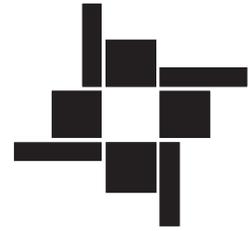




**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**



FACULTAD DE ARQUITECTURA
LIC. EN URBANISMO

**PROYECTO DE INCORPORACIÓN DEL
EJIDO DE CHALCO AL DESARROLLO URBANO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN URBANISMO

PRESENTA:
JAVIER GUSTAVO LÓPEZ CASTRO

DIRECTOR:
MTRO. SERGIO FLORES PEÑA



CIUDAD DE MÉXICO 2010



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.

Agradecimientos

Son infinitudes de personas a las que les quiero agradecer por su gran apoyo y su gran amistad.

- *A mi director de Tesis Sergio Flores, y mis sinodales Enrique Soto y Héctor Quiroz*
-
- *A mi familia, en especial a mis Padres María Teresa y Valeriano que me ayudaron a llegar a este logro académico, dándome consejos, así como a nunca rendirme.*
-
- *A mis amigos de la licenciatura: Edgar R, Juan Carlos, Laura, Mauricio, Lulú.*
-
- *A mis amigos que han crecido conmigo durante toda mi vida, Maru, Laura P, Anaid, Natalia y Mauricio.*

Muchas gracias a cada una de estas personas y mil disculpas a las personas que me faltaron por nombrar.

Índice

		Página
Introducción		6
Cap. 1	Antecedentes de la Metropolización de la Ciudad de México	11
	1.1 Antecedentes de Urbanización de la ZMCM	12
	1.1.1 Crecimiento del Municipio de Chalco con respecto a la ZMCM	19
	1.2 Ciudad en red	19
	1.3 Conclusión	21
Cap. 2	El ejido y la irregularidad en la periferia oriente de la Ciudad de México	23
	2.1 Reseña histórica	24
	2.2 El ejido en la actualidad	26
	2.2.1 Modificación al Artículo 27° Constitucional en 1992 y su efecto con el ejido	29
	2.3 Actores en la ocupación irregular del suelo en zonas populares: Problemas y consecuencias	31
	2.4 Conclusiones	36
Cap. 3	Análisis Regional del Municipio de Chalco	38
	3.1 Análisis Regional del Municipio de Chalco	39
	3.2 Actividades Económicas con respecto a la distribución territorial del municipio de Chalco	42
	3.2.1 Población económicamente activa del Municipio de Chalco	43
	3.3 Aspectos Urbanos	44
	3.3.1 Estructura Urbana	46
	3.3.1.1 Centros y sub-centros	46

3.3.1.2	Actividades económicas en el territorio	48
3.3.1.3	Equipamiento urbano	48
3.3.1.4	Red de Servicios público	52
3.4	Conclusiones	54
Cap. 4	El ejido de Chalco	56
4.1	Localización del Ejido de Chalco	57
4.2	Uso de Suelo del Ejido de Chalco de acuerdo al reglamento de desarrollo Urbano del Municipio de Chalco Díaz Covarrubias	59
4.2.1	Usos de Suelo en la zona aledaña	60
4.3	Imagen Urbana	61
4.4	¿Por qué es conveniente la urbanización en el ejido de Chalco?	63
4.5	Restricciones al desarrollo	64
4.5.1	Conflictos con la tenencia de la tierra	65
4.5.2	Administrativas	65
4.6	Conclusiones	66
Cap. 5	Propuesta Urbana	67
5.1	Propuesta Regional	69
5.2	Accesibilidad y Conectividad	70
5.3	Plan de Trabajo	70
5.4	Centros Urbanos y de Barrio	84
5.5	Criterios generales del Diseño	84
5.6	Análisis preliminar de factibilidad económica y demográfica de la propuesta urbana vs Diseño Tradicional	85
5.9	Resultados	85
Cap. 6	Gestión Urbana	87
6.1	Desincorporación de tierra ejidal, e integración al desarrollo urbano	90
6.1.1	Adopción del Dominio Pleno	90
6.1.1.1	Adquisición del Dominio Pleno	91

6.1.2	Sociedad Inmobiliaria ejidal	92
6.1.3	Expropiación	93
6.2	Programa Suelo Libre (SULI)	95
6.2.1	PISO (Programa de Incorporación de Suelo Social)	96
6.3	Incorporación del Ejido de Chalco al desarrollo Urbano	98
Conclusiones		103
Anexo		106
Bibliografía		110

Índice de gráficas

		Pagina
Gráfica 1.	Gráfica poblacional de 1950 - 2005 del DF, Municipios del Estado de México y Chalco	18
Gráfica 2.	Distribución del Reparto agrario a nivel Nacional	28
Gráfica 3	Crecimiento poblacional de los Municipios de Chalco Díaz Covarrubias y Chalco Valle Solidaridad de 1995 hasta 2005	40
Gráfica 4 y 5	Distribución del Territorio del Municipio de Chalco Díaz Covarrubias	42
Gráfica 6, 7 y 8	Población Económicamente Activa del Estado de México y Municipio de Chalco Díaz Covarrubias	43

Introducción

El presente trabajo aborda el tema de la incorporación de la propiedad social al suelo urbano de forma legal, en virtud de que el suelo ejidal adyacente a las zonas conurbadas de las ciudades ha sido una alternativa para crear nuevo suelo urbano, con énfasis primordial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM),

La discusión inicia a partir de las reformas al artículo 27 constitucional en 1992, cuando se establece la posibilidad de transferir el uso de la tierra a terceros: *“La Ley establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población”*¹; tales modificaciones motivaron que los ejidatarios y vecindados iniciaran gestiones para obtener la propiedad de tierras (lotes) en zonas ejidales. De igual manera la posibilidad de la transferencia en propiedad privada de ejidos, parcial o totalmente, desencadenó presiones sobre la tierra particularmente en las zonas periféricas donde existía el interés por construir unidades habitacionales. Al tiempo esas nuevas presiones y la actividad inmobiliaria “hormiga” han provocado también un alza sostenida de los precios de la tierra. En este trabajo se analizará la expresión particular de estos procesos en el ejido y municipio de Chalco de Covarrubias.

Sin un previo análisis y sin el conocimiento de las consecuencias que produciría la construcción de conjuntos habitacionales, el gobierno estatal y los gobiernos municipales del Estado de México, en particular el municipio de Chalco de Covarrubias, proporcionaron a las desarrolladoras inmobiliarias grandes

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

facilidades, buscando con ello satisfacer las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos.

Esta falta de planeación de la expansión de la estructura urbana, combinada con el crecimiento de los asentamientos irregulares, ocasionaron que el municipio de Chalco de Covarrubias se convirtiera en una zona de alta vulnerabilidad social, es decir, con problemas cotidianos de delincuencia, segregación socio - espacial, saturación vehicular en las arterias principales y el deterioro ambiental.

Aunque de manera tardía los pobladores y en particular los ejidatarios del municipio de Chalco de Covarrubias, se han percatado de que la mala planeación urbana de los desarrolladores inmobiliarios y de los asentamientos irregulares han sido causa de buena parte de los problemas, y es por esto que demandan para su municipio de una planeación integral y sustentable, capaz de remediar y revertir las condiciones de vida indeseable.

En base al problema planteado, la investigación se orientó a buscar una solución para mejorar las condiciones urbanas de los habitantes del municipio a través de un **Proyecto Urbano**, en terrenos aun no ocupados por la expansión urbana en el ejido de Chalco. Con esto se busca liberarse de las implicaciones negativas que arrastra la vía informal y que inevitablemente afloran a los pocos años de consolidarse los asentamientos.

La urbanización en el suelo ejidal en la ZMCM se ha originado en diversas causas:

- a) Los ejidatarios que venden sus tierras a los desarrolladores inmobiliarios (formales e informales), creando nuevas zonas de uso habitacional generalmente sin los equipamientos y servicios urbanos que requiere la población;
- b) Invasión al

suelo social por los avciudadados, ocasionando asentamientos irregulares, debido a la falta de Políticas de vivienda que garanticen a la población de bajos recursos vivienda en el Distrito Federal.

El objetivo de esta investigación es elaborar un proyecto urbanístico de incorporación del ejido al desarrollo urbano del área metropolitana de la Ciudad de México, además de analizar los instrumentos que el marco legal ofrece al ejidatario para incorporar su ejido a la estructura urbana; igualmente proponer un mecanismo de participación de la comunidad en la toma de decisiones; e identificar el potencial del ejido para crear mayor plusvalía en beneficio comunitario de los integrantes.

El marco teórico de esta investigación se centra en los procesos de acceso al suelo urbano de los pobres de la ciudad y la manera en que la desincorporación del ejido interviene este proceso de expansión de la forma urbana por diferentes vías, a saber: dominio pleno y regularización. Por otra parte también se desarrolla de forma concreta la teoría Ciudad en Red, con el propósito de analizar la vinculación que existe entre la ciudad y el municipio de Chalco.

La investigación del proyecto urbano se presenta de la siguiente forma: en el capítulo 1 Los **Antecedentes de la Metropolización de la Ciudad de México**, un estudio de la expansión de la ciudad de 1940 hasta nuestras fechas, con la finalidad de entender el crecimiento de la mancha urbana y su impacto en la ZMCM, en especial con la zona oriente, además de presentar el marco teórico “Ciudad en Red” porque se pretende que hacer un nuevo nodo con aspectos urbanos, sociales y económicos en Chalco.

En el capítulo 2 **El Ejido y la irregularidad en la periferia oriente de la Ciudad de México**, se analizan las características del ejido y su evolución histórica, y su impacto jurídico con la modificación del artículo 27° constitucional en 1992. Además un estudio del impacto de los diferentes actores de la urbanización irregular que han tenido un papel relevante en el crecimiento de la mancha urbana.

El capítulo 3 **Análisis regional del Municipio de Chalco**, es una investigación histórica, urbana, económica, social y ambiental del municipio de Chalco Díaz Covarrubias, además de realizar un análisis económico –urbano del municipio contiguo al ejido, el municipio Valle Solidaridad de Chalco.

Mientras en el capítulo 4, **El Ejido de Chalco**, se ofrece un diagnóstico de la situación actual que presenta el ejido, desde punto de vista urbano, social y económico, además un análisis de las diferentes limitantes que el ejido de Chalco presenta.

En el capítulo 6 **Propuesta Urbanística**, se presenta el resultado del análisis realizado durante esta investigación, a través de una propuesta de diseño urbano.

Finalmente en el capítulo 5 **Gestión Urbana** aborda en la investigación cómo el ejido se desincorpora al régimen del suelo social, su incorporación al desarrollo urbano de la zona metropolitana.

1. Antecedentes de la Metropolización de la Ciudad de México

1.1 Antecedentes de urbanización de la ZMCM

A partir de la década de los cuarentas, aparecen acontecimientos que ocasionaron que la Ciudad de México incrementara su población de manera acelerada entre los que se pueden mencionar: a) el cambio de la forma de producción dominante, con la “sustitución de importaciones”, que aceleró la industrialización del país el periodo del alto crecimiento, conocido como el “Milagro Mexicano” que se desarrolló en los años 50s y 60s; y b) la descomposición de las formas tradicionales de producción y consumo que liberó grandes contingentes de población hacia centros urbanos de mayor jerarquía, además del incremento de las tasas de crecimiento demográfico.

Enmarcado en este proceso de urbanización acelerada a partir de la segunda parte de la década de los años cincuentas, se inicia en la zona oriente la desecación del Lago de Texcoco como parte de las políticas públicas encaminadas a la modernización del país y en particular de la ZMCM. De esta manera se incorporaron al suelo urbano tierras que de pronto se ven pobladas y ocupadas por migrantes de toda la República, particularmente de los estados del sur del país y también de la ciudad de México que se vuelven inversiones muy rentables para desarrolladores y compañías inmobiliarias, particularmente en las zonas inmediatas a la mancha urbana.

El crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de México en la década de los cincuentas fue el objeto de políticas restrictivas por parte del Regente Ernesto P. Ururchurtu, que prohibía crear nuevos fraccionamientos en la ciudad de México. Simultáneamente existía una política industrial que promovió la

descentralización de la industria del Distrito Federal, llamada “Parques y ciudades industriales”

².Estos dos acontecimientos ocasionaron que la zona conurbada del Estado de México creciera y se crearan nuevos fraccionamientos (Ciudad Satélite) y zonas industriales en la zona norte. Al mismo tiempo, por el oriente del Distrito Federal surge Ciudad Nezahualcóyotl como producto de la especulación.

La ciudad siguió creciendo en los años setentas, la población de bajos salarios que no podía adquirir una vivienda digna, porque el Estado no contemplaba en sus políticas públicas el otorgamiento de créditos en la vivienda y, algunos habitantes tomaron como opción el apropiarse de terrenos de propiedad ejidal y áreas naturales (esto ya se llevaba a cabo anteriormente, sin embargo a partir de estos años se incrementó y alcanzó proporciones masivas), así como terrenos de propiedad privada adyacentes a la ciudad, esto ocasionó la formación de asentamientos irregulares. Aprovechando los vacíos jurídicos sobre asentamientos humanos, y a la falta de una normatividad sobre estos. Por este incremento demográfico superior a 6 millones de habitantes y superior al promedio nacional, llegó a ser una de las ciudades más pobladas de mundo.

Es en esta misma década cuando se formalizaron políticas gubernamentales con la finalidad de disminuir la concentración demográfica en la capital y aumentar la protección al medio ambiente. Y es por esto, que a finales de 1970, el Diario Oficial de la Federación decreta la creación de una zona ecológica alrededor del DF, limitando el perímetro de urbanización hasta la curva 2,350 metros sobre el nivel del mar, prohibiendo la construcción fuera de estos límites de desarrollos

² Unikel, Luis. El desarrollo Urbano de México. Colegio de México. Distrito Federal. 1978

residenciales colonias populares e industrias, sin embargo no fue posible el control de estas acciones, ya que aparecieron espontáneamente, en el sur, pequeños poblados en zonas agrícolas. En esta misma década se establece por decreto presidencial la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra³. De igual manera se crea AURIS un organismo descentralizado del Estado de México y se establece en la zona oriente un cuartel para la planeación, promoción y desarrollo de la zona.

Las políticas urbanas son contradictorias, mientras por un lado se crea la zona de conservación ecológica al sur del DF, el gobierno de Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) provee de servicios a los asentamientos irregulares y ofrece posibilidades de regularización de la propiedad a través de la CORETT.

Para 1980 la ZMCM contaba con una población de 12 millones de habitantes, de los cuales 8 millones son del DF, además la ciudad incorporó a la delegación Milpa Alta y a varios municipios del Estado de México de la zona oriente, como Chalco (se produjo por el fruto de la irregularidad), Chicoloapan, Ixtapaluca y Chimalhuacán (se produjo por fraccionamientos planeados y la irregularidad); de hecho podría estimarse que el Distrito Federal contaba con dos terceras partes de la población y los municipios metropolitanos del Estado de México sólo con un tercio. En esta década los mecanismos de coordinación metropolitana se

³Organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con objeto de regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares para mejorar los centros de población y sus fuentes propias de vida.

debilitaron, particularmente al desaparecer en 1985 los Secretariados Técnicos de las Comisiones de Conurbación.⁴

Habiendo pasado la década pérdida⁵, se presentó una manera más acelerada el despoblamiento, en especial en la *Ciudad Central*⁶. (Aunque ya lo venía haciendo desde los años 70s).

En la década de los noventa la ciudad siguió creciendo en la zona periférica, debido a los factores que se han mencionado anteriormente y al cambio en la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos, en la reforma al Artículo 27, que permitía que las zonas ejidales se asociaran entre sí mismas o con otros agentes (Desarrolladores inmobiliarios), es decir la venta del ejido. Esto permitió que las empresas inmobiliarias adquirieran terrenos en zonas ejidales, construyendo fraccionamientos en la zona periferia de la ciudad de México se incrementó la población en la ZMCM.

⁴Crecimiento metropolitano de la Ciudad de México y necesidades de financiamiento. Francisco Covarrubias Gaitán. Director del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad de la UNAM

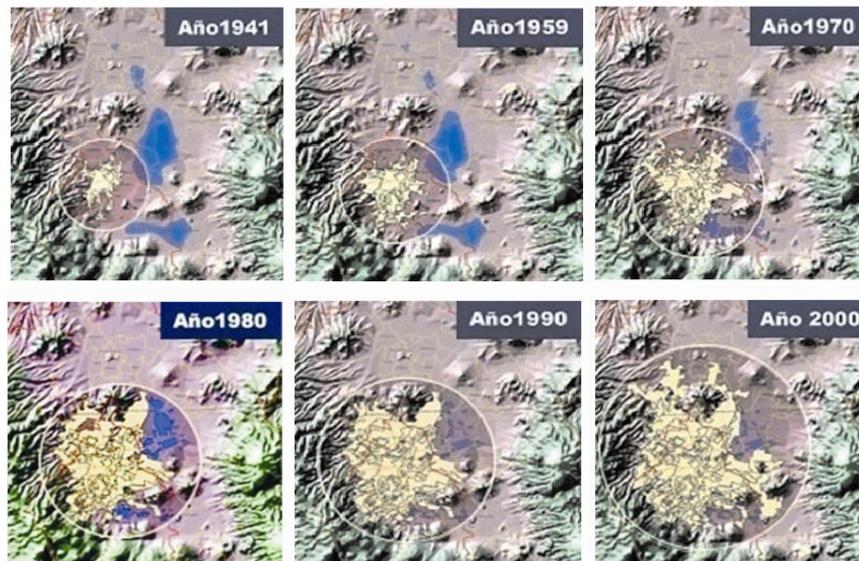
⁵ La *Década Perdida* se refiere al periodo de los años ochentas, representó una transformación en la economía de México., debido a: En primer lugar, porque el producto interno bruto creció menos que la población; En segundo lugar, lo poco que se creció sirvió para pagar el servicio de la deuda; es decir que el ahorro interno no financió la inversión y por lo tanto se tuvo que recurrir al constante endeudamiento externo como única alternativa para garantizar los pagos de los intereses de la deuda externa. Además, se tuvo que reducir el consumo interno o la demanda doméstica. En tercer lugar, la inflación acompaña un proceso agudo de desempleo y de surgimiento de la llamada "economía informal" En los casos más dramáticos, la "fuga de capitales" acaba con la base del ahorro nacional que en el mejor de los casos se dolariza.

⁶El término de Ciudad Central hace referencia a las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo (ver plano), ya que estas cuatro delegaciones cuentan con los servicios urbanos e infraestructura urbana mejor que las demás delegaciones y la ZMCM.

En el siglo XXI, para contrarrestar el despoblamiento, la Ciudad Central el gobierno del DF diseñó una nueva política, con la finalidad de densificar la Ciudad de México y aprovechar la infraestructura que hay en la zona, a través de unidades habitacionales en forma vertical, (Bando II⁷). Sin embargo esta política no cumplió con las expectativas que se tenían y las que se tienen contempladas, debido a la plusvalía en los inmuebles habitacionales, ocasionando una elevación del valor de los inmuebles y el prototipo familiar de alto valor monetario del inmueble y el cambio social tradicional de la familia, ya que hoy en día las familias son de dos o tres miembros.

A continuación se muestran de forma ilustrativa y gráfica el crecimiento que ha tenido la Ciudad de México desde 1941 hasta el año 2000. (ver ilustraciones 1 y 2, y gráfica 1)

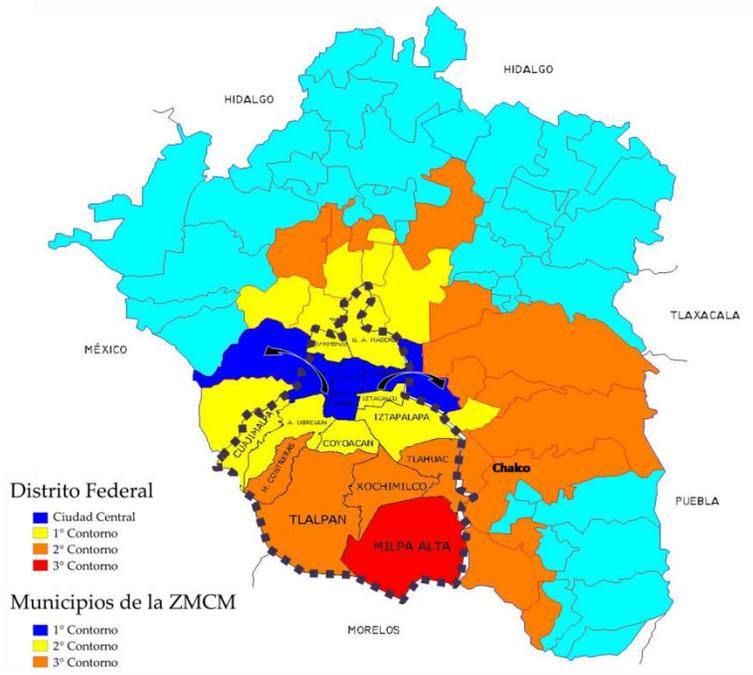
crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México de 1941 -2000



⁷Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco; y se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados

(1) Ilustraciones del crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México de 1941 al año 2000.

contornos del DF y municipios ZMCM



(2) Elaboración propia, en base a los contornos que propone Jan Bazant.

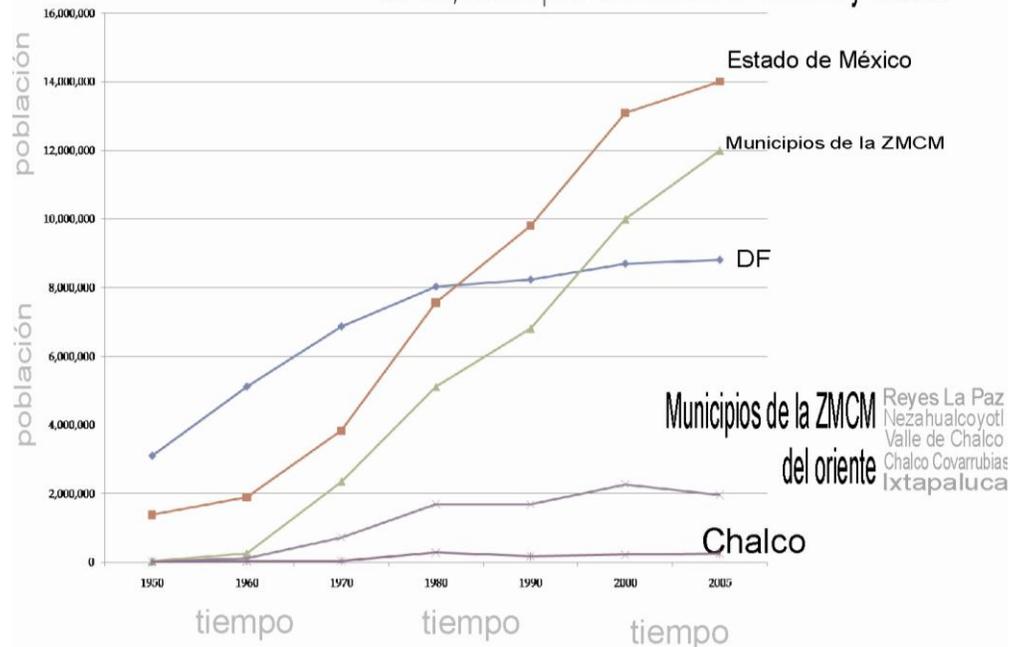
Las imágenes y plano de contornos muestran el crecimiento y la expansión de la mancha urbana desde 1941 – 2005. Cabe destacar que este crecimiento va unido a la distribución de contornos de la ciudad, mientras la ciudad central abarca la expansión de la ciudad en las década de los cuarenta y cincuenta, posteriormente el primer contorno comprende la década de los setenta, y así sucesivamente, hasta hoy en día la mancha urbana se expande hasta el tercer y cuarto contorno, lo cual ha ocasionado un impacto negativo tanto en aspectos ambientales como en los urbanos. Por lo tanto ha originado diferentes problemas a los habitantes de la ciudad y en especial a los habitantes del oriente, tales como: a) la creciente disminución de dotación de agua, debido a que los mantos acuíferos no están

recabando la suficiente agua para abastecer a la población, b) caos vial; c) carencia de áreas verdes, d) contaminación atmosférica.

gráfica 1.

crecimiento poblacional de 1950 - 2005

del DF, Municipios del Estado de México y Chalco



Elaboración propia, en base a los datos obtenidos del INEGI de los censos y conteos de 1950 -2005.

La gráfica poblacional de la zona centro del país, que muestra el crecimiento del DF y el Estado de México, así como de los municipios de la ZMCM y en especial Chalco, presentan las siguientes características demográficas:

- Despoblamiento del DF y municipios de la zona oriente (en especial Netzahualcóyotl), pero existe un incremento de la mancha urbana.
- Incremento demográfico del Estado de México, y se refleja en la ZMCM en las zona norte.
- Crecimiento homogéneo del municipio de Chalco.

1.1.1 Crecimiento del municipio de Chalco con respecto a la ZMCM

El crecimiento en la zona oriente de ZMCM, en particular en el municipio de Chalco se dio en un primer plano en 1885 durante el periodo del porfiriato, fue cuando se empezó a desecar el lago de Chalco.

Para 1979 en los terrenos desecados del lago de Chalco da comienzo el asentamiento humano conocido como Valle de Chalco con más de 500,000 habitantes en la primera etapa. Es por eso que la cabecera municipal es elevada a la categoría de ciudad.

En noviembre de 1994 los habitantes de la región del Valle de Chalco luchan por su separación en busca de una identidad y mejores condiciones de vida, para ello se creó el municipio 122 denominado Valle de Chalco Solidaridad.

De acuerdo al último conteo del INEGI 2005, el municipio de Chalco Díaz Covarrubias contó con una población aproximada de 257 mil habitantes.

1.2 Ciudad en red

Anteriormente se habló de los distintos procesos históricos –urbanos que hicieron que la ZMCM creciera, esto se puede explicar a través de la Teoría Red de Ciudades o Red Urbana, que algunos autores la desarrollan a partir de la *era de informática*, sin embargo, se pretende abarcar desde principios del siglo XX hasta nuestra fecha.

Si bien esta teoría se caracteriza en la vinculación entre dos nodos, o mejor dicho entre conexiones de ciudades, que se da a través de fuentes de trabajo, empleo, vivienda, etc., es decir que se relacionan de forma urbana, social, económica, cultural y política. La ciudad de México en la década de los años 30s se concentraba en la delegación Cuauhtémoc y algunos pequeños pueblos, que se vinculaban entre sí.

Con este marco aparecen así las Ciudades en Red, una serie de núcleos urbanos que operan como nodos de una red económica mundial. El concepto de *Ciudad en Red* se produce a tres escalas diferentes. La primera una conexión de ciudades que se interrelaciona a nivel global, lo que forma parte de la Ciudad en Red no son ciudades completas sino áreas clave como pueden ser los centros de negocios, los aeropuertos, zonas logísticas. La segunda escala se refiere a una conexión de ciudades a nivel metropolitano, de lo que se trata es de complementarse entre sí para que la región urbana sea más competitiva a nivel global. Y finalmente, la tercera escala a Redes urbanas en el interior de una sola ciudad.

De acuerdo al segundo punto, el municipio de Chalco cuenta con una conexión metropolitana, debido a que este municipio interactúa económica, social, política y urbana de diferentes maneras con la ciudad de México, sin embargo a una menor escala. (Ver diagrama 1).

diagrama de niveles de jerarquía de la ciudad espacial

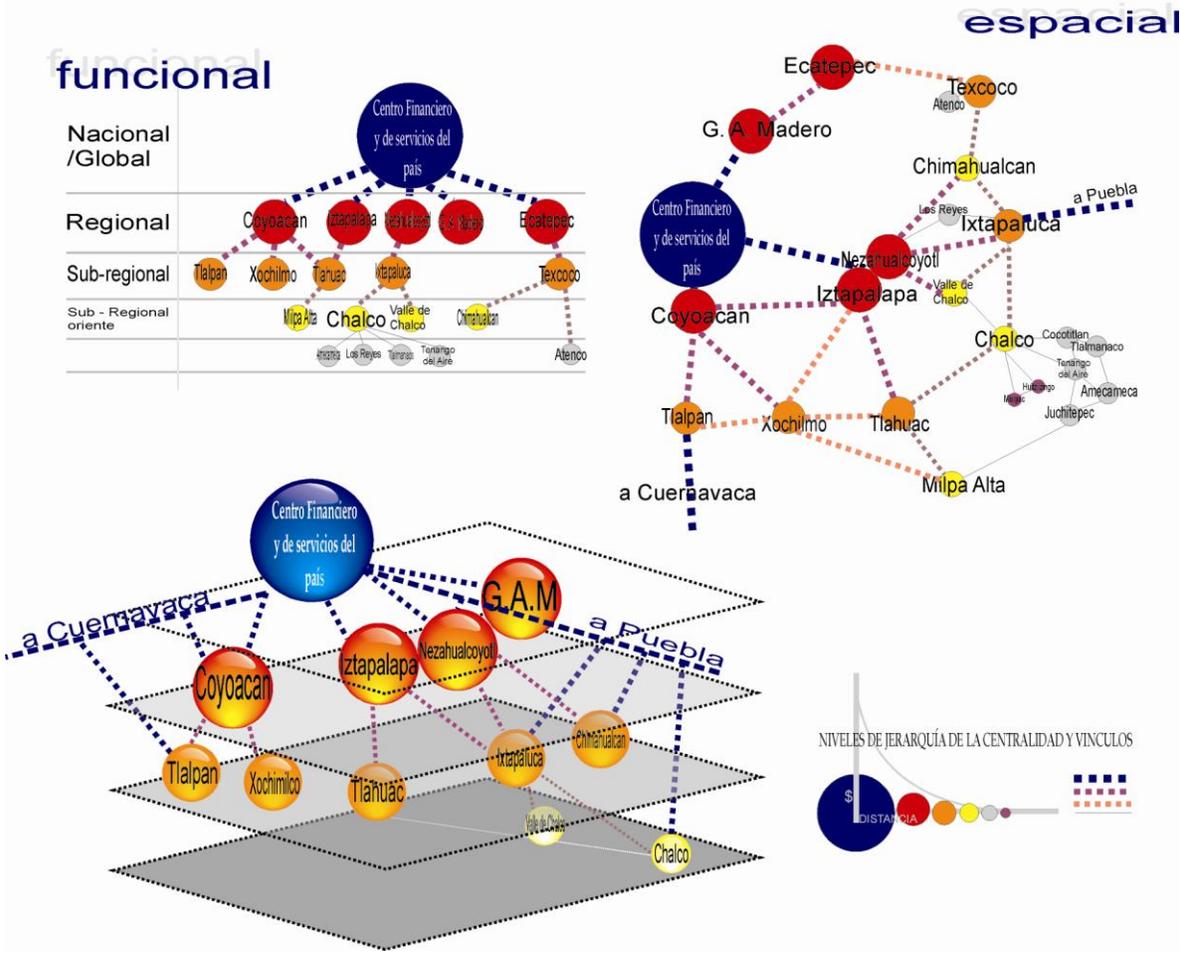


Diagrama (1). Elaboración propia

1.3 Conclusiones

El crecimiento poblacional de la mancha urbana de la Ciudad de México durante el siglo XX y la primera década del siglo XXI se puede dividir en dos etapas; la primera a partir de 1910 – 1950 donde la mancha poblacional abarcaba únicamente la delegación Cuauhtémoc y algunas zonas aledañas, y representaba para la ciudad

en esa época una dinámica de crecimiento ordenada; y de 1950 – 2005 la ciudad de México se incrementó de manera desacelerada, extendiéndose la mancha urbana hasta los municipios del Estado de México y a un municipio del Estado de Hidalgo.

Este crecimiento se debió a que un principio el Distrito Federal concentraba gran parte de la economía del país, siendo esta demarcación una gran ciudad del mundo, esto provocó fuertes migraciones campo - ciudad, haciendo que se expandiera hacia el Estado de México.

Sin embargo, en las últimas tres décadas surgió un fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de la ciudad de México, debido al incremento del valor del suelo, haciendo que la población de escasos recursos sea expulsada de la ciudad por no poder obtener un crédito de vivienda. Este efecto lo aprovecharon los desarrolladores inmobiliarios, ofrecían vivienda de bajos intereses para la población necesitada, además otros actores como el propio gobierno del PRI y los desarrolladores clandestinos brindaban a esta población de bajos ingresos lotes irregulares invadiendo predios de zona de conservación, de propiedad privada y zonas ejidales.

Para este acontecimiento, que le correspondía actuar a los distintos gobiernos: el de la ciudad de México, el del Estado de México y el Gobierno Federal se han visto muy limitados ante la expansión desacelerada de la mancha urbana de la ciudad de México, ya que no han creado políticas públicas eficaces que detengan este crecimiento de la ciudad.

2. El Ejido y la irregularidad en la periferia oriente de la Ciudad de México

Artículo 27° + Ley Agraria = Ejido

Dentro de este capítulo se analizará la percepción que se entiende por el concepto “ejido”, y su vinculación que tiene con la estructura urbana de la ciudad, dentro del marco legal e ilegal.

2.1 Reseña histórica

El concepto de la palabra “ejido” ha tenido variaciones en su definición, con el objetivo de acoplarse a la situación histórica – social de los diferentes procesos políticos - históricos de México, así como las leyes que se emitieron y abarcaron en distintas épocas, tales como: Periodo colonial, Independencia, Reforma, y Porfiriato, entre otros más, que dieron origen a lo que se conoce hoy en día como ejido. Por ello se analizará como cada gobierno del siglo XIX entendía este concepto y las consecuencias que trajo para la sociedad, y cómo el ejido se volvió fundamental para la acumulación de tierra y capital.

Durante la etapa de la Colonia, el ejido se definía de la siguiente manera: “la porción de tierra situada en las afueras de las poblaciones rurales donde se apacentaba el ganado en forma comunal, además se entendía como el espacio público, ya fuese calles, plazas, panteones.”

⁸ Sin embargo esta definición cambió en el México independiente, y fue adquiriendo diferentes sentidos.

A mediados del siglo XIX se daba apoyo a la clase campesina a través de las zonas ejidales, con la finalidad que el ejido fuera el sustento económico. Cuando los pueblos no contaban o carecían de ejidos, se les otorgaban tierras para formarlos.

⁸ De acuerdo a las Ordenanzas de Felipe II en 1573, que se basaba en el Derecho Romano

Otro punto fundamental es que no podían ser de propiedad privada, esto hacia que el mercado inmobiliario no se interesara. Sin embargo esto no resultó de la mejor manera posible, sino que provocó que las familias con alto valor adquisitivo se adueñaran de las tierras ejidales, haciendo explotar laboralmente a los campesinos.

Cuando tomó posesión Maximiliano de Habsburgo, se pensó que iba a apoyar a la clase conservadora, con el propósito que esta clase se beneficiara de tierras. Sin embargo mantuvo ideas liberales, apoyando al campesino, ya que si el pueblo carecía de fundo legal y ejido tenían derecho a obtenerlo.

El 25 de junio de 1856, el gobierno presidido por Ignacio Comonfort promulgó la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas (conocida como Ley Lerdo, por ser entonces Secretario de Hacienda Miguel Lerdo de Tejada) que habría de transformar la propia existencia de los ejidos, al convertirlos en parcelas de propiedad privada de cada uno de los vecinos de la población correspondiente. La mayoría de ellas acabaron en manos de los grandes terratenientes.

En el periodo de Porfirio Díaz el ejido dio un giro inesperado para la población, se impulsó el anti corporativo de la reforma liberal, haciendo la repartición de los ejidos. Esto ocasionó que los campesinos ya no pudieran adquirir más tierras o bienes raíces, y permitió que las asociaciones civiles se encargaran de la explotación de la tierra ejidal; se fraccionaron las tierras y se distribuyeron a las familias de clase alta, haciendo que los ejidos en la parte de tierra que sobraba, esta parte que sobraba se ocupaba como fundo legal, panteones, y otros usos públicos. A la renuncia de Porfirio Díaz, los gobiernos sucesores siguieron con la repartición de los ejidos y la entrega a las familias de clase alta.

Así durante el siglo XIX el ejido contenía todas las variantes de tierra para la comunidad, sin embargo durante el Porfiriato esta connotación cambió radicalmente, impulsando la privatización. Esto ocasionó una reacción de los campesinos al verse explotados, y dio como consecuencia la Revolución Mexicana.

A partir de la Revolución Mexicana, las nuevas leyes de reforma agraria pretendieron devolver a las comunidades rurales la propiedad de los terrenos todavía denominados ejidos. El 6 de enero de 1915, el gobierno de Venustiano Carranza promulgó la ley agraria que reformaba el carácter de la propiedad ejidal, ratificada por la Constitución de 1917, según la cual la propiedad rural volvería a ser comunal y pasaría a ser explotada en lotes individuales ajenos al mercado. A finales de 1920, el gobierno presidido por Álvaro Obregón aprobó la Ley de Ejidos que habría de reglamentar su uso. Desde entonces, el proceso de reforma agraria se extendió paulatinamente, no sin altibajos. Fueron las presidencias de Lázaro Cárdenas (1934-1940) y Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) las que procedieron con mayor rigor a acelerar su transformación en propiedad comunal.

2.2 El ejido en la actualidad

De acuerdo en el Diccionario de la Real Academia Española el ejido es “Campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra, y donde suelen reunirse los ganados o establecerse las eras”⁹. También se define como “Una sociedad mexicana de interés social, integrada por campesinos mexicanos de nacimiento,

⁹Diccionario de la Lengua Española/Real Academia Española 21 ed. Madrid España 2000

con un patrimonio inicial constituido por las tierras, bosques y aguas que el estado le entrega gratuitamente en propiedad inajenable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujeto a su aprovechamiento y explotación a las modalidades establecidas en la ley, bajo la dirección del estado en cuanto a la organización de su administración interna basada en la cooperación y la democracia económica, y que tiene por objeto la explotación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos, mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio, la liberación y la explotación en beneficio de terceros en su fuerza de trabajo y del producto de la misma, y la elevación de su nivel de vida social, cultural y económico”¹⁰, o sea un conjunto de bienes territoriales que recibe a través del reparto agrario un núcleo de pobladores a través de un proceso legal denominado dotación; también se entiende que es una porción agrícola cedida por el Estado para la explotación comunitaria, la cual no se puede vender ni rentar, ni dividir, pero el Estado puede expropiarla con el carácter de beneficio público. Esta última definición es la que

adopta durante la Revolución Mexicana, cuando nace el ejido como hoy se le conoce, y como anteriormente se menciono su definición. De esta manera el ejido queda



conformado de la siguiente manera: (ver diagrama 2)

Diagrama 2¹¹

¹⁰ Gonzales Navarro. Derecho Agrario. México 2005

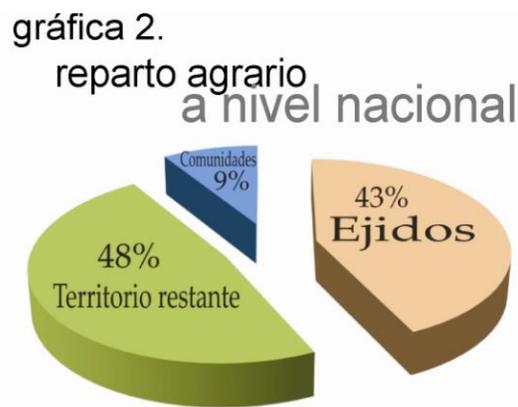
¹¹Ley Agraria, 1992

Asentamiento Humano: se ubican básicamente en la zona urbana, incluyendo lotes para escuelas, unidad agrícola-industrial de la mujer y unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud. Dentro de la zona urbana existen lotes individuales destinados a casa habitacional, denominados *Solares urbanos*.

Tierra de Uso Común: Constituyen el sustento económico de la vida de la comunidad ejidal, y están conformadas por aquellas tierras que no hubieran sido especialmente reservadas por la asamblea ejidal para el asentamiento de la población, ni sean tierras parceladas.

Tierras Parcelarias: Son tierras parceladas las que han sido divididas y asignadas individualmente a los ejidatarios para uso, disfrute y disposición restringida.

El reparto agrario se extendió por 62 años y se repartieron más de 100 millones de hectáreas de tierra o el equivalente a 52% de la tierra cultivable en el país. El sector social está formado por 4.1 millones de sujetos agrarios que están repartidos entre 28,662 ejidos (aproximadamente 84, 500,000 ha) y 2,393 comunidades (aproximadamente 2,200 ha)¹², ver grafica 2.



Gráfica 2. Elaboración propia

¹² Rodríguez Galeana, Fernando. Demanda del dominio pleno en el ejido: Derechos de Propiedad y Crédito Rural.

El sistema de tenencia en el ejido incluye tierra parcelada, tierra de uso común y asentamiento humano (ver diagrama 2). El órgano regulador del ejido es la Asamblea Ejidal, la cual es presidida por el Comisariado Ejidal. Los ejidatarios tienen derecho a participar y votar en la asamblea, tener acceso a las tierras de uso común y a explotar el usufructo de su parcela individual. El derecho de usufructo sobre las parcelas individuales permitía a los ejidatarios cultivar la tierra pero lo restringía de venderla, rentarla o de ofrecerla como garantía para un crédito.

Estas restricciones no necesariamente se ajustaban a las necesidades de los ejidatarios y un mercado de tierras informal estuvo presente durante el reparto agrario.

2.2.1 Modificación al Artículo 27° Constitucional en 1992 y su efecto con el ejido

El antiguo régimen agrario ejidal fue con el propósito de resolver la problemática de un país que empezaba a industrializarse, y que necesitaba un respaldo para la población rural. Por esto el ejido fue concebido como una unidad cerrada, con derechos muy limitados para los ejidatarios en cuanto uso y usufructo de la tierra. Por lo tanto, el ejido fue declarado inalienable, imprescriptible e inembargable, o sea no podía ser objeto de renta ni sujeto a ningún tipo de asociaciones, por lo que el ejidatario tenía la obligación de trabajar directamente la tierra. Sin embargo, esta medida no fue respetada y no se pudo impedir que estas limitaciones dieran origen al “rentismo”, que con el tiempo provocaron múltiples formas de usufructo parcelario que estaban fuera de la ley.

Con tal motivo se necesitaba que la ley cambiara o se renovara para beneficio, y en 1991 la propiedad ejidal y comunal se reconocieron tres tipos de uso: tierras de asentamiento humano, tierras de uso comunitario y tierras parceladas. Es decir se le otorgó un reconocimiento de la personalidad jurídica, una autonomía, así hacerla equitativa jurídicamente con la pequeña propiedad, o sea privatizarla.¹³

El 6 de enero de 1992, durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari se aprueba una modificación neoliberal al Artículo 27 de la Constitución Mexicana, el cual legisla sobre el ejido, para reformar el sector social con el objetivo de modernizarlo. Una de las modificaciones fue la siguiente:

“La Ley establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población”¹⁴

Esto es, la reforma menciona la eliminación de ciertas restricciones para permitir la venta o que se hipotequen las parcelas individuales entre miembros del mismo núcleo agrario y la renta a otros miembros del ejido o terceros. Esta provisión, sin embargo, todavía mantenía restricciones sobre el mercado de tierras ejidales. Por lo tanto, la reforma incluyó también la opción de los ejidos de adquirir el dominio pleno para poder obtener la calidad de propiedad privada sobre sus parcelas.

Los cambios fundamentales que se introdujeron fueron:

¹³ Luis Téllez, Nueva legislación de tierras y aguas, FCE, México, 1993

¹⁴ Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, 2008

- a) El suprimir el reparto agrario.
- b) Se otorgó definitividad a los derechos ejidatarios sobre sus propiedades.
- c) Se garantizó constitucionalmente la seguridad jurídica a la pequeña propiedad rural.

El dominio pleno permite a los ejidatarios vender sus parcelas libremente en el mercado y utilizarlas como garantía para obtener crédito. Esta reforma legislativa estuvo acompañada del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), instrumentado por la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) para brindar mayor seguridad jurídica a la tenencia de la tierra en el sector ejidal.

A más de una década de la instrumentación de la reforma de 1992, solamente el 5.3% de los ejidos había adquirido el dominio pleno. Este bajo porcentaje sugiere que la mayoría de los ejidatarios no percibe mayores beneficios por adquirir el dominio pleno en sus propiedades. Existe evidencia que los ejidatarios que han adquirido el dominio pleno lo han hecho principalmente para incorporar tierra ejidal al suelo urbano. Por lo tanto, es muy baja la posibilidad de que el nivel de crédito aumente por adoptar el nuevo régimen de propiedad.

2.3 Actores en la ocupación irregular del suelo en zonas populares:

Problemas y consecuencias.

El crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México desde la década de 1940 hasta la fecha ha causado diferentes consecuencias sociales, económicas y urbanas, y es por esto que hoy en día estas secuelas han ocasionado que la

ocupación del suelo en la periferia de la ciudad se haya visto afectada por la ocupación ilegal. A continuación se analizan cada uno de los actores que han incidido en el crecimiento desordenado de la mancha urbana:

Ejidatarios

Los Ejidatarios son titulares de derechos ejidales, que tienen el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas. En los últimos 20 años se han proporcionado y vendido sus tierras a los desarrolladores clandestinos y desarrolladores inmobiliarios (a través de la reforma al Artículo 27° Constitucional).

Han vendido sus tierras debido a varios factores, como: sus parcelas ya no son redituables para el uso agrícola y ganadero, y se han visto la necesidad de vender sus tierras al mejor postor; otro factor es, que los hijos de los ejidatarios ya no gustan dedicarse al campo, y esto ocasiona vender las tierras; finalmente la amenaza de los desarrolladores clandestinos, obligándolos a que venden sus tierras para crear pequeños lotes.

Desarrolladores Clandestinos (D.C.)

Los Desarrolladores Clandestinos han sido agentes importantes en el crecimiento de la mancha urbana, debido a que realizan fraccionamientos sin tener estudios básicos de diseño urbano, ni mucho menos realizan un previo diagnóstico de la situación y de los diferentes problemas que va a traer.

Su forma de actuar es la siguiente:

- 1) El ejidatario vende a un fraccionador clandestino a través de una constancia ejidal, en una sola exhibición de pagos (sin embargo esto no ocurre, y el fraccionador clandestino defrauda al ejidatario).

- 2) Posteriormente el fraccionador clandestino crea lotes de cal y revende a los futuros avecindados

Las ganancias del fraccionador clandestino superan por mucho lo que una persona de clase media labora en un año. A la postre, el desarrollador clandestino ya no se hace responsable de la situación social y urbana que pasa en el fraccionamiento y de los avecindados (y los avecindados exigen a la autoridad y al ejidatario la introducción de servicios y la regularización de lotes).

Población (avecindados)

Gran parte de la población con salarios inferiores de 2 a 5 salarios mínimos, no cuenta con créditos financieros para la adquisición de un patrimonio propio en el DF y en la ZMCM, viéndose en la necesidad de recurrir a la compra ilegal de terrenos, esta población está dispuesta a pagar 10 veces más del valor del terreno, esto se debe en primer lugar al poder usar el suelo, lo que pagan en renta aumenta la capacidad de pago en beneficio del fraccionador¹⁵; en segundo lugar involucra a los tres niveles de gobierno que facilitan y financian la dotación de servicios; y la razón más importante porque se les regulariza.

Posteriormente empieza a realizar la autoconstrucción en propiedad de suelo social, federal y privado. Este proceso se ha convertido para la población en un círculo vicioso que ha servido como válvula de escape a las presiones políticas y sociales. Otra gran parte de la población que si puede adquirir créditos financieros, adquiere vivienda planificada y obtiene una escritura pública.

¹⁵Iracheta, Alfonso. Irregularidad y suelo urbano. Colegio Mexiquense, México. 2008

*Asentamientos irregulares*¹⁶

Los asentamientos irregulares (A.I.) son un fenómeno social; tienen una vinculación con los tres órdenes de gobierno y reflejan un desorden urbano, político, social, económico, jurídico y un impacto ambiental negativo. Han tenido un papel importante para la población de escasos recursos, en el pasado y en la actualidad han sido la manera más rápida y fácil de obtener un patrimonio. Los AI presentan tres características que se desarrollan durante la ocupación del suelo en movimiento de “paracaidismo”: a) Organización previa, que consiste en redes informales de información, establecidas entre parientes, paisanos y compañeros de trabajos; b) Influencias económicas, consiste en un negocio inducido por propietarios o desarrolladores clandestinos; y c) Influencias políticas, debido a que existen líderes que escudados con la protección de partidos políticos ofrecen a sus seguidores terrenos “baratos”, asegurándose de la fidelidad de los ocupantes para obtener votos hacia el partido que representan.¹⁷

De acuerdo a lo anterior, el asentamiento irregular puede ocupar diferentes zonas, desde predios federales (vías de tren; causes de ríos y terrenos accidentados), áreas de conservación natural, propiedad privada, etc. De la noche a la mañana se instala esta población de escasos recursos y ocupa ilegalmente estos terrenos, para

¹⁶Es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

¹⁷Espinosa, Ma. Elena. Ponencia: *Los Asentamientos irregulares en la Ciudad de Puebla*. Octubre 2004. Coordinador Greene Castillo, Fernando. Urbanismo y Vivienda. UNAM. Ciudad de México. 2005

posteriormente hacer negocio (compra – venta). Cabe destacar que los grandes AI, fueron promovidos por el gobierno priista, buscando la obtención de votos.

Desarrolladores Inmobiliarios (D.I)

Los desarrolladores inmobiliarios han estado presente desde que la ciudad de México empezó a expandirse, pero han tomado fuerza en las dos últimas décadas debido a varios factores, como: a) el gobierno ya no construye vivienda y su vez el aumento de créditos hipotecarios; b) la modificación al Artículo 27° Constitucional en 1992 (más adelante se hablará con más detalle), que menciona la venta del ejido a particulares, esto facilitó que los desarrolladores inmobiliarios pudieran adquirir con más facilidad suelo rural, para convertirlo en suelo urbano. Ellos compran tierras de propiedad de suelo social o propiedad privada, construyendo alrededor de 25,000 mil viviendas hasta más de 100,000 mil viviendas, creando micro ciudades; y c) bajos precios de la tierra periférica en relación con zonas más urbanizadas.

Estos desarrolladores inmobiliarios construyen sus unidades habitacionales en el Estado de México, debido a la Ley de Fraccionamientos, que prohíbe la construcción en el DF. Debido a esta medida han hecho grandes desarrollos inmobiliarios para la población de ingresos medios o medios – bajos, con el fin que esta habitantes tengan su propio patrimonio.

Estas unidades habitacionales han traído grandes problemas urbanos y sociales, es los que DI no prevén las distintas consecuencias de construir vivienda sin generar núcleos económicos y laborales en la zona, lo que hace que esta población tenga que trasladarse a la Ciudad de México a laborar y esto ocasiona grandes

congestionamientos vehiculares. Así los habitantes de la ZMCM pierden hasta cuatro horas en el transcurso del camino de la casa al trabajo, a consecuencia de esta saturación vehicular aumenta la contaminación atmosférica, el índice de ruido, pérdidas de horas y desgaste psicológico. Además estas unidades habitacionales generan una alta segregación socio – espacial, debido a que no cuentan con una conexión vial entre sus calles y las adyacentes, y son unidades cerradas, ya sea por una barda o por una reja.

Gobierno

El gobierno tanto Federal, Estatal y principalmente el Municipal constituye una pieza en la consolidación de los fraccionamientos. Mientras el gobierno municipal a través de “votos”, ofrecen a los vecindados los diferentes servicios urbanos, y coordinadamente con la CORETT regulariza los asentamientos humanos ubicados en suelo ejidal y comunal.

Por otra parte el gobierno estatal conjuntamente con el gobierno municipal se encarga de aprobar los planes de desarrollo habitacional, que impulsan los desarrolladores inmobiliarios, a través del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

2.4 Conclusiones

El ejido se ha vuelto una zona de gran importancia para el desarrollo urbano a partir de la modificación al Artículo 27° Constitucional, provocando que las zonas ejidales que se localizan en la periferia de la ZMCM, y más en la parte oriente del Estado de México, se vean absorbidas por la mancha urbana (actualmente estas zonas ejidales ya no son productivas para los ejidatarios por la falta de apoyo o

subsidios al campo), y se han visto en la necesidad de vender estas zonas ejidales al mejor postor (iniciativa privada y desarrolladores clandestinos).

Cabe recalcar que si no venden sus tierras, los ejidatarios se ven amenazados por los desarrolladores clandestinos, ya que ellos a través de los avecindados invaden estas tierras, y el municipio se ve imposibilitado en desalojar a esta población, y al final el propio municipio es participe de esta irregularidad. Sin embargo en ocasiones los propios ejidatarios se vuelven participe en la irregularidad al convertirse en desarrolladores clandestinos, ya que ven que es una forma sencilla de obtener ganancias monetarias.

Lamentablemente en algunas ocasiones se han vendido estas zonas ejidales a los desarrolladores clandestinos, que han hecho de estos lugares sean zonas inseguras e insalubres, ocasionado un desorden en la urbanización. Finalmente a los avecindados salen perjudicados, ya que el costo de construir irregularmente, es mucho mayor (que en ocasiones es 10 más) que de la manera formal, ya que no existió un plan desarrollo urbano, ni mucho menos un diseño urbano en los asentamientos irregulares que invaden las zonas ejidales.

3 Análisis Regional del Municipio de Chalco

En este capítulo se pretende adentrar en la zona de estudio desde un punto de vista general a lo particular, es por esto, que se busca analizar el Municipio de Chalco Díaz Covarrubias, desde diferentes aspectos: localización, demográficos, económicos y urbanos. Con estos diferentes aspectos se busca averiguar la interacción que tiene este municipio con el resto de la ciudad y las carencias y virtudes que ofrece.

3.1 Análisis Regional del Municipio de Chalco

El Municipio de Chalco Díaz Covarrubias antes del año de 1994 contaba con una extensión 27,924 has, a partir de ese año que se subdividió el municipio y se creó el Municipio Valle de Chalco Solidaridad, su extensión se redujo a 23,472 has (y el Municipio de Valle de Chalco Solidaridad quedó con una extensión de 4,452 has, lo que representa el 16%)

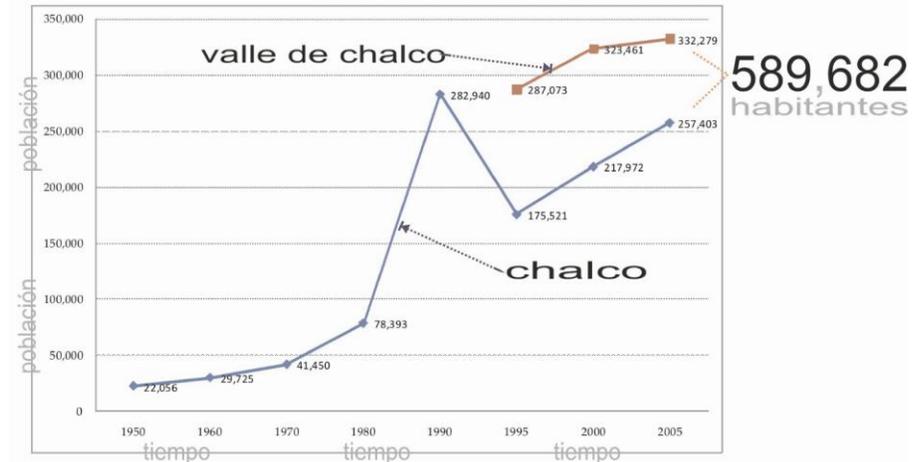
Esto ocasionó que al mismo tiempo la composición de la población cambiara, porque en 1950 la población de Chalco contaba con 22,056 habitantes, en 1980 la población se incrementó notablemente a 78, 393 habitantes teniendo una tasa de 6%, y para 1990 este crecimiento se triplicó a 282,940 habitantes. Sin embargo para 1995 cuando sucedió esta subdivisión la población se redujo 175,521 (teniendo una tasa negativa del 8%). Para el año 2000 la población se incrementó levemente a 217,972 habitantes con una tasa del 5%, y en el 2005 de acuerdo al conteo poblacional, contaba con 257,403 habitantes. El crecimiento de la mancha urbana se ha dado a la escasez de suelo apto para el crecimiento urbano.

El municipio de Chalco Díaz Covarrubias se convirtió en principal receptor de las inmigraciones de los años 70, 80 y 90

¹⁸, debido a modificaciones de la estructura urbana, como la creación de la línea A del Sistema de transporte colectivo y el cambio de ubicación de la caseta de cobro, a tal grado que fue necesario que a iniciativa del gobierno federal, y en 1994 se crea un nuevo municipio a partir de

gráfica 3.

Gráfica Poblacional de los Municipios de Chalco Díaz Covarrubias y Chalco Valle Solidaridad de 1950 hasta 2005



esta población migrante, se le conoce como Valle Chalco Solidaridad (ver Capítulo 1°), este municipio siguió creciendo, para el año 2005 su población fue de 332,279 habitantes . Fuente: INEGI CONTEO 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 y 2000. CONTEO 1995 y 2005.



Mapa 1. Elaboración propia.

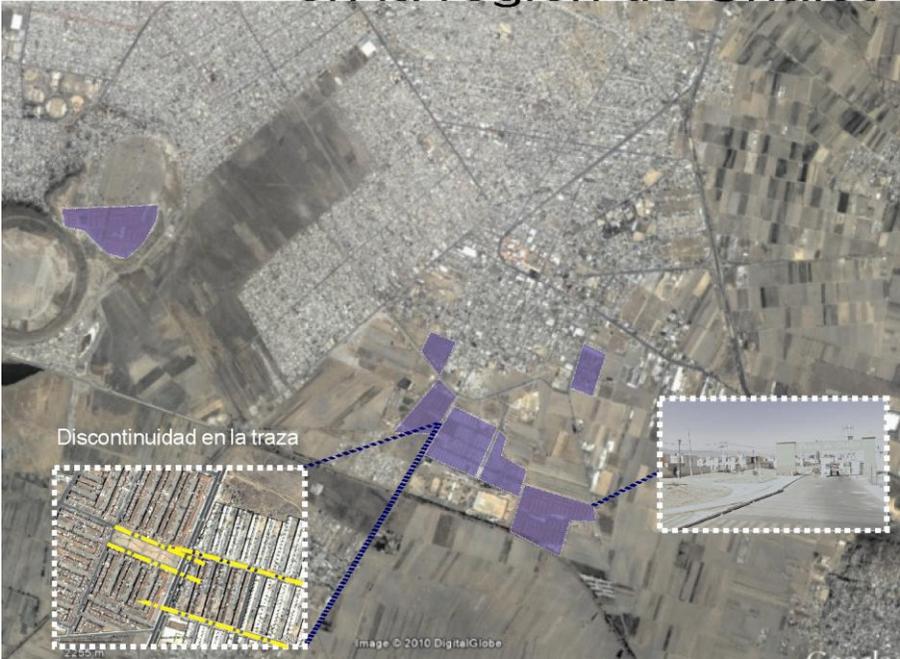
¹⁸ Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco Díaz Covarrubias

El crecimiento poblacional de ambos municipios rebasa el medio millón, comparando esta información estadística con relación con algunas delegaciones del DF, indica que estos dos municipios cuentan con una mayor población, además aproximadamente el 90% de la misma trabaja y/o estudia en el DF. Lo que muestra que no hay fuentes de empleo en la zona.

De seguir esta tendencia el crecimiento poblacional, y dejar que los desarrolladores inmobiliarios sigan construyendo más unidades habitacionales (ver mapa 3) sin generar fuentes de empleo en la zona, ocasionará un mayor conflicto para los habitantes, como: social, económico y urbano. El municipio de Chalco Díaz Covarrubias

actualmente cuenta con 10 localidades y la cabecera municipal, donde el 57% de la población se ubica en la Cabecera Municipal, y el resto de la población se

desarrollos inmobiliarios en la region de Chalco



distribuye en las demás localidades¹⁹.

Mapa 2, elaboración propia

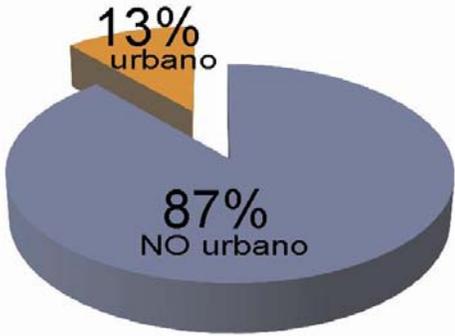
¹⁹ INEGI, Cuaderno Estadístico del Municipio de Chalco Díaz Covarrubias.

3.2 Actividades Económicas con respecto a la distribución territorial del municipio de Chalco

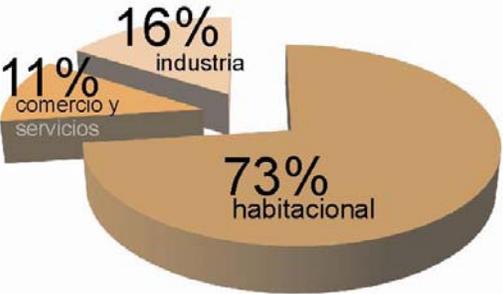
gráfica 4 y 5

uso de suelo

Municipio de Chalco Covarrubias



uso de suelo



distribución de uso de suelo en zona urbana

Elaboración propia

Las actividades económicas se distribuyen dentro del territorio del municipio, el 87% de la superficie total del municipio es territorio No Urbano (principalmente agropecuario y forestal); mientras el 13% del territorio es para uso urbano. De lo correspondiente al uso urbano el 73% es destinado al uso habitacional (ver grafica 13), el 16% es para uso industrial y el 11% es uso comercial y de servicios²⁰ (ver grafica 14). Mientras las actividades económicas del territorio del municipio de Valle Chalco Solidaridad: el 41% es Uso No Urbano y el 59% uso Urbano²¹ (ver

²⁰ Plan Municipal del Municipio de Chalco

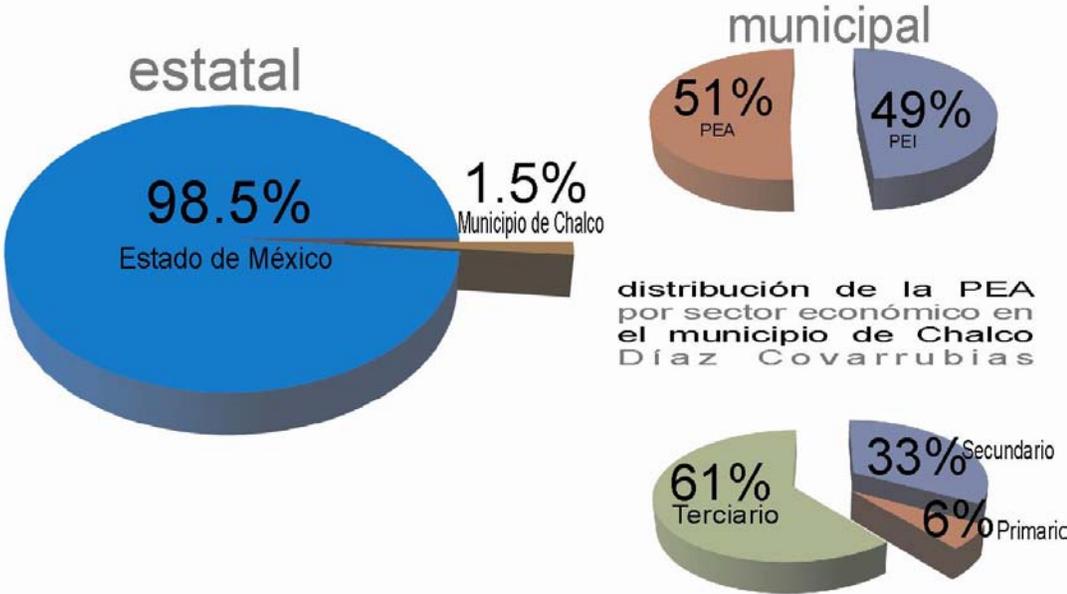
²¹ Plan De Desarrollo Municipal del Valle de Chalco Solidaridad

grafica 15). Sumando el total de uso urbano de ambos municipios nos representa el 22% mientras el uso no urbano el 88%.

El crecimiento de la mancha urbana que se ha registrado últimamente, ha causado que el uso no urbano, como uso agropecuario y forestal se vaya reduciendo (aunque actualmente es el 83% del territorio del municipio de Chalco) y por ende, traiga consigo problemas ambientales (reducción de los mantos acuíferos, deforestación), sociales y económicos (el abandono del campo). Y estos espacios abandonados son ocupados por asentamientos irregulares.

3.2.1 Población económicamente activa del Municipio de Chalco

**gráfica 6, 7 y 8.
población económicamente activa**



Elaboración propia

Mientras que la población económicamente activa (PEA) en el municipio de Chalco Díaz Covarrubias representó 69,382 habitantes para el año 2000, siendo el 49% de

la población total del municipio²², ver grafica 6, y a nivel estatal representó (año 2000) el 1.28%, esto indica que es de los municipios de más baja productividad económica en la zona oriente (comparando con los municipios Nezahualcóyotl, Ecatepec) y por otra parte la población económicamente inactiva (PEI), representó el 51% de los habitantes.

La distribución de la PEA en el municipio de Chalco Díaz Covarrubias por sector de actividad presentó la siguiente estructura: 59.34% el sector terciario (servicio), 32.48% el sector secundaria (industria) y el primario representa sólo el 5.66% (ver grafica 6, 7 y 8). Demostrando que la actividad preponderante del municipio es la referida con el sector de comercio y servicios debido a que gran parte de la población labora en la Ciudad de México, sin embargo la actividad industrial que hay en el municipio es de gran relevancia, porque genera fuentes de empleo. En contraste el sector primario disminuido porque el campo ya no es un insumo redituable.*

3.3 Aspectos Urbanos

El Municipio de Chalco Díaz Covarrubias se caracteriza por tener una **imagen urbana** irregular, porque una gran parte del municipio y sobre todo las zonas periféricas y las colonias populares se caracterizan por presentar una imagen desordenada en cuanto en la forma arquitectónica (vanos) e inacabadas en la construcción, esto es debido a que el perfil de la población, principalmente es de bajos ingresos, ha influido en la forma e imagen urbana, en cuanto al tipo y los acabados de la vivienda, cuya construcción está constituida por diferentes grados

²²Cuaderno Estadístico del Municipio de Chalco

de terminación y vandalismo. En contraste el centro se caracteriza por tener edificaciones del siglo XIX.

La imagen urbana del municipio se resume de la siguiente forma:

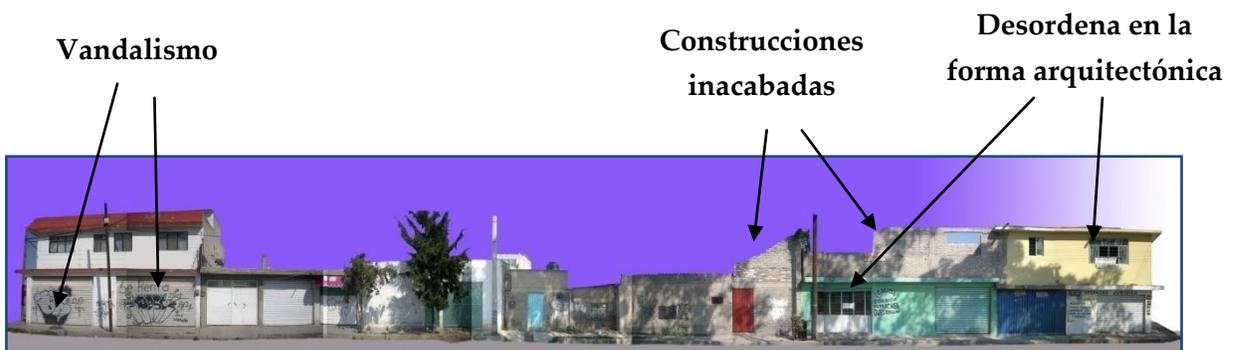
- Desordenada en la forma arquitectónica en proporciones y dimensiones
- Inacabada en la construcción, además deteriorada y vandalizada

A continuación se muestran solamente dos ejemplos de los aspectos de la Imagen Urbana del municipio, haciendo una comparación de dos zonas distintas, generando un contraste de la imagen urbana.

imagen urbana del municipio chalco



Tipología: calle típica, área central 1. Elaboración propia



Tipología: calle típica, área periférica 2. Elaboración propia

La tira tipológica 1 que se localiza en el centro de Chalco (calle Bravo), muestra que los inmuebles se encuentran en un mejor estado físico, y presentan una diversificación de usos, en planta baja comercio, y 1 y 2 niveles comercio, servicios o vivienda, mientras en la tira tipológica 2 ubicada en la calle de Canal, al poniente de la cabecera municipal muestra que gran parte del municipio presenta un deterioro físico, ya que los inmuebles se encuentran en mal estado e inacabados, y muchos de ellos han sido objetos de actos de vandalismo y no únicamente en la zona periférica del municipio, sino en las colonias populares y pueblos.

3.3.1 Estructura Urbana

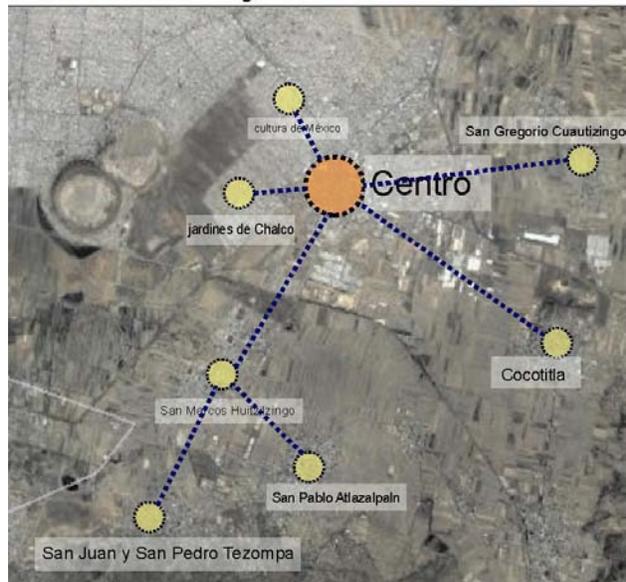
La estructura urbana del municipio se compone de la siguiente forma:

- Centros y sub - centros (integración de red vial)
- Actividades económicas en el territorio
- Equipamientos
- Red de servicios público

3.3.1.1 Centros y sub-centros

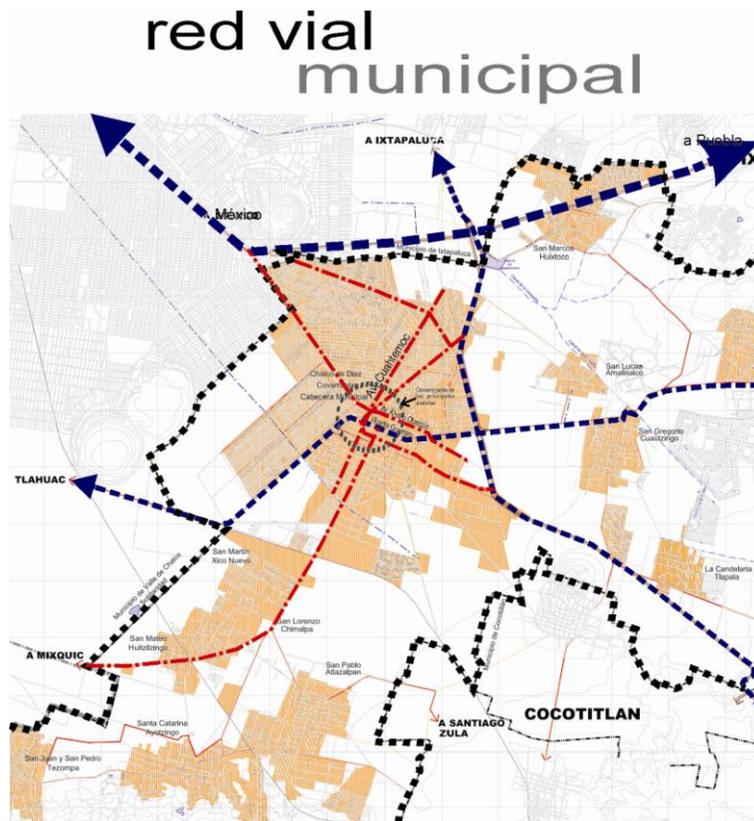
Centros y sub-centros del municipio se desarrollan de la siguiente forma: centro de Chalco y los distintos pueblos y colonias, esto observa a través de una red vial municipal.

centros y sub-centros



Elaboración propia

La **red vial** municipal se determina de la siguiente manera, ver plano.



Plano basado en el Plan de Desarrollo Municipal de Chalco, 2009

En el plano anterior se observa que la red vial municipal se comunica con la ciudad de México y con otros municipios se organiza a partir de una vialidad regional (carretera federal 115 México-Cuatla) que se origina en la autopista México-Puebla. El esquema vial del municipio está definido por importantes vías de acceso y conectividad que permite su integración con las localidades municipales, las de mayor jerarquía son: al norte por la calle Álvaro Obregón al oriente por la Avenida Arq. Víctor Mendiola, al sur por la calle Mariano Matamoros y al poniente la carretera a Chalco – Tláhuac que comunica Chalco con el sur de la ciudad de México, aunque el cruce más importante es el formado por las Av. Cuauhtémoc poniente y Vicente Guerrero ya que a partir de este último, derivan las vías primarias hacia las zonas urbanas del municipio.

3.3.1.2 Actividades económicas en el territorio

En el municipio se desarrollan corredores comerciales, que se dan a través de vialidades, principalmente en zona centro. Los principales corredores comerciales son: Av. Cuauhtémoc, Vicente Guerrero y Álvaro Obregón,

3.3.1.3 Equipamiento urbano

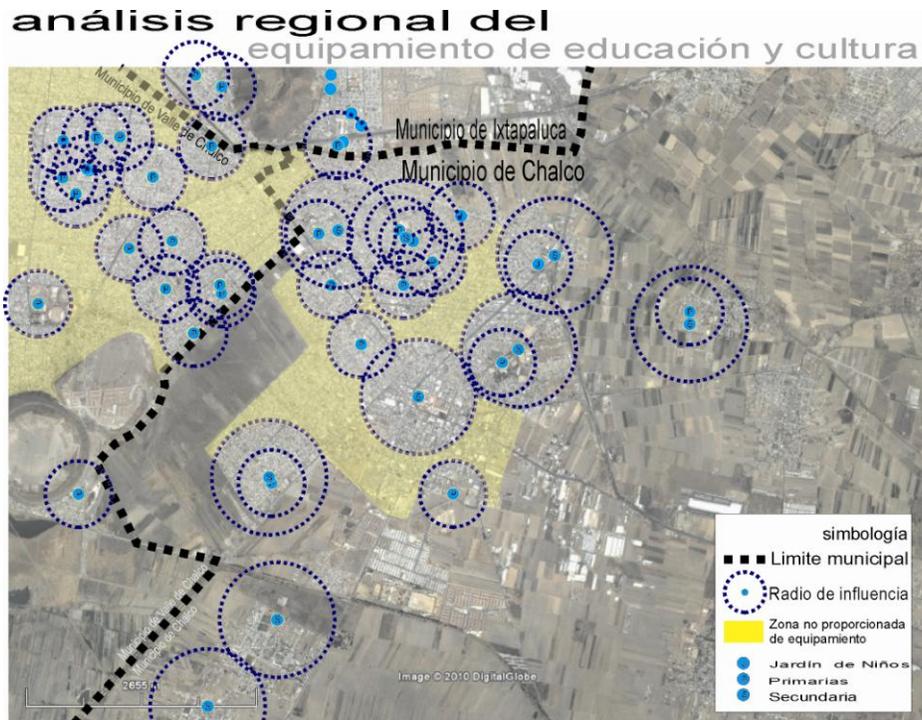
El análisis regional del equipamiento y servicios urbanos del municipio²³ de Chalco, muestran al respecto que en la **educación** cuenta con 247 planteles, y se reparte de la siguiente manera:

Educación	
	Planteles
Jardín de Niños	85
Primarias	74
Secundaria	49
Bachillerato	9
Nivel Superior	4

Tabla, elaboración propia

El sistema de educación a nivel básico en el municipio y zonas aledañas, satisface las demandas de la población, aunque en ciertas zonas, que corresponden colonias populares, la educación básica no cubre las demandas de los habitantes. Cabe destacar que la educación a nivel medio y superior cuenta con un déficit tanto planteles como en coberturas, y por lo tanto no cubre la demanda de la población, esto ocasiona que los estudiantes tengan que ir hacia otro municipio o al Distrito Federal, ver mapa.

²³Con el propósito de saber cuál es la situación actual, si en verdad cubre las necesidades básicas de la población, y si no es así, contemplar nuevo equipamiento urbano para la realización del proyecto.



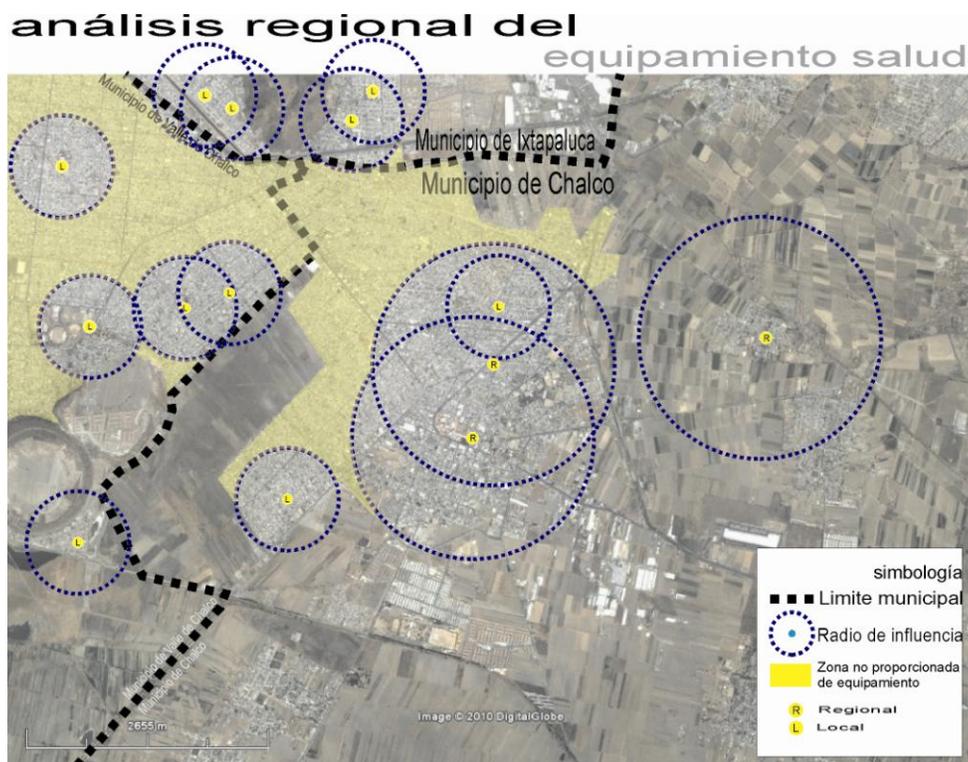
Elaboración propia con base al Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Coahuila, 2009; Radios

SEDESOL

Con respecto a la difusión de la **cultura**, sólo se cuenta con algunas bibliotecas locales y una casa de cultura con deficiencias en sus funciones. El subsistema de cultura se encuentra cubierto por la casa de la cultura, Chimalpahin, ubicada en la cabecera municipal y en 10 bibliotecas distribuidas en el centro. En el caso de los 13 pueblos, sólo algunos de estos cuentan con una biblioteca local, y en contados casos, con casa de cultura o auditorio. En general, aún en aquellas bibliotecas en las que las condiciones físicas son aceptables, las condiciones de operación son deficientes, ya que no cuentan con el acervo bibliográfico y equipo suficiente.

En el ámbito de **salud** existen 11 unidades médicas en el Municipio de Chalco Díaz Covarrubias, de las cuales dos corresponden a clínicas de hospitalización y nueve de unidades externas. De las cuatro Clínicas de Hospitalización General, una

pertenece al Instituto de Salud del Estado de México y otras tres al IMSS, y se ubican en la cabecera municipal.



Elaboración propia con base al Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Coahuila, 2009. Radios de Influencia Normas de SEDESOL

Por lo que respecta a su distribución, se observa que la Cabecera Municipal concentra el mayor número de unidades médicas, ya que cuenta con seis instituciones, las cuales pertenecen al ISSSTE, ISSEMYM, IMSS e ISEM. Respecto a la cobertura de población de los servicios de salud, el 65% de la población accede a estas instituciones de asistencia social y tan sólo el 35%, que representa la población asegurada, a través de las instituciones de seguridad social.

De manera general, la principal deficiencia radica en las condiciones materiales de los edificios y locales en donde se presta el servicio, debido a que son muy pequeños, o en su defecto no cuentan con el mantenimiento y equipo necesario

para hacer frente a la demanda de la población. Esto se presenta básicamente en las unidades médicas del ISEM. A esto se agrega el hecho de que éstas no se encuentran distribuidas de manera equilibrada y uniformemente dentro del área urbana, lo que implica que la población tenga que realizar largos recorridos.

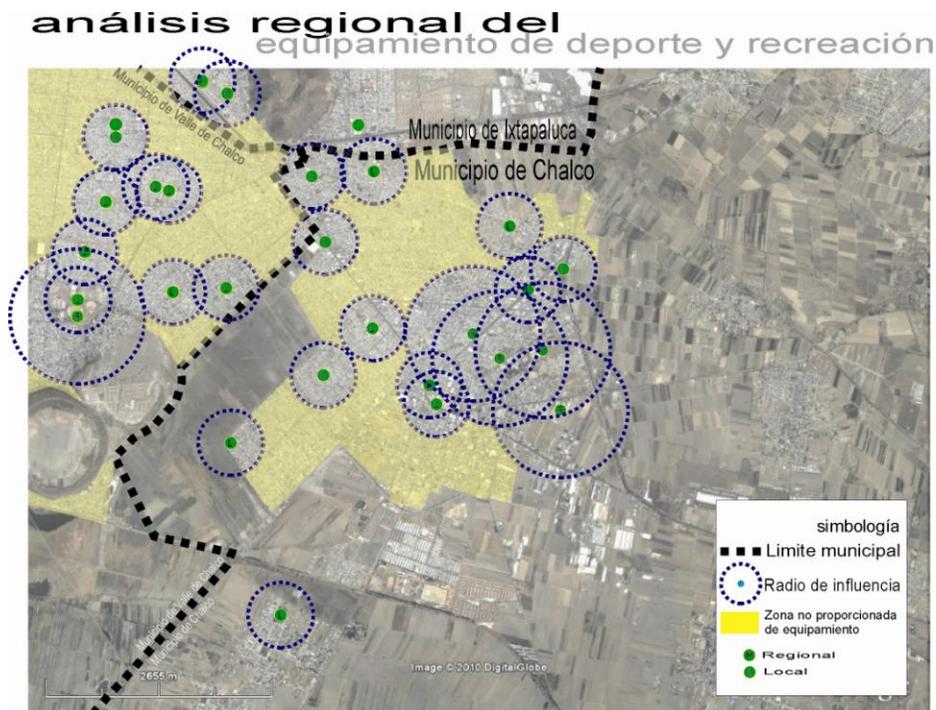
El equipamiento para el **abasto** y el **comercio** existente en el centro de la población, presenta problemas en lo que se refiere a la distribución y a las condiciones físicas de las unidades. Las actividades comerciales y de abasto se llevan a cabo a través de dos mercados ubicados en el centro histórico y 10 más en las distintas colonias.

La distribución del comercio es un reflejo del bajo nivel de los ingresos de un gran porcentaje de la población, ya que gran parte del comercio se lleva a cabo de manera informal. El tianguis municipal ocupa las vialidades de la zona del centro histórico por lo que en esta zona se generan grandes conflictos viales; lo que refleja la necesidad de una plaza para desarrollar estas actividades.

Con respecto al equipamiento **deportivo** y **recreativo** dentro del municipio de Chalco Díaz Covarrubias sólo hay 25.974 has (0.11% de la superficie total del municipio), que son destinadas a este equipamiento urbano, es decir sólo cuenta con 50 unidades deportivas y de recreación, que considera unidades deportivas, jardín municipal, parques, campos de fútbol y fútbol rápido, jardines vecinales, cancha de uso múltiples, áreas deportivas, plaza pública, etc. Sin embargo, hay algunas unidades deportivas que se encuentran abandonadas o no le dan mantenimiento, esto ocasiona problemas de inseguridad e insalubridad en la zona.

El único elemento en este subsistema que presenta una cobertura a escala municipal es la Unidad Deportiva Solidaridad, así como la prevista en los

conjuntos urbano autorizados, la cual resulta insuficiente para la población existente en los centros de población.



Elaboración propia con base al Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Coahuila, 2009. Radios de Influencia Normas de SEDESOL.

3.3.1.4. Red de Servicios público

El municipio cuenta con una cobertura del 85% de **alumbrado público**, sin embargo gran parte de estas luminarias están deterioradas por falta de mantenimiento y vandalismo. Por otra parte, la población que dispone del servicio de **agua potable**, la distribución por modalidad es la siguiente: 88.49% tienen agua potable dentro de su vivienda, 11.37% de la población no dispone de agua entubada dentro de la vivienda, pero se abastece del servicio a través de tomas públicas o hidrantes. 0.14% de la población no especificó su forma de obtener agua sin embargo es posible que sea mediante distribución por pipas y/o tomas clandestinas.

En cuanto al **transporte** se tienen registradas 17 rutas que dan servicio a la población del municipio y ZMCM, las cuales tienen como modo de transporte:combi, microbús y autobuses para un total registrado de 3,386 unidades. Asimismo se cuenta con un paradero municipal (de combis y microbuses), el cual se ubica a un costado del Deportivo Solidaridad, y en donde se concentran la mayor parte de las rutas de transporte público, por otro lado las rutas tienen terrenos que utilizan como encierro o paraderos mal distribuidos al concentrarse en la Zona Centro de la Cabecera Municipal.

El servicio de **recolección y disposición de residuos sólidos**, en este municipio es deficiente ya que opera de manera irregular. En la actualidad existen tiraderos ubicados en barrancas, arroyos y áreas verdes. Es importante hacer mención de que en las localidades alejadas la recolección de basura se realiza una vez por semana lo que hace este servicio deficiente, aunque en la cabecera municipal la frecuencia es cada tercer día de la semana, siendo sólo esta localidad la de mayor satisfacción en recolección de basura. De manera general, se observa que se requiere el localizar sitios adecuados para la ubicación de un relleno sanitario, así como plantas de tratamiento de residuos sólidos.

3.4 Conclusiones

El análisis regional de Chalco que representan para la ZMCM una alternativa para habitar, debido a que cuenta con grandes extensiones territoriales apropiadas para el desarrollo urbano.

Con una población aproximadamente de medio millón de habitantes (contando la región Chalco – Valle de Chalco), representan una potencialidad económica para la ZMCM, sin embargo gran parte de la población labora en la ciudad de México, ocasionado que a ciertas horas del día sea imposible llegar a la ciudad, y en contraste ocasiona que la región sea una ciudad dormitorio.

El sector económico secundario del municipio que representa sólo el 35% de la población económicamente activa en el territorio, indica un bajo porcentaje a la industria, debido a que este sector económico es fuente generadora de empleo. Esto se puede revertir, porque el municipio se encuentra en una zona estratégica de localización entre la ciudad de México y la ciudad de Puebla, y además de contar con grandes extensiones territoriales, se puede incrementar el número de industrias y por lo tanto se generarían más fuentes de empleo.

Por otra parte, de acuerdo a lo analizado a la estructura urbana, se observa que la zona de Chalco, tiene un déficit de cobertura territorial en todos los renglones de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano. Esto hace que la población tenga que desplazarse a otros municipios o a la ciudad de México para acceder a estos servicios.

Existe una estructura vial interna del municipio que hace muy fácil el acceso, si estos servicios fueran ofrecidos en la cabecera municipal.

Debido a las diferentes carencias económicas y urbanas que tienen el municipio y en contraste la potencialidad de localización, es por esto que la necesidad del proyecto es a través de un corto, mediano y largo plazo lograr que estas

deficiencias sean resueltas y a la misma vez generar empleo en la zona a través de la industria, comercio y servicios.

4 El Ejido de Chalco

En el municipio de Chalco Díaz Covarrubias, existen de 15 ejidos, 13 con dotación original en el mismo municipio y 2 ejidos cuya dotación original de comunidades que se ubican en otros municipios. La superficie ejidal del municipio abarca aproximadamente 15,828.21 Has, que corresponden al 67.43% de la superficie municipal, sin embargo esta cifra tiende a disminuir por el cambio de régimen de propiedad al adoptar el dominio pleno. El objeto de este estudio cuenta con de 460.24 has y representa el 4% de la superficie del municipio.

4.1 Localización del ejido de Chalco

El ejido de Chalco se localiza sobre el lindero poniente del municipio de Chalco Díaz Covarrubias. La zona de estudio colinda al oeste con las colonias Guadalupana, Providencia y San Martín Xico que pertenecen al municipio de Valle de Chalco Solidaridad; al norte con la Colonia Covadonga, al este con la Colonia Culturas de México, Jardines de Chalco, Chalco y Bellavista que pertenecen al municipio de Chalco Díaz Covarrubias. (Ver mapa 5 y 6)



Mapa 4, elaboración propia

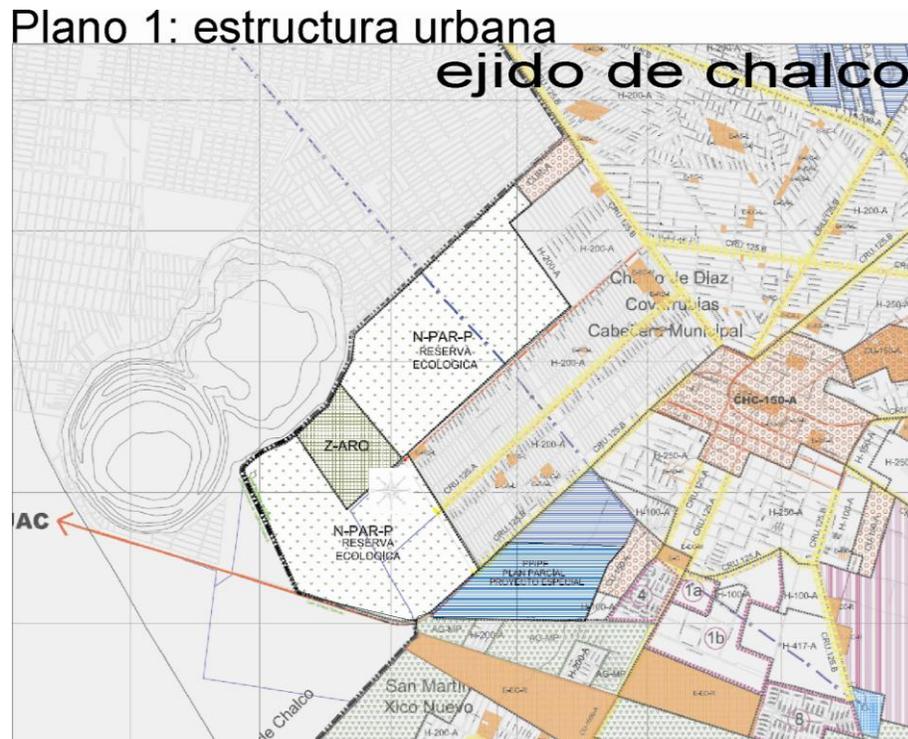
zona de actuación



Mapa 5, elaboración propia

Los dos mapas anteriores muestran que la accesibilidad para el Ejido de Chalco se da a través de la Carretera Chalco – Tláhuac en su lindero sur que comunica con el DF, a través de la delegación Tláhuac, esta importante vialidad atraviesa una parte del ejido. En la parte norte el vínculo o acceso es por la Av. Solidaridad (comunica el municipio de Valle de Chalco con el centro urbano de Chalco de Covarrubias) que a su vez conecta la ciudad de México con la Autopista México – Puebla; en el resto del predio puede acceder a través del Bulevar Cuauhtémoc, que corre paralela al lindero oriente en el sentido SO – NE, a través de las calles transversales locales que conectan en sentido SE –NO.

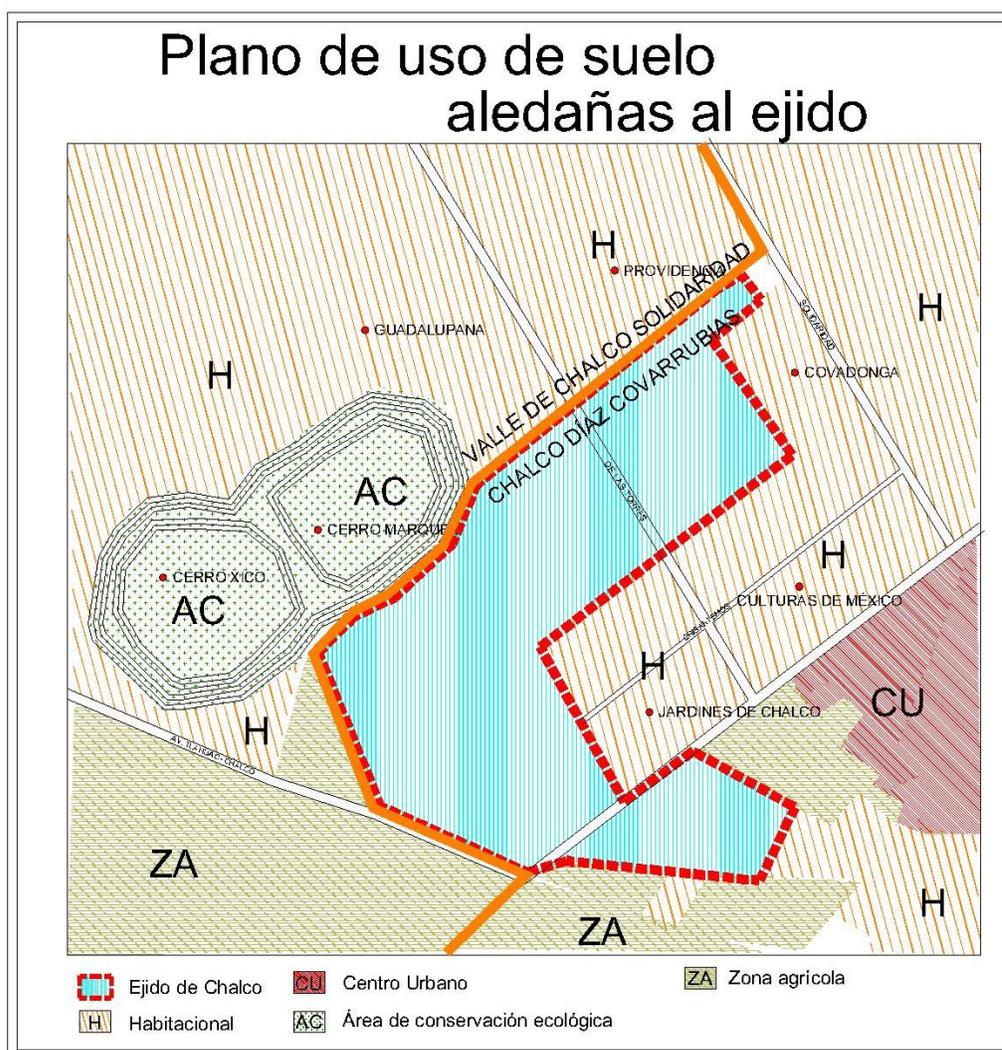
4.2 Uso de Suelo del Ejido de Chalco de acuerdo al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco Díaz Covarrubias.



Fuente Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Covarrubias, 2009

Debido a su extensión, el ejido de Chalco cuenta con un conjunto de atributos (ver Plano 1) que lo caracterizan como una zona de diversa en cuanto a sus usos de suelo, mientras en el aspecto normativo de zonificación de usos de suelo presenta que en la parte norte y sur es zona de reserva ecológica, en el centro del ejido es zona arqueológica, y en la parte inferior derecha es área urbanizable no programada que actualmente tiene uso agrícola. (Ver plano 1 de uso de suelo)

4.2.1 Usos de Suelo en la zona aledaña



Mapa 6; fuente: Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Covarrubias

Alrededor del ejido existe una zonificación diversa: en la parte norponiente del ejido está rodeado por una zona habitacional con 2 niveles y una densidad máxima de 200 habitantes por hectárea. Sobre la Av. Solidaridad (al norte del ejido), uso comercial.

Por su parte en el cuerpo surponiente existen diversas zonas: de conservación ecológica (CE) en los cerros Xico y del Márquez. Sobre los linderos de este mismo cuerpo existen una mezcla de áreas conservación ecológica y de uso habitacional

con densidad máxima de 100 hab/ha. Durante la investigación de campo se observó que existen inmobiliarias que están fraccionando en la zona designada para conservación.

4.3 Imagen Urbana

La imagen urbana es la impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, ambiental y socio- económicas de una localidad ²⁴, se distinguen en los alrededores del ejido distintas variantes de Imagen Urbana, a través de 1) sendas; 2) bordes; 3) barrios; 4) nodos y hitos.

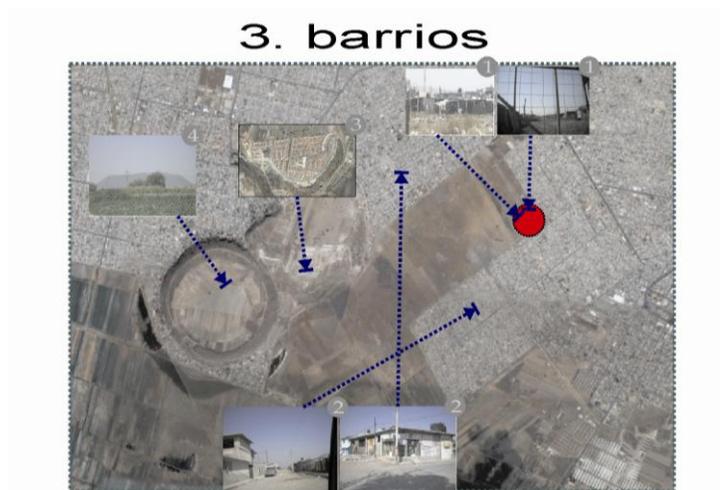
- 1) Como principales sendas o recorridos, es la Carretera Tláhuac – Chalco y la Av. Dr. Covarrubias. En un segundo plano se observó que las calles Cisneros, Vicente Guerrero y Lázaro Cárdenas son sendas que rodean y complementan la estructura del ejido.
- 2) El objeto de estudio es un borde para la población de las distintas colonias que lo rodean, debido a su extensión territorial, así mismo los cerros Xico y Márquez que se caracteriza por ser áreas de conservación por disposición de INAH, porque se localizan zonas arqueológicas. Por otra parte existe un borde agrícola al sur del ejido.
- 3) Barrios: Existen tres tipos de barrios o zonas homogéneas.
 - a. Asentamientos irregulares: se caracteriza por el hecho de ser un lugar de alta marginación que no cuentan con servicios básicos, es el caso del asentamiento irregular: “21 de Marzo”. Sin embargo esta unidad ilegal cuenta con una organización propia de seguridad, con la

²⁴ Reglamento de Imagen Urbana, Estado de Zacatecas.

finalidad de evitar el desalojo por parte de las autoridades municipales.

- b. Colonias populares: una parte se ubica en la zona norte – poniente, las colonias Providencias y Guadalupeana, mientras en la zona oriente se localizan las colonias Culturas de México y Jardines de Chalco; son inmuebles habitacionales de uno o dos niveles; en los corredores la planta baja es comercial y en el segundo nivel habitacional, sin embargo, respecto a los servicios básicos, algunas calles no cuentan con alumbrado, ni pavimentación. Su tipología constructiva se caracteriza por construcciones inacabadas. En general se cuenta con una traza rectilínea muy definida, con vialidades de acceso perpendiculares

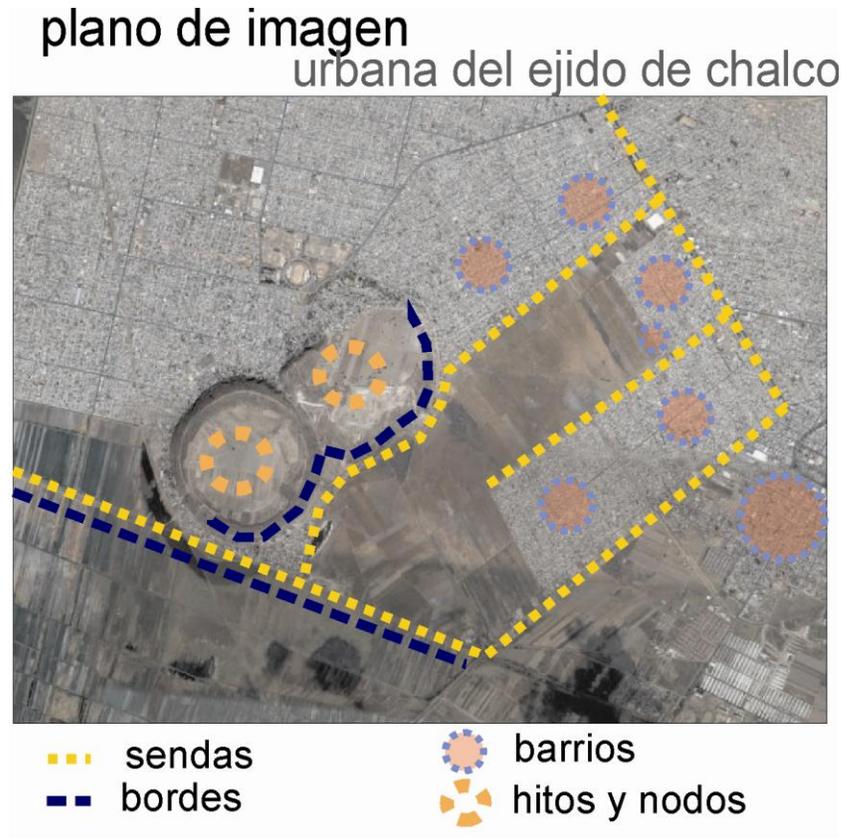
donde existe comercio y equipamiento. También se observa la configuración de sus centros de barrio, en donde



se localizan los mercados sobre ruedas.

- c. Fraccionamientos de interés social: Alberga uso habitacional de medios a bajos ingresos en la mayor parte de su superficie, esta se localiza al sur oriente del ejido. Cuentan con los servicios básicos, sin embargo son colonias de vivienda institucional (INFONAVIT, FOVISSSTE)

- 4) Como puntos estratégicos de ubicación y observación del ejido, se reflejan en los cerros Xico y Márquez.



Plano 2. Elaboración propia

Con la realización de este capítulo se llegó al siguiente cuestionamiento:

4.4 ¿Por qué es conveniente la urbanización en el ejido de Chalco?

Con base al diagnóstico realizado sobre la situación urbana y social que representa actualmente el ejido de Chalco, se llegó al siguiente cuestionamiento: ¿Por qué es conveniente la urbanización en el ejido de Chalco? A continuación se mencionan las siguientes respuestas:

- Existen presiones de invasión; se ocupará de cualquier manera con todo los inconvenientes.
- La localización del ejido y su estructura vial son favorables para su incorporación al uso urbano.
- La ubicación con el centro de Chalco y con la ciudad de México, deja clara su conurbación a la ZMCM en poco tiempo.
- Evitar inundaciones, a través de la infraestructura vial que se pretende realizar.
- Actualmente el uso del ejido es No urbano, lo que permite realizar una planeación organizada y adecuada en el espacio, previniendo las necesidades que tendrá su nueva población, así como en las colonias vecinas, además de convertirse en un proveedor de servicios e equipamiento.

Sin embargo existen restricciones al desarrollo urbano que se tiene que acotar para la realización del proyecto:

4.5 Restricciones al desarrollo

Dentro del ejido de Chalco existen factores exógenos y endógenos que afectan la realización del proyecto, sin embargo es importante tomar en cuenta estas limitaciones para desarrollar un proyecto urbano – sustentable. Estas se dividen en físicas, administrativas y de aspecto ilegal.

4.5.1 Conflictos en la tenencia de la tierra

Este punto se refiere a los asentamientos irregulares, actualmente esta zona está siendo invadida por un asentamiento irregular conocido como “21 de Marzo”.

4.5.2 Administrativas

Este aspecto se refiere a las intervenciones de diferentes organismos federales, como INAH, CFE y PEMEX.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tiene estipulada una Zona Arqueológica, localizada en el centro del polígono, sin embargo no existe una delimitación rigurosa del área que debe ser respetada.

La Comisión Federal de Electricidad opera una línea de alta tensión que atraviesa la zona de estudio, por el centro, en sentido nororiente - surponiente.

A continuación se presenta un plano donde se indica cada una de las limitaciones que hay en el ejido:



Plano 3, elaboración propia, con base al Plan de Desarrollo Municipal de Chalco Covarrubias

4.6 Conclusiones

El ejido de Chalco representa una nueva alternativa de urbanización para los habitantes de los municipios de Chalco y Valle de Chalco Solidaridad, y municipios aledaños, porque ofrece un fácil acceso y conectividad hacia el centro de Chalco y al resto de ZMCM.

Existen limitaciones físicas, administrativas y cuestiones de irregularidad que impiden el desarrollo de la urbanización del ejido de Chalco, sin embargo cada uno de estos inconvenientes serán considerados para desarrollar el proyecto de una forma urbana – sustentable.

Cabe mencionar que para la elaboración del proyecto se pretende tomar en cuenta cada una de las limitaciones antes mencionadas, para logra una propuesta que integrará zonas adyacentes al ejido, con la finalidad de ser un desarrollo urbano y sustentable, en lo económico, lo social y lo ambiental

En el capítulo quinto se abordará la propuesta urbana del ejido, tomando en cuenta los diferentes aspectos que se tomarán en cuenta para el diseño.

5. Propuesta Urbana

La situación que prevalece al oriente de la ZMCM, es decir el crecimiento poblacional, aunado al crecimiento informal en suelo de régimen ejidal, el ejido de Chalco es vulnerable a este problema. Derivado del análisis y diagnóstico realizado de los capítulos anteriores, se propone el proyecto de “Incorporación del Ejido de Chalco al Desarrollo Urbano”. Por lo que la propuesta de diseño urbano que se presenta a continuación tiene como objetivo crear un ensanche urbano con conectividad y accesibilidad; variedad; legibilidad; imagen apropiada; y plusvalías en la zona y a su alrededor. Lo anterior con la finalidad de mejorar e incrementar el nivel económico de la población, de satisfacer las necesidades básicas de la población y de los asentamientos aledaños al proyecto.

La incorporación del ejido de Chalco al desarrollo urbano lleva consigo dos alternativas: la primera que crezca sin un proyecto urbano alguno, eso provoca la vulnerabilidad en el crecimiento informal; la segunda es inminente la realización del proyecto de diseño urbano que propone generar las siguiente bondades:

- Aumentar la calidad de vida.
- Impulsar las oportunidades económicas en el municipio.
- Aumenta la conectividad del municipio con la ciudad.
- Reducir la vulnerabilidad a inundaciones
- ²⁵
- Crear y distribuir plusvalías en todo el territorio, incluso las zonas aledañas.

²⁵ Los problemas de inundación que ha tenido recientemente el municipio de Valle de Chalco Solidaridad, el investigador del Centro de Geociencias de la UNAM, Marcos Adrián Ortega Guerrero mencionan la reubicación. El proyecto urbano que se planteo puede solucionar las demás de vivienda y dar un mejor servicio.

El proyecto pretende crear nuevos centros laborales, con el objetivo de que la población que reside en el proyecto, así como la población de asentamientos cercanos, no tengan que trasladarse hasta la ciudad de México para realizar sus actividades, sino que encuentre en esta zona las actividades que satisfagan sus necesidades.

5.1 Propuesta Regional

Enfocados al diagrama de red de ciudades en el capítulo primero, el municipio de Chalco a través del proyecto, va generar una zona concentradora de servicios y equipamientos urbanos que satisfaga a la población de otros municipios; y el desarrollo una franja económica y social oriente que cuente con servicios e infraestructura que satisfaga las necesidades de la población.

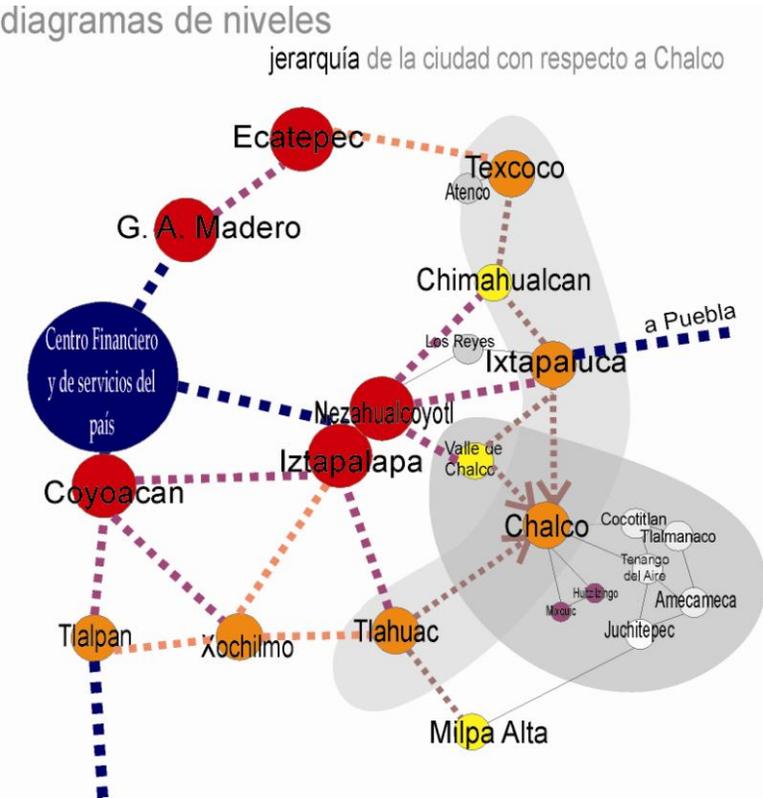


Diagrama 4, elaboración propia

5.2 Accesibilidad y Conectividad

El desarrollo del proyecto a nivel espacial cuenta con diferentes vías de accesibilidad y conectividad que comunican al ejido con el resto del municipio. En primer lugar, esta accesibilidad se da a través de la Carretera Chalco – Tláhuac (de este a oeste), que a la vez conecta con el centro de Chalco. Es por esto que es importante jerarquizar estas entradas y conexiones que se dan adentro y afuera de la zona de estudio, ya que son el eje principal para corredores urbanos, hitos y nodos.

5.3 Plan de Trabajo

Con base al diagnóstico realizado sobre el municipio Chalco de Covarrubias que muestra diferentes deficiencias en el ámbito urbano, que ha causado problemas para los habitantes, se realizó el siguiente **Programa de Proyecto** que muestra las carencias de la zona.

Programa de Proyecto		
	Condiciones actuales (lo que hay)	Programa de necesidades (lo que debe de haber en el Desarrollo del Ejido de Chalco)
Servicio Publico	Educación Nivel básico: cubre la demanda de la población (a través de los radios de influencia), aunque en ciertas zonas sucede lo contrario. A nivel medio y superior tiene un déficit en planteles y demandas.	Incrementar la cobertura de educación a nivel básico a las colonias populares. Además de crear escuelas tecnológicas , así mismo la ampliación de planteles a nivel medio, y la realización de una universidad Regional

	Salud	Existe deficiencia en la cobertura y demanda del servicio. Se tienen clínicas establecidas en el centro. No tiene cobertura de un hospital regional y/o de especialidades.	Incrementar la cobertura del servicio de salud, principalmente en las zonas populares, así mismo la realización de clínicas u hospitales especializados, como la creación de un hospital regional
	Cultura	Solo se presenta el servicio en la cabecera municipal, a través de una casa de cultura. En los pueblos del municipio, algunos cuentan con bibliotecas locales.	Abastecer de equipamiento de cultura al municipio, y sobre todo en las zonas populares. Así mismo la creación centros culturales y de entretenimiento.
	Deporte y Recreación	El 0.11% de la superficie del municipio son áreas deportivas y recreativas, sin embargo gran parte de estas instalaciones se encuentran deterioradas.	Incrementar la superficie para la realización del deporte y la recreación, a través de parques de barrios, parques urbanos, canchas deportivas, así como Plazas cívicas.
Centro Urbano		Solo existe un centro urbano en el municipio que caracteriza por tener una mezcla de uso, así como la apropiación del espacio urbano.	Creación de nuevos centros urbanos y sub-urbanos.
Zona Industrial		La superficie industrial del municipio abarca el 0.07% del territorio del municipio. Por otra parte, las zonas aptas para la industria son utilizadas con otros fines.	Creación de un parque industrial, especializado en el almacenamiento de mercancías, haciendo un centro de transferencia.

<p>Corredores comerciales</p>	<p>Existen pocos corredores comerciales. El comercio formal se a través de estos corredores y mercados públicos, sin embargo en algunas calles del centro se establece el comercio informal,</p>	<p>Incremento del comercio, a través de mercados públicos, localizados en zonas que demandan el servicio. Además de fomentar el comercio en vía formal. A través de la infraestructura vial existente, incrementar y fortalecer los corredores comerciales. También se pretende la realización de ejes comerciales en zonas periféricas al municipio.</p>
<p>Vialidades y transporte</p>	<p>La autopista México - Puebla es el principal acceso conexión entre Chalco y la Ciudad de México. Existe también la conexión a través de la carretera Tláhuac - Chalco.</p> <p>Solo existe una vialidad primaria (Tláhuac - Chalco), que posteriormente se convierte en calle secundaria que comunica el ejido con el resto del municipio.</p> <p>Existe la infraestructura vial municipal que conecta el centro de Chalco con otras zonas del municipio.</p> <p>La prestación del servicio de transporte público es inadecuada a la demanda y de baja calidad de las unidades, además propician congestiones en las vías primarias.</p>	<p>Mejoramiento de las condiciones de la vialidad, esto indica una mayor accesibilidad y conectividad municipal e intermunicipal, además de tener una mayor comunicación con el DF, a través de la vía Chalco - Tláhuac; y mejoramiento de la calidad del transporte público, así mismo diseñar calles adecuadas para la prestación del servicio, haciendo un carril confinado (en avenidas principales), o bahías que permitan el ascenso y descenso del pasajero.</p>
<p>Vivienda</p>	<p>Existen viviendas 1) popular; 2) vivienda institucional (tipo modular); y 3) vivienda en el centro de Chalco, este tipo de inmuebles, son de una mejor calidad de acabados.</p>	<p>A través de la gestión urbana llevar a cabo la regularización de los asentamientos irregulares. E incrementar políticas para el mejoramiento de la vivienda popular.</p>

A través de este Programa de Proyecto se busca lograr la base para la elaboración del proyecto. Además se plantea generar puntos o centralidades estratégicos, con la finalidad de que mejore la calidad de los habitantes a través de equipamientos urbanos, como son: Universidad Regional, Hospital Regional, Zona Arqueológica con museo de sitio y parque recreativo, Centro de Transferencia Metropolitana, Parque Industrial. Para esto en el desarrollo del proyecto se proponen puntos críticos para la consolidación, derivados de los siguientes objetivos.

En el corto plazo (2):

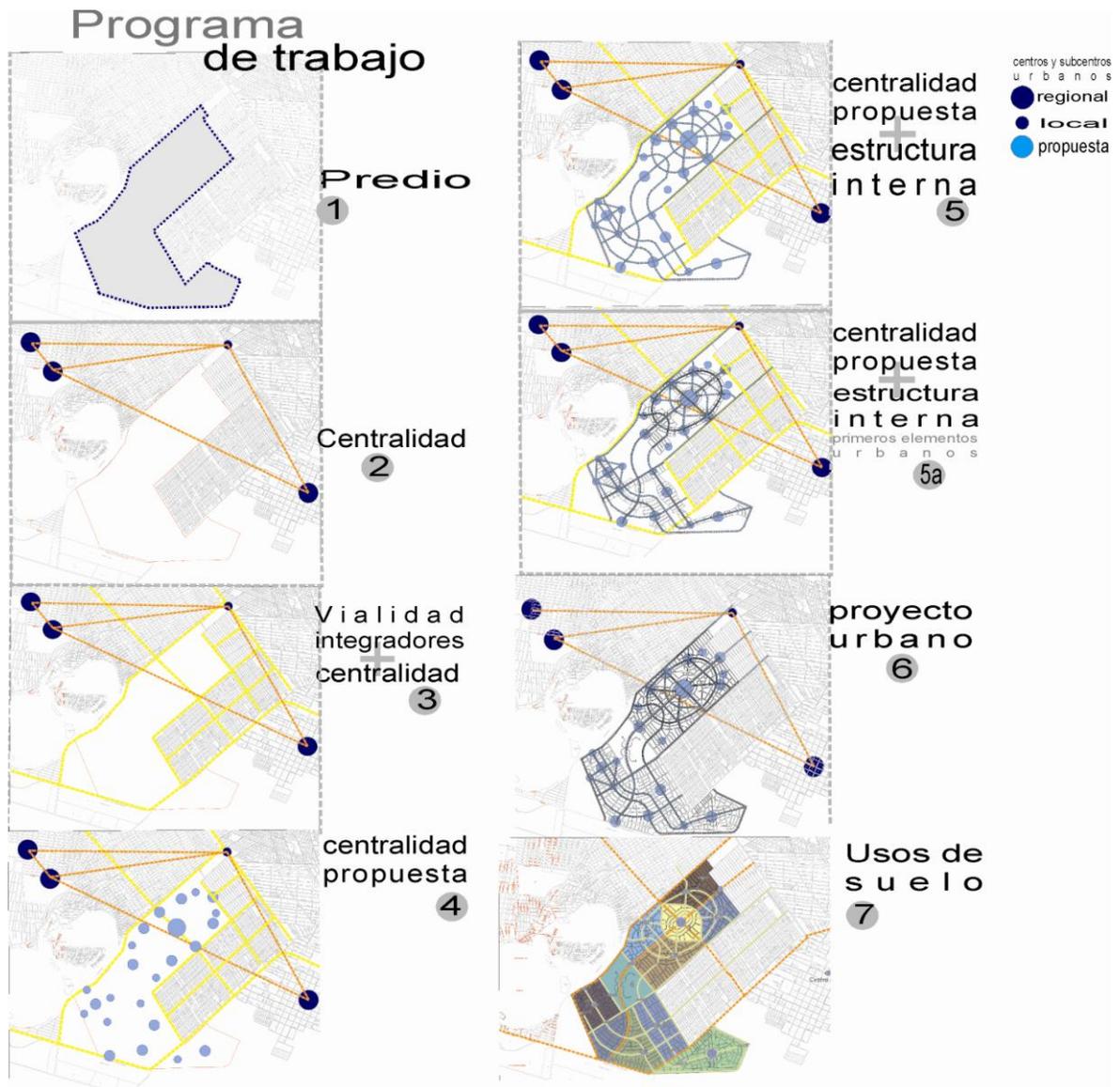
- Consolidación del **centro urbano** y **centros de barrios** a través del fomento y consolidación de fuentes de empleo, y la mezcla de usos de suelo
- Consolidación de la zona industrial mediana y ligera, con la creación de centros de almacenaje y bodegas.
- Consolidación y delimitación de zona arqueológica
- Consolidación del equipamiento, con proyectos estratégicos, como la creación de la universidad regional y hospital regional.
- Consolidación de la estructura urbana, a través de sus principales ejes.

Mediano Plazo (3)

- Definición de la estructura vial, siguiendo la consolidación de la estructura urbana
- Incremento de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar en los centros de barrios y los principales ejes.

Largo Plazo (4)

- Desarrollo de la actividad turística en la zona arqueológica.
- Consolidación de la traza urbana.



La organización que se estableció, se caracteriza en primer lugar por establecer los centros urbanos y de barrio. Posteriormente ya consolidados estos puntos, se generan las vías secundarias, y finalmente se llega a la consolidación del proyecto. A continuación se muestra el plano del proyecto urbano.

El proyecto urbano, busca la realización de una zonificación adecuada a las necesidades básicas de los habitantes de la región de Chalco, y al mismo tiempo se pretende la elaboración de un diseño urbano que integre los aspectos relevantes del programa.

Organización de Proyecto

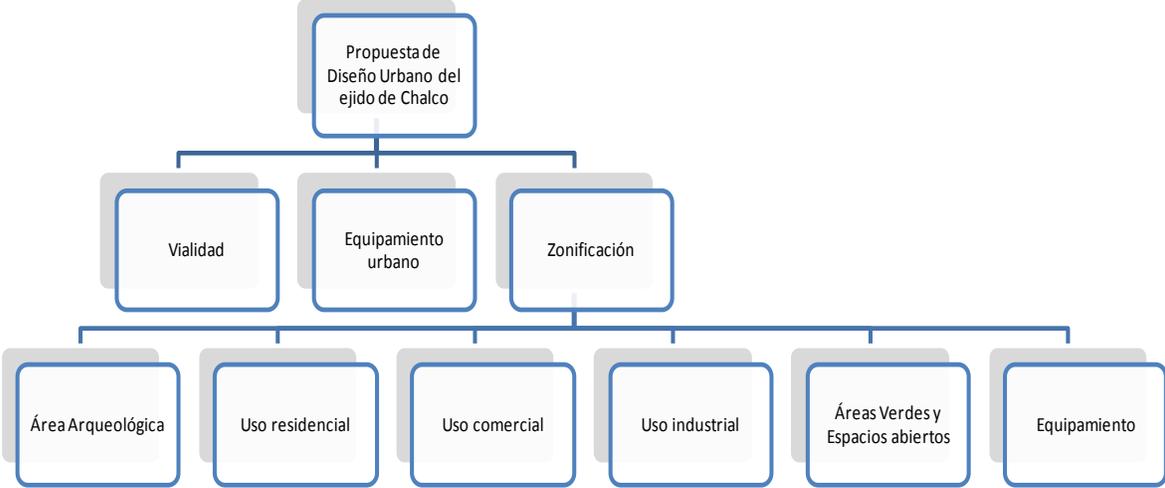


Diagrama 5, elaboración propia

De acuerdo al diagrama anterior se determinó que el diseño urbano abarcara cada uno de los usos especificados, buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes.

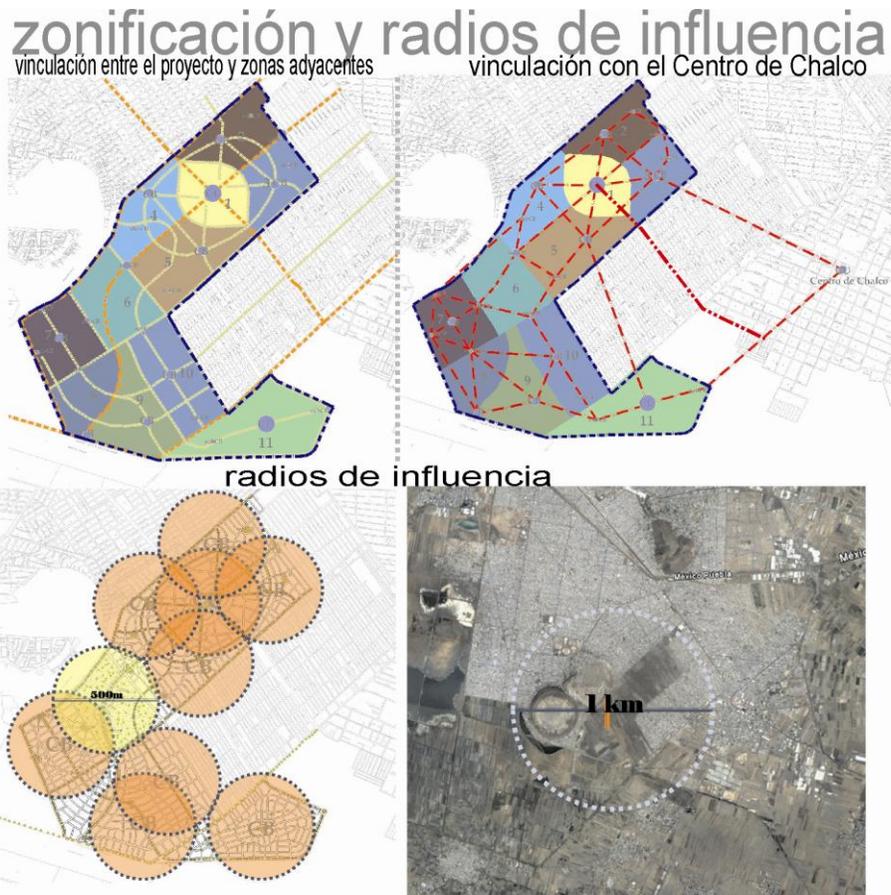


DISEÑO URBANO EJIDO DE CHALCO

CU. CENTRO URBANO
CB. CENTROS DE BARRIO
ZA. ZONA ARQUEOLOGICA

0 50 100 200
METROS





Plano 8 y 9, elaboración propia

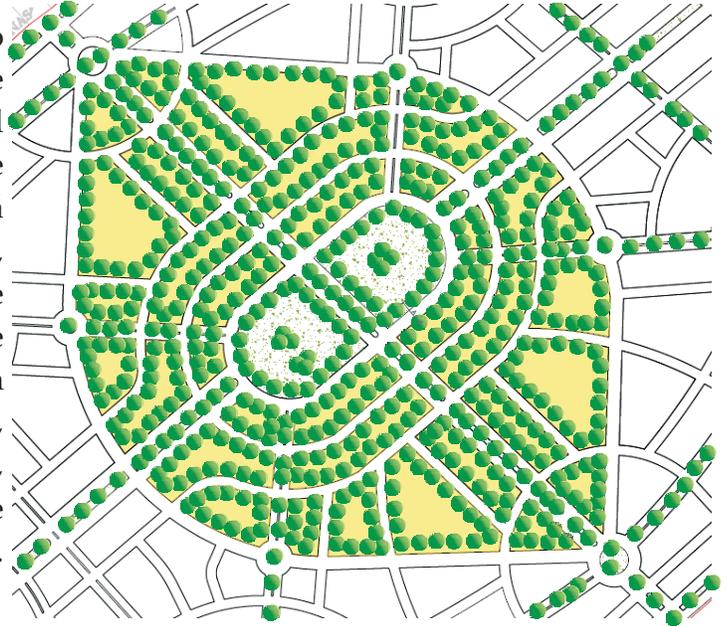
En la propuesta de diseño urbano del ejido de Chalco, se estableció como un principio de sectorización del predio, con doce zonas que interactúan entre sí y con el resto de la zona urbana. Esto es de acuerdo con las actividades que se desarrollan y se pretenden realizar en el proyecto. Simultáneamente se identificaron un centro urbano, centros de barrio y subcentros de barrio, los principales ejes y vialidades para lograr accesibilidad y conectividad con el resto del municipio y con la ciudad de México.

Estas zonificación quedo de la siguiente forma:

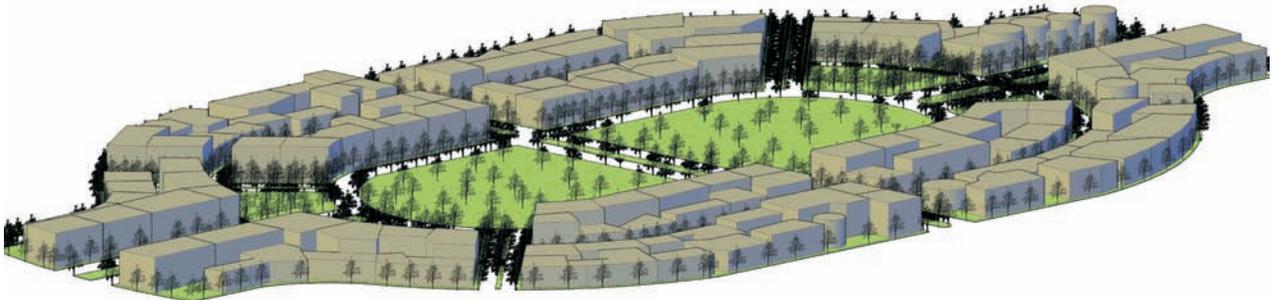
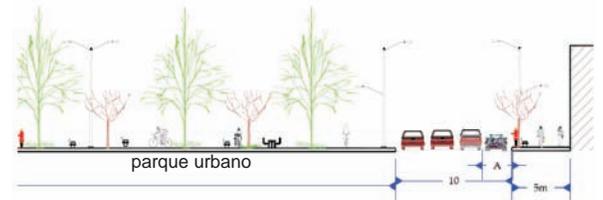
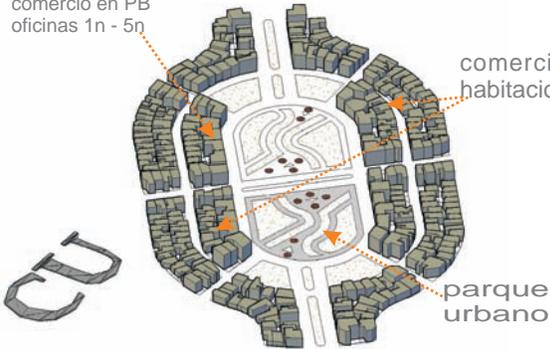
zona 1 centro urbano



El centro urbano es el eje o centro principal del proyecto, porque representa la conectividad entre el Centro de Chalco y el municipio de Valle de Chalco. La zona uno está compuesta por espacios definidos, jerarquizados y articulados que imprimen al centro urbano un carácter e identidad. Se propone para esta zona un uso de suelo mixto: habitacional, comercial (centro comercial), servicios, oficinas, equipamiento y espacios de esparcimiento.

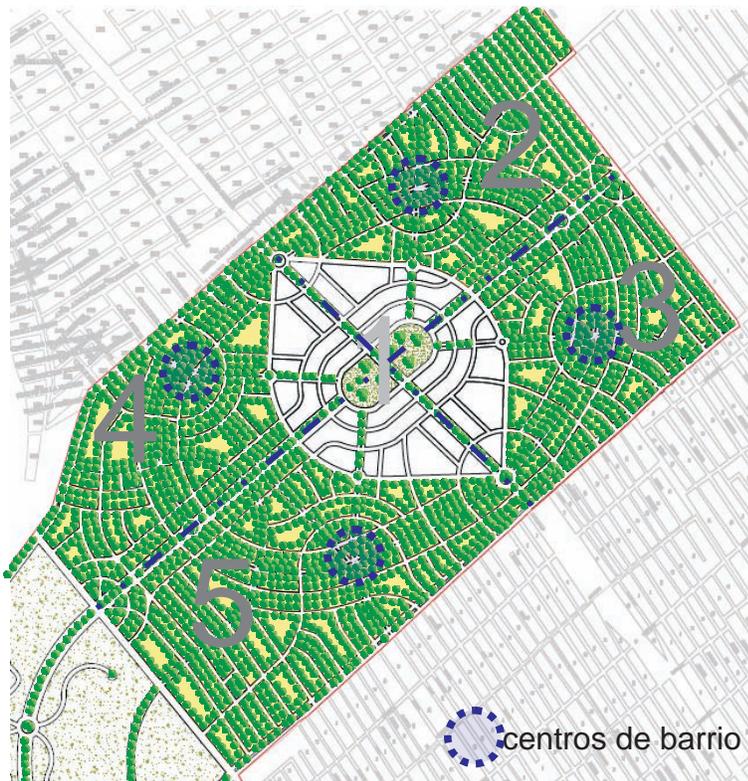


comercio en PB
oficinas 1n - 5n

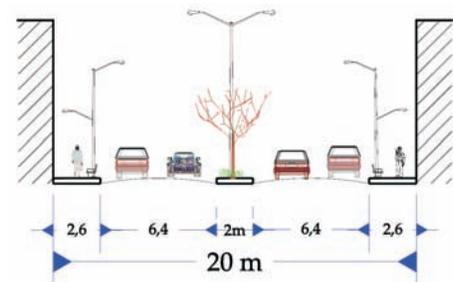
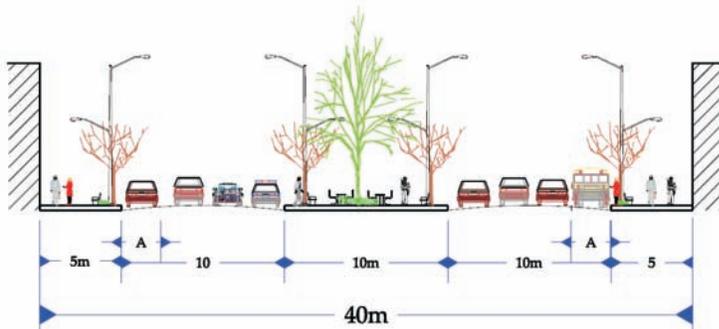


Centro Urbano:
 Uso de suelo: **Mixto; comercio, servicios, oficinas y equipamiento.** En PB, 1N al 5N
 habitacional, servicios y oficinas.
 Densidad: **80hab/ha**

zona 2,3,4 y5 zonas homogéneas



Estas cuatro zonas que rodean al centro urbano, cuentan con una misma cualidad, porque poseen las mismas características urbanas, sin embargo debido a su ubicación dentro del proyecto, cada una de estas zonas homogéneas se distinguirá una de otra por su situación contextual geográfica. El uso de suelo que se propone en estas cuatro zonas: habitacional, comercial (mercados), servicios, oficinas, equipamiento y espacios de esparcimiento, pero a una menor escala. Se plantea también en cada una de estas cuatro zonas, la creación de Centros de barrios y Subcentros de barrios



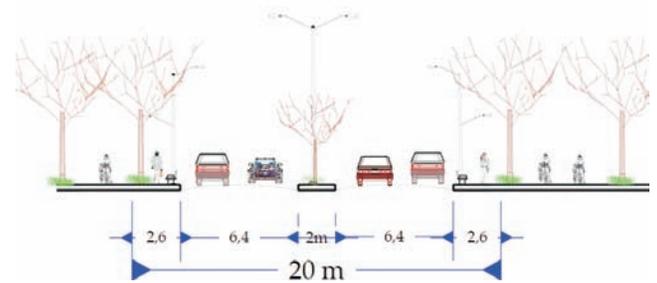
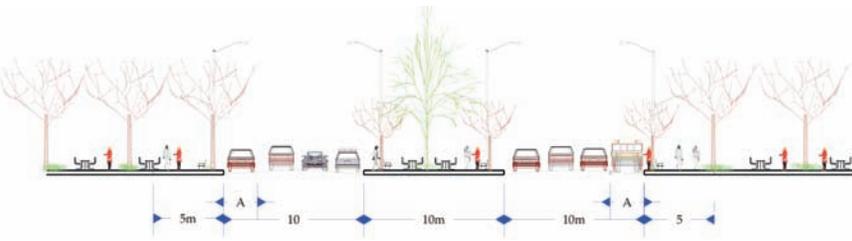
Centros de Barrios:
Uso de suelo: Mixto, 2 - 3 niveles Habitacional con servicios. Equipamiento local;
Densidad: 70hab/ha

zona 6

zona arqueologica



La zona arqueológica se localiza en el centro del desarrollo del proyecto, es un espacio que divide la estructura urbana, debido a su magnitud longitudinal, que el INAH determino los límites. Por esta situación, el uso suelo se establece como Zona Arqueológica, combinada con áreas de recreación y esparcimiento. Sin embargo, los lotes que se encuentran enfrente de esta zona tendran una mayor altura y densidad.

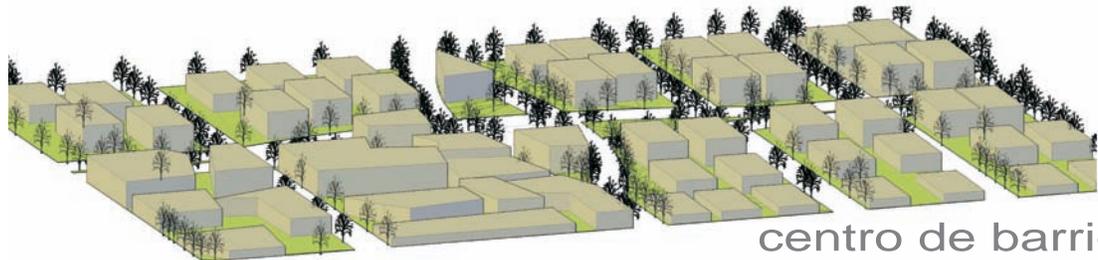
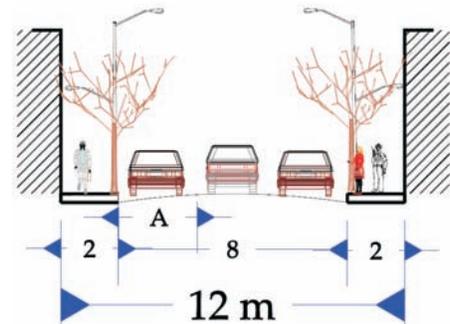
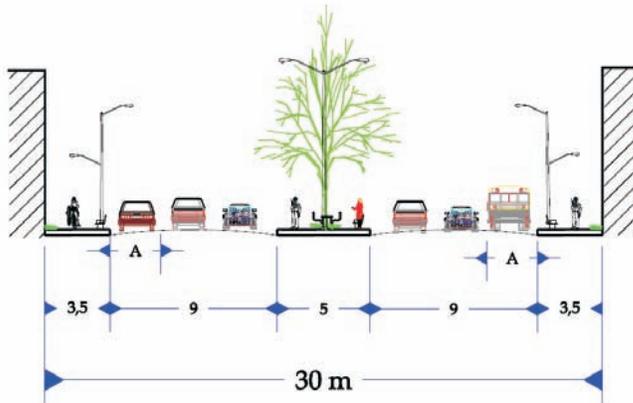


Zona Arqueológica:
Uso de suelo: **Suelo de Conservación y zona recreativa**

zona 7 habitacional con usos complementarios



El uso habitacional en la zona 7 se caracteriza por tener una variada red de relaciones con el resto de la estructura urbana del proyecto. Para ello en esta zona, inicialmente cuenta con una serie de plazas y espacios de esparcimiento que se relacionan entre sí, esto se complementa con los diferentes usos que hay, pero una menor magnitud que las zonas homogéneas, como: habitacional, comercio, servicios, equipamiento. Sin embargo esta zona es propicia para el desarrollo de hospital o escuela regional, que



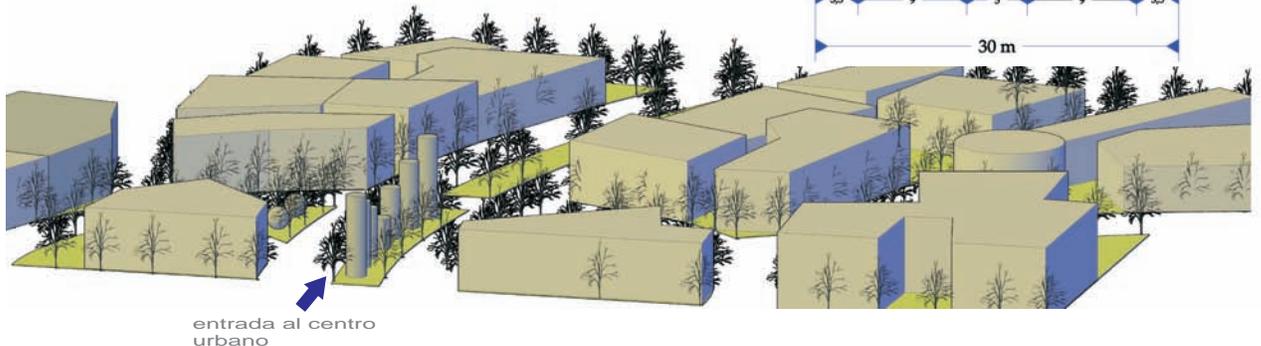
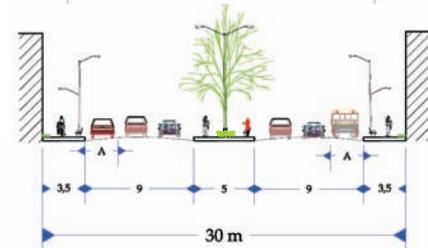
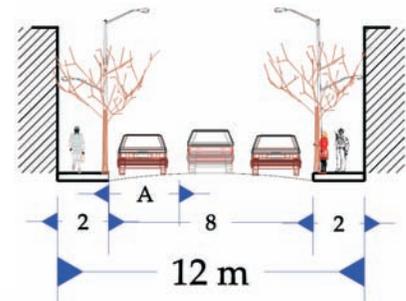
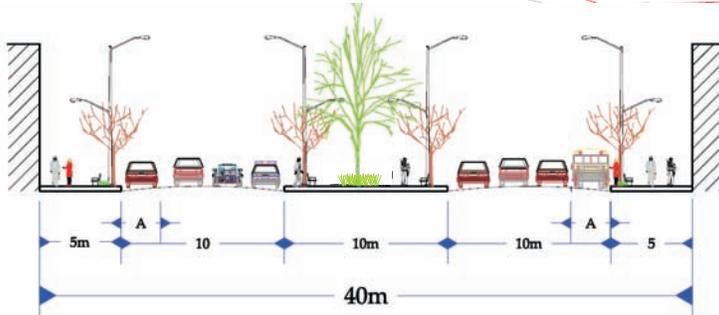
Habitacional con usos complementarios:
Uso de suelo: **Habitacional, con comercio y servicios que satisfagan a la población**
Densidad: **70hab/ha**

zona 8 y 9

zona mixta con usos complementarios y de transición



Se caracterizan estas dos zonas por tener una alta variación de uso y ejes comerciales y de servicio, por lo tanto, hacen de un espacio “vivo” en cuanto a la mezcla de usos de suelo y el valor de la plusvalía. Los usos de suelo que prevalecen en esta zona son: Comercio y servicio en PB, y habitacional en 2° y 3° nivel, equipamiento, comercio (corredores comerciales y mercados), y oficinas

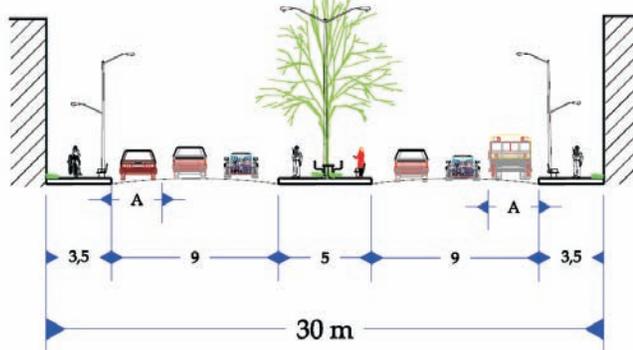
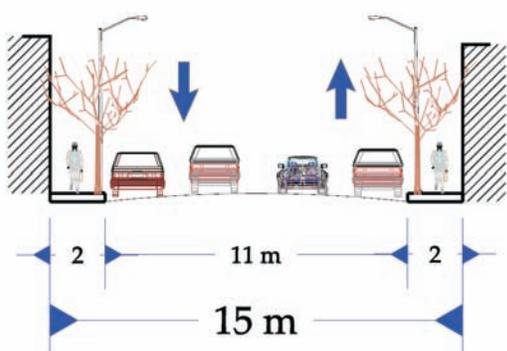


Zona Mixta con usos complementarios y de transición:
Uso de suelo: **Habitacional, con comercio, servicios y equipamiento que satisfagan a la población,**
Corredor comercial: **Comercio, servicios y oficinas**
Densidad: **80hab/ha**

zona 10 residencial y corredor comercial



El 90% de esta zona se considera uso residencial con sus respectivas combinaciones de uso de suelo, pero a una menor escala que las anteriores zonas, como: Habitacional unifamiliar y plurifamiliar, comercio (pequeños locales comerciales y mercados) y equipamiento local. Mientras el 10% que es el corredor comercial localizado al sur de la zona, es debido a su localización, ya que pertenece a uno de los ejes principales del proyecto, y por lo tanto en esta zona la plusvalía se ve recompensada.

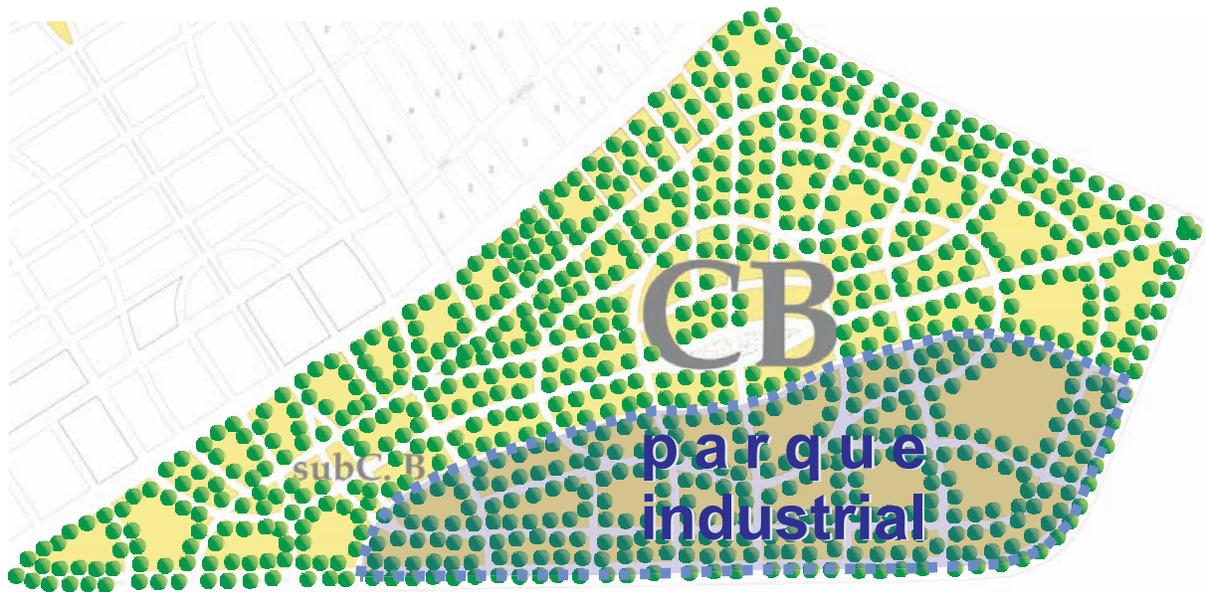


centro de barrio

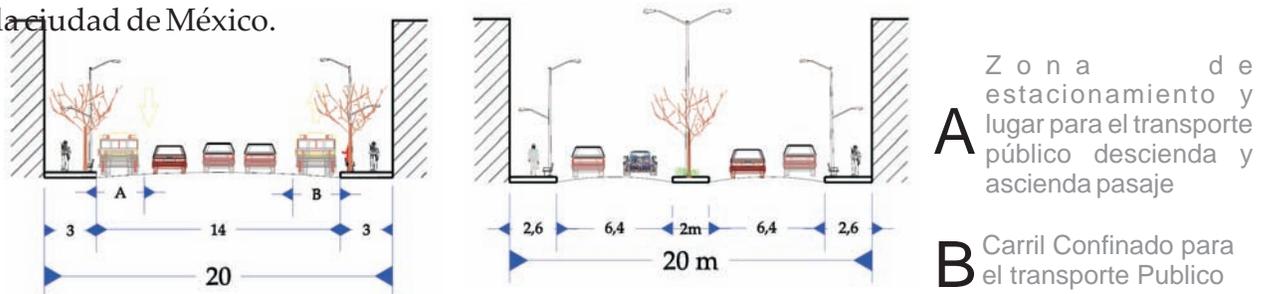


Residencial y corredor comercial:
 Uso de suelo: **Habitacional** con comercio, servicios y equipamiento.
 Corredor comercial: **Comercio, servicios y oficinas**
 Densidad: **80hab/ha**

zona 11 usos mixtos y parque industrial



El parque industrial está pensado para que el habitante del proyecto y/o zona aledaña cuente con la oportunidad de poder laborar en cuestiones industriales, y no tener que trasladarse a otros lugares. Esta zona industrial está pensado para tener un impacto de menor escala, este espacio está determinado para la colocación de almacenes y centros de transferencia, debido a que es una zona propicia por su localización, conexión, accesibilidad y mercado de consumo a la ciudad de México.



zona destinada para uso industrial



Usos mixtos y Parque industrial:
 Uso de suelo: **Comercio, servicios y oficinas; 1N – 3N** habitacional
 Corredor comercial: **Comercio, servicios y oficinas**
 Parque industrial: **Pequeña y mediana** Industria, y zonas de almacenamiento
 Densidad: **60hab/ha**

5.4 Centros Urbanos y de Barrio

Dentro del proyecto se establecieron diferentes puntos estratégicos: Centros Urbanos que involucran actividades económicas y sociales a nivel regional; y Centros de Barrio que cuentan con las mismas actividades que el Centro Urbano, sin embargo a un nivel local. Estos puntos estratégicos cuentan con actividades urbanas: Equipamiento (escuelas a nivel preescolar, primaria y secundaria), comercio, industria (ligera), y habitacional.

5.5 Criterios generales del Diseño

El diseño de la estructura urbana está caracterizado por una serie de sendas, que no siguen un patrón lineal sino que generan un movimiento ondulatorio continuo, generando una jerarquía visual de las calles y avenidas; esto constituye el esqueleto del proyecto. La modelación dinámica de la línea en movimiento hacen que el observador descubra nuevas sensaciones cada vez transite por estas vías, y le confiere identidad y produce una experiencia continua en el tiempo. Una cualidad en el espacio de la estructura es la modulación de gradientes con una serie de ritmos cambiantes²⁶.

*Cualidades del proyecto*²⁷

Las características que se mencionan a continuación, son la base para la realización del proyecto, produciendo que en el diseño urbano de la estructura urbana no se

²⁶ Este punto ocasiona que la persona que esté en movimiento, no solo pueda sentir que va en la dirección exacta, sino “ya casi ha llegado a su destino”.

²⁷Kevin Lynch. Imagen de la Ciudad. Gustavo Gill. 1998

repitan los mismos patrones que los proyectos de los desarrolladores inmobiliarios.

- Continuidad: repetición de intervalos rítmicos, haciendo su propia identidad.
- Conciencia del movimiento: hacen sensibles al observador a través de los sentidos y cenestésicos.
- Ondulación: permite al observador cada vez que circule por la senda, descubrir nuevos espacios urbanos.²⁸

5.6 Análisis preliminar de factibilidad económica y demográfica de la propuesta urbana vs diseño tradicional²⁹

¿Qué pasaría si el ejido de Chalco siguiera con el mismo esquema de diseño en malla que las zonas aledañas?; ¿Qué pasaría si no existiera ningún cambio? A esta serie de preguntas se enfoca este apartado ante los diferentes escenarios: Diseño Orgánico y Diseño Tradicional. En la parte de Anexos se presenta análisis de factibilidad de cada uno de estos diseños.

5.7 Resultados

Analizando ambos proyectos, el diseño urbano tradicional garantiza a los ejidatarios una mayor recaudación monetaria en la cuestión de vender lotes de vivienda, sin embargo no ofrece los servicios y equipamientos urbanos que la

²⁸ *Ibíd.*

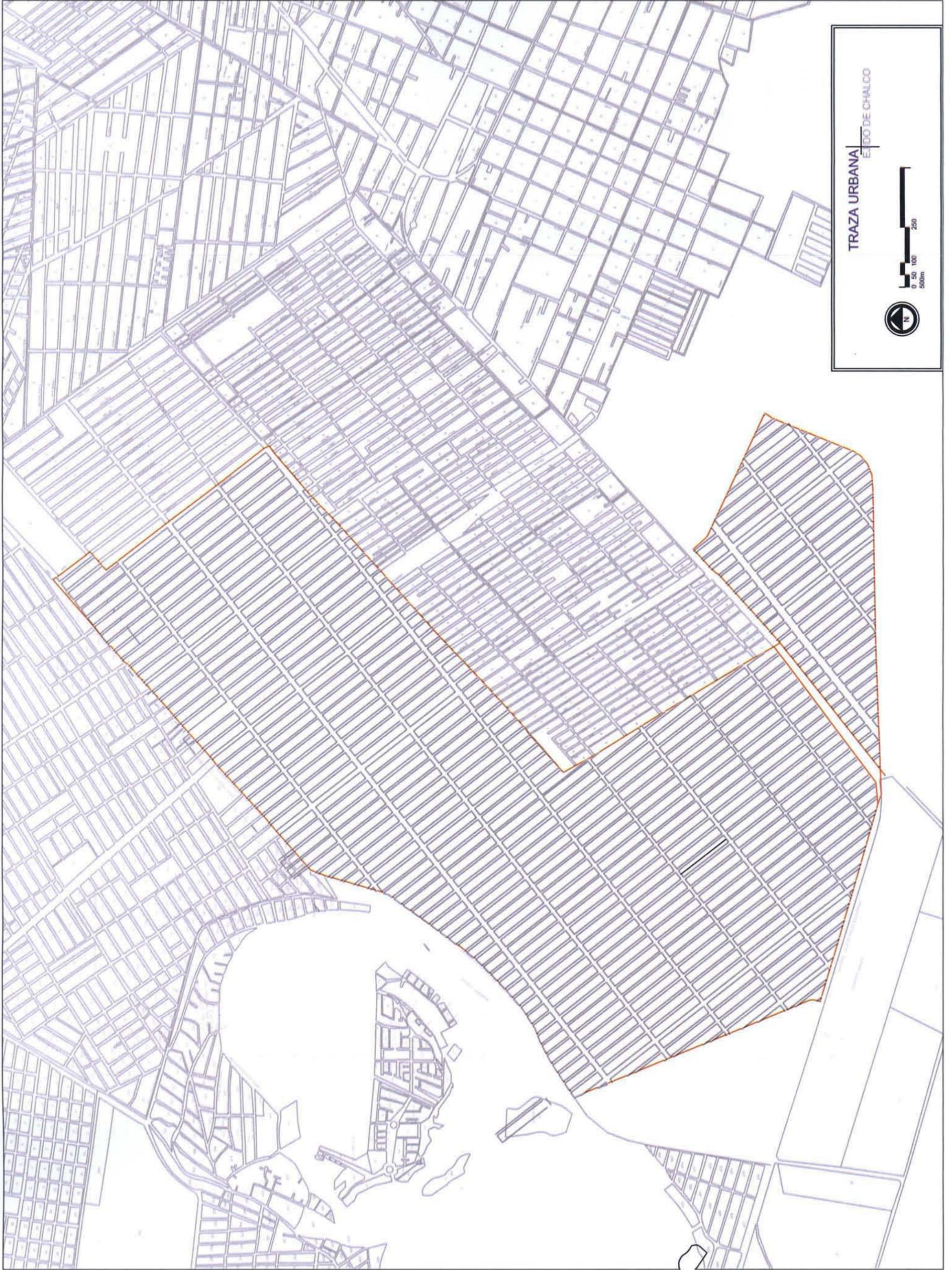
²⁹ Este concepto se refiere al diseño de traza reticular que se está llevando a cabo en este momento, y no corresponde al diseño urbano que se propone.

ciudad requiere. Mientras la propuesta urbana brinda las necesidades básicas que la población de Chalco requiere en cuanto a equipamiento, servicios y vialidades.

El proyecto en un principio no garantiza (como se muestran en las tablas) la misma recaudación monetaria que el diseño urbano tradicional en cuestión de vivienda, pero si ofrece a los ejidatarios a un mediano plazo (a un tiempo de 5 años), que el valor de los inmuebles y/o terrenos aumente de valor a través de la generación de plusvalías en la zona con el comercio, servicios y equipamientos urbanos; vialidades; accesibilidad y conectividad con la ciudad de México y el centro de Chalco; y los centros turísticos (por ejemplo la zona arqueológica) que se desarrollan en el proyecto.

Además con la creación de lotes comerciales, oficinas e industria el valor monetario de la zona aumenta, esto garantiza a los ejidatarios una mayor ganancia financiera. Por otra parte, en el proyecto se establece una densidad de 76 habitantes por hectárea, siendo similar al municipio de Chalco.

Finalmente lo planteado en el capítulo primero, en el esquema de *Jerarquía de Ciudad*, donde el municipio de Chalco quedaba en un cuarto plano, con el proyecto que se planteo, este municipio quedara en un segundo plano o sino hasta en un primer plano.



TRAZA URBANA
DE CHALCO



0 50 100 250
500m

This block contains the title 'TRAZA URBANA DE CHALCO' at the top. Below the title is a north arrow symbol consisting of a circle with an 'N' and a vertical line with an arrowhead pointing up. At the bottom of this block is a graphic scale bar with markings at 0, 50, 100, 250, and 500 meters.

6. Gestión Urbana

En el capítulo 6 se explican los instrumentos para gestionar la propuesta a partir de desincorporación del ejido y la culminación con la incorporación de estas tierras al desarrollo urbano, pasando por una serie de procedimientos jurídicos, administrativos y sociales, que involucran el cambio de régimen de la tenencia de la tierra.

La pobreza urbana en terrenos ejidales y comunales, como una faceta del problema de la marginación, ha sido objeto de la acción gubernamental durante las últimas décadas a través de múltiples programas federales y locales orientados, en lo fundamental a dos líneas principales de actuación: la acción correctiva a través de la regularización de la tenencia de la tierra, a cargo del sector agrario gubernamental; y la acción preventiva de oferta legal de tierra barata por medio de la constitución de reservas territoriales, a cargo del sector urbano gubernamental.

La Ley Agrariaa través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE)

³⁰ que permite dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que las superficies de origen ejidal o comunal sean desincorporadas del régimen³¹; para ser incorporadas a proyectos de diversa índole, entre los que destacan los urbanos e inmobiliarios, reconociendo que la dinámica de la sociedad tiende a asignar a los tres niveles de gobierno el

³⁰ Este programa se basa en la facultad que la ley, según su artículo 56, otorga a la Asamblea ejidal para delimitar y decidir el destino de las tierras de que fueron dotados

³¹ www.ran.org.mx

carácter de promotores, orientadores y controladores del desarrollo urbano, y demandando que la responsabilidad de identificar, evaluar y concretar los proyectos.

El PROCEDE está dividido operativamente en las siguientes etapas:

- a) Ratificación de linderos y plano definitivo;
- b) Actualización del censo, mediante la incorporación y reconocimiento de hijos de ejidatarios;
- c) Delimitación y confirmación de tierras de uso común;
- d) Titulación parcelaria individual;
- e) Titulación de solares urbanos; y
- f) Adopción del régimen de dominio pleno.

A su vez en la PROCEDE participan tres instituciones:

- Procuraduría Agraria (PA), que informa y asesora a los sujetos de derecho en los aspectos legales;
- Registro Agrario Nacional (RAN), que participa en la delimitación, registro y emisión de certificados de derechos agrarios y títulos de propiedad; y el
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), como apoyo técnico-operativo.

De esta manera, existen diferentes mecanismos o instrumentos que se encargan de desincorporar suelo ejidal e integrarlo al desarrollo urbano, que a continuación se mencionarán.

6.1 Desincorporación de tierra ejidal, e integración al desarrollo urbano

Para la realización del proyecto es necesaria la participación de las autoridades locales, estatales y federales, así como de un organismo técnico que es la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), con base en la coordinación con los propietarios de las tierras ejidales. Así se desincorporarán del régimen de propiedad social, ya sea por vía **de adopción del dominio pleno**, o **la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil**, adicionalmente y desde antes de la reforma de 1992, se utilizaba y aún se utiliza, la **vía de la expropiación** por conducto de la CORETT, básicamente como un proceso correctivo, para regularizar los asentamientos humanos constituidos de manera irregular en tierras de propiedad social. Para posteriormente incorporar su superficie al desarrollo urbano; esto es, con la finalidad de distribuir equitativamente los beneficios de plusvalías y así poder aplicar políticas contenidas en los planes de desarrollo urbano.

6.1.1 Adopción del Dominio Pleno

De acuerdo al Capítulo 2 “El ejido”, que mencionaba la modificación al Artículo 27 de la Constitución Mexicana, fue clave en la reforma de la eliminación de ciertas restricciones para permitir la venta de parcelas individuales entre miembros del mismo núcleo agrario y la renta a otros miembros del ejido o terceros. Esta provisión, sin embargo, todavía mantenía restricciones sobre el mercado de tierras ejidales. Por lo tanto, la reforma incluyó también la opción de los ejidos de adquirir el dominio pleno para poder obtener la calidad de propiedad privada sobre sus

parcelas. El dominio pleno permite a los ejidatarios vender sus parcelas libremente en el mercado y utilizarlas como garantía para obtener crédito.

La Ley Agraria en su artículo 23, fracción X, faculta a la Asamblea ejidal para determinar la delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, por lo que el núcleo de población agrario, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 56 de la misma Ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de los que carezcan de los certificados correspondientes y, consecuentemente, destinarlas al asentamiento humano, al uso común o a parcelarlas en favor de los ejidatarios³².

6.1.1.1 Adquisición del Dominio Pleno

Con relación a la posible adquisición del dominio pleno sobre las parcelas, es necesario destacar:

- La autorización para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada Asamblea ejidal; es decir, no es un acto forzoso.
- La adquisición del dominio pleno sobre las parcelas es decisión de cada ejidatario.
- En todo caso se requiere la estricta observancia de un procedimiento establecido en la Ley Agraria.
- Ante todo, es indispensable que las parcelas sobre las que se pretenda adoptar el dominio pleno, hayan sido delimitadas y asignadas en términos del artículo 56 de la Ley Agraria.

³² <http://www.pa.gob.mx/publica/pa07ga.htm>

La adopción del dominio pleno es la manera de incorporación más ágil de suelo, de manera planificada y preventiva, a su vez que los ejidatarios formen una sociedad mercantil.

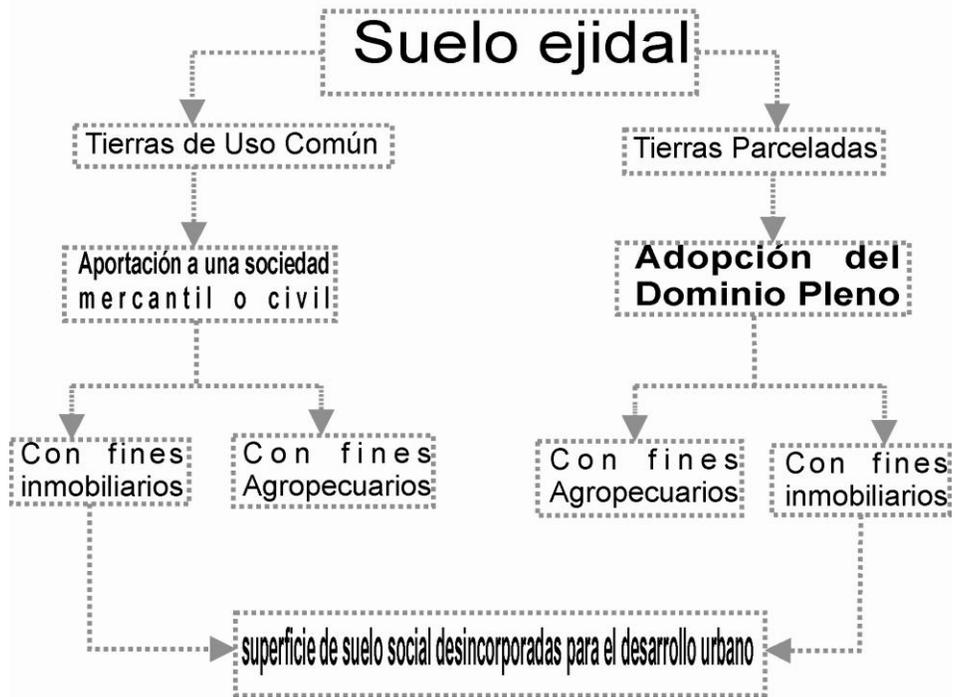
6.1.2 Sociedad Inmobiliaria Ejidal

A través del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE) es el mecanismo con el cual da financiamientos a los grupos agrarios mediante una constitución de una sociedad inmobiliaria ejidal, misma que les permita desarrollar un proyecto específico habitacional, industrial, turístico o de diversa índole relacionado con el desarrollo urbano y regional. Este fideicomiso implica varias ventajas para la zona de desincorporación, así como para los propietarios originales:

- Se evita que las tierras sean invadidas expropiadas o ilegalmente enajenadas.
- Los propietarios originales tienen la oportunidad de desarrollar comercializar, siempre cuando sigan el desarrollo de la propuesta urbana.
- Con el proyecto se generará una derrama económica para toda la región y generará plusvalías al resto de sus tierras.

Sin embargo si no se llevara a cabo esta incorporación existe el riesgo de que las tierras sean invadidas por asentamientos irregulares, esto provoca conflictos económicos, sociales y políticos.

mecanismo de incorporación



Fuente: La incorporación de tierras de propiedad social al desarrollo urbano. Lic. Ricardo Sheffield Padilla subsecretario de ordenamiento de la propiedad rural. Junio 2007

6.1.3 Expropiación

La CORETT en primera instancia selecciona un terreno, y vigila que el predio esté integrado a los programas de desarrollo urbano del municipio para que sea provisto de servicios básicos, antes de ser dado a los usuarios.



Elaboración Propia

La regularización es la alternativa propicia para la incorporación de la tierra al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial (ya sea reubicación, desalojo y demolición). La incorporación de áreas libres o parcialmente ocupadas al desarrollo urbano constituye una acción preventiva, que tiene que ir acompañada de tres elementos: a) oportuna, contar con elementos indispensables en materia de desarrollo urbano; b) debe ser sencilla y de; c) acciones correctivas que deben ser encaminadas a sancionar a los actores de la irregularidad³³.

Por otra existen instrumentos que evitan el mecanismo de recurrir a la expropiación por causa de utilidad pública, y que ayudan a la agilidad de trámites como el Programa de Suelo Libre y Programa de Incorporación de Suelo Social.

³³ Alfonso X, Iracheta y Medina, Susana. Irregularidad y Suelo Urbano. UNOHABITAT, Colegio Mexiquense, 2008

6.2 Programa Suelo Libre(SULI)

SULI (actualmente se le conoce como la Regla 04/08³⁴) tiene la finalidad de dar una solución a la demanda de la regularización de la tenencia de la tierra, a través del marco legal agrario permite que superficies ejidales y comunales sean desincorporadas del régimen ejidal o comunal sin necesidad de recurrir a la expropiación por causa de utilidad pública. Era supervisada por la Secretaría de la Reforma Agraria, la cual realizaba una serie de dictámenes técnicos, con el objetivo de incorporar los ejidos al suelo urbano, actualmente se encarga la Secretaria de Desarrollo Social.

A través de la aportación de tierras de uso común al patrimonio de **sociedades mercantiles y civiles, así como la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas**, las propias asambleas de los núcleos agrarios pueden incorporar tierras a proyectos inmobiliarios que resulten congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano que definan las autoridades locales.

La Regla 04/08 tiene dos objetivos fundamentales: a) frenar los asentamientos irregulares; y b) crear reserva territorial para hacerle frente a la situación de la irregularidad. Fue creado, con la finalidad de promover la compraventa de suelo, con el propósito de satisfacer las necesidades de reserva territorial y estratégica, desarrollo urbano y vivienda, y/o el mejoramiento de la calidad de vida de la población marginada, a través de mecanismo que beneficien a grupos de ejidatarios y comuneros.

³⁴Regla para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda. CORETT.

Los lotes a regularizar no deberán estar dentro de propiedad federal (líneas de FFCC; y/o eléctricas de la CFE, ductos de PEMEX, recintos portuarios y aéreos, litorales y carreteras), así como zonas de reserva ecológica, zonas petroleras, zonas arqueológicas o históricas o zonas de riesgo.

Solo se podrá iniciar el proceso de regularización de predios, una vez ejecutado el decreto de expropiación de las tierras, indemnización a los núcleos agrarios. Por esto, en 1996 fue creado el Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO).

6.2.1 PISO (Programa de Incorporación de Suelo Social)

Es un instrumento del Gobierno Federal destinado a promover el desarrollo ordenado y sustentable de las ciudades mediante la incorporación de suelo apto de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano e inmobiliario, aplicando para tal efecto los procedimientos previstos en las legislaciones vigentes tanto en materia agraria como en materia de asentamientos humanos.

Permite que dichas superficies sean desincorporadas del régimen ejidal o comunal sin necesidad de recurrir a la expropiación por causa de utilidad pública. Mediante la aportación de tierras de uso común al patrimonio de sociedades mercantiles y civiles, así como a través de la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas, las propias asambleas de los núcleos agrarios pueden incorporar tierra a proyectos inmobiliarios y que resulten congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano. Esto implica la posibilidad de que tanto los ejidos como las comunidades se transformen en interlocutores efectivos del gobierno para diseñar y aplicar estrategias que permitan imprimirle orden y legalidad al futuro crecimiento de los principales centros urbanos del país.

El programa PISO es un instrumento de coordinación entre los tres órdenes de gobierno y de concertación con la sociedad civil, orientada a facilitar la incorporación ágil y legal de suelo apto de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano. Mediante este programa, los núcleos agrarios estarán en condiciones de poner en oferta legal suelo al servicio de las instituciones públicas, privadas y sociales de la vivienda y desarrollo inmobiliario, de organizaciones sociales y personas físicas y morales en general, que deseen acceder a la tierra para la construcción, promoción, venta y utilización de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional.

Los procedimientos jurídicos³⁵ que actualmente permiten a las asambleas cambiar el régimen de propiedad del suelo de origen ejidal o comunal para incorporarlo al desarrollo urbano son fundamentalmente dos:

- Aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria.
- Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas.

Los objetivos de la Regla 04/08, destacan los siguientes:

- Contar con la disponibilidad legal.
- Contar con el suficiente suelo en cada ciudad para satisfacer las demandas de vivienda, equipamiento urbano y de desarrollo regional.

³⁵Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda.

6.3 Incorporación del ejido de Chalco al desarrollo urbano

La incorporación del ejido de Chalco al suelo urbano de la Ciudad México tiene como principal propósito que los ejidatarios y la ZMCM se vean beneficiados. Para esto se mencionara el resultado de la desincorporación, a través de los siguientes puntos:

1. Autoridades federales, estatales y locales.

- a. Las autoridades locales y estatales se den cuenta de la falta de vivienda en la ZMCM, y como el ejido de Chalco siendo una zona propicia para los asentamientos humanos de forma legal, es vulnerable a la invasión de los asentamientos irregulares.
- b. A través del Programa SULI y del Programa PISO, es la manera funcional de que se puede desarrollar el proyecto.

2. Concertación de acuerdos entre los ejidatarios, y los diferentes actores:

- a. Todos los ejidatarios estén a favor de la realización del proyecto
- b. Los ejidatarios faciliten la incorporación de sus tierras (PROCEDE).
- c. Crear un núcleo suelo parcelario.
- d. El gobierno local facilite la concertación entre los ejidatarios.

3. Realización de una sociedad Inmobiliaria ejidal (si corresponde a tierras de uso común).

- a. Los ejidatarios formen una sociedad inmobiliaria ejidal, con lucros económicos, urbanos y sociales. Con el propósito de que ellos sean los beneficiados en el proyecto.

- b. A través del fideicomiso FINOFADE, es la manera por la cual pueden subsidiar el proyecto.

4. Adopción del Dominio Pleno (si corresponde a tierras parceladas).

- a. Es la forma por la cual los ejidatarios convierten sus tierras a propiedad privada.

Ya establecido el ejido a propiedad privada, estas tierras pasan a hacer “Reservasterritoriales prioritarias³⁶”. La sociedad inmobiliaria ejidal presentará a la CORETT una solicitud para la constitución de reservas territoriales prioritarias que considere pertinentes para atender necesidades de desarrollo urbano y de vivienda, esto contendrá como mínimo los elementos siguientes:

- a) Documentos que acrediten la propiedad
- b) Propuesta económica del propietario original para enajenar su predio;
- c) Estimación del valor de enajenación del suelo, por zona y metro cuadrado;
- d) Propuesta del beneficio social esperado;
- e) Análisis costo-beneficio proyectado a la Corett;
- f) Forma de pago a la Corett, y
- g) Características del proyecto conteniendo los siguientes elementos:
 - a. Ubicación física del suelo propuesto.
 - b. La cobertura del Plan de Desarrollo Urbano y en caso de que no sea así presentar acta de cabildo que contenga el compromiso de la autoridad municipal para elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo;

³⁶Superficies que con base en un plan, proyecto o programa específico es utilizada para proyectos de desarrollo urbano y de vivienda

- c. Croquis de la poligonal envolvente;
- d. Superficie en metros cuadrados del suelo propuesto
- e. Señalamiento de áreas destinadas para equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, indicando la superficie mínima en metros cuadrados;
- f. Carta topográfica;
- g. Infraestructura y vías de acceso cercanas a la superficie propuesta;
- h. Densidad de vivienda propuesta por hectárea
- i. Número y tipo de viviendas que se pretende construir señalando la preferencia que se considere otorgar a la económica a hogares en situación de pobreza patrimonial;
- j. Uso de suelo existente por zona al momento de la solicitud;
- k. Opinión de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) respecto al impacto ambiental, o en su caso de la autoridad local competente en materia ambiental;
- l. Dictamen de inexistencia de riesgos para el uso que se pretende dar al suelo otorgado por autoridad competente;
- m. Carta compromiso de dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
- n. Programa de ejecución, detallando las etapas de desarrollo del Proyecto.

El desarrollo del proyecto va encaminado a corto, mediano y largo plazo. En un corto plazo a un desarrollo mixto; mediano plazo la disminución sustantiva e irreversible de la irregularidad; largo plazo a un desarrollo formal e integral.

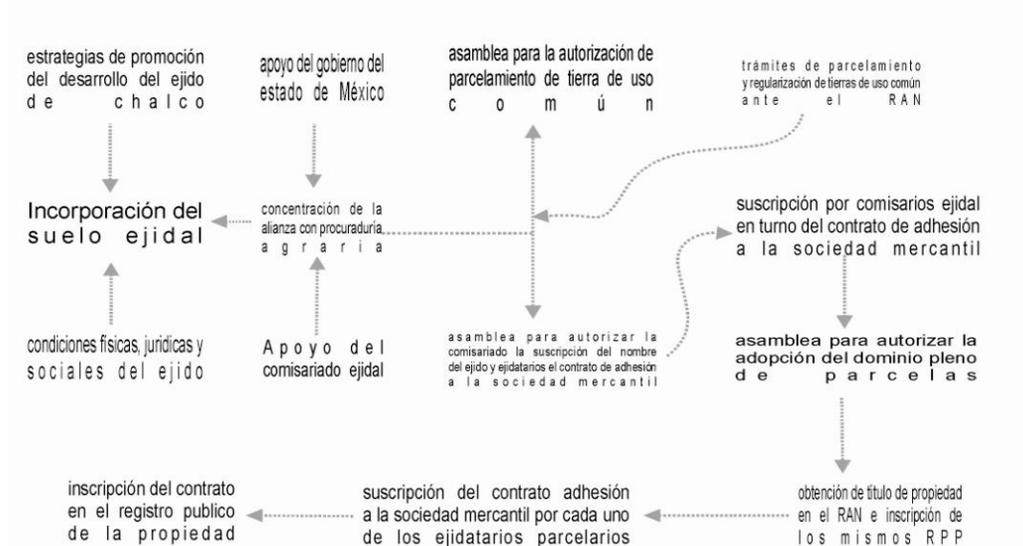
Tabla: Culminación de fases del proceso, entre los diferentes actores que se involucran en la realización del proyecto

	Ejidatarios de Chalco	Promotor	Gobierno Municipal/Estatal/Federal
1			Falta de Vivienda en la ZMCM
2	Ejido de Chalco, zona propicia para el desarrollo urbano.	Promoción del Desarrollo del Ejido de Chalco	
3	Concertación entre la asamblea ejidal para la realización del proyecto	Promover una incorporación ágil del suelo de manera planificada y preventiva, para evitar presiones del desarrollo informal	Facilite la concertación entre los ejidatarios
4	Realización de una sociedad ejidal (si corresponde a tierras parceladas) ó Adopción del Dominio Pleno (si corresponde a tierras parceladas)		Es necesario que las parcelas se hayan sido delimitadas por el Art. 56 de la Ley Agraria
5	Creación de una sociedad inmobiliaria ejidal		Convenio con la CORETT. Además de Inscribirlo en el Registro Agrario Nacional
6	La sociedad inmobiliaria ejidal presentará a la CORETT una solicitud para la constitución de reservas territoriales prioritarias que considere pertinentes para atender necesidades de desarrollo urbano y de vivienda		

Realización del Proyecto del Ejido de Chalco, a través del apoyo de la sociedad inmobiliaria ejidal (inversionistas), conjuntamente con el gobierno municipal de Chalco y Gobierno del Estado de México

Fuente. Elaboración propia

esquema de acciones gubernamentales y administrativas
para la implementación del proyecto en el ejido



Fuente: Lozano Corona, Claudia; Martínez Rodríguez, Juan. Proyectos de Diseño Urbano para el

Conclusiones.

La región oriente de la ZMCM ha se ha enfrentado a un fenómeno de la expansión urbana, que a través del análisis realizado, se detecto en el presente trabajo la siguiente afirmación.

- Los municipios de la zona oriente sufren una dependencia urbana y económica con el Distrito Federal, lo que genera problemas de infraestructura urbana, de segregación y una pérdida de identidad. Sin embargo esta región en los últimos años se ha vuelto una fuente de riqueza para desarrolladores inmobiliarios legales e ilegales.

Los municipios del Estado de México de la zona oriente de la ciudad de México concentran gran superficie territorial y apta para el desarrollo urbano, y a su vez próxima al Distrito Federal.

Los desarrollares inmobiliarios legales al ver la oportunidad de aprovecharlas, debido a su bajo costo y al observar una alta demanda de vivienda de la población media o media baja. Otro hecho importante que ha permitido la expansión de los conjuntos inmobiliarios es la modificación al artículo 27° Constitucional en 1992, que permitió que las tierras en suelo social pudieran pasar al dominio pleno, y con este argumento permitió los ejidatarios de forma legal pudieran vender sus tierras (compra – venta).

Sin embargo este fenómeno de compra – venta está generando ciudades dormitorio, donde la población de estos conjuntos inmobiliarios tiene que realizar sus actividades laborales y escolares a la ciudad de México, haciendo recorridos de aproximadamente cuatro horas (ida y vuelta), debido que estas empresas no desarrollan fuentes zonas para el comercio, industria, etc.

A la misma vez, los desarrolladores inmobiliarios clandestinos observan el mismo fenómeno, sin embargo de una forma ilegal, invadiendo tierras de propiedad privada y social (suelo ejidal).

El suelo ejidal de esta región se ha visto vulnerable y endeble de este fenómeno de la ilegalidad, y a su vez los ejidatarios han observado que el valor de las tierras agrícolas es mucho menor costo que el de las tierras urbanas, y por lo tanto generarían una mayor riqueza al cambiar de suelo agrícola a suelo urbano.

Además gran parte de los ejidatarios y con la participación de varios actores (enfocados al sector urbano), hacen de esta ilegalidad una forma más sencilla de hacer suelo urbano.

Es por esta manera que la superficie territorial del ejido de Chalco se ha visto vulnerable ante esta invasión de los desarrolladores inmobiliarios ilegales. Sin embargo esta zona territorial se puede aprovechar de una mejor manera, antes de que sea invadida, a través de un Proyecto de Desarrollo integral urbano, y por ende van a *mejorar la calidad de vida de los habitantes* de la zona oriente, a través de los siguientes apartados:

- *Impulsar las oportunidades económicas en el municipio.*

Fortaleciendo el sector industrial (pequeña y mediana magnitud) que el Proyecto urbano se especifica su ubicación adecuada, con la finalidad de que no afecte a la población. A su vez incrementar ciertas actividades urbanas para la creación de nuevos empleos, a través de corredores urbanos – económicos. Por otra parte impulsar el sector turístico del municipio Chalco de Díaz Covarrubias a través de la creación de un Zona arqueológico.

- *Aumentar la conectividad del municipio con la ciudad.*

Con el sistema de calles y vialidades que se diseño en el Proyecto urbano, garantiza una conectividad y accesibilidad en diferentes panoramas:

- a) Con la ciudad de México – municipio de Chalco Díaz Covarrubias.
- b) Conectividad con la región oriente, principalmente con los municipios aledaños a este.
- c) Conectividad y accesibilidad al interior del proyecto.

Con estos tres incisos, se pretende reducir el tiempo de traslado hacia las diferentes zonas, un ahorro económico y la creación de nuevas alternativas de accesibilidad y conectividad.

- *Reducir la vulnerabilidad de inundaciones.*

Con el diseño de la traza urbana del proyecto, además de garantizar una adecuada conexión entre la población, también garantiza el abastecimiento de redes de drenaje, evitandó así futuras inundaciones.

- *Crear y distribuir plusvalías en todo el territorio, incluso las zonas aledañas.*

Con la creación de corredores comerciales, y el uso de suelo de habitacional mixto, el valor de suelo se incrementará, y generará mejores condiciones de vida.

Este trabajo que planteó la desincorporación del ejido de Chalco y un diseño urbano integral, es el ejemplo más factible para la región oriente de la ZMCM crezca de forma ordenada, evitando así la irregularidad urbana y mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

Este proyecto urbano que es de gran magnitud para la región oriente, también se puede aplicar en otras zonas y inclusive aumentar su nivel de cobertura.

Anexo

Proyecto urbano

	Ha	%	Absoluto	km ²	m ²	\$\$\$
Área Vendible	249.2741	53.756314	54	2.4927	2,492,741	
Vivienda	174.49187	70 ³⁷	70	1.7449	1,744,981	5,060,444,900
Comercio	74.78223	30	30	7.4782	747,822	10,469,512,200
Total área vendible						15,529,957,100
Vialidad	163.6894	35.299851	35			
Área donación (plazas, parques, camellones, equipamiento urbano)	50.7478	10.943835	11			
Área Total	463.71	100	100			

Metro cuadrado para uso habitacional =\$2,900³⁸

Metro cuadrado para uso comercial =\$14,000

El área vendible son 249.27 ha, que corresponde al 54% de la superficie. Por otra parte el 70% del área vendible es utilizado para uso habitacional, y el restante para uso comercial.

³⁷ Porcentaje de acuerdo Jan Bazant. Manual de Diseño Urbano, Trillas. México, Reimpresión 2009

³⁸ Fuente: Metros Cúbicos

Área de Donación: Equipamiento urbano

Educación	#	Aulas	Capacidad de una aula (niños y jóvenes)	Total de alumnos	superficie m ²	m ² en total
Guarderías	10	6	35	210	1,000	10,000
Primarias	10	12	50	600	5,000	50,000
Secundarias	9	18	50	900	6,000	54,000
Preparatoria	2	9	30	270	2,000	4,000
Universidad	1	100	35	3500	15,000	15,000
Total						<u>133,000</u>

Cultura	#	superficie m ²	m ² en total
Biblioteca publica	2	300	600
Centros de barrios	10	1,000	10,000
Templo	2	1,000	2,000
museo local	1	3,500	3,500
Total			<u>16,100</u>

Salud	#	superficie m ²	m ² en total
Centro de salud de primer contacto	10	400	4,000
Clínica	10	1,000	10,000
Unidad de urgencias	2	600	1,200
Hospital regional	1	60,000	60,000
Total			<u>75,200</u>

Abasto	#	superficie m ²	m ² en total
Tianguis	10	850	8,500
mercado	10	3,500	35,000
Total			<u>43,500</u>

Recreación	#	superficie m ²	m ² en total
Juegos infantiles	22	1,250	27,500
Parque de barrio	22	10,000	220,000
Parque Urbano	11	10,000	110,000
Canchas deportivas	9	500	4,500
Plaza	11	1,000	11,000

	Total	-	<u>373,000</u>
Entretenimiento	#	superficie m ²	m ² en total
Cine	1	500	500
	Total	-	<u>500</u>
	m ²	Km ²	Ha
Total de Equipamiento	625,200	625.20	0.6252

Demografía

Habitantes					
Uso	%	ha	m2	lote tipo: 10x20=200m2	4 habitantes en 200m2
Habitacional	70	174.49187	1,744,918.70	8,724.59	34,898.37
comercio	30	74.78223			
total	100	249.2741			
TOTAL DE HABITANTES		<u>34,899</u>			
Densidad		<u>76</u> <u>hab/ha</u>			

6.8.2 Diseño urbano tradicional

	ha	%	Absoluto	km ²	m ²	\$\$\$
Área Vendible	321.8796	69.413793	70	3.21870	3,218,796	9,334,508,400
Vialidad	141.8317	30.586207	30			
Área de Donación	0	0	0			
Área Total	463.7113	100	100			

*Metro cuadrado en la zona: \$2,900

Habitantes				
Uso	ha	m ²	lote tipo: 15x10= 150m ²	habitantes
Habitacional	321.8796	3,218,796	21,459	85,835
TOTAL DE HABITANTES			<u>85,835</u>	

Bibliografía

LIBROS:

- Bazant, Jan. Periferias Urbanas. Editorial Trillas, México 2005
- Bazant, Jan. Asentamientos irregulares: guía de soluciones urbanas. Trillas. México 2004
- Cruz Rodríguez, Ma. Soledad. Propiedad, poblamiento y periferia rural en la zona metropolitana de la ciudad de México. UAM, Unidad Azcapotzalco: Red Nacional de Investigación Urbana, 2001
- González, Carlos Héctor. Monografía [del] municipio de Chalco / textos y fotos. Carlos Héctor González. Gobierno del Estado de México, Dirección de Prensa y Relaciones Públicas, Toluca 1973
- Iracheta Cenecorta, Alfonso; Medina Ciriaco, Susana. Irregularidad y suelo urbano. Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano. El Colegio Mexiquense. México 2008
- Green Castillo, Fernando. Urbanismo y Vivienda. UNAM. México. 2005
- Lazona metropolitana de la ciudad de México: Situación actual y perspectivas demográficas y urbanas. México, d. f. : Consejo nacional de población, dirección general de estudios de población, 1992
- Negrete, María Eugenia. Población, espacio y medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México. México : El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 1993
- Zona metropolitana de la ciudad de México: complejo geográfico, socioeconómico y político. UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas: Departamento del Distrito Federal. México 1993

REVISTAS

- Rivera Lona, Miguel. De cómo se urbanizó el ejido. Ciudades Cultura Urbana N° 7
- Garza Villarreal, Gustavo. Metropolización en México. Ciudades. Procesos Metropolitanos N°6
- Azuela, A Y Peter, W. Memorándum de Austin: La urbanización del Ejido y el impacto de la reforma al art 27 de la Constitución Mexicana. Revista Interamericana de Planificación. 1994, N°XXVI

PLANES DE DESARROLLO URBANO:

- Gobierno del Estado de México y Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda. Plan de Desarrollo Municipal de Chalco, México 2006

LEYES

- Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos
- Ley Agraria

TESIS

- Lozano Corona, Claudia; Martínez Rodríguez, Juan Ángel. Proyecto urbano para el ejido de Ixtapaluca. UNAM. México 2007.

SEMINARIOS

- Seminario Internacional de la Tenencia de la Tierra, Planeación Urbana y Desarrollo Sustentable. Colegio de México, 2009.