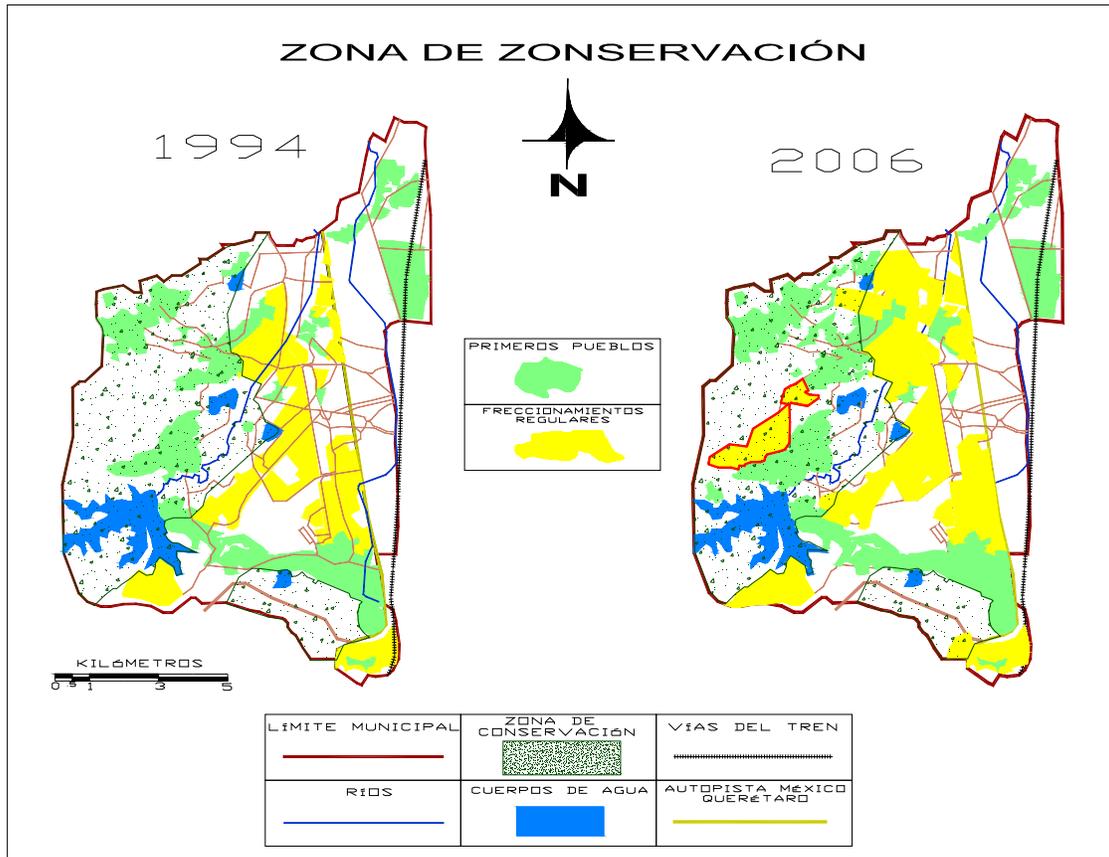
#### 4.6.- Análisis vial.



Mapa 33

En esta etapa en crecimiento de la red vial se dio únicamente en la zona poniente donde se ven nuevas avenidas que llegan hasta los nuevos conjuntos habitacionales o fraccionamientos sobre la zona de conservación, y dentro de la zona urbana sólo se dio el desarrollo de calles conforme iba creciendo la zona urbana, por lo cual no se consideran como principales ya que se están tomando avenidas primarias y secundarias. Por consecuencia se puede concluir que este desarrollo fue de oriente al poniente “orgánicamente” las cuales siguen un recorrido y formas propias entrelazando y uniendo las zonas urbanas nuevas con las ya establecidas, formando la red vial organizadora de la estructura urbana.

### 3.7.- Evaluación del área de conservación.



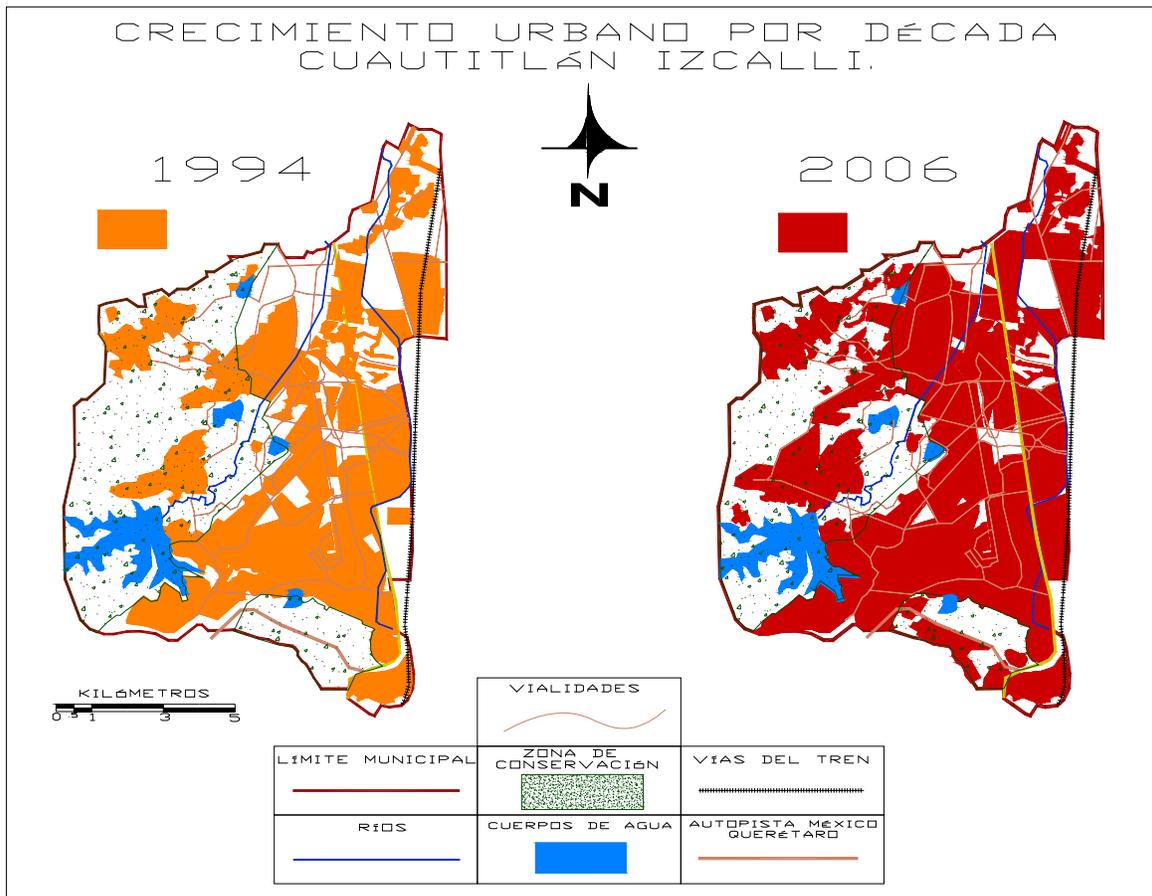
Mapa 34

En este apartado se tratará de explicar, un fenómeno que pasa en la actualidad en el municipio, en la zona de conservación se están desarrollando conjuntos habitacionales, los cuales están en zonas inundables (polígono rojo). También en algunos cuerpos de agua existe algún peligro para los pobladores, uno de estos esta en la zona aledaña a la presa Ángulo al sur del municipio, esta zona es considerada de alto riesgo por protección civil del Gobierno Estatal ya que esta área se localiza cerca de la cortina de la presa y existe la posibilidad de desbordamiento en época de lluvia.

En la zona norte del municipio se localizan las trayectorias de canales que comunican a la presa Guadalupe y el canal de riego que va hacia Cuautitlán de Romero Rubio, y cuyo nivel de agua máximo está por encima del nivel promedio de los terrenos que los flaquean, por lo que es necesario dar mantenimiento a los bordos y hacer más obras de desazolve, que permitan su correcto funcionamiento y minimicen los posibles riesgos de desbordamiento e inundación a los asentamientos de las zonas bajas.

Además se localizan 12 colonias que presentan problemas en el drenaje pluvial en época de lluvias, estas colonias son: Valle de las Flores (asentamiento en zona sujeta a inundarse), La Quebrada, Santa María de Guadalupe, Ampliación Ejidal San Isidro, Granjas Lomas de Guadalupe, Ampliación 3 de Mayo, Mirador de Santa Rosa (asentamiento en zona sujeta a inundarse), La Perla, La Aurora, Francisco Villa, Valle Esmeralda y El Tikal.

#### 4.8.- Transformación espacial de la estructura urbana.



Mapa 35

INCREMENTO URBANO-CUAUTITLÁN IZCALLI				
ÁREA TOTAL DEL MUNICIPIO		10,992 HA.		
HECTÁREAS	zona urbana total	zona urbana Incremento	población	densidad de población
1970	594	***	31,898	53
1982	2,116	1,522	208,504	98
1994	3,777	1,661	382,844	101
2006	4,959	1,182	498,687	100
Zona urbana habitacional, equipamiento, áreas verdes.		4,959		
zona comercial		108		
industrial		1,100		
<b>total urbano</b>		<b>6,167</b>		
natural (agrícola) y c. de agua		4,825		
<b>total</b>		<b>10,992</b>		

Tabla. 23

Para este lapso, en el año de 1994 había alrededor de 3,777 hectáreas con un incremento de 1,661 y una población de 382,844 habitantes y una densidad de población de 101 habitantes por hectárea.

En este periodo, 2006 la zona urbana es de alrededor de 4,959 hectáreas con un incremento de 1,182 hectáreas y una población de 498,687 habitantes y una densidad de población de 100 habitantes por hectárea.

En este periodo se nota una tendencia a la baja principalmente en los pueblos ya que pasaron de 111% a finales de 1994 a sólo el 10% en esta etapa, y en contraparte aumentó en los fraccionamientos regulares, que pasó de 15% al 50%, ya que es en esta etapa en la cual se da un desarrollo de los nuevos fraccionamientos construidos por casa Geo, Ara, Demet, etc.

En cuanto al comercio se observa que no se incrementa mucho en cantidad (extensión) sólo 21%, pero si en cuanto al radio de influencia de dichos establecimientos, ya que llagan centros comerciales regionales, por lo cual el aumento se refleja sólo en 5 centros comerciales principalmente.

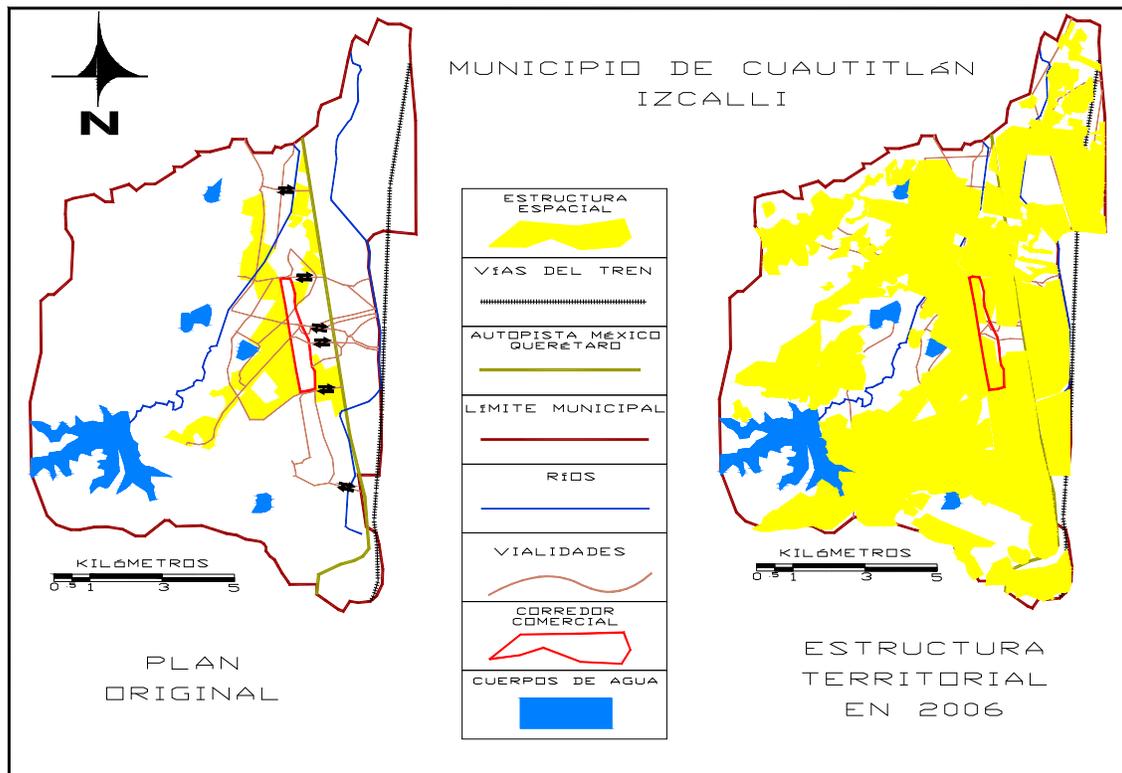
La industria aumenta en un 52% reflejado principalmente en las zonas norte y sur del Municipio ocupando casi el total destinado para este uso, y zona no destinada para este en la zona sur colindante con Atizapán de Zaragoza.

**Porcentaje de aumento (hectáreas) por uso de suelo**

1994-2006	AUMENTO PROCENTUAL (hectáreas)
PUEBLOS ORIGINALES	10%
FRACCIONAMIENTOS REGULARES	50%
COMERCIO	21%
INDUSTRIA	52%
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	44%

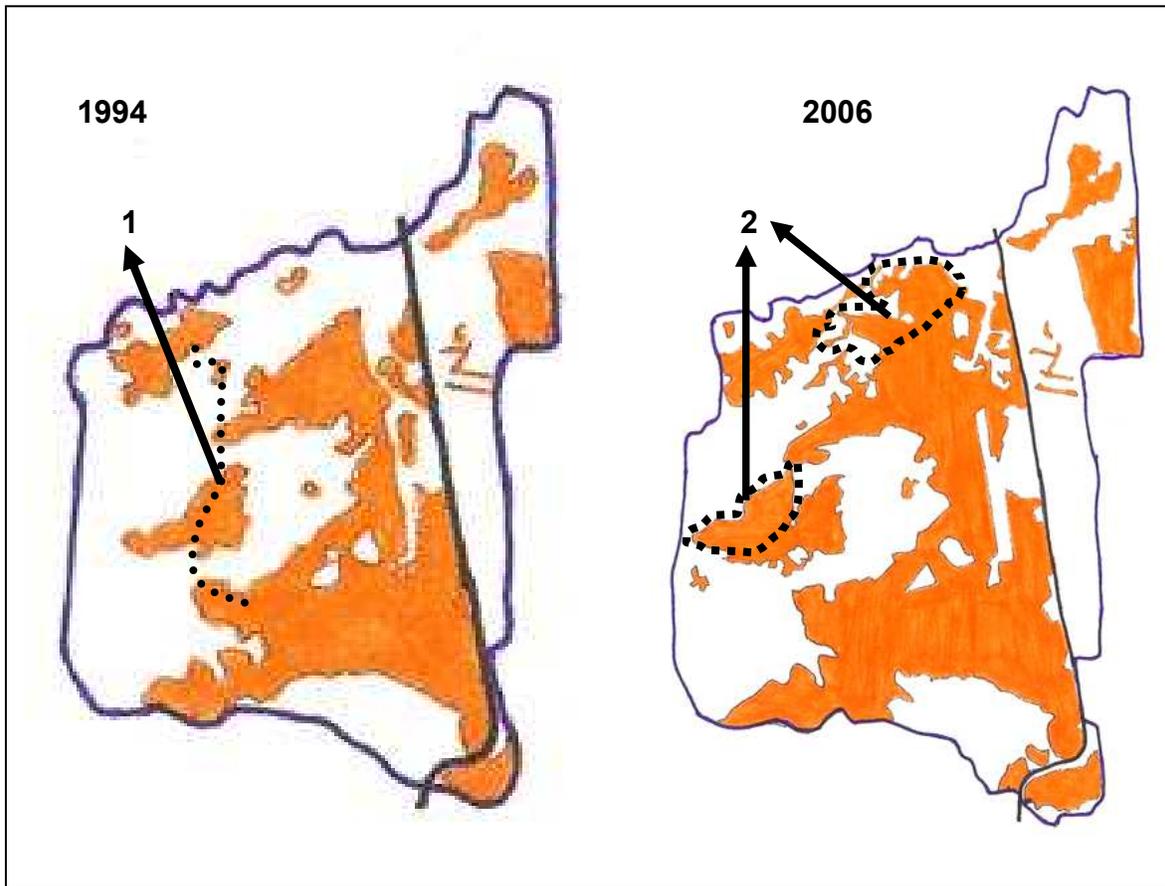
Tabla 24

**ESTRUCTURA TERRITORIAL (PLAN ORIGINAL VS 2006)**



Mapa 37

#### 4.9 Conclusiones



Mapa 36

- 1- “Término” de la unión entre los pueblos del poniente ya que su desarrollo urbano lo propició así casi en su totalidad.
- 2- Creación de fraccionamientos en lugares no aptos, y en zonas hacia el norte, consecuencia de la densidad de población y mayor costo de los lotes en la zona urbana central.

A principios de este periodo 1994-2006, es donde el desarrollo del municipio empieza a ligar zonas que se encontraban en transición, quedando expuestas a ligarse con los fraccionamientos o colonias regulares, lo que pasó en el lado sur en el lapso anterior, posiblemente generándose también problemas de integración urbana entre estos dos tipos de desarrollo urbano.

La tendencia en cuestión de espacio, de los nuevos fraccionadotes es hacia las partes más extremas hacia el lado poniente y hacia la parte norte colindante a Tepetzotlán, esto ocasiona mayor flujo hacia esas zonas y en consecuencia mayor problemática social y urbana a los pobladores de los pueblos.

**COMPARACIÓN EN ASPECTOS DE PLANEACIÓN URBANA, REGULADA Y NO REGULADA.**

	<b>PLANEADO</b>	<b>NO PLANEADO</b>
	<b>PREVISIONES</b>	<b>INPREVISIONES</b>
<b>POSITIVO</b>	<p>EL COSTO DE LOS LOTES Y/O CASAS DE LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS EN ALGUNOS CASOS ES MENOR JUNTO CON MAYORES FACILIDADES DE PAGO, POR LO TANTO HAY MAYOR OFERTA DE VIVIENDA Y UN MENOR DESARROLLO EN LOS PUEBLOS COMO DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES.</p>	<p>SÓLO EN ALGUNOS CASOS ES BENÉFICO PORQUE SE GENERAN PEQUEÑOS CORREDORES COMERCIALES GENERADORES DE FUENTES DE EMPLEO.</p>
<b>NEGATIVO</b>	<p>POR NO IMPLEMENTAR LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO SE ESTÁN GENERANDO ZONAS HABITACIONALES EN LUGARES NO APTOS PARA ESTE USO.</p>	<p>ESPECULACIÓN EN LOS LOTES BALDÍOS, PRINCIPALMENTE EN LOS PUEBLOS DEL PONIENTE Y NORTE, Y MALA ARTICULACIÓN O DIFÍCIL ACCESO HACIA LA ZONA DE LA TRAZA ORIGINAL DE LA PARTE CENTRAL.</p>

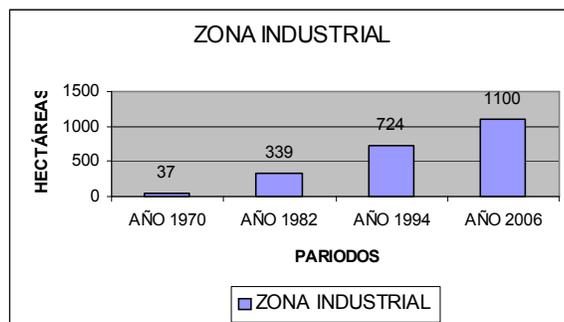
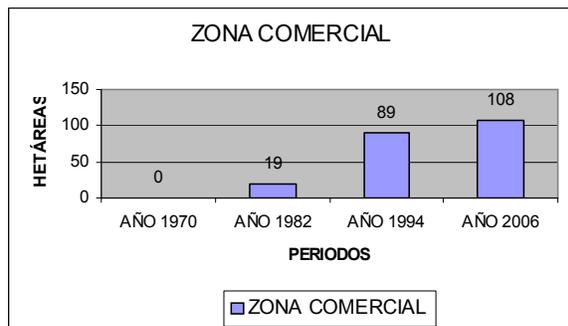
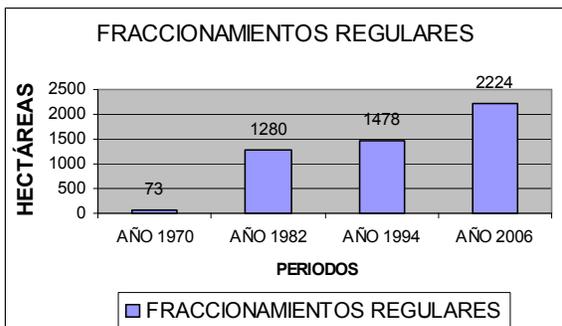
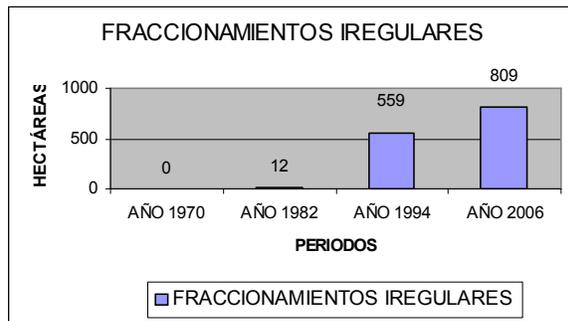
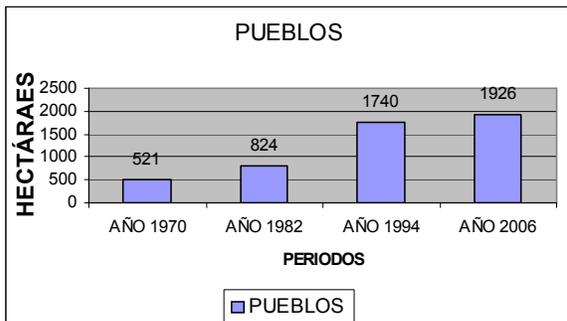
Tabla 25

**Incremento de hectáreas por periodo y uso de suelo**

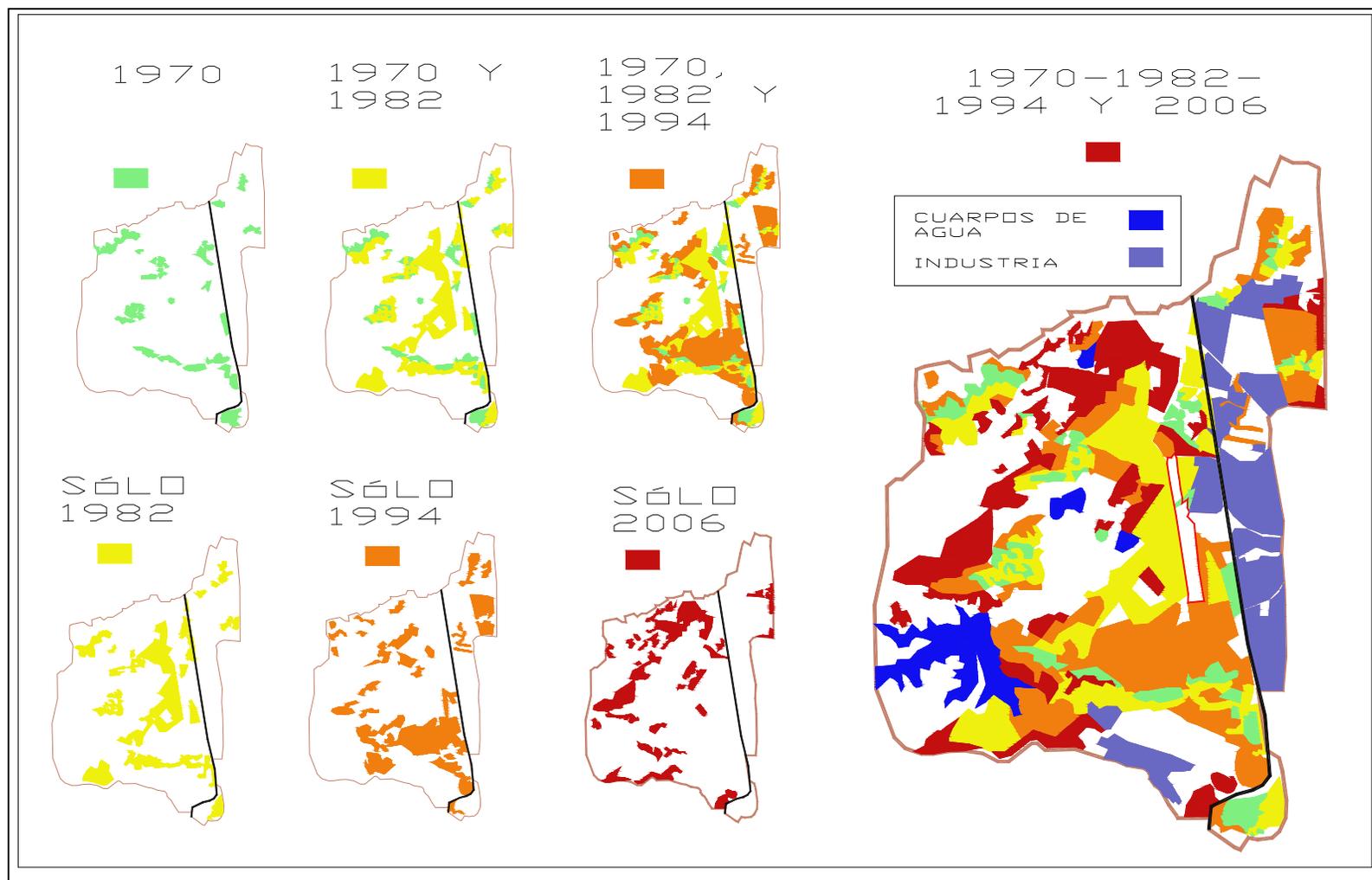
AÑOS	PUEBLOS	FRACCIONAMIENTOS REGULARES	FRACCIONAMIENTOS IREGULARES	ZONA COMERCIAL	ZONA INDUSTRIAL
AÑO 1970	521	73	0	0	37
AÑO 1982	824	1280	12	19	339
AÑO 1994	1740	1478	559	89	724
AÑO 2006	1926	2224	809	108	1100

Tabla 26

### Gráficas de incremento de hectáreas por periodo.



### CRECIMIENTO URBANO – CUAUTITLÁN IZCALLI



## **Conclusiones:**

El trabajo anteriormente expuesto se puede explicar en tres aspectos, el primero es en cuestión de la característica de la calidad de vida, el segundo en la forma de la estructura urbana y el tercero en la forma de expansión territorial del municipio.

- El primero se puede interpretar de la siguiente forma, la transformación a lo largo de los 37 años aproximadamente que lleva de vida el municipio ha sido como pocas en la zona metropolitana ya que tuvo en un principio un orden reglamentado por una zonificación y las leyes respectivas, haciendo del municipio un imán para los pobladores inmigrantes que buscaban fuentes de empleo y estancia adecuada a las necesidades de vida; después tuvo una transformación muy importante relativa a una incorporación urbana no prevista dentro del territorio que en cierta medida desordenó algunas zonas las cuales con el paso del tiempo se ha venido reorganizando, y un desequilibrio en cuestiones de necesidades para el buen desarrollo de vida dentro del territorio municipal, lo cual genera que halla bajado la calidad de vida en el municipio, y por último tuvo un “reequilibrio” urbano y poblacional en el cual entran factores como acceso a una vivienda, fuente de empleo, comercios, servicios y equipamientos, menor dificultad de desplazamientos dentro del territorio y hacia fuera de este.

Todos estos aspectos son los componentes principales para un buen desarrollo y calidad de vida para la población y creo que el municipio los tiene, por eso “concluyo y sugiero” que se debe mantener y dar especial énfasis a los siguientes planes municipales de desarrollo urbano para evitar que se pierda la calidad de vida que se tiene en la actualidad.

- El segundo se refiere a la forma de la estructura urbana como una catalizadora de las actividades que se desempeñan dentro de esta, si esta es buena, las actividades serán aprovechables y benéficas para la población; por el otro lado, si esta es mala, serán poco idóneas para la población y en mayor medida malas para esta. En lo que respecta a la estructura urbana del municipio, en la actualidad podría decirse que es buena en cierta medida, pero se ha ido deteriorando progresivamente, lo cual da a entender que los componentes de esta, no han sido prioridad para las autoridades municipales, principalmente en los últimos años, por lo tanto concluyo que se tiene que ver como prioridad en los planes y evitar perder la buena calidad de vida que se tiene actualmente, vista en el párrafo anterior.

- La tercera es comprendida espacialmente lo cual se definirá como un proceso de expansión territorial según las “características propias de crecimiento urbano”:
  - El primero fue (**central -- “organizado”**) en sentido vertical lineal, reflejo del plan maestro.
  - El segundo fue (**sur – desorganizado**) en sentido horizontal hacia el poniente, reflejo de la mala planeación y un enorme incremento poblacional.

El tercero fue (**norte y norponiente – organizado**) en sentido diagonal hacia los pueblos del poniente, reflejo de la mala implementación de políticas para organizar estas zonas y una excesiva demanda de suelo en estas zonas.

**Fuentes consultadas.**

Sánchez García, Alfonso.  
Historia del Estado de México,  
Gobierno del Estado de México,  
México, 1974. pp.

Villada, José Vicente.  
Memoria de Gobierno, 1889-1893,  
Imprenta de la Escuela de Artes y Oficios,  
México, 1894. pp.

Carrasco Franco,  
Germán “Cuautitlán Izcalli ayer hoy y siempre”  
México, 1996. pp.

Dirección de Desarrollo Económico Municipal  
“Recopilación de información del municipio”  
Mayo, 1958. pp.

Cuaderno Estadístico Municipal Cuautitlán Izcalli,  
Estado de México” Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática  
Edición 1997.

INEGI, 2007

Mapas:  
Fuentes

Mapa de 1970, IGECM.  
Mapa de 1982, Instituto de Geografía, UNAM.  
Mapa de 1994, SAGARPA.  
Mapa de 2006, GOOGLE.COM.