



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

"HISTOGRAMA DE VALOR COMERCIAL EN  
EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA"

**T E S I S**

Que para obtener el Título de:  
**I N G E N I E R O            C I V I L**  
P R E S E N T A:  
**ISRAEL MEDINA CRUZ**

**ASESOR:**  
ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

**MÉXICO 2011**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

"HISTOGRAMA DE VALOR COMERCIAL EN  
EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA"

**T E S I S**  
P R E S E N T A:  
**ISRAEL MEDINA CRUZ**

**DIRECTOR DE TESIS**

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

**SINODALES**

PRESIDENTE: ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

VOCAL: ING. PASCUAL GARCÍA CUEVAS

SECRETARIO: ING. JOSÉ MARIO ÁVALOS HERNÁNDEZ

SUPLENTE: M. en C. LUIS POMPOSO VIGUERAS MUÑOZ

SUPLENTE: M. en I. MARIO SOSA RODRÍGUEZ

MÉXICO 2011

AGRADECIMIENTOS

Y

DEDICATORIAS

# AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

## GRACIAS A:

- ❖ **DIOS:** POR QUE HASTA ESTE MOMENTO CREO QUE NO PODEMOS CONFIAR EN NUESTRAS PROPIAS FUERZAS, SIEMPRE NECESITAMOS EN QUE CREER YO DECIDO CREER EN DIOS
  
- ❖ **MIS PADRES:** PAPÁ SE QUE LO ANHELABAS COMO YO, ESTE TRABAJO TE LO DEDICO. MAMA: SE QUE TE HAS ESFORZADO MÁS QUE YO; ASI QUE NO SOLO ESTA TESIS SI NO TODA MI VIDA ESTA DEDICADA A TI.
  
- ❖ **MIS HERMANOS:** ESTHER MEDINA CRUZ, GUADALUPE MEDINA CRUZ, ESTOY AGRADECIDO CON USTEDES POR QUE NUNCA ESCATIMAN SU AYUDA, SE LOS RECONOZCO HOY MAÑANA Y SIEMPRE
  
- ❖ **MIS PROFESORES:** PORQUE AHORA ME SIENTO MÁS INTEGRO, MAS PROFESIONAL, MAS COMPROMETIDO CON MI PAÍS, MI UNIVERSIDAD, PROFESORES DE LA FES ARAGÓN TODOS SIN EXCEPCIÓN LOS ADMIRO Y RESPETO
  
- ❖ **MI ASESOR DE TESIS:** POR QUE ADEMÁS DE TOMAR CATEDRA EN LAS AULAS LO HICE EN SU DESPACHO HA SIDO HONORABLE TRABAJAR EN CONJUNTO.
  
- ❖ **MIS SINODALES:** POR QUE CON ALEGRIA Y SIN REPUDIO ACEPTARON SER PARTE DE ESTE SINODO.
  
- ❖ **MIS AMIGOS:** POR QUE LA MAYORIA DE USTEDES ME ACEPTA COMO SOY.

# HISTOGRAMA DE VALOR COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA.

<b>ÍNDICE</b>	<b>PÁGINA</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>I.- INFORMACIÓN GENERAL DE IXTAPALUCA</b>	<b>6</b>
1.- Reseña Historica	<b>7</b>
2.- Localización	<b>8</b>
3.- Infraestructura Social y de Comunicaciones	<b>12</b>
4.- Actividad Económica	<b>14</b>
5.- Atractivos Culturales y Turísticos	<b>16</b>
6.- Gobierno	<b>18</b>
<b>II.- PROBLEMÁTICA SOCIAL</b>	<b>22</b>
1.- El uso del Suelo Habitacional	<b>23</b>
2.- Proceso de Urbanización	<b>27</b>
3.- Conjunto Habitacional de San Buenaventura	<b>33</b>
4.- Habitantes, Uso y Aprobación del Entorno	<b>34</b>
5.- Habitabilidad, de Megaconjuntos	<b>35</b>
6.- Importancia del Equipamineto Urbano	<b>37</b>
7.- Problema de las Relaciones Vecinales	<b>38</b>
8.- Eficiencia y Fallas de los Mercados de Suelo	<b>41</b>
<b>III.-VALORES DE MERCADO EN BASE A AVALÚOS REALIZADOS</b>	<b>42</b>
1.- Introducción	<b>43</b>
2.- Base de Datos	<b>44</b>
<b>IV.-REPRESENTACIÓN GRAFICA POR CONJUNTOS</b>	<b>47</b>
1.- Geovillas de Santa Bárbara	<b>48</b>
2.- Las Palmas	<b>49</b>
3.- Los Héroes	<b>50</b>
4.- San Buenaventura	<b>51</b>
5.-Valores de Venta por conjunto	<b>52</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>53</b>
1.- Rutas y distancias	<b>54</b>
2.- Representación de las distancias	<b>55</b>
3.-Conjuntos Habitacionales	<b>56</b>
4.-Precios Promedio	<b>62</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>64</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>67</b>

## INTRODUCCIÓN.

El crecimiento de la población en los últimos años, ha ocasionado el incremento de la construcción de conjuntos habitacionales, que logran satisfacer la demanda de la población, albergando miles de familias que necesitan ser alojadas, por el municipio donde migra la gente.

Este crecimiento ha llevado a que miles de personas compren sus viviendas en los municipios vecinos del Distrito Federal, entre los municipios del Estado de México que se desarrollan mas conjuntos habitacionales se encuentra Ixtapaluca y Tecámac. Son los dos municipios que presentan el crecimiento poblacional más grande de América Latina en la última década.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), Ixtapaluca registró en el periodo de 1995 a 2000 un crecimiento poblacional de 11.4 %, que se redujo de 2000 a 2005 a 6.7 %

. Tecámac, establece el INEGI, aumentó su crecimiento de 3.6%, de 1995 a 2000, a 8.2% en el lapso de 2000 a 2005, que representa el mayor índice de Latinoamérica.

En Ixtapaluca se han edificado en los últimos dos lustros 120 mil viviendas de interés social, más que en ninguna otra parte del país.

En Tecámac, en ese lapso, el gobierno del estado de México y el municipal han autorizado la construcción de 155 mil casas, de las cuales ya se han realizado más de 95 mil.

En ambas localidades se elevó el número de habitantes de manera exponencial. En 1990, señala el INEGI, en Ixtapaluca habitaban poco más de 137 mil personas. En 17 años la población se incrementó a un millón 200 mil residentes, estableció un estudio de la Secretaría de Desarrollo Social, entregado al ayuntamiento.

En Tecámac, hasta 1990 vivían más de 123 mil personas; en 2005, destaca el gobierno local, residen más de 500 mil habitantes.

Las autoridades de los dos municipios enfrentan problemas para la dotación de servicios básicos a las miles de familias que se establecieron en unidades habitacionales.



No hay vialidades, no hay suficiente agua, faltan espacios educativos sobre todo en nivel básico, aumentó la delincuencia, hay hacinamiento en los hogares, se incrementó la violencia intrafamiliar, no hay equipamiento urbano, faltan espacios recreativos, sólo hay un Ministerio Público para atender a más de un millón de personas, no hay hospitales para atender a la población.

Se tiene que obligar a las empresas inmobiliarias, a construir plantas tratadoras y usar ese líquido para la recarga de los mantos acuíferos que están siendo explotados por miles de viviendas de interés social en los municipios de Chalco e Ixtapaluca.

#### Ciudad Bicentenario

En Tecámac, ocurre lo mismo que en Ixtapaluca. Los pobladores padecen la falta de vialidades, empleo, servicios básicos, no hay hospitales, el equipamiento urbano es mínimo, la delincuencia va a la alza, entre otras cosas.

Pero eso no es impedimento para que el gobierno estatal, haya considerado que Tecámac sea una Ciudad Bicentenario, en donde se construirán más viviendas, industrias y empresas de servicios.

Las ciudades del bicentenario deben ser espacios diseñados para el bienestar de sus habitantes, con proyectos estructurados por corredores y vialidades, sistemas de transporte que garanticen la integración de los centros habitacionales con el resto del uso del suelo, de las actividades productivas, los equipamientos y los servicios, todo esto dentro de un concepto de ciudad autosuficiente como lineamientos estratégicos”,

No se deben construir más casas en Tecámac, porque el acuífero Cuautitlán-Pachuca, al que pertenece el municipio está sobre explotado en 138%, por lo que no habría agua para las nuevas familias que llegaran.

“Quieren que Tecámac sea una tecnópolis, y eso es lo peor que pasaría. Tecámac e Ixtapaluca, son los dos mejores ejemplos de lo que no debe hacerse con las ciudades”

Este trabajo cuenta con una base de datos del periodo comprendido desde el año 2005 hasta el año 2010, de avalúos realizados para una institución bancaria, que cumplen con la normatividad vigente y que tuvieron como propósito la adquisición de vivienda usada o nueva a través de créditos con INFONAVIT, FOVISSSTE, PEMEX, principalmente.

Esta recopilación de datos tiene la intención de mostrar gráfica y explícitamente el comportamiento ultimo de adquisición de vivienda donde mucho tuvieron que ver el gobierno representado por el Lic. Vicente Fox Quesada que llego a una cifra importante en otorgación de créditos de 1,600,000 a diferencia de su antecesor Lic. Ernesto Zedillo Ponce de León con solo 800,000 créditos ejercidos en su gestión.

Para entender ciertamente lo que está pasando específicamente en el caso del municipio de Ixtapaluca se expondrán las características geográficas, culturales, de servicios y de gobierno dando un panorama general del desarrollo de este trabajo.

Al generar prácticamente otra ciudad (conjuntos habitacionales) intervienen muchos factores que van desde el movimiento diario a los centros de trabajo ubicados en el centro de la ciudad, a tener desplazamientos que en muchos de los casos llegan a ser de hasta cuatro horas en un ciclo, y de todas las relaciones vecinales en condominios de gran magnitud se hablara de ello.

Entrando en la parte medular del estudio se describirá una muestra significativa de avalúos reales que se realizaron con el propósito de adquirir una vivienda, y partiendo de esta información se presentaran gráficamente esto con el fin de visualizar de manera objetiva y ágil el comportamiento de valor en el municipio.

Ayudados de imágenes de los conjuntos, de posibles rutas y distancias en kilómetros, con el fin de entender que nos deja el movimiento acelerado de construcción de viviendas no solo en este municipio sino en todos los municipios periféricos al Distrito Federal.

# INFORMACIÓN GENERAL DE IXTAPALUCA.

## IXTAPALUCA

El nombre propio mexicano es Iztapayucan, que se compone de iztatl, sal, pallutl o pallotl, mojadura, y de can lugar; y significa: "lugar donde se moja la sal".

Aparece con un jeroglífico, sobre un campo blanco, un toponimio cuyos contornos son de color negro, mismos que posee en la parte superior, una figura ovalada en los extremos; conteniendo en ésta y en el centro de la figura principal, triángulos específicamente dispuestos.

### **Reseña Histórica**

Se desconoce el lugar de los primeros hombres que llegaron a Ixtapaluca, los primeros asentamientos en territorio de este municipio se registran entre los años 1100 a.C. y 100 d.C. cuando Xólotl inicia su reinado en Tenayuca Techotlala, uno de sus hijos fundador de Texcoco; tuvo un hijo llamado Ixtlixóchitl a quien nombró su sucesor, donándole 11 pueblos entre ellos Ixtapaluca y Coatepec. El señor que reinaba en Ixtapaluca se llamaba Izcotzin y el gobernador Cuahuitzilotzin; quien tuvo una participación valerosa, ya que los Tecpanecas, tomaron el lugar como entrada para llegar al reinado de Texcoco, apoderarse de él y derrotar a Ixtlixóchitl.

Durante la evangelización, 1570, Coatepec había sido cuidadosamente distribuido, administrado en un principio por los franciscanos, y más tarde se les entregó a los dominicos, posiblemente su congregación se inició en 1550. Ixtapaluca fue elegido en 1553 para realizar la reducción de los naturales localizados en los bordes de la zona lacustre, hacia la parte norte. Ayotla se congregó en San Juan Bautista Tlapizahuac, en 1554.

En 1820, Ixtapaluca fue elevado al rango de municipio. En 1858 el 23 de diciembre, el batallón de Celaya, se pronunció promulgando el Plan de Ayotla (o Plan de Navidad). De 1861 a 1867, Ayotla fue cabecera municipal por decreto de la Legislatura del Estado, siendo gobernada por el Jefe Político Quirino Vázquez Guerrero.

Cuando Modesto de Olaguibel, fue gobernador del estado de México; se suscitó la intervención norteamericana; cuyas tropas se introdujeron al estado de México en 1847, pasaron por Ixtapaluca rodeando el lago de Chalco, de ahí se dirigieron a Tlalpan, pues pensaban atacar Churubusco. La importancia que tuvieron las haciendas en Ixtapaluca durante el Porfiriato se debió a la gran producción de maíz, frijol, haba, alfalfa, calabaza y maguey. En 1887, Iñigo Noriega, adquirió la hacienda de Río Frío. En 1930, se inició la industrialización en el municipio, con la instalación de la fábrica de yeso El Tigre. En los años 1969 y 1970, se suscitó un movimiento obrero de trascendencia nacional en la Fábrica de Hilados y Tejidos Ayotla Textil, S.A., dando por resultado la liquidación de la gran mayoría de empleados y obreros.

## Localización

El municipio está enclavado en la zona oriente del estado de México, se localiza a los 19° 14' 30" de latitud norte, al paralelo 19° 24' 40" y longitud oeste al meridiano 98° 57' 15". Está situado entre las carreteras nacionales de México-Puebla y México-Cuautla que pasan precisamente dentro de su territorio y se bifurcan ambas rectas enfrente de lo que fuera en otra época, gran finca ganadera llamada Santa Bárbara propiedad del general Plutarco Elías Calles. Dista 7 ½ kilómetros de Chalco, a 32 kilómetros de la capital de la República Mexicana y a 110 km. de la ciudad de Toluca. Limita al norte con Chicoloapan y Texcoco; al sur con Chalco; al este con el estado de Puebla y al oeste con Chicoloapan y Los Reyes La Paz. El territorio municipal de Ixtapaluca, conserva la extensión y límites actuales reconocidos conforme a la ley en 1960, la superficie territorial era de 206.13 km<sup>2</sup>, contando con 43 localidades en 1970, la superficie sigue siendo de 206.13 km<sup>2</sup> y 17 localidades.



## Extensión

En 1980 la superficie es de 206.13 km<sup>2</sup> y 25 localidades, en 1990 tiene una superficie de 315.10 kilómetros cuadrados con 37 localidades.

## Orografía

La cadena montañosa, más extensa, se localiza en la parte noreste del municipio, en ella se encuentran los cerros: Tlaloc, La Sabanilla, Cuescomate, Cabeza de Toro, Yeloxóchitl, Telapón y los Potreros. En cuanto a su proporción numérica, le siguen, por el lado noroeste: Cuetlapanca, Tejolote Grande y a su lado Tejolote Chico, Sta. Cruz y El Pino. En el lado sureste, en los límites con Tlalmánalco, se localizan los cerros: Papagayo y San Francisco; en el noreste únicamente se encuentra el cerro del Elefante. Las planicies, se localizan sobre todo en la cabecera municipal, pero también en algunos poblados, como son: San Francisco Acuautla, Talpizahua, Ayotla, colonia Plutarco Elías Calles y Río Frío de Juárez. Los terrenos municipales tienen alturas que

van de los 2,000 a los 3,900m, sobre el nivel del mar. La cabecera está a 2,900 metros sobre el nivel del mar.

### **Hidrografía**

La cuenca hidrológica, del municipio de Ixtapaluca, tiene sus orígenes en la zona montañosa del noreste, y está formada por el arroyo Texcalhuey, que viene de la parte norte; el Texcoco, que confluye con el de las Jícaras y se origina en los cerros Yeloxóchitl y Capulín; el de la Cruz, que se forma en el cerro de la Sabanilla y llega al arroyo San Francisco, que pasa por Ixtapaluca y desemboca en el Río de la Compañía, que pasa por el cerro del Elefante. Los arroyos, El Capulín, Texcalhuey y las Jícaras, pasan por el pueblo de San Francisco Acuautla. Otros arroyos, que vienen del cerro de los Potreros: uno que no tiene nombre y pasa por Avila Camacho, confluye con el arroyo San Francisco y Santo Domingo, que se desvía hacia Chalco, el municipio cuenta con un acueducto en la parte norte, por el arroyo La Cruz; una parte del territorio es plano y seco. Hace años quedó irrigado el terreno plano, gracias a diversos pozos artesianos que se construyeron, y son: 1 Tezontle, 2 San Isidro, 3 La Virgen, 4 Patronato, 5 Mezquite, 6 El Venado, 7 El Carmen, 8 Faldón, 9 Lindero San Francisco, 10 Cedral, 11 El Gato, 12 El caracol; por lo cual tomó más incremento la agricultura, principalmente el cultivo de forrajes.

### **Clima**

El clima es templado subhúmedo, con lluvias en los meses de junio, julio, agosto y septiembre; los meses más calurosos junio, agosto, septiembre. La dirección de los vientos, es de norte sureste; los vientos del sureste son los dominantes. La temperatura presenta variaciones, debido a que en el municipio hay zonas con mayor altura que otras, la temperatura media es de 15.1° grados centígrados, la media anual es de 11.1, la extrema máxima es de 39 y la extrema mínima, es de 8 grados centígrados bajo cero; la precipitación pluvial anual es de 660 mm, los días con heladas son aproximadamente 24.

### **Principales Ecosistemas**

Dentro de la municipalidad, existe una gran variedad de árboles, unos frutales, otros maderables o forestales; las especies frutales son entre otros: higuera, capulín, peral, manzano, zapote, granada, olivo, chabacano, tejocote, nogal y durazno. Los maderales o forestales son: oyamel, abeto, cedro, pino, ciprés, trueno, álamo, sauce llorón, pirúl que es muy abundante; encino blanco y chico, (que se utiliza como medicina para el dolor de muelas); chocolines, alcanfor, eucalipto, truenito y ocote. Medicinales: yerbabuena, Santa María, albacar, árnica, azahar, ruda, diente de león, estafiate, romero, manrubio, manzanilla, menta, té limón, de del monte, tepozán, toloache, toronjil, hierba mora, golondrina, gordolobo, chicalote y sábila.

Hortalizas y condimentos: acelga, ajo, alcachofa, apio, berro, betabel, calabaza, cebolla, cilantro, coliflor, chayote, chícharo, chilacayote, chile, elote, epazote, espinaca, frijol, haba, jitomate, lechuga, maíz, malva, laurel, nabo, nopal, quintonil, verdolaga,

pericón, rábano, romeros, tomate, trigo, cebada, zanahoria. Plantas de ornato: agapando, aretillo, azalea, azucena, bugambilia, helecho, cempasúchil, clavel, camelia, cola de borrego, crisantemo, dalia, nochebuena, floripondio, geranio, gloria, hiedra, jazmín, lirio, madreSelva, huele de noche, magnolia, manto, maravilla, margarita, mirasol, nube, perritos, quiebra platos, rosa de Castilla, rosa laurel, siempre viva, tulipán, vara de san José, violeta.

Plantas forrajeras: alfalfa, carretilla, cebada, lengua de vaca, maguey, mijo, nabo, pasto, trébol, trigo, zacate, maíz. Arbustos: abrojo, carrizo, huizache, tepozán, zopacle. Plantas sin uso específico: escobilla, jarilla, lentejilla, mala mujer, marihuana, muicle, ojo de gallo, oreja de ratón, ortiguilla, pata de león, pega ropa, perilla. Cactáceas, nopal y órgano; hongos, huitlacoche y champiñón.

La fauna, se ha ido extinguiendo, debido a la inmoderada explotación de los bosques, existe una gran variedad de animales, tanto de cría como silvestres; de ellos destacan los cerdos; que desde la época colonial se crían en la región; gallinas, guajolotes, conejos, palomos, vacas, caballos, borregos, cabras, codorniz, patos, gansos, y actualmente se inició la cría de la avestruz en el Rancho Santa María. Dentro de la fauna silvestre, se encuentra, venado, en muy poca proporción, hurón, tlacuache, cacomixtle, búho, lechuza, murciélago, variedad de víboras, lagartijas, arañas, víbora de cascabel que es abundante.

Cabe mencionar que en el municipio, existe un aviario, propiedad del Dr. Estudillo, donde se encuentran aves exóticas y hermosas de diferentes partes del mundo, es como entrar a un mundo distinto; ya que el amor a las aves, de parte del dueño se siente a primera vista, al lograr el hábitat, en que cada uno de ellos se desenvuelve; cuenta con lugares, tipo jaulas donde están clasificadas cada una de ellas, personal capacitado que las atiende; un hospital para aves que consta de: sala de operaciones, incubadoras, y una serie de elementos que hacen posible a esta reserva ecológica preservar las especies. Es como un paraíso aislado dentro del territorio municipal. Cuenta además con otra sección donde habitan felinos traídos de diferentes continentes. El Dr. Estudillo es reconocido mundialmente por su labor altruista; ya que su objetivo principal es la preservación de las especies que están en peligro de extinción. Ha sido visitado por personajes de la talla de; Jean Cousteau, Jaime Mausán y otras personalidades. El municipio cuenta además con el parque nacional Zoquiapan, el Parque Recreativo Ejidal Los Depósitos y el Olivar.

## **Recursos Naturales**

Recursos minerales: Dentro del municipio se localizan tres zonas productoras de tabique, en San Francisco Acuautla, Zoquiapan y en Santa Bárbara, en la cabecera municipal; además se cuenta con aproximadamente 20 vetas que explotan actualmente arena, grava, tepetate y tezontle, en los ejidos de Coatepec, Zoquiapan y San Francisco Acuautla, principalmente. Alcanzando en los últimos años un nivel de producción anual de 3,459.860; 16,800; 160,864 y 27,000 m<sup>2</sup>, respectivamente.

## **Características y Uso del Suelo**

El municipio se encuentra ubicado en la parte centro sur de la cuenca de México, y fisiográficamente está localizado en el eje volcánico, los tipos de suelo que presenta son: chernozem, calcico, háplico lúvico, cambisol, crómico, dístico, ferrálico, gélico, gléxico, húmico vértico, andosol húmico, mólico, ócrico, vítrico, solonchak, gléxico, mólico, órtico, takírico fases físicas, concrecionaria, lítica profunda y pedregosa. Geológicamente hablando está compuesto de: rocas ígneas como la riolita, andesita, basalto, tova andesítica, tova basáltica, brecha volcánica basáltica; rocas sedimentarias entre las que se encuentran: brecha sedimentaria, suelos de aluvión, bancos de materiales a punto de verificación.

## **Grupos Étnicos**

El municipio cuenta con un gran número de habitantes, que hablan otros idiomas y dialectos, predominando el de habla náhuatl, pues se han asentado personas de diversos grupos étnicos como el maya, mazahua, otomí y zapoteca.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 1995, el municipio contaba con un total de 2,801 habitantes que hablan alguna lengua indígena los cuales representan 1.7% del total de la población del municipio.

De acuerdo a los resultados que presento el II Censo de Población y Vivienda en el 2005, en el municipio habitan un total de 477 personas que hablan alguna lengua indígena.

## **Evolución Demográfica**

La falta de fuentes de trabajo, en el municipio, hace que los habitantes que no tienen una profesión, oficio o capacitación adecuada, emigren al vecino país del norte, obligados en busca de sustento.

De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 1990 el municipio contaba con 117,927 habitantes y al Censo de Población y Vivienda 1995 con 187,690 habitantes, observándose un alto crecimiento poblacional, dado que en este periodo de 1990-1995 se registro una tasa de crecimiento media anual de 8.57%, la cual es de las más altas del municipio y esto es debido al crecimiento de la ciudad de México.

Las defunciones registradas en 1985, sumaron 509; de ellas, 255, corresponden a hombres y 254, a mujeres. En 1986, hubo 304 defunciones, 172 hombres y 132 mujeres. De 1980 a 1990, la gráfica de mortalidad es de: mujeres 316 (40.62%), hombres 462, (59.38%), total: 778 (100%). De 1994-1996, las defunciones fueron 1773.

Por su parte los nacimientos en 1996 se ubicaron en 4,729, observándose que el índice de natalidad fue de 2.3% mientras que el de defunciones fue de 0.36%.



Es importante señalar que para el año 2000, de acuerdo con los resultados preliminares del Censo General de Población y Vivienda efectuado por el INEGI, para entonces existían en el municipio un total de 293,160 habitantes, de los cuales 144,158 son hombres y 149,002 son mujeres; esto representa el 49% del sexo masculino y el 51% del sexo femenino.

De acuerdo a los resultados que presento el II Censo de Población y Vivienda en el 2005, el municipio cuenta con un total de 429,033 habitantes.

### **Religión**

La religión que predomina en el municipio es la católica, en segundo lugar los testigos de Jehová, mormones, protestantes y otras.

## **INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y DE COMUNICACIONES**

### **Educación**

En el municipio existen 215 escuelas, 64 Jardines de niños, 44 estatales y 20 federales; 92 de educación básica, 60 estatales y 32 federales, 30 de educación media básica, 9 estatales y 6 federales y 3 telesecundarias. De educación media superior un CECYTEM, dos CBT, un CEDAYO, tres preparatorias oficiales, una privada y un plantel universitario privado, las cuales son atendidas por 2,200 profesores.

En esta entidad hay un total de 108,622 alfabetas y 7,448 analfabetas, registrándose un analfabetismo de 6.4%.

### **Salud**

En la actualidad el municipio cuenta con dos hospitales, uno psiquiátrico y otro de medicina general, dos clínicas del IMSS, una de SSA, dos privadas. Con el apoyo del ISEM funcionan 5 Centros de Salud, la Cruz Roja Municipal, 6 consultorios periféricos médico dentales del DIF esta institución da servicio de medicina general, planificación familiar, oftalmología y análisis clínicos, campañas permanentes de captura de perros callejeros. En coordinación con el antirrábico de Nezahualcóyotl, se instaló la Unidad Básica de Rehabilitación, ubicada en villas de Ayotla.

### **Abasto**

En la actualidad el comercio, es una parte vital de la estructura económica, existen en el municipio 1,029 negocios establecidos de giros alimentarios y 1,074 de giro no alimentario; la unión de tianguistas del municipio de Ixtapaluca, A.C. cuenta con 690 comerciantes de giro alimentario y 530 de giro no alimentario, la Organización de Comerciantes Independientes con 764 comerciantes de diversos giros. Una bodega de Comercial Mexicana y otra de Gigante, el Centro Comercial de los Héroe, y en construcción el del fraccionamiento San Buenaventura.

## Deporte

La estructura deportiva del municipio, está compuesta de 27 campos de fútbol, 24 canchas de basquetbol, 8 de frontón, 2 canchas para béisbol, 6 de volibol, una cancha de tenis, 7 de fútbol rápido, 2 unidades deportivas, ubicadas una dentro del fraccionamiento José de la Mora y la otra en Izcalli, Ayotla y un Centro de Convivencia Juvenil e Infantil en la cabecera municipal, existen 9 ligas municipales, 5 de fútbol, una de volibol, una de basquetbol, 2 de atletismo que albergan 350 equipos.

## Vivienda

En la década de los 80 el 0.4% de las viviendas contaba con drenaje con agua entubada el 11.4%, con la electricidad el 4.2%. En 1990 se encontraban habitadas 26,449 viviendas, 20,382 propias, 17,969 con agua entubada, 15,504.00 con drenaje, 23,978.00 con energía eléctrica. Los principales materiales que destacan en la construcción de viviendas son: cemento, tabique, block, lámina de asbesto o metálica.

En 1995 de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 1995, existían 40,053 viviendas particulares y 7 colectivas, en las cuales vivían en promedio 4.7 personas por vivienda.

Cabe señalar, que en el año 2000, de acuerdo a los datos preliminares del Censo General de Población y Vivienda, efectuado por el INEGI, hasta entonces, existían en el municipio 67,389 viviendas en las cuales en promedio habitan 4.35 personas en cada una. De acuerdo a los resultados que presento el II Censo de Población y Vivienda en el 2005, en el municipio cuentan con un total de 94,280 viviendas de las cuales 65,102 son particulares.

## Servicios Públicos

La cobertura de servicios públicos en el municipio es:	89%
Agua potable	
Alumbrado público	82%
Mantenimiento de drenaje	90%
Recolección de basura y limpieza de las vías públicas	80%
Seguridad pública	50%
Pavimentación	80%
Mercados que abastecen a las localidades	80%
Con drenaje	41%
Energía eléctrica	99%

El ayuntamiento administra el servicio de mantenimiento a parques, jardines, edificios públicos, unidades deportivas y recreativas y fuentes.

### **Medios de Comunicación**

El municipio cuenta con 30 puestos de periódicos de circulación nacional, estatales y locales; cuenta con 2 oficinas de correos, una de telégrafos nacionales, se han instalado 15,000 teléfonos públicos domiciliarios y 120 públicos. Además de la comunicación por biper y telefonía digital. Ixtapaluca no cuenta con radio y televisión propia, pero se escucha las estaciones del Distrito Federal y Radio Mexiquense, en la televisión se ven los canales nacionales, hay instaladas unas 1,200 antenas parabólicas que reciben la señal vía satélite, existen radios sistemas con radio patrullas.

### **Vías de Comunicación**

Las comunicaciones en el municipio representaban un grave problema, su densidad de población, obligaron a tomar ciertas medidas; cuenta con una infraestructura carretera, que lo convierte en uno de los municipios mejor comunicado: 271 kilómetros de carretera, México-Puebla libre y la de cuota, que atraviesa a lo largo del territorio municipal. se han incrementado y mejorado vías de comunicación, existen 39 avenidas de acceso a distintas colonias del municipio, la conexión de la carretera federal y autopista México-Puebla por dos avenidas de la colonia Alfredo del Mazo, delegación Tlapacoya; un gran avance en el programa estatal de comunicaciones del anillo transmetropolitano que atraviesa el municipio y comunica a Texcoco con Cuautla, realización del libramiento de San Francisco Acuatla a la carretera federal México-Puebla, realizada por la empresa SADASI.

## **ACTIVIDAD ECONÓMICA**

### **Principales Sectores, Productos y Servicios**

#### *Agricultura*

Las actividades agropecuarias en el municipio han disminuido debido a la demanda que tienen los ejidos, por fraccionadores tanto clandestinos, como de quienes utilizan la infraestructura moderna.

### *Ganadería*

En 1975, Ixtapaluca contaba con 2,932 cabezas de ganado, haciendo que ocupara el cuarto lugar en la segunda cuenca lechera formada por Texcoco, Chalco, Ixtapaluca. En 1991, contó con 6,555 cabezas de ganado bovino, 5,392 de ganado porcino, 5,672 de ganado ovino, 1,509 de ganado caprino, 1,608 de ganado equino, 169,593 de aves de corral, 2,072 conejos y 218 cajas de colmenas.

### *Piscicultura*

En 1990, se cultivaron en San Francisco Acuautla 4,000 peces (carpa); en la presa Tejalpa, en el Jagüe y Guerrero, otras 2000, que sumados, a los 4,000 cultivadas en 1989, hacen un total de 10,000. En 1997, en Coatepec, se sembraron 35,000 organismos de carpas tilapa y 10,000 crías de trucha arco iris.

### *Industria*

En el municipio se estableció el Jardín Industrial Ixtapaluca, donde destacan la procesadora de lácteos, alimentos especializados Gómez, S.A. de C.V, detergentes y productos químicos para la industria textil, embotelladoras y distribuidoras de agua purificada, imprenta offset, artes gráficas en general, fabricación de cristal cortado automotriz, fabricación de muebles de madera y venta, fabricación de aparatos eléctricos y extracción diversa de mármol.

### *Turismo*

El municipio cuenta con zonas turísticas importantes como son; las zonas arqueológicas de las delegaciones Tlapacoya, Ayotla, Ixtapaluca, Tlapizahuac. Zonas recreativas, parque nacional Zoquiapan, Río Frío, Parque Ejidal los Depósitos, falta dotarlos de la infraestructura necesaria.

### *Comercio*

El comercio es una parte vital dentro de la estructura económica, debido a los ingresos que aporta, son 1,029 los negocios establecidos de giro alimentario, 1,074 de giro no alimentario. En el comercio no establecido tenemos las uniones de tianguistas, organización de comerciantes independientes, una bodega de comercial mexicana, otra de gigante, un centro comercial en la unidad habitacional los héroes.

### *Servicios*

La capacidad de estos en la cabecera municipal es deficiente para atender la demanda, contamos con hoteles y moteles, que le dan más prioridad al hospedaje de paso, se requieren restaurantes bien equipados, agencias de viajes, arrendamiento de autos y transporte turístico.

## Población Económicamente Activa por Sector

Las actividades económicas del municipio por sector, se distribuyen de la siguiente forma según el censo de 1990:

Sector Agricultura, ganadería, pesca.	primario	5.8
Sector Minería, petróleo, industria, manufactura, energía, electricidad, agua, construcción.	secundario	41.3
Sector Comercio transporte y comunicaciones, servicios financieros, servicios comunales y sociales, restaurantes y hoteles, profesionales y técnicos.	terciario	53.2

## ATRATIVOS CULTURALES Y TURÍSTICOS

### Monumentos Históricos

En el territorio municipal existen varias zonas con vestigios prehispánicos, entre los que se encuentra la zona arqueológica de Acozac, donde destaca un basamento piramidal redondo dedicado a Ehecatl Quetzalcoatl y un juego de pelota los cuales fueron parcialmente destruidos. Tlapacoya con su centro ceremonial; destaca entre los más importantes de Mesoamérica, Tlapizahuac cuyo rescate arqueológico se realizó en 1987, el sitio se ubica cronológicamente en los denominados segundo intermedio, fase I 750-900 D.C. y fase II, 950-1150 D.C.

En el jardín municipal hay una estatua en memoria del ilustre maestro Telésforo Roldan Yáñez y un busto del cura don Miguel Hidalgo. La parroquia del Rosario de Coatepec (1775), parroquia Ayotla (1875), parroquia Ixtapaluca (1531).

### Museos

Existen dos, uno en la Casa de la Cultura con piezas valiosas adaptado en una de las salas y el otro es el museo de sitio de Tlapacoya.

## **Fiestas, Danzas y Tradiciones**

### *Fiestas Populares*

En el mes de mayo se lleva acabo la fiesta religiosa del Señor de los Milagros patrón de la cabecera municipal (fiesta movable).

### *Tradiciones*

En esta festividad se acostumbra el convite; que consiste en invitar a la población el día miércoles por la tarde, con una procesión que recorre todas las calles del pueblo acompañada de la tradicional banda de música, cohetes, cantando vivas al señor de los milagros y repartiendo estampas con su efigie; el día jueves se elabora portadas de flores y semillas, hilos de plástico cortado adorna las calles, y los tradicionales tapetes de aserrín de los cuales Ixtapaluca ha hecho un arte propio; es también una tradición la elaboración de mole, barbacoa mixiotes y los ricos curados de pulque.

### *Música*

La música que se escucha en el municipio es la música popular como: salsa, cumbias, dance, tecno y rap.

### *Artesanías*

La artesanía es importante en el municipio, hay artesanos que producen una extensa variedad de objetos, se elaboró el padrón de artesanos, han participado en la feria anual de artesanías en Toluca en 1996, con la representación del gobierno del Estado de México, elaboran sus artesanías, con una sensibilidad cien por ciento mexicana, tienen personas que trabajan, juguetes didácticos y rompecabezas con madera, utilizando para su elaboración cuerdas, argollas, arco; serrote, coladeras, sierra; estos trabajos despiertan el interés en los niños y desarrollan su inteligencia. La peletería confecciona bolsas, morrales, carteras, porta llaves, cinturones, hebillas, zapatos, diademas. Utilizan tijeras, cúter, sacabocados, brocas, martillo y reglas. Fundición en aluminio, se moldea en tierra a una temperatura de 600°C se quitan los sobrantes, se arregla la pieza y se pule en manta, hacen cuadros, ceniceros, charolas, platos.

### *Gastronomía*

Los platillos típicos, se han perdido en el municipio; debido a la cercanía con el Distrito Federal; pero algunas personas los preparan con influencia y elementos de las comidas de nuestros antepasados, así tenemos: frijoles amanegüas, frijoles quebrados, conejo en chile macho, chilaquiles en molcajete, nopales pobres.

## **GOBIERNO**

### **Principales Localidades**

Ayotla; la vida económica de la población se funda en el comercio principalmente, cuenta con 30,000 habitantes y dista de la cabecera municipal, 5 kilómetros.

Coatepec; la población finca su desarrollo económico en 2 actividades la agricultura y la venta de grava, arena y tepetate, que extraen de las minas administradas por bienes comunales; tiene 20,000 habitantes, la distancia a la cabecera municipal, 10 kilómetros.

San Francisco Acuautla; basa su economía en la agricultura, siembra de maíz y hortalizas, y venta de arena, grava y tezontle que extraen de sus minas ejidales; tiene 20,000 habitantes, dista de la cabecera municipal, 6 kilómetros.

Tlapacoya; la población se dedica al pequeño comercio, artesanías de barro, pequeñas industrias; tiene 25,000 habitantes y una distancia de 3 kilómetros, de la cabecera municipal.

Tlapizahuac; una pequeña porción de terreno lo emplean en la agricultura, hay industrias de reciclaje de vidrio, calderas industriales, varillas y de yeso; cuenta con 20,000 habitantes, a 12 kilómetros de distancia de la cabecera municipal.

Col. Manuel Avila Camacho; su actividad económica es 100% agrícola, sus principales productos son maíz, trigo, cebada, papa, garbanzo, haba; tiene 5,000 habitantes, dista de la cabecera municipal 17 kilómetros.

Río Frío; se dedica a la siembra de maíz y trigo, venta de madera y carbón; tiene 8,000 habitantes y dista 67 kilómetros de la cabecera municipal.

### **Caracterización del Ayuntamiento**

Presidente municipal

1 Síndico

7 Regidores de mayoría relativa

6 Regidores de representación proporcional

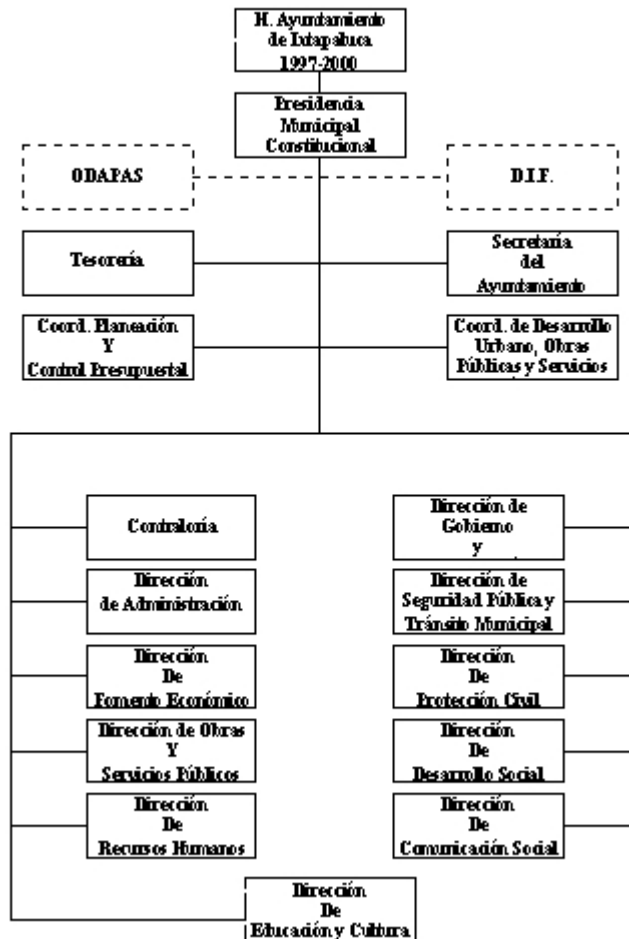
**Principales Comisiones del Ayuntamiento**

<b>COMISIÓN</b>	<b>RESPONSABLE</b>
Gobernación, Seguridad Pública, Tránsito y Protección Civil	Presidente municipal
Supervisión de cuentas (Hacienda), auxiliar del ministerio público	Síndico procurador
Obras públicas	1er. Regidor
Alumbrado público	2o. Regidor
Secretaría de Educación Cultura y Bienestar Social	3er. Regidor
ODAPAS	4o. Regidor
Electrificación	5o. Regidor
Turismo	6o. Regidor
Desarrollo urbano	7o. Regidor
Parques y jardines	8o. Regidor
Reglamentación	9º. Regidor
Fomento agropecuario	10o. Regidor
Empleo	11o. Regidor
Ecología	12o. Regidor
Salud	13o. Regidor



## Organización y Estructura de la Administración Pública Municipal

Organigrama del Ayuntamiento de Ixtapaluca



Dirección de Salud, Fomento Deportivo, Director General de Planeación y Finanzas, Dirección de Planeación y Presupuesto; Dirección de Industria, Comercio, Abasto y Normatividad, Receptora de Recaudación; Dirección de Catastro, Dirección de Recursos Humanos, Dirección de Servicio General, Dirección de Recursos Materiales, Dirección General de ODAPAS, Dirección de Servicios Jurídicos, Dirección de Comunicación Social, Dirección de Protección Civil, Dirección General Jurídico y de Gobierno, Dirección de Desarrollo Social, Dirección General de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Obras Públicas, Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección de Seguridad Pública; Dirección de Comunicación , Vialidad y Transporte; Coordinador de Asesores, Contraloría Interna, Secretario del H. Ayuntamiento, Oficialías I, II, III del registro civil, H. Cuerpo de Bomberos, Juez Conciliador, Juez de Cuantía Menor.

### **Autoridades Auxiliares**

El municipio para su gobierno, organización política y administración interna cuenta con: delegados, subdelegados, jefes de manzana y comités de participación ciudadana; son propuestos por los miembros del ayuntamiento y se eligen por elección popular, en los términos que señale la Ley Orgánica Municipal, el municipio cuenta con 8 delegaciones, una cabecera municipal, 17 subdelegaciones, 29 colonias, sectores o secciones, éstas autoridades son un conducto permanente entre los habitantes de su comunidad y el H. Ayuntamiento para asesorar y solucionar los problemas que se les presenten.

### **Regionalización Política**

El municipio está comprendido en el XL distrito local electoral y el XV distrito federal electoral.

### **Reglamentación Municipal**

Se cuenta con Reglamento de Autoridades Auxiliares, Reglamento de Industria, Abasto, Comercio y Normatividad, Reglamento para el uso del Centro de Convivencia Infantil y Juvenil ISSSTE 2000.

# PROBLEMÁTICA SOCIAL.

# LA PRODUCCION DE VIVIENDA DEL SECTOR PRIVADO Y SU PROBLEMÁTICA EN IXTAPALUCA

La necesidad de monitorear los comportamientos de desarrollo de los conjuntos de vivienda, su integración al tejido urbano y el cumplimiento con las expectativas de los usuarios, propicio el estudio, análisis, difusión de resultados y las opiniones de los habitantes que han sido beneficiados con una vivienda.

Las condiciones de desarrollo de vivienda dirigieron la atención hacia el Estado de México, ya que desde 1990 en el conjunto de mayor crecimiento en el país, por contar con aproximadamente 20 mil viviendas y cerca de 100 mil habitantes que equivale a una población de una ciudad media.

De acuerdo a la población estimada por el CONAPO, se calcula que para el año 2010, el país requerirá un total de 30.1 millones de viviendas, se requiere que durante la próxima década se construyan 8.2 millones de viviendas con un promedio anual de 745 mil viviendas, solo para satisfacer las nuevas necesidades.

Un factor que tiene incidencia inmediata en la composición de la demandada vivienda en el país lo constituye el ingreso de las familias. En México actualmente:

- 63.2 % de la población ocupada percibe hasta 2 salarios mínimos;
- 14.6 % tiene un ingreso de 2 a 3 salarios mínimos,;
- 10.8 % de 3 a 5 salarios mínimos
- 7.9 % obtiene ingresos mayores a 5 salarios mínimos.
- 3.5 % No especifico su nivel de ingreso y equivale a 1.4 millones de trabajadores.

*El problema de fondo radica en que la gran mayoría de las familias no están en capacidad de adquirir una vivienda adecuada en el mercado, puede decirse que existe una demanda nominal pero no real, unas metas racionalmente concebidas no pueden limitarse al suministro de nuevas y confortables viviendas, sino que deben integrar todo un proceso de mejoramiento gradual en la viviendas existentes.*

## **EL USO DEL SUELO HABITACIONAL.**

En la mayoría de las colonias que se desarrolla un conjunto habitacional, el suelo de uso se da de acuerdo a las viviendas que ahí se van construyendo, ya que en algunas de las colonias el tipo de casa predominante ah sido la autoconstrucción, mucha gente ha recurrido a esta porque es la única manera en la que se puede tener un bien inmueble y no están bajo la presión de un pago mensual, la autoconstrucción ha sido la alternativa de obtención de suelo y vivienda para vastos sectores de población en México, llegando a representar casi el 65% de las viviendas construidas en nuestro país. Este problema ha ocasionado que la gente construya en sitios y zonas periféricas donde el valor del terreno es escaso, los servicios urbanos son mínimos y, normalmente se encuentran alejados de las fuentes de trabajo.

Por lo que el resultado de esta decisión no es muy positivo ya que ahora la gente tiene que invertir hasta más de tres horas de viaje en promedio (ida y vuelta), además de alterar el presupuesto que tienen destinado al gasto de transformación.

Algunas instituciones como INFONAVIT Y FOVISTE, daban a empresas privadas las la construcción de sus viviendas, y eran supervisadas bajos sus normas y contaban con reservas territoriales, en donde llevaron a cabo la construcción de algunas de sus unidades habitacionales.

La problemática que enfrenta la construcción masiva de conjuntos habitacionales, al no regirse bajo las normas establecidas por instituciones que proporcionan los créditos, ha hecho que la calidad de la vivienda sea mínima, y el transporte en distancia y tiempo, sea mayor.

De acuerdo a la demanda prevista de 880 mil viviendas en el D.F Y de un millón 300 mil en los municipios metropolitanos en el Estado de México, por lo que entre el año 2000 y el 2020 se debería edificar un promedio anual de 35 mil viviendas en el D.F y de 52 mil en la zona metropolitana del valle de México.

Según datos obtenidos de la Dirección técnica para autorizaciones Urbanas del Estado de México, hasta enero de 2003 fueron autorizados 48 conjuntos urbanos de vivienda popular, clasificados como de interés social, social progresivo, popular medio y residencial. Con diferentes tamaños y tipologías, estos conjuntos se desarrollaron fundamentalmente en los municipios de:

- ✓ Naucalpan.
- ✓ Toluca
- ✓ Coacalco
- ✓ Tecámac
- ✓ Cuautitlán Izcallí
- ✓ Huixquilucán
- ✓ Tultitlan
- ✓ Ecatepec
- ✓ Chicoloapan
- ✓ Chalco
- ✓ Huehuetoca
- ✓ Tultepec
- ✓ Ixtapan de la Sal
- ✓ Nicolás Romero
- ✓ Atlacomulco
- ✓ Ixtlahuaca
- ✓ Ixtapaluca
- ✓ Chalco

En total, la construcción de estos desarrollos representa la urbanización de una superficie de 16, 926,686.55 m<sup>2</sup> un total de 85 156 viviendas y una población estimada de 400,000 habitantes.

En esta sobreproducción de vivienda popular, misma que se ha incrementado enormemente en los distintos municipios mexiquenses y en terrenos de origen social, pero que fueron adquiridos como propiedad privada, y que después de haber permanecido en condiciones muy ociosas, se volvieron atractivos para la construcción de unidades habitacionales, una vez adquiridas sus plusvalías correspondientes.

El estado de México es la identidad federativa que más ha registrado un aumento poblacional en 50 años.

Ixtapaluca forma parte del llamado valle de Chalco. Este municipio, situado entre meridianos 98° 57' 15" y 98° 37' 57" de longitud Oeste y los paralelos 19° 24' 40" y 19° 14' 30" de longitud norte, tiene una altitud media de 25 msnm y limita al norte con Chicoloapan y Texcoco , al sur con Chalco Solidaridad, al este con el estado de Puebla y al oeste con el estado de Chicoloapan y La Paz, su cabecera municipal se localiza a 32 y a 1100 kilómetros del distrito federal, a 7.5 kilómetros de la cabecera municipal de Chalco y a 1100 kilómetros de la ciudad de Toluca, capital del estado de México .

Contiene un territorio de extensión de 31,510 hectáreas en su mayoría del monte, la principal concentración urbana se desarrolla en una tercera parte de su territorio en una zona baja y colindante de la llanura de Chalco. Del área urbana, 8,049 hectáreas corresponden a zonas ejidales, aproximadamente el 26% de la superficie total del municipio, lo que evidencia que gran parte de la superficie urbana creció irregularmente sobre los terrenos ejidales, como es el caso de los ejidos de santa Bárbara y Ayotla.

Como una especulación se estima que entre 1992-2002 el gobierno estatal y municipal aprobó ocho desarrollos inmobiliarios que son:

- Rancho el Carmen
- Villas de Ayotla
- Los Héroes
- Geovillas de San Jacinto
- San Buenaventura
- Geovillas de Jesús María
- Geovillas de Santa Bárbara
- Ciudad Cuatro Vientos

Estos conjuntos solo agrupan un total de 68,625 viviendas, lo que denota para este periodo que existió un incremento habitacional de 160,213 habitantes con tasas de crecimiento de 5.62% en el periodo de 1990-1995 y 11.6% en el periodo de 1995-2000, resulta claro que estos conjuntos estén consolidados, su rango de población estará por arriba de los 300,000 habitantes, el equivalente a una ciudad media de importancia nacional, esto ha generado una estructura e imagen amorfa del municipio, y por otra una serie de demandas en obras de infraestructura, dotación de servicios públicos y elementos de equipamientos comunitario, que el gobierno municipal no ha logrado ni podrá resolver si no cuenta con una estructura normativa que reconozca el cambio cualitativo de escala del municipio urbano y cuya cabecera municipal cuente con una jerarquía de ciudad media.

Dentro de las empresas privadas que se han encargado del desarrollo de vientos en Ixtapaluca tenemos:

- Geo Edificaciones S.A de C.V.
- Consorcio ARA S.A de C.V
- Promotora Sadasi S.A de C.V
- Novohogar S.A de C.V.

Entre otras, las que edificaron, la mayor parte de los conjuntos en este municipio, esta suburbanización a conformada una amorfa y muy negativa estructura urbana al permitir una expansión física indiscriminada y deficientemente planificada, que ha traído consecuencias positivas y negativas.

#### **CONSECUENCIAS POSITIVAS:**

1. Un fuerte impulso a la industria de la construcción.
2. La instauración de sistemas de crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda.
3. Desarrollos planificados con tecnologías modernas
4. Además del proceso de suburbanización de la ciudad de México, entre los factores más importantes que influyen en la urbanización de Ixtapaluca se encuentran los cambios desarrollados por el sistema bancario, con acciones como la implementación del crédito hipotecario para la adquisición de vivienda.

**Número de Créditos otorgados por los diferentes fondos en el municipio de Ixtapaluca para la Adquisición de vivienda. Años 1999-2000.**

Fondo Año	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Infonavit	140	217	977	4014	517	255	31	1592
Fovissste					395		705	116
Fovi			458	29	105	1902	2973	2642
Fonhapo				30	32	3	10	
<b>TOTAL</b>	<b>140</b>	<b>217</b>	<b>1435</b>	<b>473</b>	<b>1049</b>	<b>2160</b>	<b>3719</b>	<b>4350</b>

Fuente: Elaborado en Base en las estadísticas de vivienda 1993-2000 de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI).

**CONSECUENCIAS NEGATIVAS:**

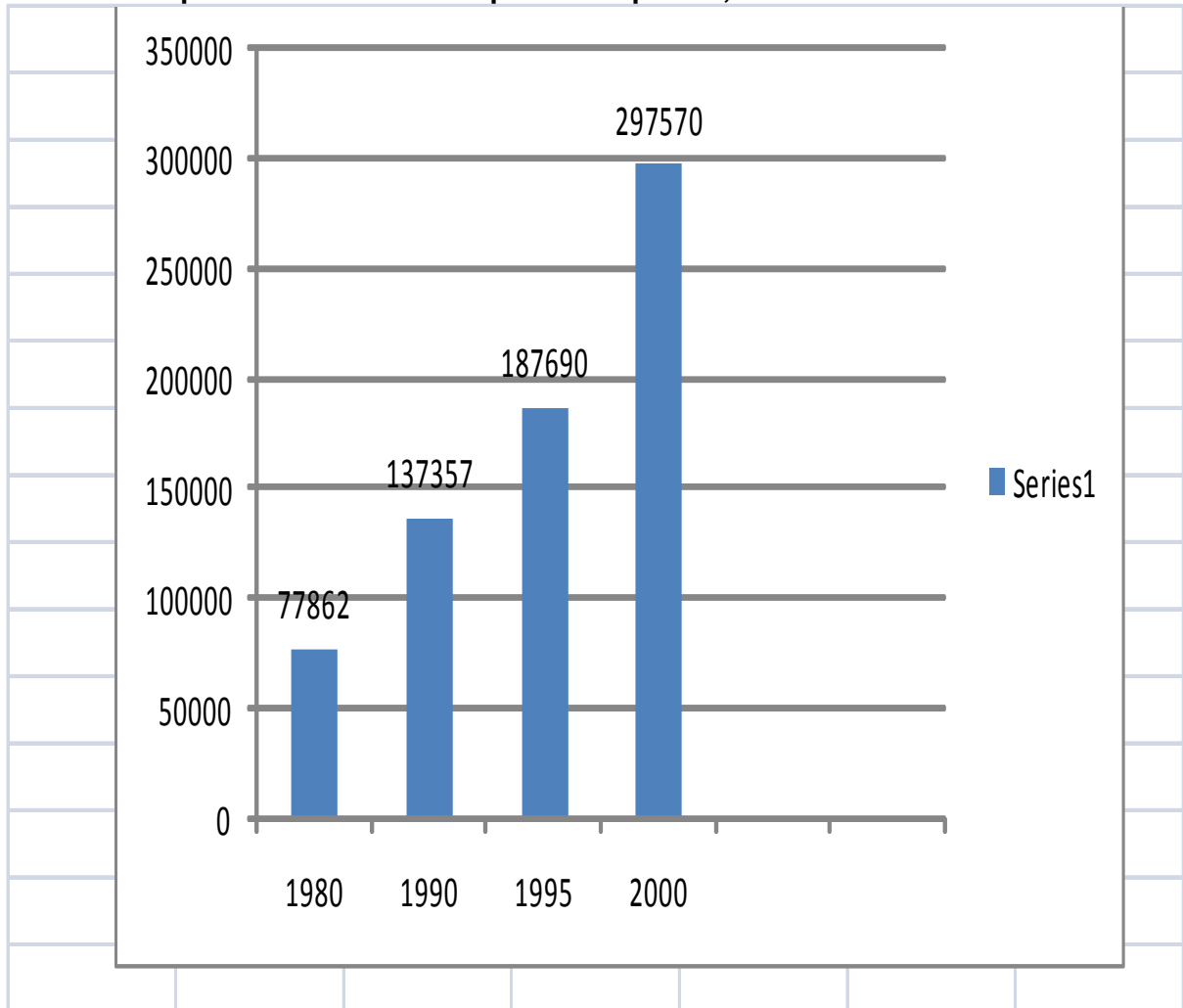
1. Conformación de espacios de especulación urbana (entre anillo suburbano y la mancha urbana continua), ampliando la frontera para el mercado inmobiliario y creando múltiples problemas de servicios e infraestructura por la deficiente gestión planificadora metropolitana.
2. Incremento y relocalización en el desplazamiento de la fuerza de trabajo, especialmente de la construcciones la zona metropolitana de la ciudad de México.
3. La ocupación se ha dado de manera planificada, porque se autorizo siguiendo los lineamientos de las normas sobre desarrollo urbano estatales y municipales. Estos, sin embargo, no alcanzaron a prever los cambios de escala que planteaba el desarrollo de miles de lotes. Así, sistemas de planeación que debieron haberse manejado para el desarrollo de ciudades, se les considero solo como fraccionamientos o conjuntos urbanos menores
4. Este modelo de desarrollo suburbano ha trastornado profundamente el comportamiento metropolitano, atenuando el proceso de suburbanización difusa e intensificado el de concentraciones polinucleares.
5. Conflictos y confusiones al mezclarse en un espacio reducido las funciones urbanas locales con las regionales
6. Carencia de cuenca de servicios y abastos para los núcleos mega habitacionales que crecen como hongos en un paramo de realidades de ciudades urbanas de tamaño pequeño a medio.
7. Competencias intra e inespecíficas entre ciudades y poblados que están reconfigurando los nodos de infraestructura y servicios.

Sin lugar a dudas, el Estado de México tiene un conjunto de normas que pretenden regular y controlar el crecimiento urbano, al menos de los municipios, conurbados. No obstante, al realidad demuestra que, tratándose de mega proyectos urbanos de vivienda, los señalamientos contenidos por esa normatividad, son rebasados por una problemática que no alcanza a resolver el nivel de planeación urbana del estado mexiquense.

**EL AÑO 2000, EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE IXTAPALUCA.**

Ixtapaluca es uno de los municipios que hoy en día está contribuyendo enormemente a la oferta de vivienda de interés social con la generación de un número importante de conjunto habitacionales, a lo que debe añadirse el crecimiento irregular de asentamientos humanos, muchos de ellos ubicados en los límites de algunas de las unidades habitacionales allí construidas.

**Crecimiento poblacional del municipio de Ixtapaluca, 1980-2000.**



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca. Estado de México, 2003.

Ixtapaluca duplicó su tasa de crecimiento al pasar de 5.62% a 11.6% durante el decenio de 1990-2000.

Es notable que el crecimiento de las tasas de Ixtapaluca sea similar a las más altas exhibidas por los municipios del valle de Chalco en las décadas de los setenta y ochenta, cuando se desarrollaron con mayor importancia. La diferencia es que el crecimiento actual se está dando en condiciones de una supuesta planificación y en un tiempo sumamente costoso, de apenas casi dos lustros.

Inscripción en universidades locales, 2005.



**Crecimiento población total en Ixtapaluca, 1930-2000.**

AÑO	POBLACION TOTAL
1930	5 316
1940	7 765
1950	10 787
1960	20 472
1970	36 722
1980	77 862
1990	137 357
1995	187 690
2000	297 570

*Fuente: Elaborado con la base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1930-2000. Instituto Estadística, Geografía e Informática (INEGI).*

**Población total y tasas de Crecimiento en Ixtapaluca, 1930-2000.**

Año	Población total	Tasa
1930	5316	
1940	7765	3.88
1950	10787	3.35
1960	20472	6.61
1970	36722	6.25
1980	77862	7.53
1990	137357	5.97
1995	187690	5.62

*Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).*

Entre 1960 y 1970 la población de Ixtapaluca por primera vez se distribuye entre población Urbana y población Rural, pues en décadas anteriores la totalidad de la población residía en localidades de menos de 2,500 habitantes. Así, para el censo de 1960, 37.77% de la población total de Ixtapaluca era urbana y 62.23% era rural a fines del siglo XX esta proporción ha cambiado por completo.

**Población rural y población urbana en Ixtapaluca, 1930-2000.**

<b>Año</b>	<b>Población total</b>	<b>% Población Urbana</b>
<b>1930</b>	5316	0.00
<b>1940</b>	7765	0.00
<b>1950</b>	10787	0.00
<b>1960</b>	20472	37.77
<b>1970</b>	36722	50.76
<b>1980</b>	77862	86.39
<b>1990</b>	137357	95.22
<b>2000</b>	297570	97.34

*Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).*

Es así como para el año 2000 en Ixtapaluca se asentaban 297570 habitantes, de los cuales 97.34% era población urbana. De la población total, 60.74% eran inmigrantes (que provenían probablemente del Distrito Federal, de otros municipios del Estado de México y en menor proporción de otros estados de la República) de dicha población la cabecera municipal concentraba 83.69%

**Población total nativa y población inmigrante en Ixtapaluca, 1950-2000.**

<b>Año</b>	<b>Nativos De la Entidad</b>	<b>Total Inmigrantes</b>	<b>% Inmigrantes</b>
<b>1930</b>			
<b>1940</b>			
<b>1950</b>	8717	2070	19.19
<b>1960</b>	14759	9983	48.76
<b>1970</b>	36722	11403	31.05
<b>1980</b>	49744	28118	36.11
<b>1990</b>	74941	62416	45.44
<b>2000</b>	116828	180742	60.74

*Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).*

El plan de Desarrollo Urbano del Estado de México estima que el municipio de Ixtapaluca crecerá a una tasa de 6.10% entre 2000 y 2005, cuando contará con 416 8096 habitantes. Entre 2005 y 2010, la tasa de crecimiento disminuirá a 4.28% previendo que en el municipio se asentarán a esa fecha 513 993 habitantes a través del Plan de Desarrollo Urbano, ha establecido como una de sus prioridades la orientación del poblamiento.

Ante esta perspectiva que no es exclusiva de Ixtapaluca, el gobierno estatal a través del Plan de Desarrollo Urbano, ha establecido como una de sus prioridades la orientación del poblamiento.

Así Ixtapaluca se le ha señalado una política, en estos tiempos ya muy tardía de control al desarrollo urbano enmarcada dentro del Sistema de Ciudades del Estado de México, que busca principalmente un desarrollo urbano ordenado y sustentable, orientado hacia las zonas más aptas, y con menores costos iniciales y de operación, con un patrón de crecimiento que apoye las zonas urbanas centrales, de actividad económica, comercial e industrial haciendo “ciudad en la ciudad”.

Con la aplicación de esta política se pretende lograr que en el periodo 2000-2005 las tasas de crecimiento de Ixtapaluca sea de 4.97% y no de 6.10% como marca la tendencia, y que en el periodo 2005-2010 no rebase 2.39%, para un total de 394,910 y 444,510 habitantes respectivamente.

Si bien la tendencia general que se manifiesta en el Estado de México es la reducción del crecimiento natural en términos relativos, en términos absolutos, sin embargo la población continuará creciendo. Para los periodos 2000-2005 y 2010, Ixtapaluca presentara una de las tasas más altas de crecimiento poblacional del Estado de México, junto a los municipios de Chalco Solidaridad, Chimalhuacán, Jilotzingo, Nextlalpan, Tultitlan y Tultepec.

Como se menciona, resulta entonces evidente que el proceso de urbanización que ha manifestado el municipio de Ixtapaluca, está estrechamente ligado al proceso de suburbanización de la metrópoli de la ciudad de México.

La urbanización ha tenido diferentes manifestaciones, pues ha involucrado tanto el sector inmobiliario regular o legal como al irregular, y todos, finalmente, representan un grave problema para el municipio, ante la necesidad de establecer y operar la infraestructura de servicios posterior a la ocupación de terrenos y construcción de viviendas.

#### **Población urbana y distribución porcentual en las localidades del municipio de Ixtapaluca. Año 2000.**

<b>Localidad</b>	<b>Total población Urbana</b>	<b>% respecto a población total</b>
<b>Ixtapaluca</b>	249 034	83.69
<b>San Fco. Acuatla</b>	19 681	6.61
<b>Coatepec</b>	6 832	2.30
<b>Manuel A. Camacho</b>	2 797	0.94
<b>Jorge Jiménez Cantú</b>	6 185	108.00
<b>Rio Frio de Juárez</b>	5 128	1.72
<b>TOTAL DE POBLACIÓN</b>	<b>297 570</b>	<b>97.34</b>

Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).

En el año 2000, el número de viviendas en el municipio era 11 veces el número de viviendas que había en 1970, coincidiendo con el crecimiento poblacional de Ixtapaluca. Un dato interesante lo constituye el hecho de que el número de hogares siempre había superado al número de viviendas. Sin embargo, es en la década 1990-2000, donde esta proporción se interviene el número de viviendas supera al número de hogares reportados por el Censo General de Población y Vivienda 2000

### Número total de hogares y de viviendas en Ixtapaluca Años 1990-2000.

Año	Hogares	Viviendas
1990	26 897	26 460
2000	63 106	68 442

Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).

Entre 1990 y 2000, el número de viviendas paso de 26 460 a 68 442, con una disminución en el porcentaje de vivienda en renta y predominio de la vivienda propia.

### Número total de hogares y de viviendas por tenencia. Años 1970-2000.

Año	Total Viviendas	Propias	En renta	% Viviendas propias	% Viviendas En renta
1970	5889	3327	2562	56.50	43.50
1980	12677	8412	2549	66.36	33.64
1990	26460	382	6078	77.03	22.97
2000	68442	52399	4714	75.10	6.89

Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).

Este incremento en el número de viviendas y del {área “urbanizada” implico acciones por parte del gobierno municipal en la donación de redes de servicios públicos prioritarios como el agua entubada, la electricidad y el drenaje.

Si bien en el año 2000 los niveles de cobertura de estos servicios no llegaban a 100% se pueden observar avances en los últimos 30 años, sobre todo en lo correspondiente a drenaje.

**Porcentaje de cobertura de los servicios de agua energía y drenaje en Ixtapaluca.  
Años 1970-2000.**

Año	Total Viviendas	Agua c/agua	% cobertura	Energía c/engia	% cobertura	Drenaje c/drenaje	% cobertura
1970	5 889	5 202	88.33	4 464	75.80	2 371	40.26
1980	12 677	10 391	91.97	10 731	84.65	5 785	45.63
1990	26 460	17 969	67.91	23 978	90.62	15 504	58.59
2000	68 442	55 679	81.35	60 435	88.30	54 840	80.13

*Fuente: Elaborado con base a los Censos Generales de Población y Vivienda, 1930-2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI).*

Los números anteriores dan una imagen falsa sobre el nivel de la cobertura de los servicios municipales. Si se compara el nivel de servicios de los años noventa el agua y el drenaje se encontraban en niveles alrededor de 50%. Solo la energía eléctrica estaba en 90%. Según las tendencias mostradas en el crecimiento natural de la población y la de los servicios, para el año 2000 el déficit de servicios estaría situado en márgenes de 70 a 75%, lo que significa que el peso de los mega conjuntos planificados y con redes de infraestructura completa, enmascaran la realidad del municipio ya de por si incapaz de satisfacer los rezagos de su propio crecimiento natural.

Por lo tanto, los servicios que en 2000 están en niveles de déficit de 20% pueden agravarse cuando el municipio reciba, por parte de los fraccionadores, los diferentes mega conjuntos y entonces los tenga que operar desde una visión municipal.

En ese momento los costos de operación incrementaran y el nivel de eficacia en la prestación de los servicios seguramente disminuirá, al tenerse que repartir entre toda la población y, además ser operados por una estructura municipal mas deficiente que la que ahora mantienen los operadores inmobiliarios.

## EL CONJUNTO HABITACIONAL DE SAN BUENAVENTURA.

Quizás el desarrollo habitacional más importantes el consorcio ARA, conocido como San Buenaventura (SB), localizado en el municipio de Ixtapaluca, hacia la parte oriental del área urbana, sobre los lomeríos que forman la transición hacia los montes elevados de la Sierra de Rio Frio, el predio se ubica entre los dos importantes vías de comunicación regionales que corren de oriente a poniente y que son la Carretera Federal México Puebla al norte y la autopista de cuota México-Puebla, las colindancias del predio son las siguientes: Al norte con terrenos baldíos del ejido de San Marcos y la autopista de Cuota México Puebla, Al sur con el limite municipal de Chalco con vialidad del camino real, el Ejido de San Marcos y la autopista de cuota México Puebla. Al oriente con avenida unión campesina y terrenos del Ejido de Zoquiapan. Al Poniente con Rio San Francisco, la unidad de Infonavit San José de la Palma, el Ejido el Capulín y la Carretera Federal México Cuautla.

San buenaventura prevé la construcción de 19,578 viviendas de diferentes tamaños que van de 45 a 72 m<sup>2</sup>, con una tipología que incluye viviendas unifamiliares dúplex y cuádruplex. Se Autorizo su construcción como “conjunto urbano de tipo interés social” y también fue acordado como un “centro de población estratégico” con permisos de uso de suelo 4, habitacional y subcentro urbano (SCU).

*Los conjuntos habitacionales, en general, son un diseño urbano arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares:*

- A)** *Son espacios que, delimitando o no a través de barreras físicas, se diferencian de los espacios continuos puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno; en este sentido, se identifican a si mismos con diferentes del resto,*
- B)** *Contienen un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo, porque permiten en algunas casas transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa.*
- C)** *ofrecen una o varias tipologías de viviendas que se repiten para uno u otro grupo domestico y,*
- D)** *Cuentan con espacios colectivos con un uso definido (donde caminar, estacionar los vehículos, realizar compras, jugar).*

La carencia de políticas metropolitanas y estatales, sobre lo que debería ser el desarrollo urbano equilibrado, ha fomentado que los Fraccionamientos que implican megaconjuntos habitacionales, llamados eufemísticamente centros de población estratégica en la ley de Desarrollo Urbano del estado de México, mismos como los de Ixtapaluca, están siendo autorizados en diversas partes de la zona metropolitana, han propiciado el crecimiento tanto de la ocupación regular como de la irregular del suelo, esto último porque siguiendo a los mega conjuntos se han colgado otros asentamientos irregulares que esperan captar los beneficios de aquellos, en términos de extensión de los servicios y la infraestructura. Por dicha razón se han ampliado más la frontera urbana al ocupar terrenos no considerados originalmente en el esquema de planificación aprobado.

Por otro lado, la presión ejercida por el tamaño de estos conjuntos establece una cuesta arriba para que los municipios puedan satisfacer los servicios municipales demandados por una

población con perfiles socioeconómicos diferentes a los nativos y que por ello exigen niveles de calidad imposibles de lograr en las condiciones actuales de la infraestructura municipal.

Así mismo, se está estableciendo un proceso de segregación, tanto de la población de nuevos vecinados con la población original, como entre los mismos vecinados que proceden de ámbitos sociales diferentes de la metrópoli.

Finalmente, estos conjuntos están conformando núcleos urbanos emergentes del nivel de ciudades medias, en diferentes puntos de la metrópoli, que consolidaran una estructura urbana polinuclear, que densificara, intensamente, el espacio intermedio entre la ciudad central y los suburbio metropolitanos.

## **LOS HABITANTES EN SAN BUENAVENTURA USO Y APROPIACIÓN DEL ENTORNO.**

### **CONTEXTO.**

Uno de los factores que han intervenido para que las ciudades se hayan poblado y expandido hacia sus periferias son:

- ✓ El comportamiento de la economía
- ✓ La posibilidad que tiene la población para acceder al financiamiento habitacional
- ✓ Las políticas públicas puestas en marcha y la intervención de diversos agentes sociales que participan en la producción del espacio urbano.

Esto ha logrado que por varias décadas se generen modalidades de crecimiento urbano que ha impuesto ritmos y magnitudes diferentes. Entre ellas destacan.

- La producción de fraccionamientos privados destinados básicamente a la población de sectores de medianos y altos ingresos.
- La creación de conjuntos habitacionales de interés social que atiendan prioritariamente a sectores de escasos recursos que pueden acceder a algún programa gubernamental
- Y la que ha sido la forma de expansión física mayoritaria
- Las colonias populares que se asienta sobre tierras ejidales, comunales y privadas, a la cual recurre la población de menores ingresos como única alternativa para dar solución a su necesidad habitacional.

Además de la irregularidad y la aparente anarquía, otras características de las colonias populares son la precariedad de las viviendas, la carencia de servicios y equipamiento urbano y los muchos años que sus pobladores tienen que invertir para regularizar el suelo y lograr cierta consolidación habitacional. La dinámica de crecimiento de colonias populares no ha sido homogénea, en algunos momentos se ha dado una mayor expansión cuando el crédito para la construcción escasea, se desploma el mercado inmobiliario y con ello se abre la oferta de suelo a bajo costo que facilita la autoconstrucción de vivienda en asentamientos irregulares; en otros momentos, estos factores restringen y entonces la población se asienta en colonias ya existentes, densificándolas.

Los conjuntos urbanos, como modalidad novedosa de habitar la metrópoli característica de los noventa, constituyen un discurso a descifrar por parte de los sociólogos y planificadores urbanos, comprender la forma de vida que ahí se está gestando y generar propuestas que permitan una intervención oportuna es una gran reto para los planificadores urbanos.

La realidad cotidiana de San Buenaventura es compleja: viviendas sumamente pequeñas que reproducen el hacinamiento propio de las vecindades de los centros urbanos y que generan problemas de independencia y privacidad; carencia de servicios y equipamiento necesario para la vida cotidiana; grandes distancias por recorrer todos los días para ir a trabajar o a estudiar, largos tiempos de desplazamiento, altos costos de transporte y el desgaste físico que trae consigo una ciudad dormitorio que se convierte en espacio de mujeres y niños durante el día; un paisaje urbano que se transforma y deteriora a pesar de los intentos por reglamentarlo, pues las necesidades cotidianas lo han modificado hasta dejarlo irreconocible, afectando irremediablemente el patrimonio de miles de familias que están invirtiendo en un espacio cada vez más desvalorizado; sin duda alguna, todos estos factores afectan la calidad de vida de los habitantes de San Buenaventura.

El ideal habitacional de la población y la promesa de una vida mejor que la promoción inmobiliaria ofrece a las familias se materializa en un diseño urbano amplio, con espacios abiertos y viviendas independientes y con una combinación cromática agradable, además de la posibilidad de convertirse en propietarios. Ello ha propiciado lo que la población experimenta, por el momento, satisfacción por la vivienda y por la vida que ofrece este conjunto habitacional; sin embargo, los elementos en que se cifra esa satisfacción, que son la seguridad y la tranquilidad, son precisamente los más sensibles al cambio cuando la unidad se ocupe totalmente y cuando, como resultado de la propia dinámica poblacional, las grandes generaciones de niños, se conviertan en jóvenes que demanden equipamiento educativo y un uso más intenso de las áreas comunes.

En lo que se refiere a la vivienda sucederá algo parecido su reducido tamaño causara problemas de independencia y privacidad ya que se trata de un espacio rígido sin capacidad de crecimiento al ritmo que la evolución de la familia demandada.

No hay que olvidar que en San Buenaventura ilustra una nueva modalidad de periferia metropolitana, caracterizada por un cambio en el papel que por décadas tubo el estado mexicano, en la política habitacional y la entrada de un sector inmobiliario privado con particularidades diferentes a la de las décadas anteriores. El resultado es la pérdida paulatina del carácter social de la política de vivienda ya que los desarrolladores están generando espacios de hacinamiento, "planificados" reduciendo la calidad de vida de la población y atentando contra el patrimonio de las familias. Además, esta nueva modalidad de la política habitacional se está constituyendo en la única alternativa que tiene los sectores medios y populares para obtener una vivienda dentro de los canales legales convirtiéndose los promotores privados en los únicos beneficiados con los cambios experimentados por las instituciones de vivienda.

## **LA HABITABILIDAD, UNA VISIÓN PSICO-AMBIENTAL Y SUS REPERCUSIONES EN LOS ESTILOS ARQUITECTONICOS DE MEGAconjuntos HABITACIONALES.**

Las contradicciones que existen entre los principios teóricos de la arquitectura y diseño utilizado en el campo inmobiliario por la mayoría de las constructoras de mega conjuntos habitacionales son múltiples, y muchas de ellas se relacionan con el hecho concreto de que son deficientes, o de plano carecen de una conceptualización teórica en el diseño.



Esta situación deja muy mal parado al gremio de profesionales de la arquitectura, aun así considerando la posibilidad de dar por válida la justificación que muchos de ellos expresan, al ser cuestionados sobre las aberraciones que se encuentran en muchos conjuntos habitacionales y que según aquellos resultan cuando todos sus supuestos el modelo diseñado quedan maniatados finalmente ignorados por las decisiones financieras y los criterios economicistas que termina por dejar el objeto arquitectónico vacío de cualidades estéticas, funcionales y de firmeza constructiva.

Ante esta situación, no es difícil explicarse las conductas individuales y sociales que se desarrollan en el conjunto arquitectónico, al que progresivamente se incorporan como habitantes, pero sin que, según nuestras evaluaciones preliminares, terminen por “integrarse” totalmente al mismo. Esto nos muestra entonces que la necesidad de contar con un diseño ad hoc a la demanda social es fundamental y que de no contarse con ello, como en el caso de los conjuntos habitacionales, se pueden tener grandes periodos de ajuste, transformación y cambio, del recinto Urbano y habitacional en los que los habitantes tratan de hacer suyo el espacio de la vivienda que disponen. En ese fragor de adaptaciones y cambios las casas y el conjunto cambian día y son un excelente modelo social en el que los espacios devienen de espacios vacíos a espacio de conflicto y finalmente de una apropiación social que los deja amorfos y heterogéneos.

La contemplación del conjunto habitacional en lo general nos podría dejar, si fuera el caso, la impresión de que nos encontraríamos ante obras posmodernistas donde la ironía central estaría justamente en la negación de principios sustanciales del clasicismo como orden, razón, composición, centralidad. Pero un acercamiento, nos revoca la impresión, y nos impone esquemas donde tales criterios aparecen como remedos nostálgicos, traídos y dejados como conceptos vagos en las estructuras edificadas, en los cuales pierden su significado y efectividad. Ante dichos resultados, las carencias son progresivamente reivindicadas por los habitantes, que día con día llevan a cabo su propia obra de transformación y, en adaptaciones, cambios y situaciones, determinan la funcionalidad de sus espacios, las formas que deberán adoptar, los tipos de composición y en general el uso de todos aquellos elementos, que a su alcance cubrirán las necesidades, materiales y espirituales en las que lleve de la mejor manera posible su condición de habitar su “propio hábitat”.

Si discutiéramos en términos filosóficos y teóricos la problemática planteada encontraríamos que por varios rebotes, la problemática puede encasillarse por sus orígenes y formas constructivas en el campo del modernismo, sus adornos y coloridos nos introducen a un eclecticismo en algunos casa con reminiscencias clásicas empero en la medida que se produce la ocupación, las transformaciones que los habitantes hacen de los inmuebles y del conjunto en general, lo ubican a condiciones de transformación tan radicales que si ocurrieran como un movimiento cultural de transformación tan radicales que si ocurrieran como un movimiento cultural de protesta bien lo podríamos ubicar en una de las múltiples formas del de constructivismo posmodernista que, en esta forma, surge como una búsqueda de adecuar la adaptación de su habitad generando un estilo de mejoras que podríamos llamar “Neza popular progresivo”, que rompe con el estilo ecléctico del conjunto y lo regresa paradójicamente a la frase de inacabado.

En este sentido resulta de tal actividad se manifiesta como una modificación drástica de lo “ordenado”, y resulta así en formas “posmodernas”, que presenta nuevas visibilidades y muestras muchas otras concepciones idóneas a la realidad que se vive que cambia y se mueve con mucho dinamismo alejándose así radicalmente de cualquier tipología fina listica o hegemónica y, sin embargo creando formas culturales propias que resaltan y particularizan al

interior de los conjuntos, parcelas, manzanas o sitios, elementos sociales de diferente origen y nivel, situación que de entrada se establece como una segregación social establecida por la forma de asignar los tipos, cuantía de los créditos, otorgados con diferentes agencias particulares o públicas, que se asignan diferentemente según los rangos socioeconómicos que manejan.

Es preocupante que, como ha sucedido en otros conjuntos, esta posibilidad de cambios que se generan a los objetos arquitectónicos pueda llevar a una situación de tal anarquía en el que “todo se vale” y finalmente se afecten los inmuebles a los puntos de quedar en una situación de fragilidad y riesgo de colapso. Las modificaciones que afectan sin saberlo a las estructuras son ya realidades no perfectamente valoradas para que interesen o por lo menos las planas de los periódicos y con ello se activen el aparato social para incorporar ciertas soluciones, que al final resultan en otros “pegostes”, muy en la línea deconstructivista.

El resultado práctico de tales situaciones es la contratación que surge entre los fines del desarrollador inmobiliario de hacer un producto barato al alcance de estratos sociales bajos, producto que al final termina por manejarse como un bien intermedio que requiere de inversiones continuas en las cuales no solo se transforma el inmueble sino también el sentimiento de apropiación que progresivamente consolida el habitante, al intervenir en reformas que siente más propias a sus necesidades de forma de vida.

Un inmueble así resulta definitivamente caro en la medida en que los gastos de transformación de muchos de estos estratos sociales son injustos y demasiado onerosos para una población que carece de dinero excedente, por los que sus inversiones son a costa de privaciones de diferentes tipos, con lo cual, el título de vivienda social queda definitivamente fuera de contexto.

La respuesta a la contradicción básica se contesta bajo la situación anterior en el sentido que para desarrollar la construcción de tales conjuntos la labor del diseñador arquitectónico está de sobra, es decir no se necesita, porque por los hechos se establece que su diseño no cumple con los fines sociales a los que supuestamente debe dar soluciones.

### **LA IMPORTANCIA DE LOS EQUIPAMIENTOS DE USO COLECTIVO EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES: EL EQUIPAMIENTO URBANO EN SAN BUENAVENTURA.**

La planeación adecuada de los equipamientos de uso colectivo, así como su dosificación y distribución adecuadas, es un requisito inherente a todo espacio construido que constituya el asentamiento de un grupo de personas, independientemente de su tamaño. Por tanto, debe poseer un conjunto de satisfactorias básicos que cubran sus necesidades mínimas, puesto que constituyen una parte complementaria de la vivienda una extensión que proporciona bienestar a la familia garantizándole el abasto de ciertos bienes de consumo cotidiano, el termino equipamiento ha sido asociado con el termino urbano y significa la presencia de un conjuntos de bienes materiales que debe servir a la sociedad urbana en general. Como equipamiento de uso colectivo es definido como el conjunto de elementos necesarios para la organización espontanea de la vida comunitaria.

La escala y la densidad, así como la tipología de las viviendas y el diseño urbano al que responden los conjuntos urbanos, determinan, a su vez, una clasificación del equipamiento y los servicios urbanos. Entonces tenemos equipamientos:

- **INFRAESTRUCTURA:** redes de vialidad, calles, comunicaciones, alumbrado público, áreas verdes, espacios abiertos, aceras.

- SERVICIOS PÚBLICO: escuelas, guarderías, clínicas, estación de bomberos.
- EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, SOCIALES Y CULTURALES: (que se vuelven necesarios desde que en el conjunto viven entre 4 mil y 5 mil personas). El centro social, como elemento importante que permita el desarrollo de la vida comunitaria.
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Si bien la construcción de San Buenaventura se autorizó como “conjunto urbano de tipo interés social”, también fue acordado como un “centro de población estratégico” con el permiso de uso de suelos “4” habitacional y subcentro urbano (SCU).

En el artículo 4 inciso “I” de la ley general de Asentamientos Humanos, define al centro de población como “el área urbana ocupada por la concentración de asentamientos humanos y las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro”. En su inciso II quede definida la figura de los centros de población estratégicos como en ambos casos, nada tiene que ver lo que plantea la ley con lo que realmente ocurre al interior de San Buenaventura.

Difícilmente podrá cumplir una función regional en la prestación de servicios pues aduras penas satisface hacia su interior los requerimientos de servicios que demandan los habitantes del conjunto, pues son escasas las instalaciones necesarias para su vida normal; no queda claro formalmente de que manera puede generar actividades productivas ni cómo debe incidir en la distribución de la población. Indudablemente, la ley época clara, permitiendo que, tanto promotores inmobiliarios como las autoridades responsables, la interpreten y la ejecuten en función de sus propios intereses.

En términos generales, el suministro del equipamiento urbano escolar, a excepción del correspondiente al nivel de preescolar, aparentemente es suficiente. No obstante cabe recordar que las familias se encuentran en su etapa inicial de conformación. Es muy probable que se incremente el número de menores de menores por parejas, lo que sumando a la presión externa de los habitantes que radican en otras colonias o municipios colindantes, hará que la demanda por espacios educativos sea mucho mayor.

En lo que respecta a los servicios de salud, como clínicas, consultorios, etc., es muy lamentable que el conjunto habitacional de San Buenaventura carezca de este tipo de equipamientos, que constituye un servicio muy necesario dada la cantidad de población que finalmente residirá en la mencionada unidad habitacional. Lo anterior a pesar de lo señalado por el Sistema Normativo de Equipamiento de la Sedesol, que indica que “por cada 12,500 habitantes los asentamientos deben contar con un consultorio médico que cubra cuatro consultas por hora en siete horas de servicio mínimo.

## **EL PROBLEMA DE LAS REALCIONES VECINALES EN SAN BUENAVENTURA.**

San Buenaventura puede considerarse como un centro urbano que se adhiere fielmente a criterios de planeación de suburbios o ciudades satélites del urbanismo clásico de décadas anteriores y de realidades económicas y sociales de otros países, pero muy distintas a la nuestra. Por ello estamos seguros de que en su planeación rigieron ordenanzas y normas técnicas en sembrados, lotificaciones, vialidades, distancia, alturas y densidades mínimas y máximas, permitidas y no permitidas, muy novedosas, pero que soslayan, o de plano olvidan, que el conjunto que se está construyendo donde fueron diseñadas estas normas, además de

ser una población tan diferente y heterogénea como lo son los mismos habitantes de la zona metropolitana de la ciudad de México.

Para el caso de los nuevos conjuntos es difícil hablar “relaciones vecinales” o “identidades Sociales” que, locamente corresponden a ciertos barrios o colonias que comparten, entre otras cosas, una historia ligada a muchas experiencias que van más allá de su propia supervivencia. Ciertamente San Buenaventura constituye un complejo urbano ajeno a una tradición local urbana.

Sin embargo, es importante reflexionar en la forma en que cotidianamente se construye la relación social de esta nueva comunidad de “vecinos” que llegan a compartir un espacio que les fue impuesto como única vía para la anhelada obtención de una vivienda propia. También es fundamental indagar la manera como pueden evaluarse para muchas de estas familias i8mplica el establecimiento de relaciones de “tipo condominial”.

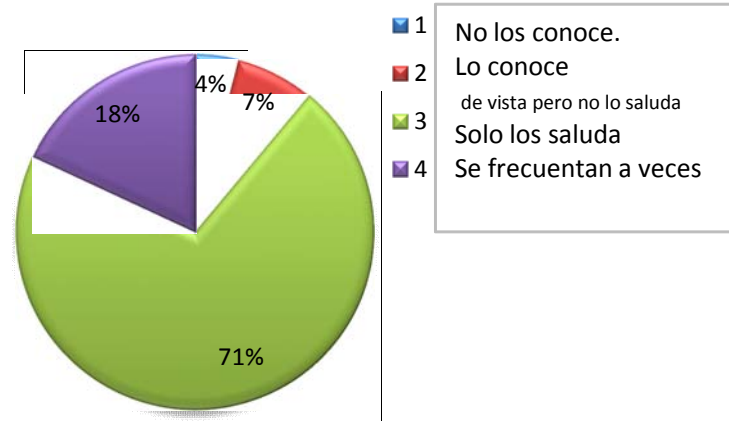
Las relaciones vecinales entre los nuevos residentes de un conjunto habitacional independientemente de su tamaño, se genera en la medida en que disponen de espacios destinados para la convivenci8a vecinal, como lo son centros sociales o áreas colectivas, las cuales permiten a los habitantes reunirse en función de sus intereses y edades, o bien, llevar a cabo platicas acerca del manteniendo y la administración del conjunto.

Así, los vecinos y las relaciones de vecindad son elementos centrales, buscamos acercarnos al conocimiento de la manera en que cotidianamente se van tejiendo los lazos vecinales en San Buenaventura y encontramos que la mitad de las familias entrevistadas califican de “bueno” y “muy bueno” el ambiente que existe entre los vecinos.

El problema real reside en identificar que significa un ambiente vecinal bueno o a que se refieren cuando hablan de un “buen vecino”. Si bien la vecindad no implica forzosamente el ser amigos y frecuentarse, está se teje a partir de la sensación de gestos. Para algunos, como hemos señalado, más que hacer amigos y frecuentarse, esta se teje a partir de la sensación de residir juntos y se manifiesta en divertidos rituales como los saludos, las miradas, los gestos. Para algunos, como hemos señalado, más que hacer amigos, es importante mantener cierta distancia y respetar la vida privada de los demás y, con ello, la propia intimidad.

Por ello, la perspectiva cambia cuando se indaga por el trato que las personas mantienen con sus vecinos. Así siete de cada diez personas entrevistadas señalaron que este se reduce al saludo, 11% o bien no los conoce o los conoce solo de visita es decir, hay una ignorancia y falta de atención que se refleja en la carencia de contactos o de relaciones sociales. Sin embargo 18% de las personas señaló que si frecuenta a sus vecinos, esto es, que se ha relacionado con ellos de una manera o de otra.

## TRATO CON VECINOS



Fuente: Encuesta propia, 2002.

Cuando los individuos experimentan los aspectos restrictivos de la vida social como molestias injustificadas que les causan malestar, decimos que no solo hay, “control social”, sino también presión social.

La preocupación por relaciones vecinales satisfactorias ha sido objeto de análisis en diferentes trabajos, los cuales han identificado los factores que pueden incidir en generar relaciones vecinales más satisfactorias, estos son el tiempo de residencia, la presencia de hijos, la frecuencia de contactos y la estratificación social.

Con base a nuestros datos, hemos encontrado que el tiempo de residencia si cumple un papel importante no solo en el establecimiento de relaciones vecinales, sino fundamentalmente en la conformación de un buen ambiente entre los vecinos.

Así, la residencia común, base fundamental del “ser vecinos”, se afirma y se fortalece con el paso del tiempo. San Buenaventura es un centro urbano que tiene apenas pocos años de haber iniciado su poblamiento, hay incluso zonas que aun están ocupándose. Por ello sostenemos que la identidad barrial en el centro urbano es un proceso todavía en gestión, no se han conformado un contenedor histórico social, ni una historia local que brinde elementos para la identidad. Además, muchas familias continúan vinculadas a su barrio anterior y no han empezado la construcción de nuevos arraigos.

### **EFICIENCIA, FALLAS E IMPERFECCIONES DE LOS MERCADOS DEL SUELO.**

A diferencia de los mercados, cuya tendencia es ser perfectos, el mercado del suelo presenta características, es preciso tener en cuenta que los elementos o factores que favorecen la competencia en los mercados, y por lo tanto su eficiencia y propensión a ser perfectos, estriban en:

- ❖ La homogeneidad de la mercancía o producto intercambio.
- ❖ La libre participación en el mercado de los agentes con bajos controles externos.
- ❖ Que todos los participantes en el mercado tengan el mismo grado de información.
- ❖ Una cantidad tal de compradores y vendedores que individualmente no les sea posible influir en los precios.

En México, los mercados del suelo se perfilan como imperfectos, ya que difícilmente llegan a cumplir o por lo menos a acercarse a las condiciones para establecerse en mercados de competencias pura y perfecta. Sintetizando un poco, los mercados del suelo son heterogéneos, intervenidos y regulados por el Estado, también se definen como opacos, pues no todos son los agentes participantes, cuentan con la misma información útil y disponible en el momento y lugar adecuados mucho menos con la información privilegiada; luego les es posible a unos cuantos influir en los precios del mercado y como resultado.

VALORES DE  
MERCADO EN BASE  
A AVALÚOS  
REALIZADOS.

## INTRODUCCIÓN

Acerca del punto de vista del valuador sobre este tipo de condominios que han surgido de manera exponencial sobre todo en el área metropolitana esto es: Ixtapaluca, Valle de Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Acolmán, Coacalco, Ecatepec, Tultitlan, Cuautitlán, Zumpango, Huehuetoca, entre otros.

Podemos apreciar de acuerdo con las muestras citadas en este trabajo que existe un cambio en el uso de suelo de ser parcelas agrícolas a ser terrenos de uso habitacional que al invertirles una infraestructura y una urbanización llegan a valores unitarios en un rango de \$1,000.00 a \$ 1,800.00 cuando ya se encuentran consolidados o con un margen de urbanización mejor.

Y este efecto se deja sentir en todos los municipios antes mencionados y de ahí las jugosas ganancias que obtienen: desarrolladores, promotores, constructores y que el único que tiene que lidiar con la situación de transporte, relaciones vecinales, proyecto arquitectónico es el deudor (y lo decimos así porque se adquiere una deuda por lo menos de 15 años en el mejor de los casos y que llega a ser de hasta 25 años).

La representación grafica nos ayuda a comprender de manera inmediata el comportamiento de valor de una zona de estudio así lo pueden entender un amateur como un profesional, este ejercicio para el profesional de la valuación es una herramienta muy versátil pues se concentra información importante como superficies de terreno y de construcción información útil para trabajos donde la información tan solo es la ubicación del inmueble, para el alumno resulta edificante en su bagaje académico pues toda esta información no es de fácil consulta.

En una entidad valuadora es indispensable tener una armonía en cuanto a valores de la misma zona de ubicación considerando con esto seriedad y compromiso con la persona que solicite un dictamen.

En todas las graficas se mantiene una constante en cuanto al valor de venta en las casas y existen ciertos (picos) que simplemente representan productos diferentes al de interés social y que también le llaman interés residencial

Evidentemente no significa que el mercado inmobiliario en Ixtapaluca represente una plusvalía, efectivamente existen picos pero es indudablemente por los tipos de productos que se ofertan donde en muchos casos se habla de la urbanización de primer orden con cámaras de vigilancia, internet inhanalmbrico en todo el conjunto o áreas comunes muy extensas así como casas club.



HISTOGRAMA DE VALOR COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA

<b>FICHA</b>	<b>Año</b>	<b>conjunto</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCION</b>	<b>EDAD</b>	<b>V.V. TERRENO</b>	<b>V.U.VTA</b>
1	2007	SAN BUENAVENTURA	33.77	67.5	2	\$ 1,221.00	\$5,566.00
2	2007	SAN BUENAVENTURA	56.11	66.24	2	\$ 1,221.00	\$5,365.00
3	2007	ALCANFORES	354.28	157.2	0	\$ 1,150.00	\$7,400.00
4	2007	SAN BUENAVENTURA	72	66.14	7	\$ 1,101.00	\$5,365.00
5	2007	SAN BUENAVENTURA	67.5	63.03	10	\$ 1,221.00	\$5,856.00
6	2008	EMILIANO ZAPATA	186	106.45	25	\$ 1,184.00	\$5,762.00
7	2008	SAN BUENAVENTURA	67.5	53.51	6	\$ 1,225.00	\$5,170.00
8	2008	LAS PALMAS	60.03	105.77	0	\$ 1,231.00	\$7,011.00
9	2007	SAN BUENAVENTURA	33.75	67.5	2	\$ 1,221.00	\$5,566.00
10	2007	SAN BUENAVENTURA	56.11	66.24	2	\$ 1,221.00	\$5,365.00
11	2008	VILLAS	63.24	84.97	8	\$ 1,234.00	\$7,565.00
12	2008	EMILIANO ZAPATA	186	106.45	25	\$ 1,108.00	\$5,300.00
13	2007	LAS PALMAS	82.88	85.14	0	\$ 1,231.00	\$5,960.00
14	2006	SAN BUENAVENTURA	288	71.52	3	\$ 1,165.00	\$5,073.00
15	2008	MAGDALENA	679	346	20	\$ 1,061.00	\$7,552.00
16	2007	ALCANFORES	257.62	246.82	0	\$ 1,150.00	\$8,726.82
17	2007	LOS HEROES	77.4	62.11	9	\$ 1,221.00	\$5,334.00
18	2007	GEOVILLAS DE SANTA B	82	50	3	\$ 1,190.00	\$5,691.00
19	2007	SAN BUENAVENTURA	71.4	71.4	4	\$ 1,133.00	\$5,591.00
20	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	74.08	5	\$ 1,221.00	\$5,715.00
21	2007	ACOZAC	714.46	339.84	15	\$ 1,114.00	\$8,157.00
22	2007	LOS HEROES	53	62.11	8	\$ 1,221.00	\$5,112.00
23	2008	LOS HEROES	81.49	62.11	9	\$ 1,100.00	\$5,100.00
24	2007	GEOVILLAS DE SANTA B	74.94	60.41	0	\$ 1,221.00	\$6,342.00
25	2007	GEOVILLAS DE SANTA B	100.94	78.39	0	\$ 1,017.00	\$5,378.00
26	2007	GEOVILLAS DE SANTA B	53.29	53.23	6	\$ 1,133.00	\$5,354.00
27	2007	CUATRO VIENTOS	63.24	84.97	8	\$ 1,231.00	\$7,565.00
28	2007	CUATRO VIENTOS		39.72	7	\$ 1,073.00	\$4,700.00
29	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	53.29	55.74	8	\$ 1,184.00	\$4,915.00
30	2006	ESTADO DE MÉXICO	102.19	129.34	15	\$ 1,177.00	\$5,905.00
31	2007	IZCALLÍ	60	53	12	\$ 1,269.00	\$4,665.00
32	2007	SAN BUENAVENTURA	72.6	68.4	12	\$ 1,165.00	\$5,123.00
33	2007	IZCALLÍ	60.72	74.21	0	\$ 1,221.00	\$5,246.00
34	2007	SAN BUENAVENTURA	60	57.3	10	\$ 1,038.00	\$5,175.00
35	2008	SAN BUENAVENTURA	45	54.8	10	\$ 1,225.00	\$5,181.00
36	2007	LOS HEROES	80.3	62.11	9	\$ 1,221.00	\$5,056.00
37	2007	SAN BUENAVENTURA	72.6	68.4	5	\$ 1,129.00	\$5,414.00
38	2006	SAN BUENAVENTURA	67.5	76.47	5	\$ 1,165.00	\$5,200.00
39	2006	LOS HEROES	77.4	62.11	8	\$ 1,178.00	\$4,701.00
40	2008	LOS HEROES	77.4	68.07	10	\$ 1,225.00	\$5,263.00

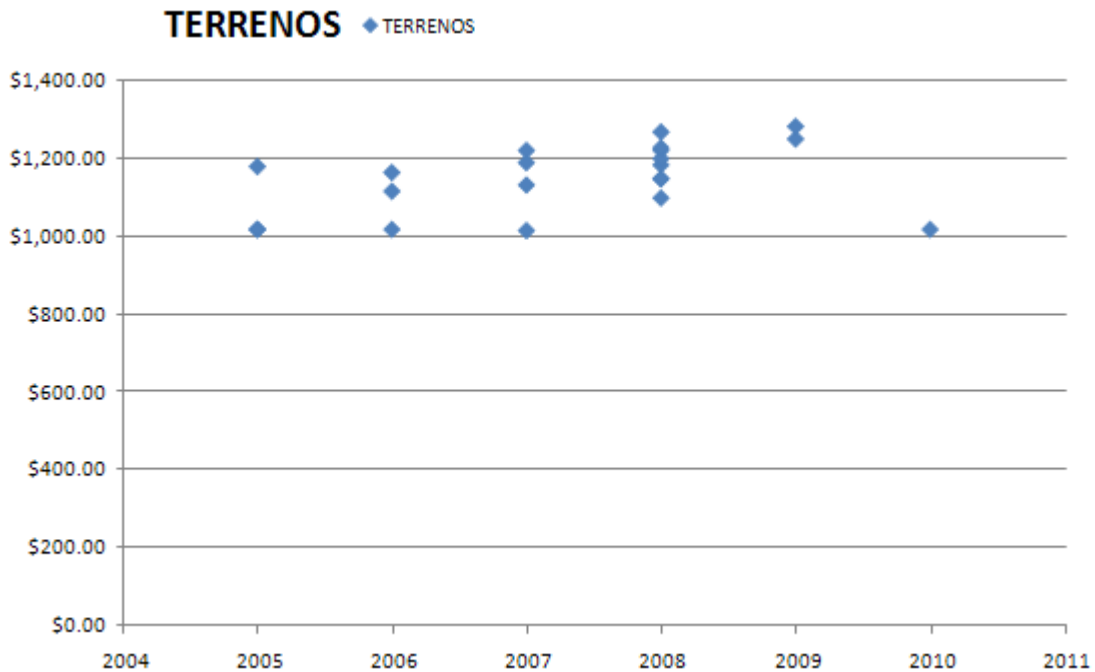
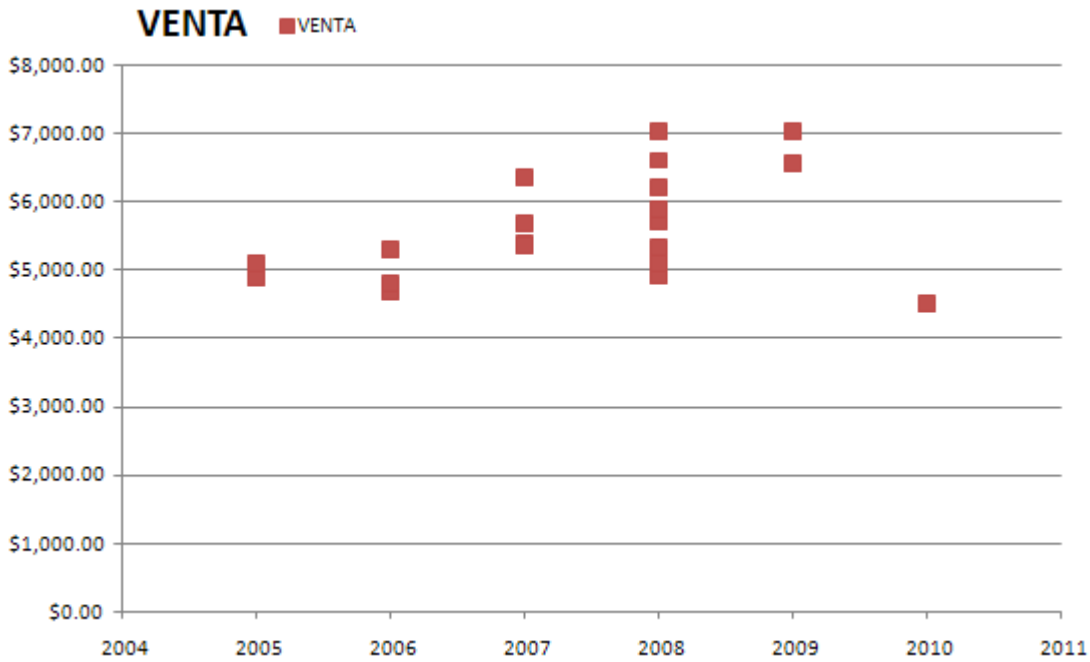
HISTOGRAMA DE VALOR COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA

41	2006	LA HERA	70	44.69	14	\$ 942.00	\$1,934.00
42	2009	GEOVILLAS DE SANTA B	74.59	93.19	5	\$ 1,250.00	\$7,016.00
43	2008	ACOZAC	574.74	347.74	21	\$ 917.00	\$6,313.00
44	2006	IZCALLÍ	72.6	85.786	4	\$ 1,083.00	\$5,236.00
45	2006	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	60.55	5	\$ 1,117.00	\$4,691.00
46	2009	IZCALLÍ	95.01	95.163	13	\$ 1,250.00	\$7,060.00
47	2009	GEOVILLAS DE SANTA B	74.59	104.14	3	\$ 1,282.00	\$6,566.00
48	2008	LOS HEROES	52.15	62.11	10	\$ 1,225.00	\$5,340.00
49	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	47.67	47.67	6	\$ 1,200.00	\$5,890.00
50	2006	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	81.64	6	\$ 1,165.00	\$5,311.00
51	2007	SAN BUENAVENTURA	72	66.14	8	\$ 1,278.00	\$6,332.00
52	2006	SAN BUENAVENTURA	67.5	67.25	4	\$ 1,021.00	\$5,304.00
53	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	74.59	93.19	3	\$ 1,149.00	\$6,218.00
54	2006	Jesús MARIA	52.08	52.33	6	\$ 992.00	\$5,105.00
55	2009	SAN BUENAVENTURA	71.4	70.69	5	\$ 1,407.00	\$7,016.00
56	2006	Jesús MARIA	52.08	52.33	6	\$ 1,031.00	\$4,955.00
57	2009	LOS HEROES	81.48	62.11	10	\$ 1,200.00	\$5,800.00
58	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	53.29	53.23	2	\$ 1,228.00	\$6,600.00
59	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	101.08	8	\$ 1,149.00	\$5,323.00
60	2008	SAN BUENAVENTURA	72.6	78.57	7	\$ 1,225.00	\$5,687.00
61	2009	SAN BUENAVENTURA	62.62	60.4	10	\$ 1,134.00	\$5,749.00
62	2009	LAS PALMAS	105.96	61.41	2	\$ 1,063.00	\$6,958.00
63	2008	Jesús MARIA	52.08	52.33	8	\$ 1,100.00	\$5,168.00
64	2008	CENTRO	120	53	23	\$ 707.00	\$6,417.00
65	2009	SAN BUENAVENTURA	71.4	70.69	6	\$ 1,296.00	\$6,120.00
66	2009	LAS PALMAS	61.28	56.16	1	\$ 1,250.00	\$7,322.00
67	2007	LAS PALMAS	74.54	118.34	0	\$ 1,268.00	\$7,813.00
68	2007	LOS HEROES	52.5	62.11	4	\$ 1,279.00	\$5,830.00
69	2006	SAN BUENAVENTURA	78	70.69	2	\$ 1,165.00	\$5,123.00
70	2008	SAN BUENAVENTURA	67.5	67.5	6	\$ 1,155.00	\$5,488.00
71	2008	CENTRO	72.6	97.12	5	\$ 1,260.00	\$5,439.00
72	2008	LAS PALMAS	55.47	55.47	3	\$ 1,210.00	\$6,700.00
73	2007	SAN BUENAVENTURA	48.98	50.53	9	\$ 1,200.00	\$6,169.00
74	2008	SAN BUENAVENTURA	183	173.55	7	\$ 1,184.00	\$5,683.00
75	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	81.49	62.11	9	\$ 1,100.00	\$5,100.00
76	2008	GEOVILLAS DE SANTA B	74.59	93.19	3	\$ 1,268.00	\$7,025.00
77	2007	Jesús MARIA	52.08	52.23	6	\$ 1,031.00	\$4,832.00
78	2004	Jesús MARIA	52.08	52.33	5	\$ 710.00	\$4,510.00
79	2005	CENTRO	52.78	80.34	0	\$ 1,000.00	\$5,401.00
80	2005	SAN BUENAVENTURA	60.4	87.05	4	\$ 1,020.00	\$4,880.00

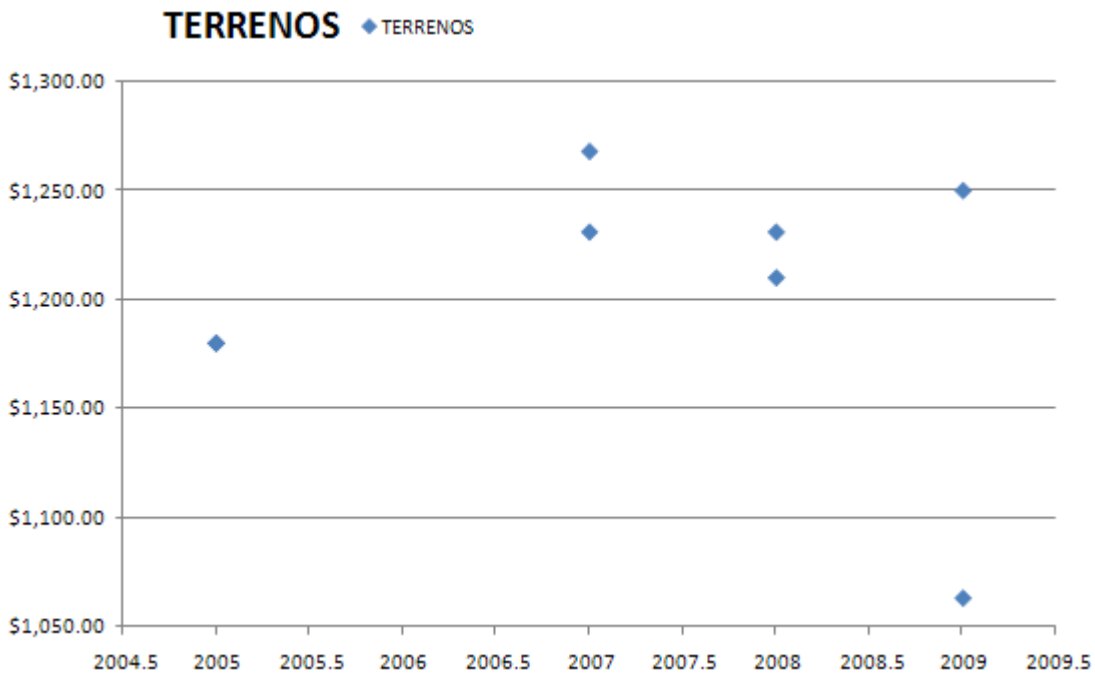
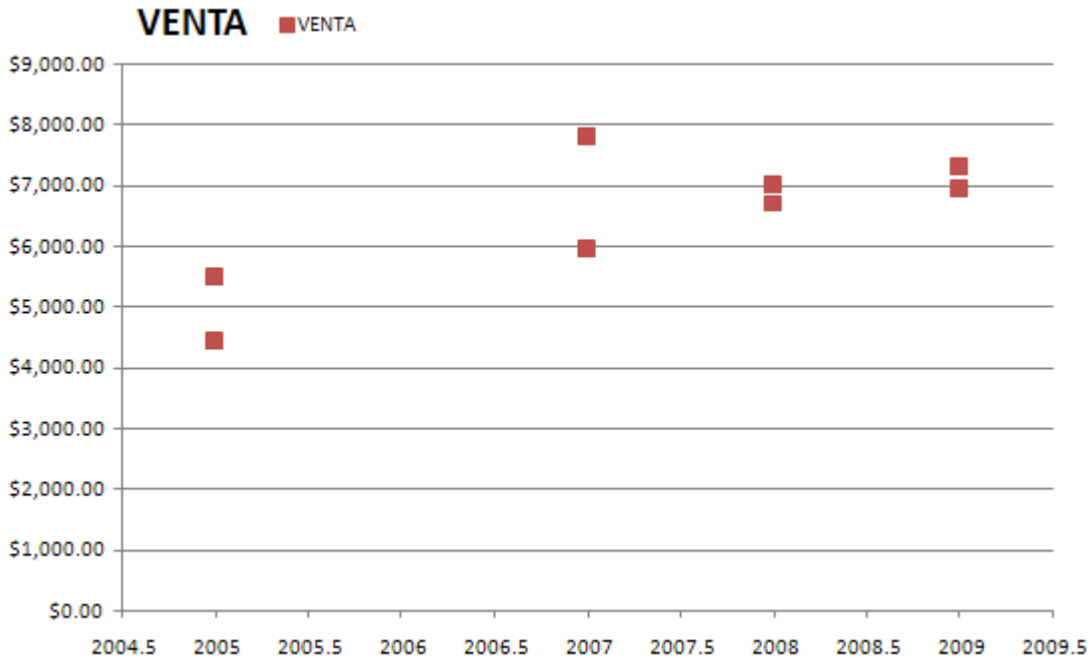
81	2005	LOS HEROES	60	62.11	6	\$ 1,020.00	\$4,820.00
82	2005	CUATRO VIENTOS	53.79	60.18	2	\$ 1,020.00	\$4,810.00
83	2005	Jesús MARIA	52.08	52.33	15	\$ 1,020.00	\$4,790.00
84	2005	Jesús MARIA	52.08	52.33	15	\$ 1,020.00	\$4,620.00
85	2005	SAN BUENAVENTURA	60.4	60.4	6	\$ 1,020.00	\$5,090.00
86	2005	SAN BUENAVENTURA	60.4	60.47	6	\$ 1,020.00	\$5,080.00
87	2005	SAN BUENAVENTURA	60.6	61.73	7	\$ 1,020.00	\$4,990.00
88	2005	LOS HEROES	94.42	94.42	4	\$ 920.00	\$5,151.00
89	2005	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	60.55	5	\$ 1,020.00	\$4,940.00
90	2005	LOS HEROES	62.11	62.11	6	\$ 1,020.00	\$4,980.00
91	2005	COATEPEC	139.6	148.28	20	\$ 450.00	\$2,280.00
92	2005	IZCALLÍ	60	48.67	10	\$ 1,020.00	\$4,720.00
93	2005	GEOVILLAS DE SANTA B	83.61	83.61	2	\$ 1,020.00	\$4,900.00
94	2005	ESTADO DE MÉXICO	72.6	71.52	2	\$ 980.00	\$5,230.00
95	2005	IZCALLÍ	60	43.9	15	\$ 1,300.00	\$4,800.00
96	2005	SAN BUENAVENTURA	60	62.11	5	\$ 1,020.00	\$4,620.00
97	2005	LAS PALMAS	77.01	71.98	13	\$ 1,180.00	\$4,430.00
98	2007	SAN BUENAVENTURA	60.4	60.4	6	\$ 1,020.00	\$4,870.00
99	2005	LAS PALMAS	60	55.47	1	\$ 1,180.00	\$5,480.00
100	2005	GEOVILLAS DE SANTA B	63.24	60.55	5	\$ 1,180.00	\$5,090.00
101	2005	SAN BUENAVENTURA	60.6	56.64	7	\$ 1,020.00	\$4,980.00
102	2005	SAN BUENAVENTURA	72.61	68.4	5	\$ 1,020.00	\$4,910.00
103	2010	GEOVILLAS DE SANTA B	74.44	50	9	\$ 1,020.00	\$4,510.00
104	2006	SAN BUENAVENTURA	67.5	76.47	6	\$ 1,150.00	\$5,130.00
105	2005	LOS HEROES	80.04	62.11	7	\$ 1,020.00	\$4,850.00
106	2005	LOS HEROES	77.4	65.16	6	\$ 1,020.00	\$4,710.00
107	2005	CENTRO	59.59	59.59	11	\$ 1,020.00	\$4,460.00
108	2005	SAN BUENAVENTURA	72.6	72.6	2	\$ 1,030.00	\$5,040.00
109	2005	LOS HEROES	62.11	62.11	6	\$ 1,150.00	\$5,020.00
110	2006	GEOVILLAS DE SANTA B	36.76	47.67	5	\$ 1,020.00	\$4,800.00
111	2006	CUATRO VIENTOS	53.72	36.64	7	\$ 1,020.00	\$4,890.00

REPRESENTACIÓN  
GRÁFICA DE  
VALORES, POR  
CONJUNTO  
HABITACIONAL.

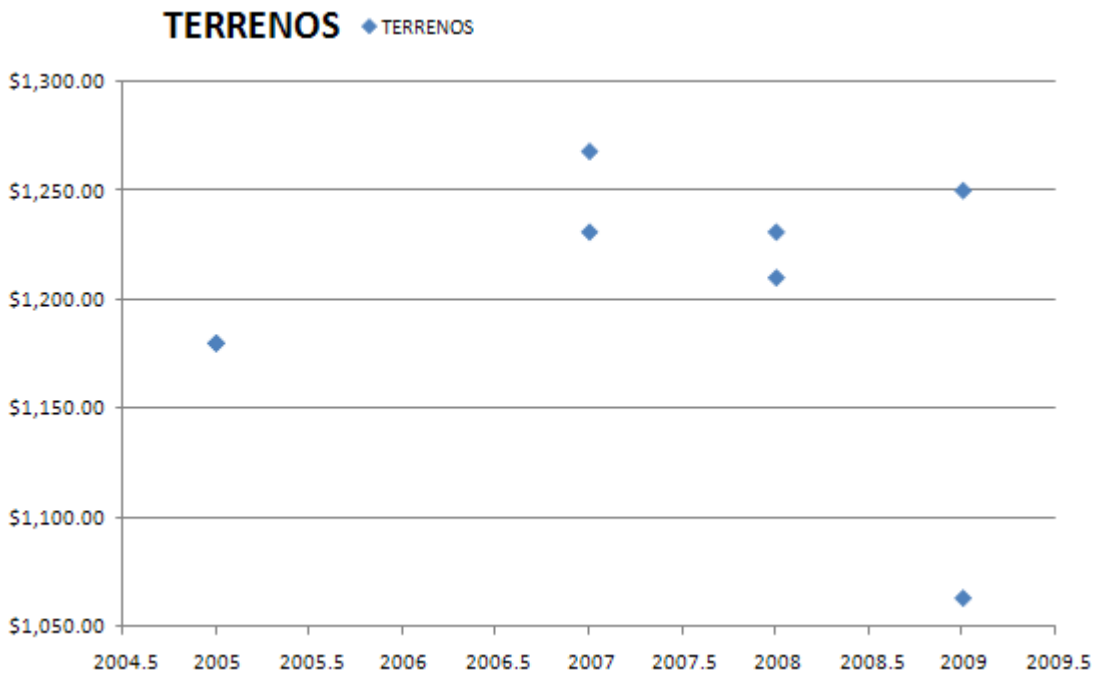
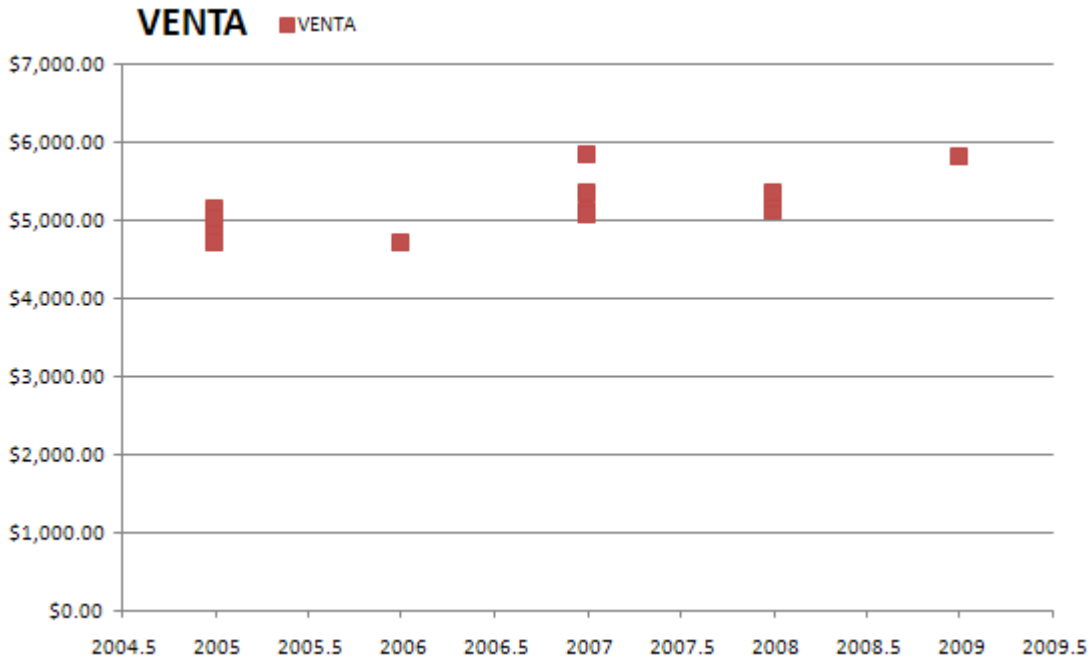
# GEOVILLAS DE SANTA BÁRBARA



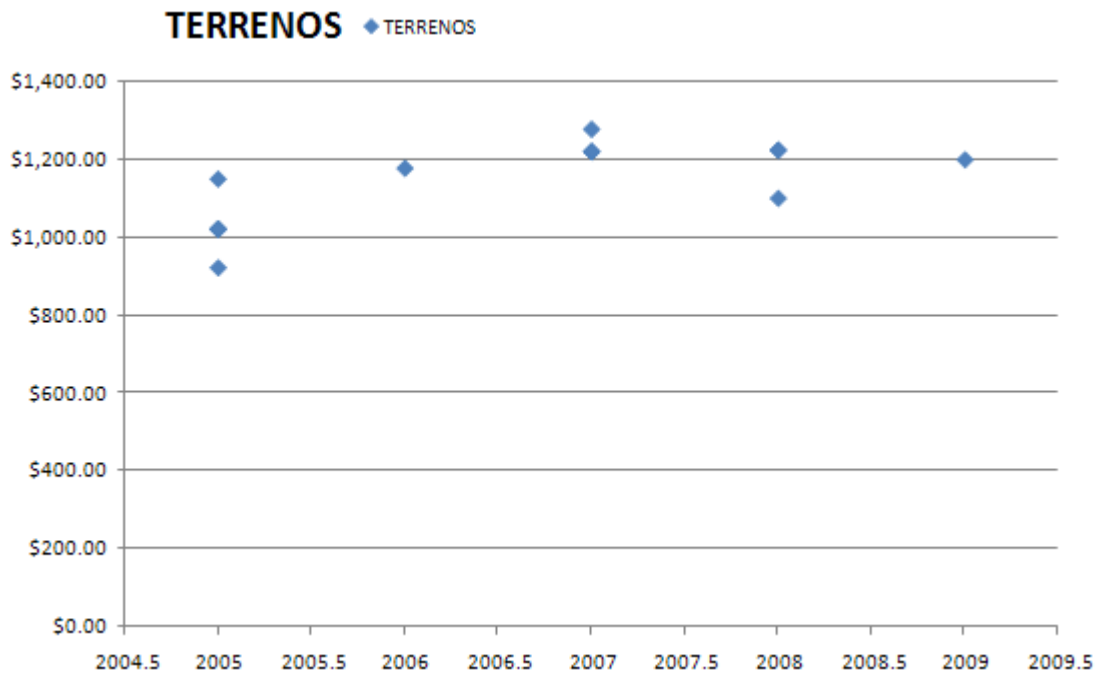
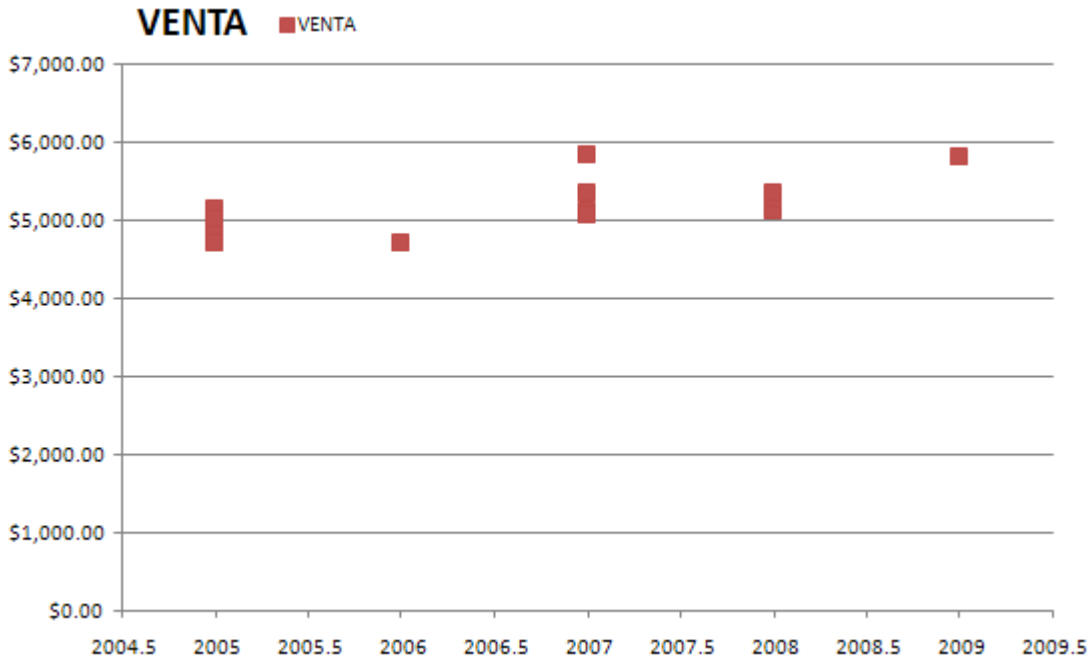
# LAS PALMAS



# LOS HÉROES

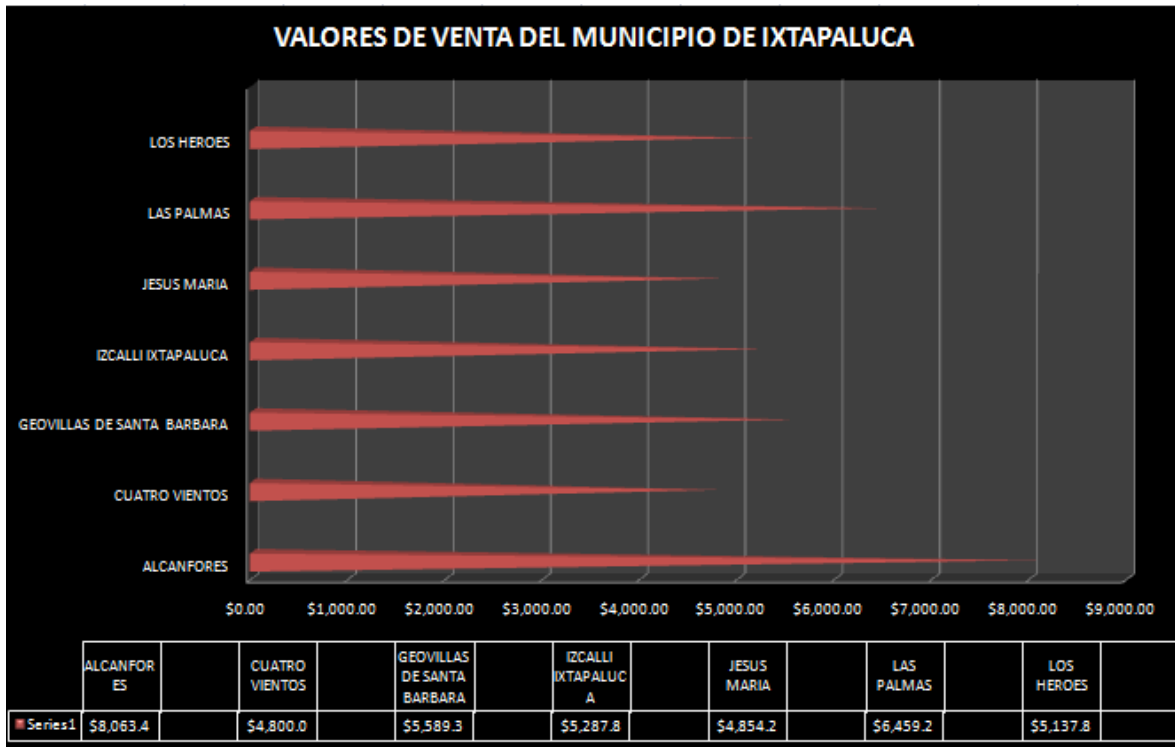


# SAN BUENAVENTURA





## VALORES DE VENTA POR CONJUNTO:

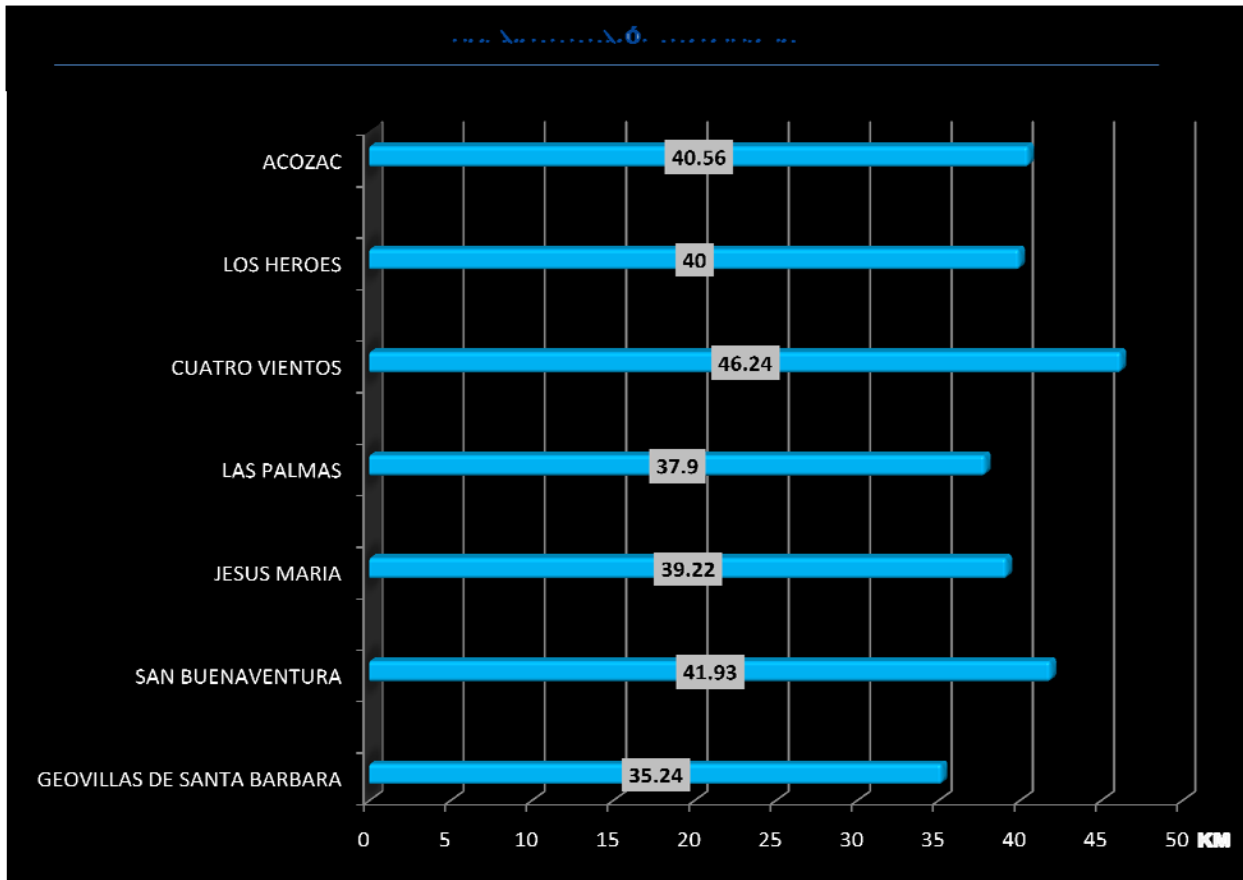


# ANEXOS.

**RUTA Y DISTANCIAS APROXIMADAS AL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA.**

<i>PTO INICIAL</i>	<i>A</i>	<i>CONJUNTOS URBANOS</i>	<i>KILOMETROS</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>GEOVILLAS DE SANTA BARBARA</i>	<i>35.24</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>SAN BUENAVENTURA</i>	<i>41.93</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>JESUS MARIA</i>	<i>39.22</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>LAS PALMAS</i>	<i>37.9</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>CUATRO VIENTOS</i>	<i>46.24</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>LOS HEROES</i>	<i>40</i>
<i>FES ARAGÓN</i>	-	<i>ACOZAC</i>	<i>40.56</i>

**DISTANCIAS EN KILÓMETROS PARTIENDO DE LA FES ARAGÓN UNAM.**



# REPRESENTACIÓN DE LAS DISTANCIAS POR MEDIO DE GOOGLE EARTH.

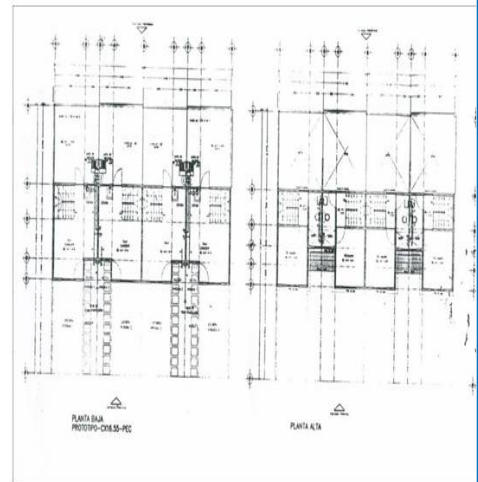
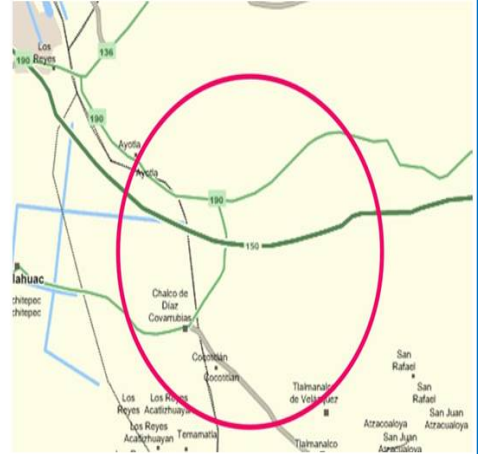


## FOTOS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES



## CONJUNTO ACOZAC.

CONJUNTO: CUATRO VIENTOS

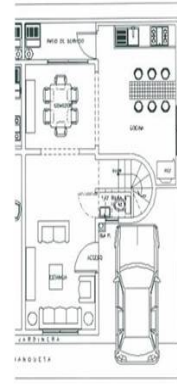
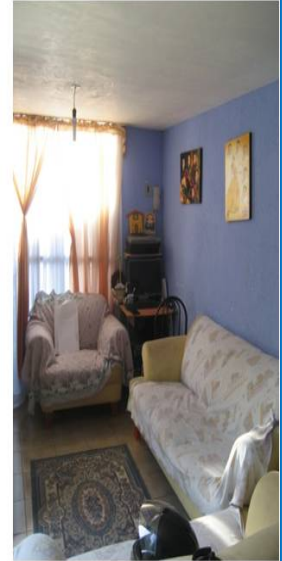


CONJUNTO CUSTRO VIENTOS



## CONJUNTO LOS HÉROES

CONJUNTO: GEOVILLAS  
DE SANTA BARBARA



Planta Alta

CONJUNTO SANTA BARBARÁ



CONJUNTO: LAS PALMAS



CONJUNTO LAS PALMAS



## CONJUNTO SAN BUENAVENTURA

# DATOS OBTENIDOS DEL PORTAL INMOBILIARIO METROS CÚBICOS

## Guía de precios

### Precios promedio en Ixtapaluca

	Muestra (Unidades)	Tamaño Promedio (m2c)	Promedio por m2 (pesos)		
			Promedio	Máximo	Mínimo
<b>Segundo Uso</b>					
Departamento	8	57	\$5,168	\$6,254	\$4,500
Casa Sola	37	69	\$5,903	\$7,818	\$4,250
Casa en Condominio	5	54	\$6,718	\$8,393	\$5,714

Con información de metroscubicos.com a Enero del 2011

### Precios por rango de edad en Ixtapaluca

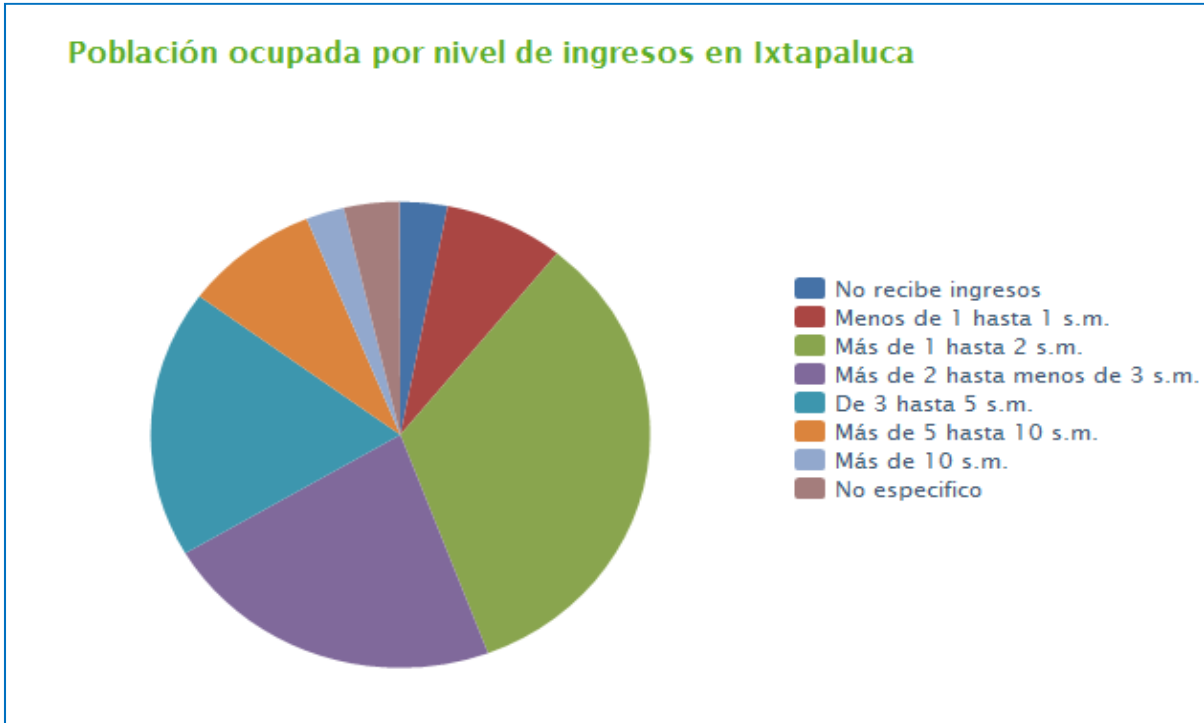
	Departamentos			Casas		
	Promedio	Máximo	Mínimo	Promedio	Máximo	Mínimo
Nuevo	-	-	-	-	-	-
De 1 a 5	-	-	-	\$ 5,859	\$ 7,818	\$ 4,250
De 6 a 10	\$ 5,013	\$ 5,849	\$ 4,500	\$ 5,933	\$ 7,509	\$ 4,857
De 11 a 15	\$ 6,254	\$ 6,254	\$ 6,254	\$ 5,514	\$ 5,714	\$ 5,313
De 16 a 20	-	-	-	-	-	-
más de 20	-	-	-	-	-	-

Con información de metroscubicos.com a Enero del 2011

### Indicadores demográficos en Ixtapaluca

	Ixtapaluca	México
Población total	297,570	13,096,686
Población en hogares	268,745	12,473,097
Hogares	63,106	2,848,992
No. Viviendas	68,428	2,892,815
Total de ocupantes	297,209	13,071,105
Hogares por vivienda	0.92	0.98
Miembros por hogar	4.3	4.4
Ocupantes por vivienda	4.3	4.5

Con información de metroscubicos.com a Enero del 2011



FUENTE OBTENIDA DEL PORTAL METROS CUBICOS ENERO 2011

# CONCLUSIONES.

## CONCLUSIONES.

La producción de viviendas en la zona metropolitana ha generado beneficios, así como grandes retos al gobierno, para el abastecimiento de servicios públicos, esto aunado a la gran cantidad de gente que se transporta para dirigirse a sus trabajos.

La mayoría de las constructoras han logrado satisfacer las necesidades de la gente, al construir casas en serie, con espacios en donde se pueda desarrollar la gente.

Además de que las facilidades de obtener viviendas y hacerse de un bien inmueble a motivado a que la gente se compre su casa, ya con el tiempo el paisaje urbano de los conjuntos cambia por las modificaciones que los propietarios realizan a sus inmuebles, estropeando el proyecto urbanístico

Esto se ha generado por el crecimiento de la familia y por obtener un beneficio que logre sacar la gente, ya que muchas de las casas se transforman en negocios cambiando drásticamente la arquitectura de los conjuntos habitacionales, tal es el caso del mayor conjunto habitacional en Ixtapaluca, que es San Buenaventura.

El comportamiento de valores se mantiene constante en el municipio si es cierto que hay una diferencia clara entre cada condominio es por lo siguiente:

- No todos los condominios edificados en el municipio son de interés social.
- Algunas constructoras ante el cambio de **uso** a las viviendas de totalmente habitacional a mixto (comercial/habitacional) ofrecen productos mixtos tal es el caso de Las palmas I,II,III
- El conjunto de Cuatro Vientos representa una baja significativa de valor pues sus características de acceso al inmueble influyen de manera muy drástica.
- De acuerdo a su cercanía con vialidades y a centros de comercio importantes (plaza sendero) el conjunto de Geovillas de Santa Barbará ya vende otro tipo de viviendas superiores a las de interés social (hasta 62.00 m<sup>2</sup>) por lo cual vende por encima de los conjuntos vecinos.

- Los Héroes Ixtapaluca de acuerdo a su cercanía son conjuntos que prácticamente tienen el mismo valor de venta (los comparables que se utilizan para este par de conjuntos son similares)
- Los conjuntos ubicados cerca del campo de Golf que son Alcanfores y Acozac, son condominios que distan mucho de lo que es interés social o interés medio estos ya son llamados residenciales pues su superficie constructiva es en un intervalo amplio de 160 m<sup>2</sup> a 260 m<sup>2</sup> donde ya existen espacios bien definidos y donde se tiene además jardines amplios espacios de estacionamiento de hasta tres automóviles vista hacia la barranca o en el mejor de los casos al Club de Golf Coral.
- Sin tener un exigente análisis podemos apreciar inmediatamente que el valor de terreno difícilmente cambia este en todos los conjuntos se mantiene muy similar y la dispersión entre comparables prácticamente es nula.
- No se está teniendo un índice de plusvalía enorme como argumentan las constructoras, lo único que sucede es que tiene una gama medianamente amplia de productos (casas con más amenidades) y los productos están directamente proporcionales a su calidad de materiales y proyecto.

El presente trabajo tiene como objetivo reflejar de manera cuantitativa el cambio de valores de suelo y de venta que se modifican al pasar de los años, caso de Ixtapaluca nulo.

# BIBLIOGRAFÍA.



## BIBLIOGRAFÍA.

- ✓ LA PRODUCCION DE VIVIENDA DEL SECTOR PRIVADO Y SU PROBLEMÁTICA EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA, Esther Maya Pérez, Jorge F. Cervantes Borja (coordinadores). Editores, Plaza y Valdez.
- ✓ UN GIGANTE SILENCIOSO EL INFONAVIT, Héctor Moreno, CANADEVI, Editorial Océano, 2006, Primera Edición.
- ✓ EL GRAN LIBRO DE AUTOCAD 2008, Media Active, México D.F. Editorial Alfaomega
- ✓ LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO, Secretaria de Gobernación, Gobierno del Estado de México, Sector corporativo Estado de México.
- ✓ INVERSIÓN EN BIENES RAICES, Dr. Dominique Achour, Universidad Laval (Québec, Canadá) Editorial: Limusa Noriega Editores
- ✓ MANUALES PARA LA REALIZACION DE AVALÚOS, Editados por Instituciones Bancarias. 2008

### PAGINAS WEB

- <http://www.estadodemexico.com.mx/portal/ixtapaluca/index.php?id=2>
- <http://www.inegi.org.mx/sistemas/bise/mexicocifras/default.aspx?ent=15>
- <http://www.indaabin.gob.mx/servicios.html>
- <http://www.edomex.gob.mx/portal/page/portal/legistel/gaceta-de-gobierno/2009/diciembre>
- <http://www.metrocubicos.com/>
- <http://maps.google.com/maps?ll=19.435355,-99.155513&z=14&t=h&hl=es>
- <http://contacto.infonavit.org.mx/paginas/micasa.gob4/index.m3?idcanal=0>

### PERIODICOS

EL UNIVERSAL, Problemática del Municipio de Ixtapaluca, Sábado 15 de Septiembre de 2007.