

PROYECTO DE DISEÑO URBANO

PARA EL EJIDO DE IXTAPALUCA



V
N
I
V
E
R
S
I
D
A
D

N
A
C
I
O
N
A
L

A
U
T
O
N
O
M
A

D
E

M
E
X
I
C
O



TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE URBANISTA PRESENTAN:

CLAUDIA LOZANO CORONA
JUAN ÁNGEL MARTÍNEZ RODRÍGUEZ

LICENCIATURA DE URBANISMO

MÉXICO 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ÍNDICE

I ntroducción	3	L a Localidad y el ejido	44
E xordio	8	PORTADA: Collage "el ejido y su contexto urbano". Fuente: elaboración propia	
PORTADA: Evolución del crecimiento de la mancha urbana de la ZMVM 1950-2005. Fuente:elaboración propia		3.1. Conexiones	46
CAPITULO 1		3.2. Apropiación del espacio	48
L a región	22	3.2.1. Usos del suelo predominantes	
PORTADA: Foto hacia el oriente de la ZMVM. Fuente: fotos aéreas de méxico.com		3.2.2. Asentamientos de Oportunidad	
Conclusiones	28	3.3. Configuración urbana	52
CAPITULO 2		3.3.1. Imagen Urbana	
E l municipio	30	3.3.2. Zonas de Exclusión	
PORTADA: Collage de imagenes del municipio de Ixtapaluca. Fuente: fotos aéreas de méxico.com		3.3.3. Limitantes para la Urbanización	
2.1. Conexiones	33	3.3.3.1. Físicas	
2.1.1. Regionales		3.3.3.2. Administrativas	
2.1.2. Municipales		Conclusiones	60
2.2. Demografía	34	CAPITULO 4	
2.3. Aspectos Socioeconómicos	35	P ropuesta	62
2.4. Uso del suelo predominate	36	PORTADA: Diseño urbano Ixtapaluca. Fuente: Elaboración propia	
2.5. Estructura Urbana	38	Fichas Técnicas	66
2.5.1. Infraestructura		Zona 1	
2.5.1.1. Hidráulico y Sanitaria		Zona 2	
2.5.1.2. Carretera		Zona 3	
2.5.1.3. Vial		Zona 4	
2.5.1.4. Energía Eléctrica		Zona 5	
2.5.2. Equipamiento		Zona 6	
2.5.2.1. Salud		Zona 7	
2.5.2.2. Educación y Cultura		Cuadro Resumen	71
2.5.2.3. Recreación y deporte		Plano de Propuesta	72
2.5.2.4. Abasto		Dibujos y Esquemas Conceptuales	74
2.5.3. Servicios públicos		CAPITULO 5	
2.5.3.1. Colecta de Basura		G estión	80
2.5.3.2. Seguridad		PORTADA: Scrabble. Fuente: Elaboración propia	
2.5.3.3. Protección Civil y Bomberos		B ibliografía	91
2.5.3.4. Comunicaciones			
2.5.3.5. Transporte			
Conclusiones	43		

INTRODUCCIÓN

CÓMO SE ORIGINÓ
EL PROYECTO DE DE-
SARROLLO URBANO
PARA EL EJIDO
IXTAPALUCA

Introducción

El desarrollo inmobiliario asociado a la expansión, desde hace mucho tiempo, es un negocio que ha redituado grandes ganancias pero que ha causado externalidades negativas en el desarrollo urbano y social de los ocupantes. Ante éste panorama los ejidatarios del ejido de Ixtapaluca, que han visto parte de las consecuencias de los procesos de ocupación por parte de los desarrolladores inmobiliarios como la saturación de sus vialidades, la escasez en los servicios y equipamientos locales así como las presiones para vender sus tierras, decidieron agruparse para buscar una mejor opción de desarrollo ante la inminente transformación de sus tierras agrícolas en urbanas, para lo que decidieron acudir a la UNAM vía la Licenciatura en Urbanismo con el fin de contar con una propuesta de desarrollo urbano que logre integrar a la región, dotar de servicios y ofrecer una alternativa de desarrollo para que pueda representar una buena opción de inversión.

El ejido de Ixtapaluca se encuentra ubicado en el municipio de Ixtapaluca en el Estado de México y forma parte del área conurbada que integra la

Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Para el segundo conteo poblacional de INEGI 2005 Registró una población de más de 400,000 habitantes lo que representa una tasa de crecimiento medio anual del 8.6% con respecto al primer conteo poblacional de INEGI 1995.

El propósito principal de éste trabajo es elaborar un proyecto urbano para el ejido de Ixtapaluca con el que el territorio se pueda integrar a la estructura urbana de la ciudad y que además pueda funcionar como un centro de desarrollo tratando de cubrir las necesidades de una región (en éste caso, la zona oriente de la ZMVM).

Iniciamos con una descripción general del proceso de expansión de la ciudad para observar como la dinámica de crecimiento y las presiones para la urbanización llevaron la expansión de la mancha urbana hacia el oriente de la misma hasta que la mancha urbana del Distrito Federal se extendió hasta llegar a los municipios del Estado de México y así el ejido de Ixtapaluca se convierte

en una zona con posibilidades de urbanización de ésta forma tratamos de entender la necesidad de un proyecto de desarrollo urbano en el ejido de Ixtapaluca. El siguiente paso será el análisis de la parte oriente de la ciudad para entender como funciona la región y la relación de dependencia que guarda con la ciudad. Como parte final del análisis se abordarán los aspectos municipales y locales con el fin de obtener una visión de la forma en que funciona el municipio y en específico la zona del ejido y su contexto.

El propósito del análisis es justificar la existencia de equipamientos, comercios y servicios de importancia regional y explicar como es que pueden funcionar como elementos que articulen el territorio y sirvan como generadores de actividades económicas. Dada la ubicación y las conexiones con la región hay que hacer notar la condición de centralidad que tiene el ejido con respecto a los municipios que cuentan con mayores concentraciones de población como son: Chalco de Covarrubias, Chalco Solidaridad, Los Reyes, Ciudad Nezahualcoyotl, Texcoco, etc. Condición que resulta favorable por las carencias que estos municipios

presentan en cuanto a estructura urbana.

El proyecto consta de dos vertientes. 1) La propuesta de Diseño Urbano que está enfocada a dos aspectos; primero: desarrollar un esquema de ocupación y de usos del suelo que convierta el ejido en un punto central que pueda cubrir parte de la demanda insatisfecha que existe por los habitantes del oriente de la ZMVM y que además ofrezca para los inversionistas y los habitantes una mejor opción de crecimiento. 2) Crear elementos de integración con el medio ambiente para evitar el crecimiento de la ciudad hacia suelo de conservación. Lo que intentamos es generar una propuesta de desarrollo con participación de los mismos habitantes que pueda frenar el crecimiento de la ciudad sin la necesidad de aplicar políticas restrictivas. La segunda vertiente es la parte de la instrumentación en la que se tratan los elementos necesarios para la realización del proyecto así como su posible administración.

Debido al crecimiento en la mancha urbana de la ciudad de México, la insuficiencia de los instrumentos y competencias con las que se pretendía

enfrentar los problemas del crecimiento urbano durante el proceso de expansión ha generado un aprovechamiento poco eficiente en la estructura urbana.

Tenemos un centro urbano que concentra la mayor parte de las actividades económicas de la ciudad y a pesar de su buena conectividad sufre de conflictos viales constantemente. Las delegaciones que se encuentran alrededor del centro cuentan con varios factores que han limitado o restringido la ocupación; por ejemplo, en la parte occidente y sur de la ciudad, las condiciones topográficas son la mayor limitante ya que los costos por dotar de servicios cualquier asentamiento en ésta zona son elevados, además de la creación de nuevos asentamientos puede ser riesgoso; al norte y oriente de la ciudad, la construcción predominantemente de tipo horizontal ha encarecido el suelo urbano disponible. Además las diversas políticas y obras públicas que se han ido implementando, han favorecido la expansión de la ciudad hacia los municipios próximos al Distrito Federal.

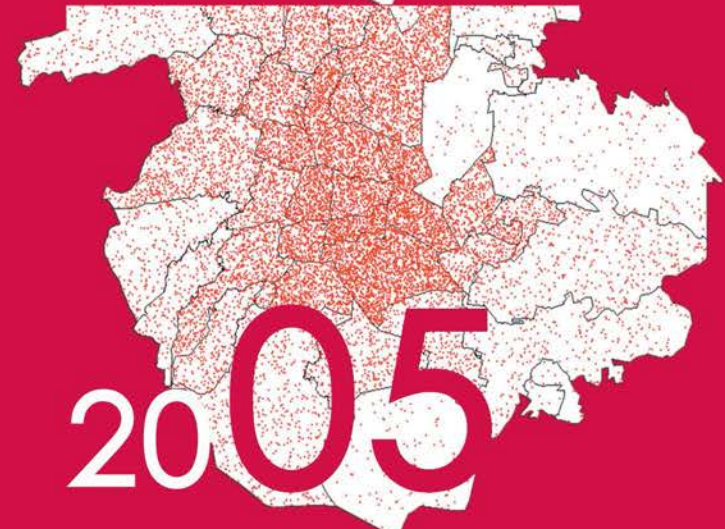
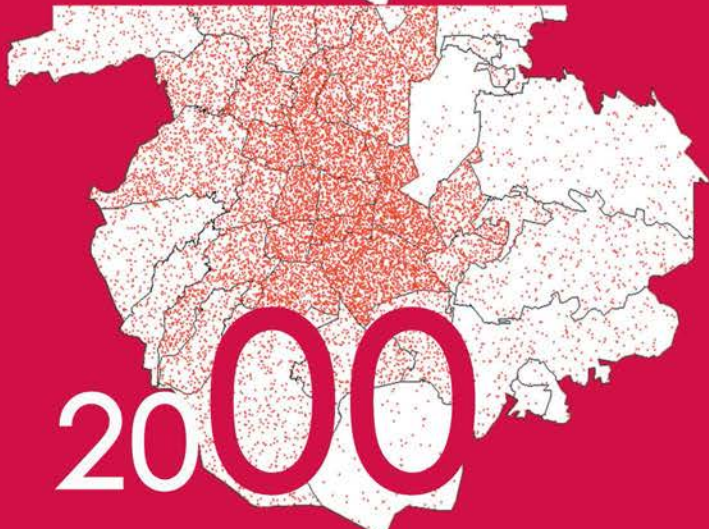
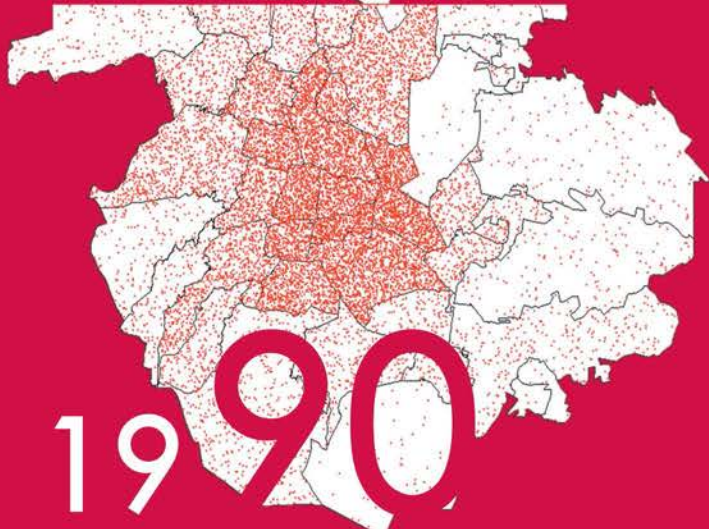
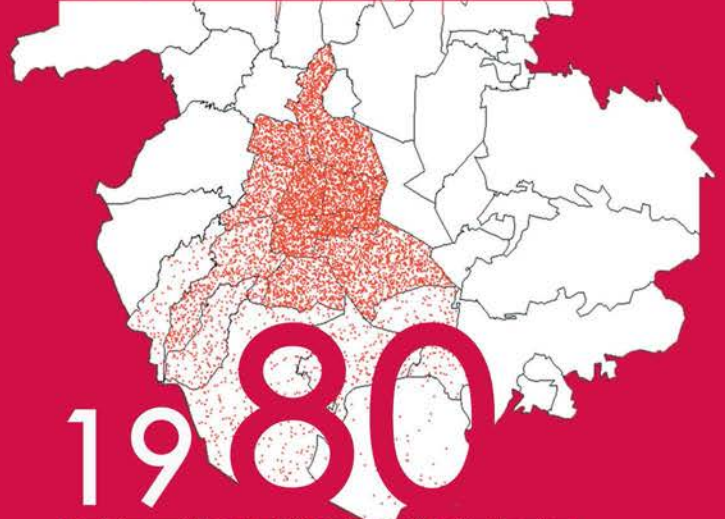
Las consecuencias de la expansión horizontal

que incorporan zonas rurales para la construcción de grandes unidades habitacionales, la necesidad de aumentar la cantidad de servicios e incorporarlos a la infraestructura de la ciudad así como los movimientos internos de la población hacia la periferia que se han elevado en un lapso de tiempo relativamente corto definitivamente son evidencia de que la vivienda no crea ciudad.

Aunque se pueda decir que el incremento en la oferta de viviendas es un factor que favorece el desarrollo social, si éstas no se encuentran incorporadas a una estructura urbana capaz de proveer los elementos básicos de desarrollo como son; agua potable entubada, drenaje, energía eléctrica, acceso a la educación, salud, recreación y cultura por mencionar solo algunos, limita el desarrollo social de los que las habitan y de la ciudad de la que dependen. A continuación presentamos una Descripción del proceso de expansión de la Ciudad de México para entender bajo que circunstancias el ejido de Ixtapaluca se convierte en parte del territorio urbano de la ciudad y como debería de incorporarse a la misma.

EXORDIO

Proceso de expansión de la Ciudad de México y cómo Ixtapaluca se convierte en parte de la ZMVM



Proceso de expansión de la Ciudad de México y cómo Ixtapaluca se convierte en parte de la ZMVM

El crecimiento de la ciudad poco a poco fue generando las distintas particiones territoriales que hoy conocemos y que forman parte de la estructura urbana de la ciudad (fraccionamientos, barrios, colonias, delegaciones y municipios). En principio, "Gracias a los fraccionadores de los bienes del clero y de la propiedad agrícola, así como los deslindadores de terrenos y creadores de colonias agrícolas para extranjeros quienes a partir de la segunda mitad del siglo XIX iniciaron los negocios inmobiliarios"¹. Desencadenando desde entonces el continuo crecimiento urbano de la ciudad actual.

A principios del siglo XX (1910-1920), la población ascendía a medio millón de habitantes donde el 68% vivían en la ciudad y el resto en 22 municipalidades foráneas.

Durante la revolución, la ciudad vivió una crisis urbana. Había escasez de alimentos, servicios, dinero y empleo; la inestabilidad económica y fi-

nanciera limitaba los negocios. La especulación inmobiliaria se convirtió en un negocio seguro ya que los bandos de la revolución no tenían proyectos en torno al control de la propiedad urbana. Con esto, todos los fraccionadores y especuladores desarrollaron un gran negocio en torno a las nuevas necesidades de la población. Entonces, entre 1911 y 1914 surgieron en lo que era la periferia de la ciudad colonias como la Portales, Peralvillo, Vallejo y ampliación Vallejo, parte de Nativitas y Zacahutzinco, Valle Gómez, Hernán Cortés, Hacienda de Guadalupe, y prolongación Guerrero, entre otras.

"Al finalizar la moratoria de alquileres que impuso el gobierno convencionista el 24 de junio de 1915 surgieron una serie de anuncios promoviendo la compra de terrenos como inversión"².

A partir de 1920, los gobiernos revolucionarios emitieron diversas disposiciones y órdenes, dentro del Poder Ejecutivo, para dar credibilidad al re-

parto justo y equitativo de la tenencia de la tierra como una práctica institucional de hacer justicia a quienes lucharon en la Revolución Mexicana. Para 1921, la ciudad ya contaba con 906,063 habitantes y aún residían el 68% de los habitantes en la ciudad.

Al inicio de la década de los años 40, México enfrentaba entre otros problemas de índole social, un crecimiento demográfico desbordado, provocando que la población del campo, en busca de mejores condiciones de vida, emigrara a las ciudades. Las cuales, al no estar preparadas para tales movimientos migratorios, fueron invadidas sobre terrenos, en su mayoría, de origen ejidal y comunal. Esto provocó que se diera un cambio en el uso del suelo de dichos terrenos, teniendo como consecuencia:

- Hacinamiento en zonas marginadas de la ciudad donde la población llegaba en busca de trabajo.

- Posesiones ilegales. Operaciones comerciales de manera ilegal, con las consecuentes

disputas sobre su posesión.

- Desorden urbano. Asentamientos humanos al margen de la planeación urbana, carentes de los más indispensables servicios urbanos, como agua, drenaje, luz, etc. o bien ubicados en zonas de alto riesgo (barrancas, vías del tren, cañadas, paso de ríos, etc.)

- Costos altos de urbanización. Una vez ya establecidos estos asentamientos, hubo que dotarlos de los mínimos servicios públicos, donde se hicieron obras a costos más altos de lo que se tienen en zonas con la planificación y proyección de uso habitacional.

En 1940 y 1950, se inicia un fenómeno de explosión demográfica y de urbanización hacia las ciudades debido al proceso de industrialización que se iniciaba en el país. Lo que llevó a que en la década de los 50as, se iniciara la expansión masiva e irregular en las periferias de la ciudad, concretamente en el municipio de Naucalpan, en el Estado de México. En la década de 60as los asentamientos comenzaron a ocupar los municipios de

Tlalnepantla y Zaragoza y al oriente en Nezahualcoyotl, Coacalco y Ecatepec.

Las políticas ordenadoras que regían sobre el Distrito Federal, principalmente entre 1952 y hasta 1966 que no autorizaban fraccionamientos ni permitían invasiones o expansiones urbanas irregulares, facilitaron que la ciudad contuviera el crecimiento y expansión de la mancha urbana, sin embargo la presión de crecimiento se volcó hacia los municipios vecinos del Estado de México. Ante la presión existente por la regularización de asentamientos y la continuidad en el crecimiento de la ciudad, el gobierno local se ve comprometido socialmente a permitir la expansión de la mancha urbana y su conurbación con los municipios colindantes.

Adicionalmente al fenómeno de crecimiento demográfico de la ciudad, se presenta una dinámica de reordenamiento de su territorio, básicamente mediante la movilidad intraurbana de su población dentro del Valle de México. Hasta 1960, el centro de la ciudad concentraba la administración pública, federal y local, era el centro finan-

ciero y comercial de la ciudad, y ejercía suficiente atractivo económico para concentrar población. Sin embargo, el gradual deterioro de las construcciones y de la infraestructura generado por la Ley de Congelación de Rentas de 1942 y las disposiciones sanitarias de 1948 que prohibían la construcción de nuevas vecindades; aunado al inicio de la expansión territorial hacia las periferias en la década de los 70as, los comercios y actividades económicas empezaron a reubicarse dentro de las nuevas áreas de expansión, lo cual propició la expansión de la mancha urbana.

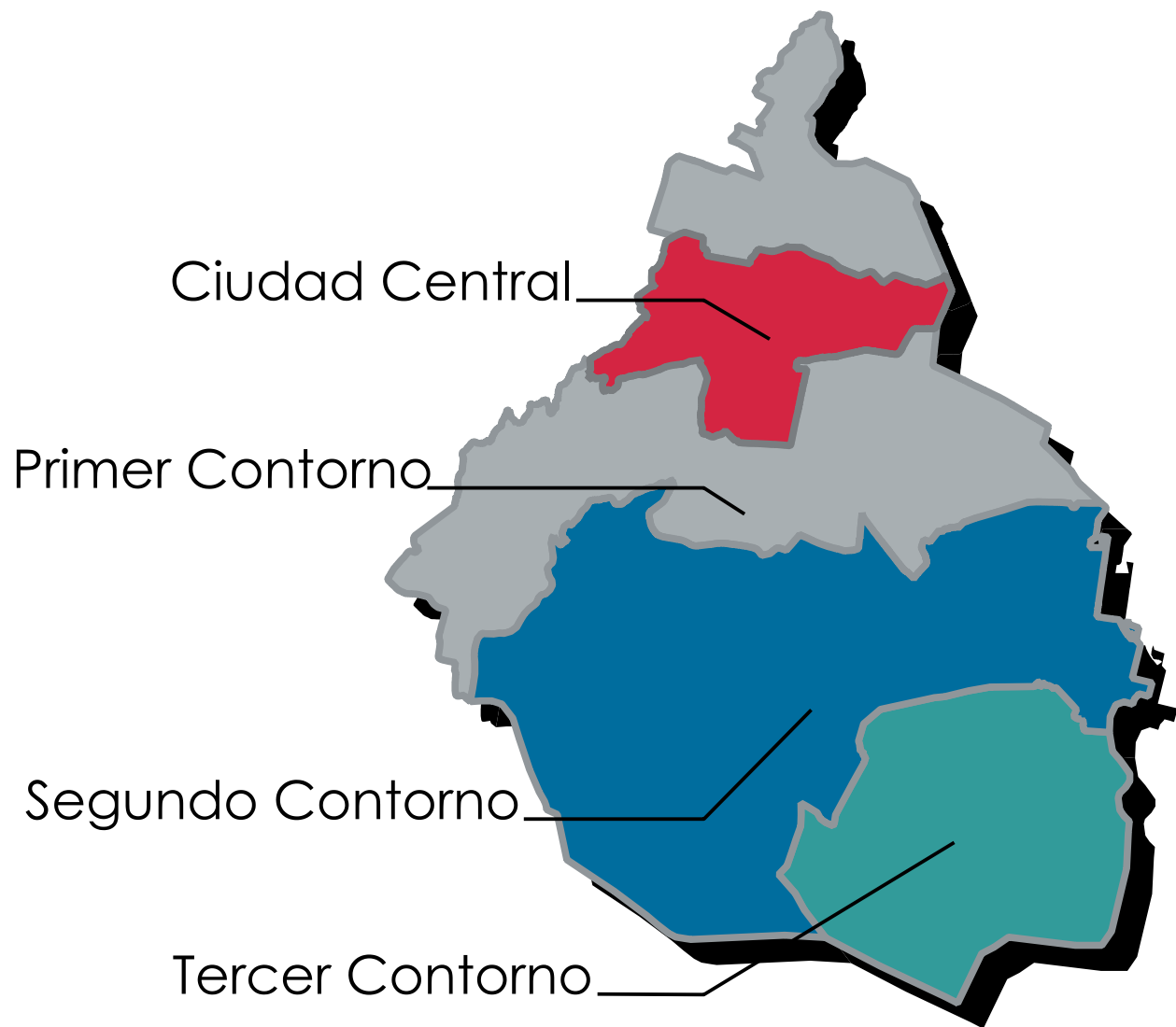
En 1970 el Ejecutivo federal crea el Programa Nacional de Regularización de Zonas Urbanas (PRONARZUE), coordinado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (DAAC) y el Fondo Nacional del Fomento Ejidal (FONAFE), con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra ejidal y comunal con asentamientos humanos irregulares y para 1971 el Congreso de la Unión, emite el 16 de abril, en el Diario Oficial de la Federación, la Ley Federal de Reforma Agraria, en la que se establece que los poblados ejidales deberán tener su fondo legal y una zona de urbanización, que no

pueden ser enajenables, pero que "el núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlos a los servicios públicos". No obstante, se obtuvieron resultados limitados debido a que únicamente se siguieron procedimientos conforme a las normas establecidas en el Reglamento de Zonas Urbanas Ejidales.

Por esta razón, la Secretaría de la Reforma Agraria con fundamento en la Ley Federal de Reforma Agraria, como instrumento y disposición legal para el control de la tenencia de la tierra, así como el incremento de población asentada en terrenos ejidales y comunales, propició que por Acuerdo Presidencial se emitiera en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1973, el surgimiento del Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, dentro de la estructura organizativa del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, donde intervinieron también, los titulares del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular y el Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

Para la década de los 80's el se inició el poblamiento de Tultepec, Tecámac, Valle de Chalco Ixtapaluca y Chimalhuacán, También comenzó a poblarse gradualmente los municipios de Acolman, Teotihuacan, San Martín, Temascalapa, Tezoyuca, Nextlalpan, Melchor Ocampo, Tepozotlan y Nicolás Romero, entre otros, al norte de la ZMVM. "Para 1990 el fenómeno poblacional que se había dado de forma natural en la ZMVM se vio rebasada por el movimiento migratorio que llegó a representar hasta el 45% del crecimiento natural metropolitano"³. Por Convención, el distrito federal se ha dividido en cuatro regiones llamadas de planeación que comprenden la siguiente división delegacional: Ciudad Central: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Primer Contorno: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa. Segundo Contorno: Magdalena Contreras Tlahuac, Tlalpan y Xochimilco. Tercer Contorno: Milpa Alta.

3. Bazant, S. Jan; "Periferias Urbanas"; México, Trillas, 2001; p 35.



Mapa 1.1: División por Regiones de planeación en el Distrito Federal. Fuente: Elaboración propia.

El crecimiento de los contornos no ha sido uniforme y en general el primer contorno es el que ha sufrido un mayor crecimiento.

de obras de infraestructura con el fin de articular y conectar la ciudad con su periferia. Por ejemplo, se mueve la caseta de la carretera México Puebla, lo que facilita el flujo desde el municipio de

En la década de 1990 se realizan con una serie

Ixtapaluca hacia el DF. Se realiza el proyecto de

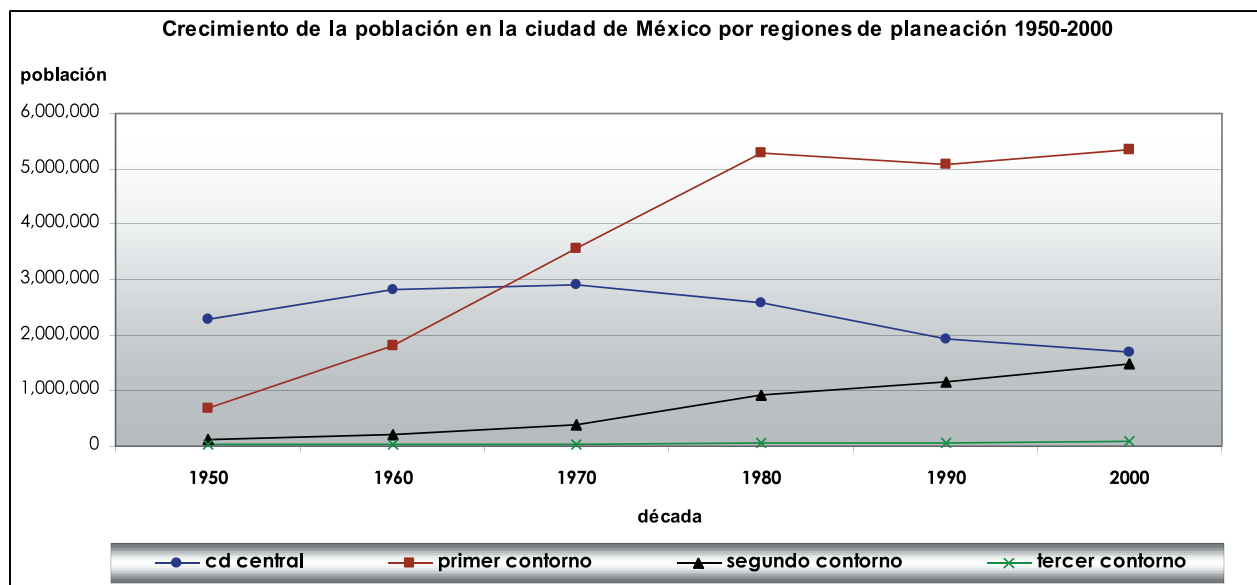
la línea "B" del metro que facilita el acceso desde el Estado de México a la Ciudad. Con éstas obras el área de la ciudad se expande y ocupa terrenos que anteriormente estaban dedicados a la agricultura. Para el año 2000, las políticas implementadas generan un comportamiento poco usual en el DF. La implementación del "Bando 2" que limitaba el desarrollo a "la Ciudad Central" y la construcción de los proyectos viales como los distribuidores

y el segundo piso del periférico conectaban más al centro con su periferia. Al bloquear la oferta de suelo hacia el centro de la ciudad y facilitar el acceso a la misma, la demanda de suelo se hizo mayor de tal forma que el precio de la tierra resultó inaccesible para la población que buscaba una vivienda próxima a su lugar de trabajo.

Al contar con una política de ordenamiento

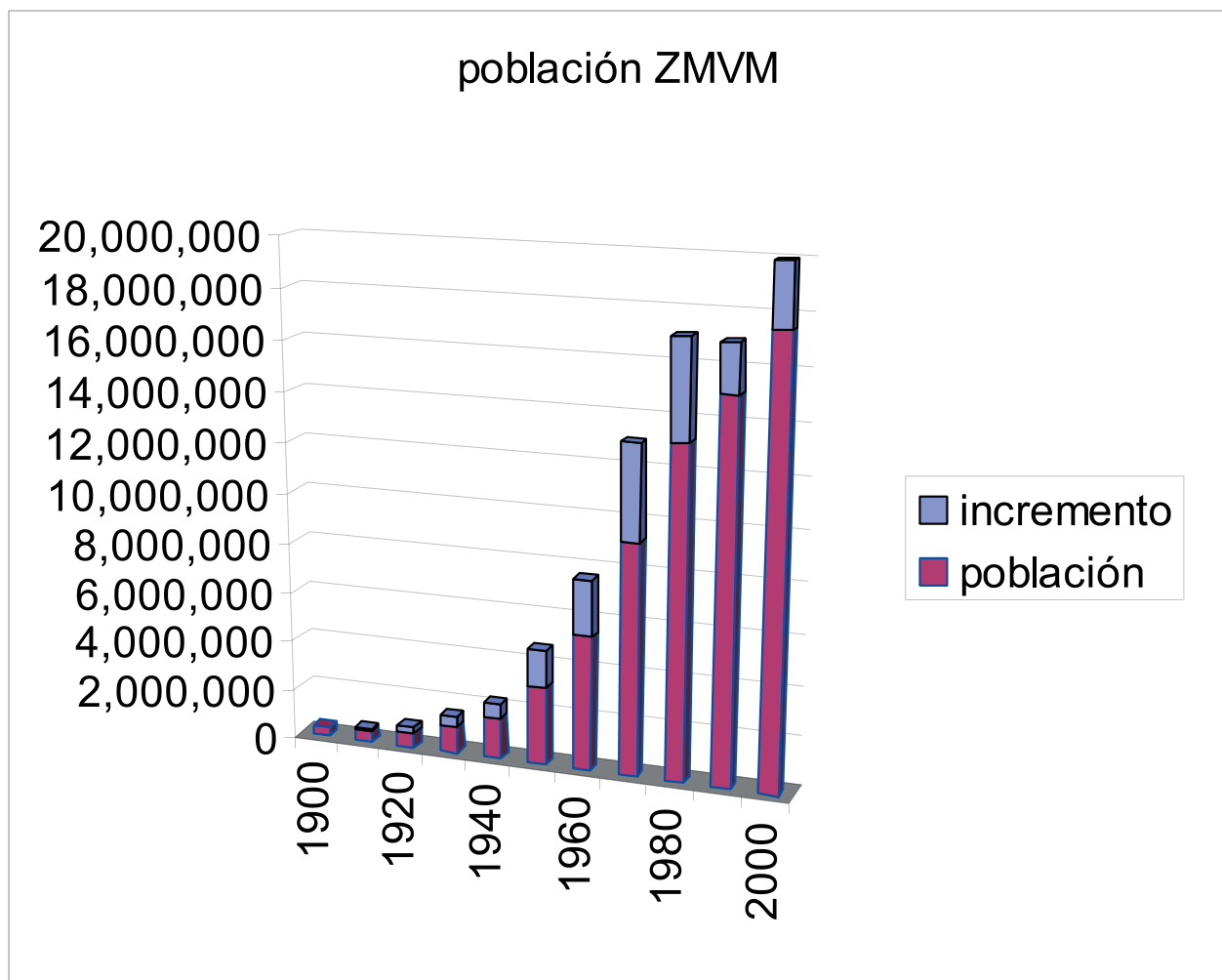
Región de Planeación	AÑO					
	1950	1960	1970	1980	1990	2000
cd central	2'274,791	2'832,133	2'902,978	2'595,783	1'930,267	1'692,179
primer contorno	676,020	1'812,484	3'552,442	5'275,157	5'084,065	5'339,879
segundo contorno	121,315	193,180	385,060	906,483	1'157,758	1'476,408
tercer contorno	18,212	24,739	33,694	53,616	63,654	96,773

Tabla 1.1: Crecimiento de la población en el Distrito Federal según región de planeación 1950-2000. Fuente Censos generales de población y vivienda de INEGI



Gráfica 1.1: Crecimiento poblacional en el DF según regiones de planeación 1950-2000 Fuente Censos generales de población y vivienda de INEGI.

que restringía el crecimiento de la ciudad en sus contornos y que buscaba la concentración al centro, al no ser una política sustentada en un plano metropolitano, la gente que buscaba una vivienda tuvo que incrementar el tiempo y gasto de transporte mudándose a la periferia de la ciudad donde había una gran cantidad de suelo disponible para vivienda. Para 2000 ganó una cantidad considerable de población. Como lo podemos ver a continuación:



Gráfica 1.2: Evolución de la población en la Zona Metropolitana del Valle de México, 1900-2000. Fuente: Censos generales de población y vivienda de INEGI.

Actualmente, la Ciudad de México se extiende a las 16 delegaciones (en el DF) y, 37 municipios (en el Estado de México). Para el año 2000, se contaban 17, 646,238 habitantes en torno a toda la Zona Metropolitana que se distribuyen de la siguiente manera:

EDO MEX					
	1° CONTORNO	2° CONTORNO	3° CONTORNO	4° Y 5° CONTORNO	EDO MEX
HABITANTES	2'069,682	3'868,909	2'405,949	717,734	9'062,274
AREA (has)	12,736	38,498	39,214	23,132	113,580
DENSIDAD BRUTA (hab/has)	108	100	61	31	80

Tabla 1.2: Resumen de población, de área urbana y densidad bruta de población por contornos en el Distrito federal. Fuente INEGI XII Censo General de población y Vivienda 2000.

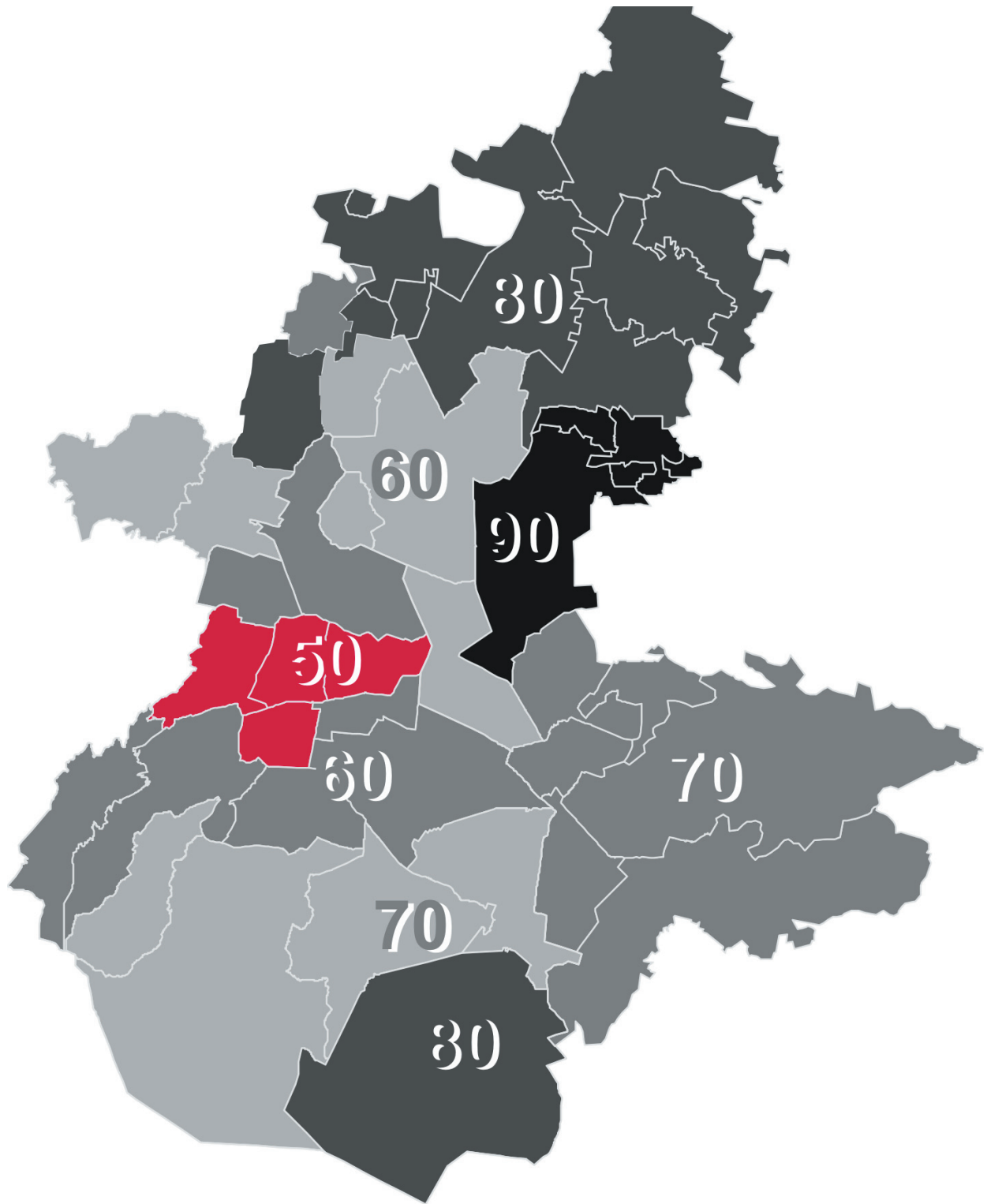
DF					
	CIUDAD CENTRAL	1° CONTORNO	2° CONTORNO	3° CONTORNO	DF
HABITANTES	1'692,179	5'337,232	1'463,781	90,772	8'583,964
AREA (has)	13,916	41,605	21,141	2,865.96	79,528
DENSIDAD BRUTA (hab/has)	122	128	69	32	108

Tabla 1.3: Resumen de población, de área urbana y densidad bruta de población por contornos en los municipios conurbados del Estado de México. Fuente INEGI XII Censo General de población y Vivienda 2000.

El Crecimiento de la mancha urbana que se dio desde 1950 hasta la década de los 90as, se dio del centro hacia la periferia y al mismo tiempo de la periferia hacia el centro, como resultado de diversas políticas y movimientos de acomodo interno de la ciudad, configurando un crecimiento dirigido al oriente, en gran parte debido a la situación geográfica de la ciudad.

ZMVM	
HABITANTES	17'646,238
AREA (has)	193,108
DENSIDAD BRUTA (hab/has)	91

Tabla 1.3: RESUMEN general de la ZMVM. Fuente INEGI XII Censo General de población y Vivienda 2000

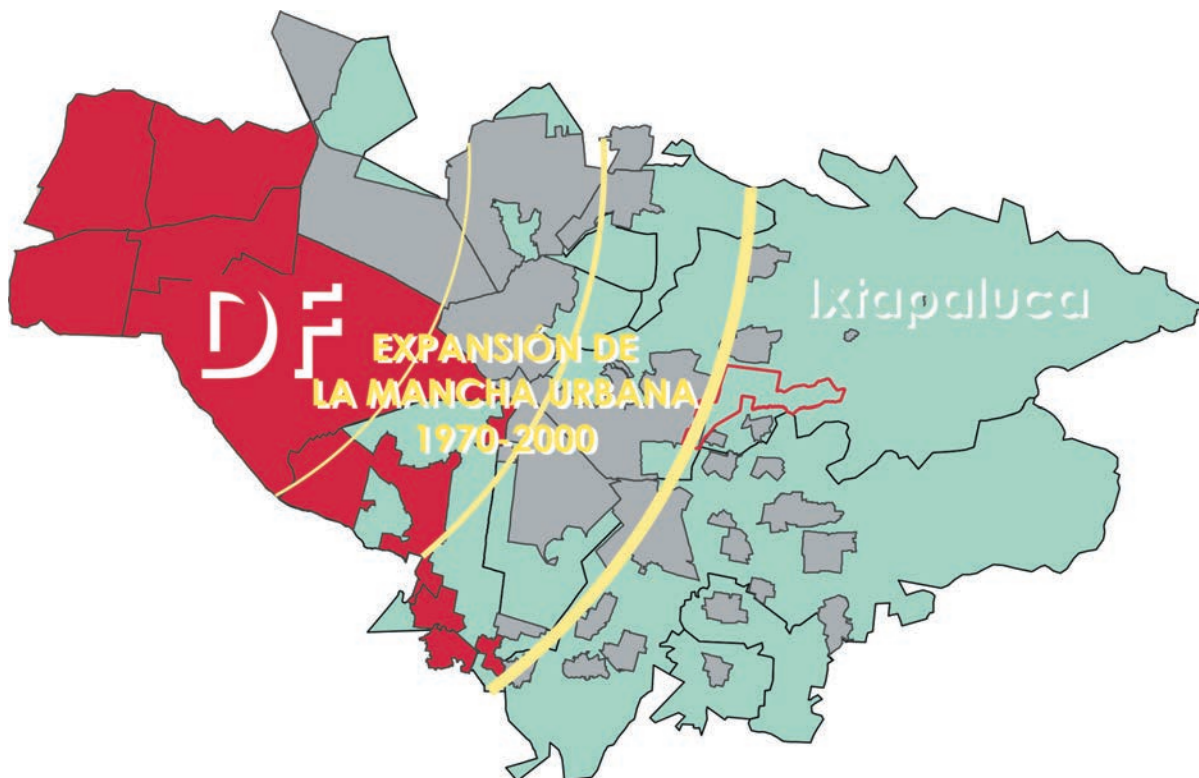


Mapa 1.2: Proceso de expansión de la ZMVM 1950-1990. Fuente: Elaboracion propia

La ocupación al oriente de la ciudad comenzó en los 60s con la creación de Ciudad Nezahualcoyotl continuó en los 70as con la urbanización en el valle de Chalco que hoy comprende los municipios de La Paz, Chalco Solidaridad, Chalco de Covarrubias e Ixtapaluca, donde desde finales de la década de los setenta, comenzó el proceso de crecimiento urbano intenso, con la incorporación del ejido de Tlalpizahuac al proceso de ocupación irregular que se originó en las partes bajas entre el Cerro del Elefante y el Volcán Xico.

La dinámica de ocupación irregular en ésta zona fue intensa, ocupando en la misma parte baja los ejidos de Ayotla y Tlapacoya, que al agotar sus inventarios en torno a la Autopista México – Puebla y la Carretera Federal a Puebla, comenzaron a incorporar terrenos de las partes altas del Cerro del Tejolote, en el Ejido de Chalco, hasta mediados de la década de los ochenta.

La magnitud de los asentamientos y la efervescencia socio política de los años noventa, derivaron que en 1994 Ixtapaluca cediera parte de su



Mapa 1.3: Expansión de la mancha urbana al oriente de la ciudad. Fuente: Elaboración propia

territorio para la creación del Municipio Valle de Chalco Solidaridad, replegando sus límites territoriales en la parte sur poniente, hasta el Canal de la Compañía.

Pero la cesión del territorio que asentaba la mayor proporción de irregularidad urbana, no detuvo el mercado inmobiliario informal en Ixtapaluca. Porque los promotores han continuado incorporando suelo para usos urbanos en las partes altas de los Cerros del Pino y del Tejolote, sobre parcelas de los Ejidos de Chalco, Ayotla e Ixtapaluca, y desplazándose ahora hacia el territorio ejidal de San Francisco Acuautla y Zoquiapan, que siguen teniendo gran potencial agropecuario y enfrentan este serio riesgo de ocupación irregular.

La dinámica de población de la ZMVM que podemos ver resumido en el mapa 1.2 es consecuencia de una serie de políticas gubernamentales, económicas y de planeación que configuran la ciudad de México en una metrópoli de casi 20 millones de habitantes. Así como la integración de terrenos ejidales al territorio urbano de la ciudad y la ampliación en las redes de infraestructura, han

generado que la ciudad desarrolle un esquema de ocupación horizontal con un centro urbano que concentra la mayor parte de las actividades económicas y de servicios de la ciudad, lo que provoca traslados muy largos y saturación en la estructura vial, así como insuficiencia en los sistemas de transporte y en la dotación de los servicios hacia la periferia.

“Al expandirse las ciudades van concentrando mayor población, recursos, infraestructura, servicios, inversión inmobiliaria; durante el proceso, con frecuencia van distorsionando su funcionalidad volviéndose ineficientes, por ejemplo, ocupando mucha extensión territorial a muy baja densidad, implica mayor costo en la cobertura de transporte y servicios, mas inequidad en la distribución y acceso al equipamiento mayor impacto negativo sobre el medio ambiente, más especulación de terrenos y concentración de riqueza, entre otros, todo lo cual va haciéndose cada vez más complejas y difíciles de analizar”⁴.

Para que la ciudad de México lograra tener las dimensiones metropolitanas que se han descrito,

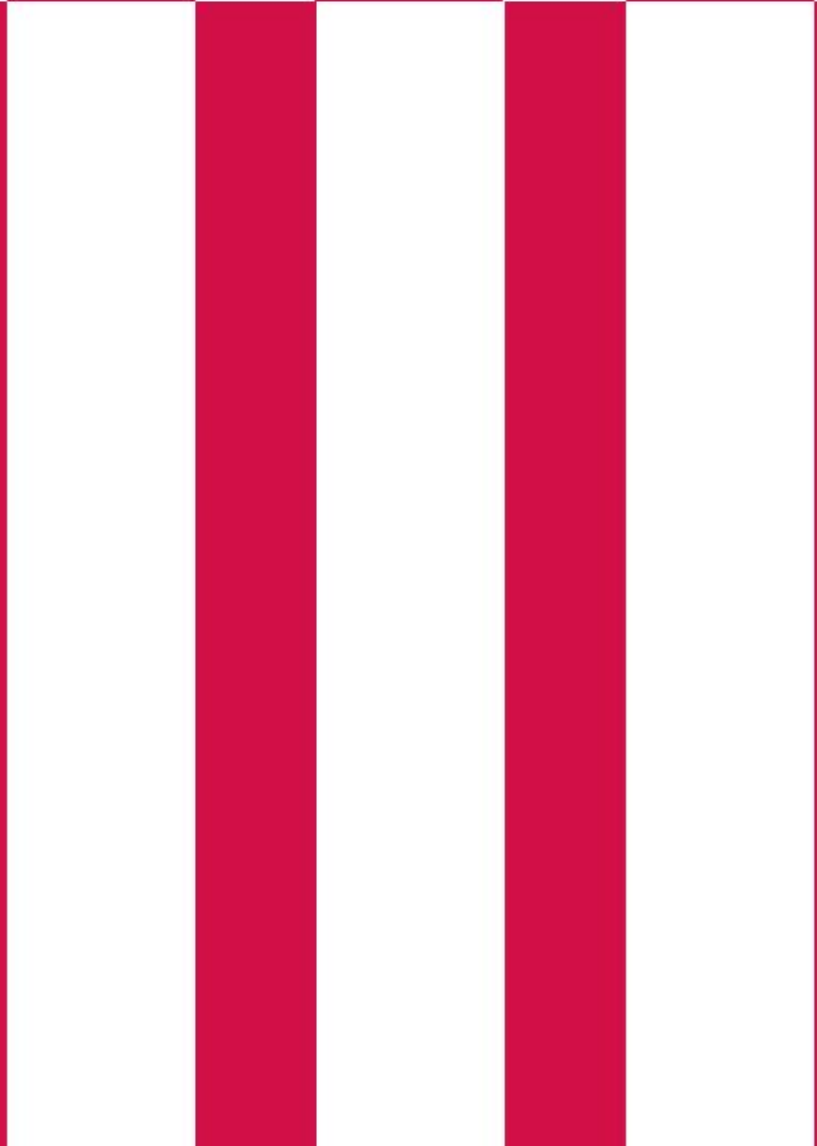
4. Bazant, S. Jan; “Periferias Urbanas”; México, Trillas, 2001; p 33.

es necesario entender que éste fenómeno responde a la demanda de suelo urbano que ha requerido la población de la ciudad. "La forma de crecimiento de la ciudad ha sido sobre terrenos de origen privado y social, es decir, terrenos comunales y ejidales que, mediante mecanismos como la expropiación, la permuta y la ampliación de la zona urbana ejidal, fueron utilizados para diversos usos urbanos como la producción de vivienda para estratos de población medios y altos, dejando las zonas menos aptas, inclusive riesgosas, para sectores pobres de la población que ilegalmente las ocupan para llevar a cabo la construcción de su vivienda"⁵. De ésta forma, la mancha urbana de la ciudad de México se extendió hasta alcanzar al municipio de Ixtapaluca que ha sufrido modificaciones en su territorio y poco a poco ha ido incorporando suelo al territorio de la ciudad principalmente para la construcción de vivienda.

5. Maya, Esther "La reforma del artículo 27 constitucional y su impacto en el desarrollo urbano." 2º Foro Anual de Economía, Política y Ambiente.

LA REGIÓN

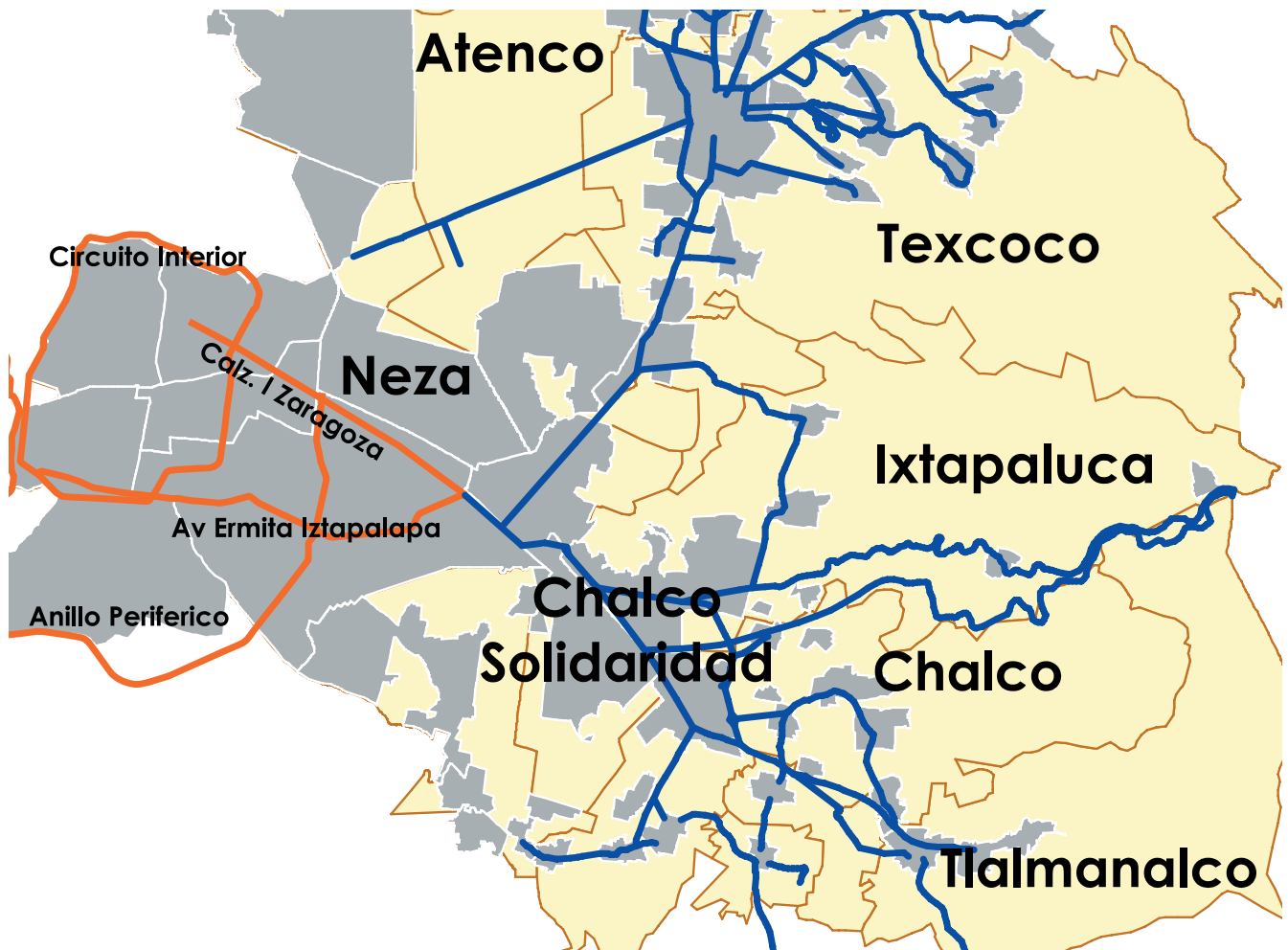
DESDE 1990 EL
ORIENTE DE LA CIU-
DAD HA SUFRIDO UN
POBLAMIENTO IN-
TENSO QUE NO HA
GENERADO ESTRUC-
TURA URBANA



La Región

El oriente de la ciudad queda definido por los municipios de: Atenco, Texcoco, Chalco Solidaridad, Valle de Chalco, Chimalhuacán, Nezahualcoyotl, Cocotitlán, Temamatla e Ixtapaluca.

Desde 1990 la región ha presentado un crecimiento medio anual del 2.59% hasta 2005 año en el que según el segundo conteo poblacional de INEGI, la Región contaba con una población de aproximadamente 3'405,445 habitantes. Sin em-



Mapa 1.1: Mapa de la ZMVM, zona centro y oriente con vialidades importantes. Fuente: Elaboración propia.

bargo, al interior de la región el crecimiento no se ha comportado de la misma forma para todos los municipios:

También podemos ver que los municipios por los que atraviesan las carreteras que conectan a la región con la ciudad son los que presentan incrementos de población importante como es el caso de Ixtapaluca que ha tenido un crecimiento de casi el 8% en el periodo, es decir, duplicó su

Evolución de la población en la zona oriente de la ZMVM 1990-2005							
Municipio	población				incremento		
	1990	1995	2000	2005	1990-1995	1995-2000	2000-2005
Atenco	21,219	27,988	34,435	42,739	6,769	6,447	8,304
Chalco	282,940	175,521	217,972	257,403	-107,419	42,451	39,431
Chicoloapan	57,306	71,351	77,579	170,035	14,045	6,228	92,456
Chimalhuacán	242,317	412,014	490,772	525,389	169,697	78,758	34,617
Cocotitlán	8,068	9,290	10,205	12,120	1,222	915	1,915
Ixtapaluca	137,357	187,690	297,570	429,033	50,333	109,880	131,463
La Paz	134,782	178,538	212,694	232,546	43,756	34,156	19,852
Nezahualcoyotl	1,256,115	1,233,868	1,225,972	1,140,528	-22,247	-7,896	-85,444
Temamatla	5,366	7,720	8,840	10,135	2,354	1,120	1,295
Texcoco	140,368	173,106	204,102	209,308	32,738	30,996	5,206
Tlalmanalco	32,984	38,396	42,507	43,930	5,412	4,111	1,423
Valle de Chalco Solidaridad	0	287,073	323,461	332,279	287,073	36,388	8,818
Zona Oriente del Valle de México	2,318,822	2,802,555	3,146,109	3,405,445	483,733	343,554	259,336

Tabla 1.1: Evolución de la población en la zona oriente de la Zona Metropolitana del Valle de México, 1990-2005 e incrementos en la población con respecto al periodo anterior. Fuente XI y XII Censo General de Población y vivienda. 1° y 2° Conteo poblacional de INEGI.

Es importante notar que en 1990 el municipio de Valle de Chalco Solidaridad no existía como tal y que su territorio se formó a partir de los municipios de Chalco e Ixtapaluca. Además, el crecimiento intenso en ésta zona se dio principalmente entre 1990 y 1995 donde todos los municipios incrementaron su población fuertemente, con excepción de Ciudad Nezahualcoyotl que ha perdido pobla-

población cada diez años. La causa de éste comportamiento se debe en gran parte por la falta de planeación urbana para la región ya que el ritmo de doblamiento acelerado se provocó principalmente por los grandes desarrollos inmobiliarios así como la falta de políticas de ordenamiento y estructuración en el territorio.

Tasa de Crecimiento Medio Anual para los municipios del oriente de la ZMVM 1990-2005			
Municipio	periodo		
	1990-1995	1995-2000	2000-2005
Atenco	5.69	4.23	4.42
Chalco	-9.11	4.43	3.38
Chicoloapan	4.48	1.69	16.99
Chimalhuacan	11.20	3.56	1.37
Cocotitlán	2.86	1.90	3.50
Ixtapaluca	6.44	9.66	7.59
La Paz	5.78	3.56	1.80
Nezahualcoyotl	-0.36	-0.13	-1.43
Temamatla	7.55	2.75	2.77
Texcoco	4.28	3.35	0.51
Tlalmanalco	3.09	2.06	0.66
Valle de Chalco Solidaridad	*	2.42	0.54
Zona Oriente del Valle de México	3.86	2.34	1.60

Nota: El municipio de Valle de Chalco Solidaridad se integró hasta 1995 por lo que no se tiene el dato para el año de 1990

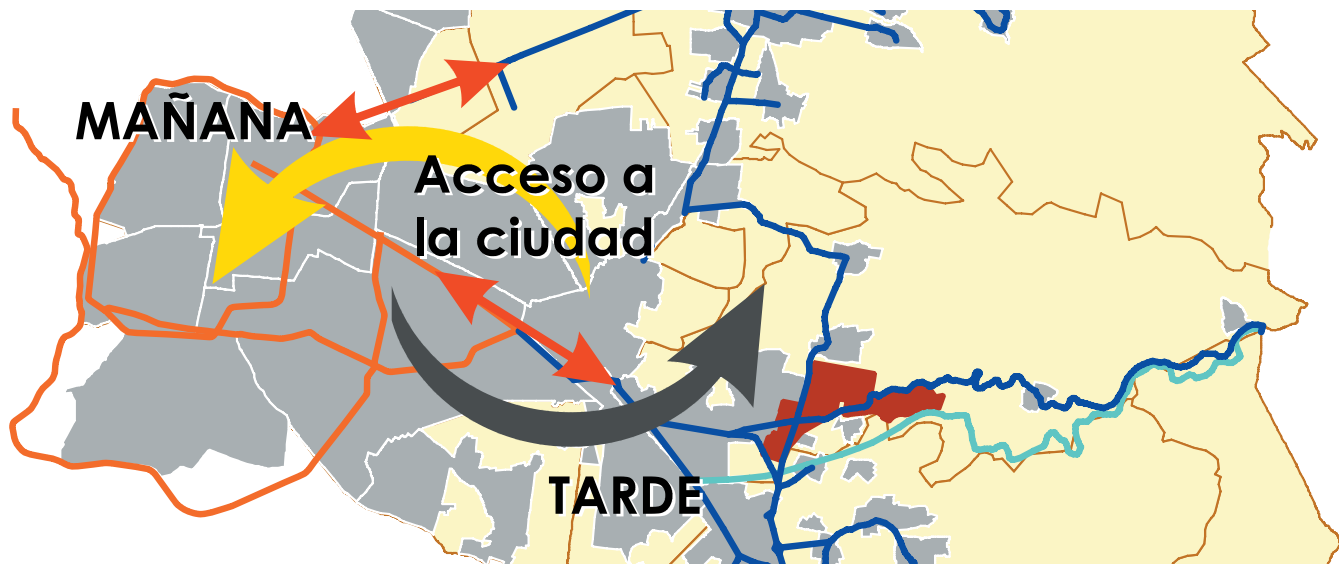
Tabla 1.2: Tasa de crecimiento medio anual para los municipios del oriente de la ZMVM por quinquenio en el periodo 1990-2005. Fuente: Elaboración propia.

A pesar del acelerado ritmo de crecimiento poblacional que se manifiesta al interior de la región, en ésta no se han generado estructuras que favorezcan el desarrollo urbano al interior de la misma y que sirvan como elementos de articulación; como son equipamientos regionales (hospitales de especialidades, universidades, parques recreativos, centros culturales, entre otros), centros comerciales, o zonas industriales. La carencia de

éste tipo de estructuras se ve reflejada en la concentración de personal residente hacia la zona ya que en general existen entre 22 y 50 empleados por hectárea trabajando en la región, es decir, apenas el 20% de la población residente tiene su trabajo cerca de su casa.

La carencia de servicios y de oferta de trabajo provoca que los habitantes se vean forzados a salir de la zona para satisfacer necesidades importantes como educación, salud o recreación, así como el mismo trabajo. Por lo tanto se genera un fenómeno de migración al interior de la ciudad

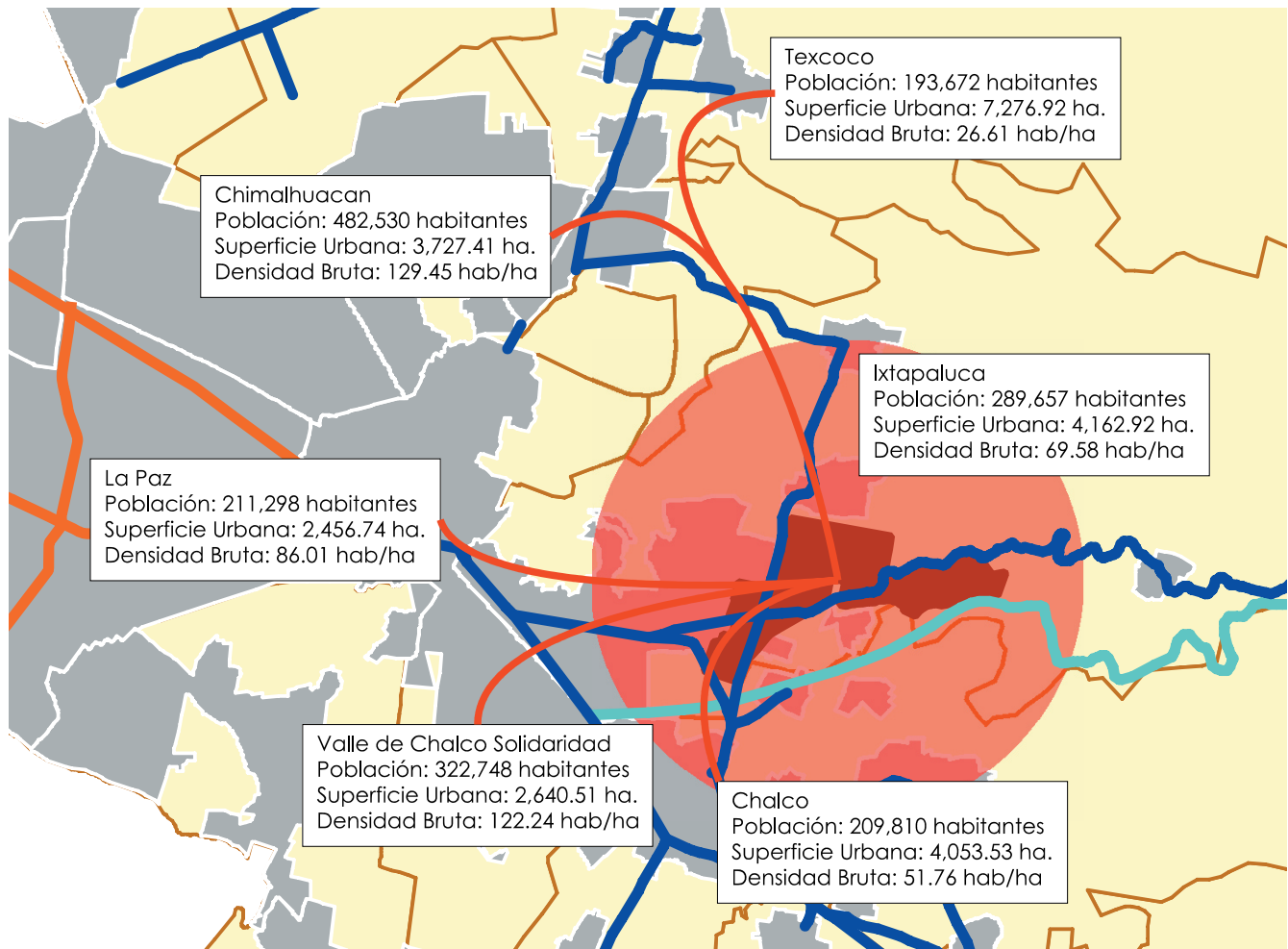
El ejido de Ixtapaluca dentro del oriente de la ZMVM se encuentra ubicado en una situación favorable en cuanto a conectividad ya que lo atraviesan de sur a norte; la carretera federal México- Texcoco que se convierte en el camino a Chalco. De Este a Oeste lo atraviesa la carretera federal



Mapa 1.2: Mapa de la ZMVM, zona centro y oriente. Flujos y movilidad al interior de la ciudad. Fuente: Elaboración propia.

por las mañanas y uno para salir de ella por la tarde, y además, se puede decir que durante el día el oriente de la ciudad se encuentra desierto. Es necesario, por lo tanto incorporar elementos articuladores que sirvan como atractores de actividades y así revertir el efecto migratorio de la región.

México-Puebla y al sur del ejido se encuentra la autopista México-Puebla. Además, se encuentra en desarrollo el proyecto carretero del libramiento Arco Norte, el cual se tiene planeado que atraviese al ejido, con lo que existe la posibilidad de insertar al ejido dentro de un contexto aún mayor.



Mapa 1.3: Mapa de la ZMVM, zona oriente. Conexiones regionales del ejido de Ixtapaluca. Fuente: elaboración propia.

1.2. Conclusiones.

El resultado de aprovechar la ubicación y conexiones que tiene el ejido respecto al oriente de la ciudad para ubicar equipamientos y comercios de nivel regional dentro de la propuesta de desa-

rollo con el fin de convertir al ejido en un centro que articule parte del oriente de la ciudad así redirigir la dinámica urbana para generar actividades y flujos al interior de la región, de tal manera que el oriente de la ciudad pueda ofrecer beneficios para los habitantes así como posibilidades de desarrollo.

EL MUNICIPIO

ANALISIS MUNICIPAL

DE IXTAPALUCA,

ESTADO DE MÉXICO



El Municipio

El Municipio de Ixtapaluca se ubica en el extremo oriente del Estado de México, tiene una extensión territorial de 315.1 Km² con 37 localidades. Al norte se encuentra delimitado por Chicoloapan y Texcoco; al este con el estado de Puebla; al sur con Chalco y Tlamanalco; y al oeste

con La Paz y Valle de Chalco Solidario. Ixtapaluca es parte de los municipios metropolitanos que forman la Zona del Valle Cuautitlán – Texcoco; una de las principales zonas receptoras de población emigrante del Área Metropolitana de la Ciudad de México.



Mapa 2.1.: El municipio de Ixtapaluca y sus municipios circundantes Fuente: Elaboración propia

2.1. Conexiones

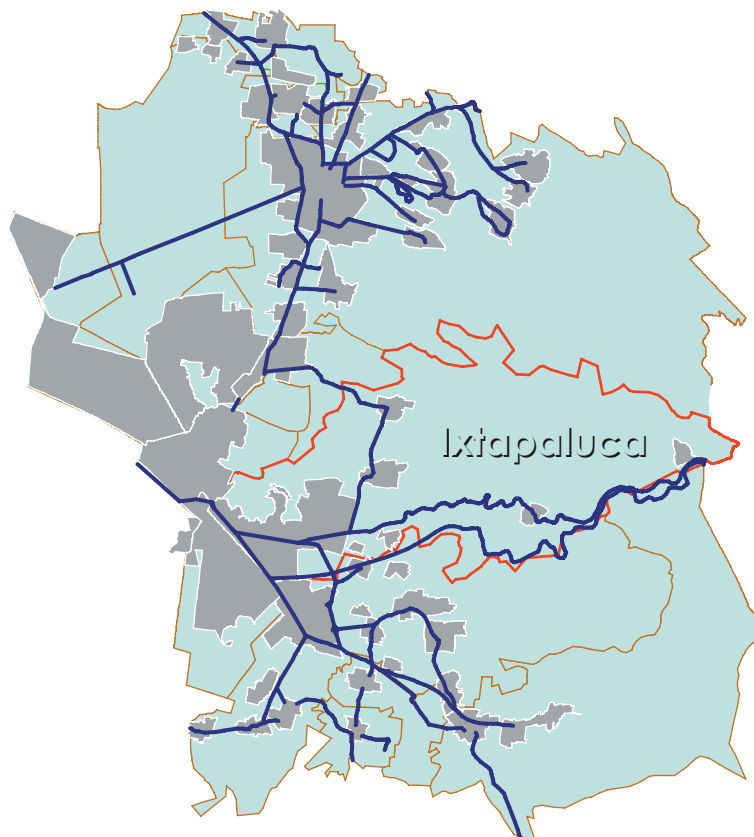
2.1.1. Regionales

La infraestructura carretera actual del municipio, lo hace uno de los mejor comunicados del Estado de México. El municipio cuenta dos vías de comunicación interestatal que lo atraviesan oriente poniente; la carretera federal (190) y la autopista (150) México - Puebla, las cuales desembocan en el municipio de La Paz que permite la comunicación del municipio de Ixtapaluca hacia el Distrito Federal (Av. Zaragoza, Av. Ermita Iztapalapa y el Eje Sur 10). También lo cruza la carretera federal México – Cuautla 115 que atraviesa desde el centro hacia el sur.

El municipio dista a 32 kilómetros de la capital del país, a 110 kilómetros de la capital del Estado de México y a 7.5 kilómetros de Chalco.

2.1.2. Municipales

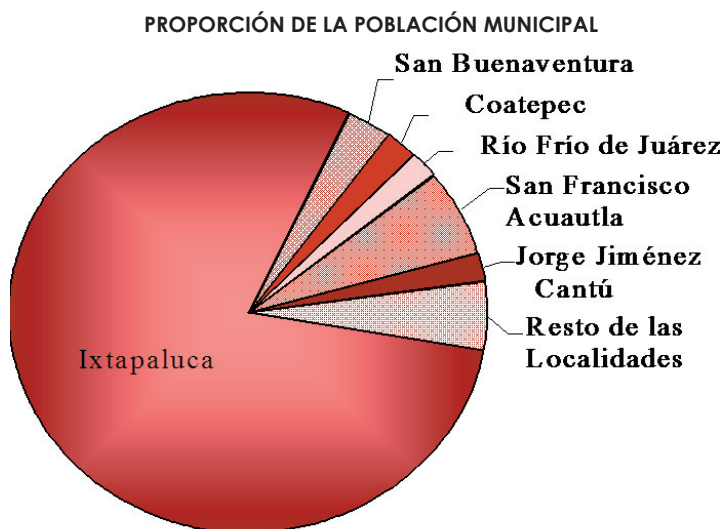
A pesar de que el municipio queda articulado con avenidas regionales, el municipio tiene severas saturaciones en las vialidades durante las horas pico, ya que gran parte de la población realiza sus actividades fuera del municipio. De ahí que los principales flujos de todo el Municipio, desemboquen en la Av. Cuauhtémoc o Carretera Federal México-Puebla creando congestiones en las horas pico.



Mapa 2.2.: El municipio y conexiones Fuente: Elaboración propia

2.2. Demografía.

Para el año 2000 el municipio contaba con 309,937 habitantes que se distribuyen de forma polarizada: por un lado es evidente el grado de concentración de población urbana en el Municipio, ya que incluye a la localidad de Ixtapaluca con el 79.25%, más cinco localidades que significan el 15.73%, para sumar un 94.98%, que se traduce en 294,378 habitantes. Esto se complementa con el bajo peso relativo de la población periférica en localidades semirurales que incorporan a 15,559 habitantes, o sea el 5.02% del Municipio.



Gráfica 2.1: Distribución de la Población municipal en los diversos asentamientos existentes.
Fuente: XII Censo General de Población y vivienda

En términos de concentración de población destaca la cabecera municipal, la cual pasó de 153,138 habitantes en 1995 a 245,625 habitantes en el año 2000, con un incremento de 92,487 habitantes lo que significa un 60% mas de población

para el año 2000. La segunda localidad más poblada del municipio es San Francisco Acuautla, la cual pasó de 12,920 habitantes en el año 1995 a 20,486 en el año 2000.

Localidad	Población	Porcentaje
Ixtapaluca	245,625	79.25%
San Buenaventura	9,360	3.02%
Coatepec	7,128	2.30%
Río Frío de Juárez	5,331	1.72%
San Francisco Acuautla	20,486	6.61%
Jorge Jiménez Cantú	6,448	2.08%
Resto de las Localidades	15,559	5.02%
Municipio	309,937	100.00%

Tabla 2.1: Distribución de la Población municipal en los diversos asentamientos existentes.
Fuente: XII Censo General de Población y vivienda

2.3. Aspectos Socioeconómicos.

Las actividades económicas se distribuyen dentro del territorio de la siguiente manera; 91% de la superficie total municipal es territorio no urbano, del cual el 29% esta destinado a actividades agrícolas, 10.9% pecuario y el 60.1% es de uso forestal. Sólo el 9% del territorio total municipal tiene usos urbanos. Del total de territorio urbano el 3.3% es ocupado por industria y el 1.6% comercio y servicios.

Después de Texcoco, Ixtapaluca es el municipio con mayor superficie destinada a la producción agropecuaria intensiva, que ha transformando la tipología de cultivos de autoconsumo por comercializables con una producción intensiva y predominante del maíz, además de otros como trigo y hortalizas. Como ejemplo están las áreas de riego de los sectores Ixtapaluca, San Francisco, Acuautla y Coatepec que en parte se han incorporado al área urbana.

Ixtapaluca y Texcoco tradicionalmente han sido los municipios con mayor superficie de explotación forestal del Valle de México, lo que refleja un alto potencial económico y representa un ingreso importante para los pobladores originarios. La enorme diferencia entre la rentabilidad de la producción agropecuaria y la que sigue teniendo la venta irregular de suelo para usos urbanos ha

sido el factor decisivo para la progresiva disminución de actividad en el sector primario y a pesar de que los ingresos por la venta ilegal de suelo han sido extraordinariamente grandes, la prosperidad de la población involucrada en el mercado ilegal, ha sido volátil y no se refleja en el mejoramiento de sus comunidades originarias o en la inversión en actividades productivas de otra índole.

Aún cuando es notablemente mayoritaria la población urbana, el territorio ocupado con usos no urbanos abarca el 86.18% del total, destacando el uso forestal y conexos con el 61.79% del total, el uso agropecuario con el 24.11%, dejando ver que las actividades en el sector primario, conservan relevancia y no han sido erradicados en el proceso de urbanización. No obstante continúa creciendo la ocupación urbana de tierras de producción agropecuaria.

De acuerdo a la información del último Censo Económico tenemos que en Ixtapaluca se generan 19,988 empleos en 6,152 unidades económicas. En el municipio existen actividades de extracción de materiales que para el año 1998 emplearon a 261 personas, lo que significa sólo el 1.31% de los empleos generados.

La actividad más importante para la economía local continúa siendo la industria manufacturera, la cual generó en 1998 el 39% de los empleos en

el municipio, así como el 78.7% de la producción bruta total y el 63% de las remuneraciones. Esta industria tiene para el mismo año 776 unidades económicas, lo cual es un 76% mayor que las 439 unidades industriales reportadas en 1993. Esto significa que las unidades económicas industriales tuvieron una tasa de crecimiento anual de 12.07% entre 1993 y 1998, aunque los empleos en este sector sólo crecieron un 4.16% anual, pasando de 6,359 en 1993 a 7,797 en 1998.

La industria que en cuanto a número de establecimientos había crecido considerablemente en la primera mitad de la década de los 90's sufrió una desaceleración, cerrándose fábricas en las ramas de productos alimenticios, procesamiento de la madera, sustancias químicas y productos metálicos.

2.4. Usos del suelo predominantes.

Hasta hace dos décadas la ocupación del territorio de Ixtapaluca presentaba una mezcla de usos agrícolas con un grado aceptable de equilibrio en el aprovechamiento de los recursos naturales de las distintas áreas; las planicies asentaban las zonas urbanas y grandes extensiones de producción agrícola de temporal, y las faldas de los cerros circundantes una mezcla de usos agropecuarios.

El proceso de urbanización, aumentó significativamente en la última década, transformó rápidamente el precario equilibrio de los patrones de ocupación territorial, degradó los sistemas locales de producción e incrementó el grado y velocidad de erosión de las zonas boscosas de las faldas de la Sierra Nevada.

Así los principales efectos por el proceso de urbanización de Ixtapaluca son:

- Severa reducción de áreas de explotación agrícola, por baja rentabilidad, por saqueos debido al acercamiento de usos urbanos y por la incorporación de la tierra a la oferta del mercado inmobiliario irregular.
- Decremento notable de áreas permeables por la proliferación de construcciones y pavimentos, que reduce sensiblemente la capacidad de absorción de aguas pluviales y provoca incrementos de los caudales de escurrimientos y deriva en una acelerada erosión, inundaciones y arrastre de desperdicios.
- Ocupación de áreas no aptas para los asentamientos humanos en zonas inundables, de pendientes riesgosas o de costosa urbanización.
- Transformación de los patrones de asentamiento y convivencia debido a la construcción masiva de vivienda de financiamiento institucional y el derivado incremento explosivo de las tasas de crecimiento social.

El Municipio

• Por lo anterior, el actual aprovechamiento del territorio de Ixtapaluca lo acerca más a patrones similares a los del área metropolitana, derivando en la cancelación de las actividades en el sector primario.¹

Los usos del suelo que predominan actualmente dentro del territorio municipal, es el forestales, que ocupa el 61.55% del área total, los usos agrícolas de temporal ocupan el 17.42% y los usos urbanos el 13.82%. La mayor proporción en uso forestal, se ubica en el oriente del Municipio, como parte de las laderas de la Sierra Nevada, que originalmente cubrían de bosque hasta el Cerro del Pino, en el poniente del Municipio. Es el extremo cercano a las colindancias con los municipios de la Paz, Valle de Chalco Solidaridad y Chalco, se concentran el resto de los usos, en donde el crecimiento desbordado ha producido una mezcla en las planicies, principalmente a lo largo de las vialidades regionales de cuota y libre México-Puebla. La zona agrícola se compone por un

17.44% de temporal y el resto lo constituyen usos agrícola de riego, pecuario, urbano, zonas erosionadas y usos espaciales. Las áreas consideradas de uso urbano se encuentran principalmente dentro de la zona urbana de Ixtapaluca ya que cuenta el 63.41% de las zonas urbanas.

DISTRIBUCIÓN DEL AREA URBANA

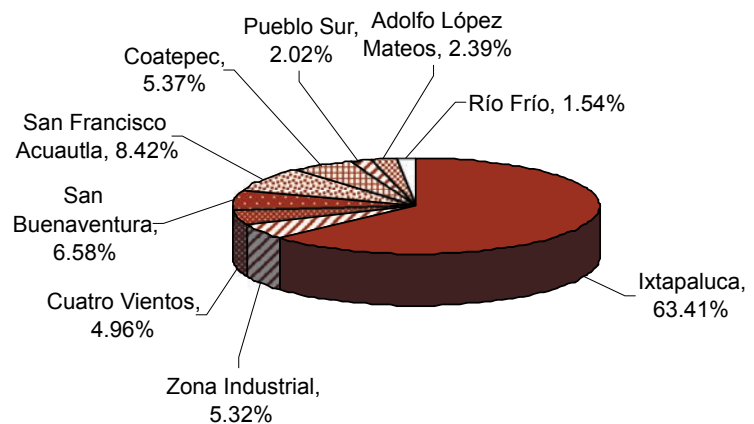


Tabla 2.2: :Distribución del área urbana del municipio
Fuente: Elaboración propia

Zona	Área Urbana	Porcentaje del área urbana
Ixtapaluca	2764	63.41%
Zona Industrial	232	5.32%
Cuatro Vientos	216	4.96%
San Buenaventura	287	6.58%
San Francisco Acuautla	367	8.42%
Coatepec	234	5.37%
Pueblo Sur	88	2.02%
Adolfo López Mateos	104	2.39%
Río Frío	67	1.54%
Total	4359	100.00%

Tabla 2.2. : Áreas urbanas en el municipio de Ixtapaluca definida por asentamientos.
Fuente: PLAN MUNICIPAL DE DARROLLO URBANO DE IXTAPALUCA, ESTADO DE MÉXICO.

1. Gobierno del Estado de México; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPALUCA; Julio de 2003.

2.5. Estructura Urbana

Debido a los grandes desarrollos inmobiliarios y el crecimiento acelerado que ha presentado en estos últimos diez años el municipio, existen grandes acumulación rezagos y demandas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos insatisfechas, con un deterioro en la calidad de vida.

2.5.1. Infraestructura

2.5.1.1. Hidráulico y Sanitaria

El abasto de agua potable se realiza exclusivamente a través de pozos profundos por lo que la importancia y la dependencia de la población local de los mantos acuíferos es importante.

En su mayoría la red sanitaria del municipio es a cielo abierto, que se canalizan al canal de la Compañía, cuyo caudal también es a cielo abierto.

Del total del agua que se consume y desecha en el Municipio, menos del 15%, recibe tratamiento para su reutilización o para reducir el grado de contaminación de los afluentes al colector principal. Algunas industrias como Yakult cuentan con planta de tratamiento.

2.5.1.2. Carretera

El territorio municipal da paso a tres carreteras federales de primer orden: México – Puebla de Cuota Ruta 150, México - Puebla Libre Ruta 190 y México - Cuautla Libre Ruta 115. Las primeras cruzan de oriente a poniente y la última, desde el centro del Municipio hacia el sur.

2.5.1.3. Vial

El municipio no cuenta con vialidades suficientes para darle servicio a su población en horas pico para sus traslados de origen destino, ya que la mayoría sale del municipio para cubrir sus necesidades y los accesos a las vías regionales se saturan. Principalmente la carretera libre México-Puebla Ruta 190.

2.5.1.4. Energía Eléctrica

El Municipio de Ixtapaluca, se alimenta de las subestaciones en red ubicadas en Los Reyes, Valle de Chalco y Chalco, las cuales se alimentan de la Termoeléctrica del Valle de México y del Sistema Encasa, estas son parte del sistema de redes y servicio que presta la Comisión Federal de Electricidad al oriente del Estado de México. Y esta en construcción la Subestación Ixtapaluca, que vendrá a atender la demanda creciente del servicio a raíz de la ubicación de los nuevos frac-

cionamientos.

2.5.2. Equipamiento

2.5.2.1. Salud

En la actualidad el municipio cuenta con tres hospitales, psiquiátrico, dermatológico y de medicina general; estos hospitales de especialidades cubren con los requerimientos de camas para hospital de especialidad, pero estos dan servicio a nivel metropolitano, para servicio local cuenta con: dos clínicas del IMSS, una de SSA, dos privadas. Con el apoyo del ISEM funcionan 5 Centros de Salud, la Cruz Roja Municipal, la cual da servicio a menos del 10% de la demanda requerida, 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.

Estas unidades clínicas cubren casi en su totalidad las necesidades de primarias de salud de la población, pero quedan sin atención las demandas de clínica-hospital, hospital general, especialidades, centros de integración juvenil, atención a indigentes, hogares de ancianos y velatorios públicos.

2.5.2.2. Educación y cultural

En el municipio existen, 64 Jardines de niños, 44 estatales y 20 federales; 92 de educación básica, 60 estatales y 32 federales y 33 de educación media básica (de los cuales 3 son telesecundaria), 9 estatales y 6 federales. De educación media superior un CECYTEM, dos CBT, un CEDAYO, tres preparatorias oficiales, una privada y un plantel universitario privado.

No obstante la oferta disponible para estudios técnicos, no cubre la demanda para este sector de población y los demandantes del servicio optan por las alternativas de bachillerato fuera del municipio. No existen opciones de educación superior pública dentro del Municipio, por lo que al igual que en la educación técnica los jóvenes deben acudir a las instituciones del área metropolitana.

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

En equipamiento cultural existe en un rezago, ya que el municipio solo cuenta con 5 bibliotecas y cuatro casas de cultura, ninguna de estas de alcance municipal, todas son locales (de alcances mínimos y con bajo presupuesto) circunscritos a la

localidad en que se ubican, Ixtapaluca, Coatepec, Ayotla, Villa de Ayotla y Tlapacoya.

Las demás demandas de equipamiento cultural como son, bibliotecas y casas de cultura de alcance municipal, centros sociales populares, museos, teatros hasta ahora no han sido cubiertas.

2.5.2.3. Recreación y Deporte

Al igual que en otras áreas de equipamiento e infraestructura, los elementos para la recreación y el deporte son insuficientes para cubrir las demandas de la población, puesto que solamente están atendidas las necesidades básicas en recreación y deporte.

El equipamiento de recreación satisface los requerimientos de plazas cívicas y el 50% de espacios para jardín vecinal y algo de la demanda de juegos infantiles, dejando sin cubrir el 50% de la demanda, que representa al menos 30 ha de parques locales y 60 ha de parques urbanos.

El municipio tampoco cuenta con espacios para ferias, exposiciones y espectáculos deportivos. La carencia de cines ya empieza a ser cubierta con la construcción de 8 salas en el fraccionamiento Los Héroes, que cubrirán apenas el 20% de la demanda pero con acceso difícil para los pobladores de la zona poniente del Municipio por la

distancia; se creó el Cinemex Galerías Ixtapaluca, que cuenta con 11 salas, lo que cubre otro 33% del requerimiento de la población.

Recientemente se inauguró el centro comercial Plaza Galerías Ixtapaluca, la cual cuenta con un conjunto cinematográfico de 11 salas, un establecimiento de para jugar juegos de video, restaurantes y fuentes de sodas. Con esta nueva plaza dentro del municipio, la población cubre mejor sus necesidades recreación. Aun así, el municipio no cuenta con las alternativas necesarias para satisfacer las necesidades de recreación de sus habitantes.

El equipamiento deportivo se encuentra con un déficit mayor de atención a las necesidades de la población que el recreativo, ya que este no cuenta con instalaciones suficientes y adecuadas para la práctica de diversas disciplinas y actividades deportivas, particularmente para los sectores infantil y juvenil, que constituyen el 40% de la población. Tampoco se tienen programas integradores para los espacios deportivos disponible, los cuales no han sido incrementados de acuerdo al ritmo de crecimiento poblacional. Así se ha acumulado un déficit superior al 80% en la dotación de canchas deportivas y un déficit total en materia de gimnasios y albercas. El municipio cuenta con el siguiente equipamiento deportivo: 27 campos de fútbol, 24 canchas de básquetbol, 8 de frontón, 2

canchas para béisbol, 6 de voleibol, 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 voleibol, una de básquetbol y 2 de atletismo, que integran 350 equipos.

2.5.2.4. 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, principalmente establecidos en Av. Cuauhtemoc; la unión de tanguistas del municipio de Ixtapaluca, A.C. cuenta con 690 comerciantes de giro alimentario y 530 de giro no alimentario, los cuales cubren el 24% de la demanda total de la población, la Organización de Comerciantes Independientes con 764 comerciantes de diversos giros. El establecimiento de centros comerciales de autoservicio dentro del municipio es reciente, el municipio cuenta con una bodega de Comercial Mexicana y otra de Gigante, Aurrera, el Centro Comercial de los Héroe, y en construcción el del fraccionamiento San Buenaventura. Aun con esto hay un déficit del 20% para satisfacer las necesidades de abasto de la población, el cual se refleja con los recorridos que los habitantes hacen para el abasto cotidiano.

El municipio cuenta con Plaza Galerías Ixtapaluca que sirve como fuente de abasto para ropa, calzado y artículos diferentes.

2.5.3. Servicios públicos

2.5.3.1. Colecta de basura

El municipio no cuenta con un depósito final para los desechos recolectados dentro del municipio, por lo que se llevan a uno de los municipios colindantes, Valle de Chalco Solidaridad. Para atender la demanda local actual se requiere mínimo habilitar 3.5 ha. de terreno. Ya que se generan 150 toneladas de desechos sólidos diariamente, de las cuales el sistema de recolección de basura local solo recoge el 60%; el 40% restante es quemada o depositada en las barrancas de la periferia. Y aun no se practica la separación de los desechos para su aprovechamiento, reciclamiento o producción de composta.

2.5.3.2. Seguridad

En este rubro existen serias deficiencias ya que la capacidad del municipio para atender esta área no corresponde con la extensión del territorio, ni con el número de habitantes en la zona, a pesar de que cuenta con policía municipal y estatal, ya que los tiempos de respuesta en la Comisión de

Actos Delictivos debido a las distancias y a la falta de personal son lentos lo que produce un alto grado de impunidad y el frecuente abandono de la población y de las autoridades al seguimiento de dichos actos, sobre todo en las colonias periféricas y de reciente creación.

2.5.3.3. Protección civil y bomberos

El municipio cuenta con servicio de protección civil, solo que su operatividad se encuentra limitada ya que este no dispone de un local independiente, ni del equipo necesario. No cuenta con los recursos y apoyo necesario para llevar a cabo programas de difusión de acciones preventivas para la comunidad.

Para el caso del servicio de bomberos el municipio cuenta con una estación en la Av. Cuauhtemoc, la cual no se encuentra en las mejores condiciones para operar satisfactoriamente. Para poder satisfacer las necesidades de la población en este servicio es necesaria la adquisición de 3 pipas, 3 autobombas y dos vehículos ligeros y mas estaciones.

2.5.3.4. Comunicaciones

El servicio de comunicaciones municipal se compone por: 30 puestos de periódicos de circulación nacional, estatales y locales; dos oficinas de

correos, una de telégrafos nacionales, que dejan al 80% de la población con dificultad al acceso del servicio. En telefonía parte del municipio esta integrado a la res metropolitana (únicamente hasta la cabecera municipal), se han instalado 15,000 teléfonos públicos domiciliarios y 120 públicos. De la cabecera hacia el oriente del municipio se les da servicio por la red estatal, pero la distribución de líneas permite que toda la población tenga acceso a este servicio. Además de la comunicación por telefonía digital, que en este momento esta en auge, deja a todo el municipio dotado de este servicio.

El municipio no cuenta con estaciones locales de radio, ni televisión propia, pero se escuchan las estaciones de radio del Distrito Federal y Radio Mexiquense, en televisión se ven los canales nacionales y también esta la opción de la contratación del servicio privado, como televisión por cable o señal vía satélite.

2.5.2.5. Transporte

Los movimientos de población local se realizan principalmente por medio del servicios de transporte público, principalmente a destinos fuera del municipio, el sistema de transporte esta estructurado por dos tipos de rutas: 1) rutas que van hacia puntos de transferencia modal, para conectarse con la Ciudad de México; 2) rutas directas que

van fuera del Municipio. El sistema de transporte público cuenta con los siguientes inventarios:

- Ruta San Francisco, que enlaza de Coatepec a la estación del metro Zaragoza, con 100 autobuses del tipo suburbano.
- Ruta Santa María Aztahuacán, que enlaza el centro del Municipio con la estación del metro Balbuena, que cuenta con 100 autobuses del tipo suburbano aproximadamente.
- Servicio de combis y microbuses Rutas 28, 36, 50, 98 y 99 que enlazan de los nuevos fraccionamientos del oriente del Municipio hasta las estaciones del metro La Paz, Santa Marta y Aeropuerto, prestando el servicio con aproximadamente 5,000 unidades.
- Servicio local de taxis "Sitios Unidos Hidalgo" que presta el servicio con 500 unidades.
- Bicitaxis que prestan servicio a todo el Municipio por 7 agrupaciones las cuales tienen un total de 1357 unidades.
- Taxis no autorizados denominados "piratas" que prestan servicio local con automóviles y motos, de los cuales no se tiene un registro preciso.

Servicio	Cobertura
Agua potable	89%
Alumbrado público	82%
Mantenimiento de drenaje	90%
Recolección de basura y limpieza de vías públicas	80%
Seguridad pública	50%
Pavimentación	80%
Mercados que abastecen a las localidades	80%
Con drenaje	41%
Energía eléctrica	99%

Tabla 2.3. : Cobertura de los servicios públicos
Fuente: Enciclopedia de los municipios de México, Ixtapaluca.

Conclusiones

- El municipio gracias a su infraestructura carretera logra tener una conexión directa con la Ciudad de México, pero debido a que la mayoría de la población necesita trasladarse a esta para satisfacer sus necesidades esta infraestructura no es suficiente.
- Se ha tenido un crecimiento de la población desmedido debido a la construcción de grandes conjuntos habitacionales, en su mayoría de interés social.
- Debido a este crecimiento de población no esperado, no se ha podido satisfacer las necesidades de equipamiento, infraestructura, y servicios que la población requiere.

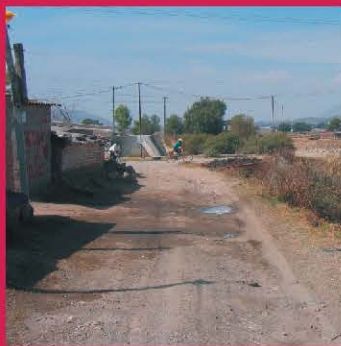
A pesar de que el proceso de expansión de la ZMVM no se podrá detener, es necesario prever esta fenómeno urbano y planificar las áreas de crecimiento, infraestructura, equipamiento, y servicios que la nueva población va a requerir para satisfacer sus necesidades sin que esta tenga que salir del municipio para realizar sus actividades.

LA LOCALIDAD Y EL EJIDO

ANALISIS DE SITIO Y

DIAGNOSTICO DEL

EJIDO IXTAPALUCA



La Localidad y el Ejido

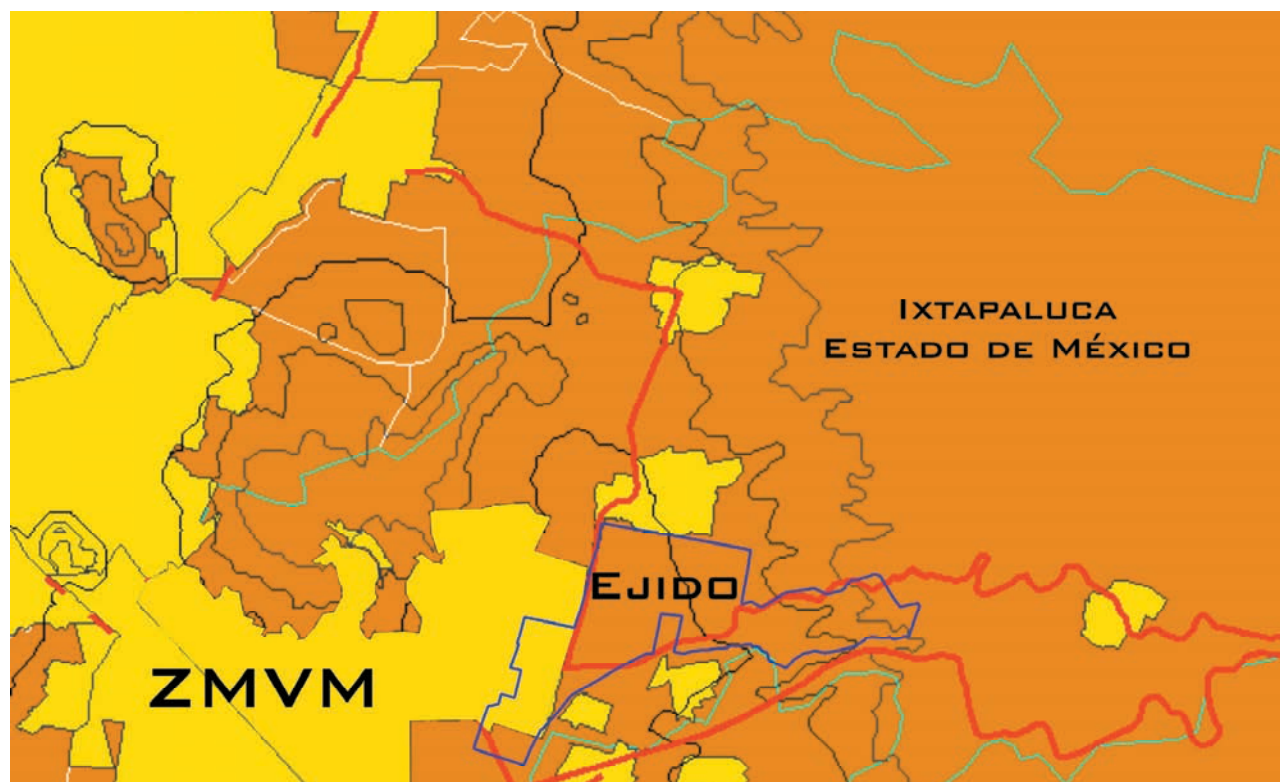
El Ejido de Ixtapaluca se encuentra ubicado al oriente del municipio de Ixtapaluca, el cual forma parte de los municipios conurbados al Distrito Federal. Actualmente el ejido se encuentra en lo que se considera el límite de la zona metropolitana del valle de México. Con una extensión aproximada de 1200 hectáreas.

integrada a las vialidades regionales que lo cruzan, carretera federal México-Puebla, autopista México-Puebla y carretera federal México-Teaco. Esto es favorable para el ejido ya que tiene un fácil acceso a la Ciudad de México, Aunque estas vías de comunicación actualmente ya se encuentran saturadas, ya que son las que conectan a la zona conurbada del Estado de México a la ciudad con la ciudad.

3.1. Conexiones

La estructura vial del ejido, quedó articulada e

Los deseos de movimiento de la población lo-



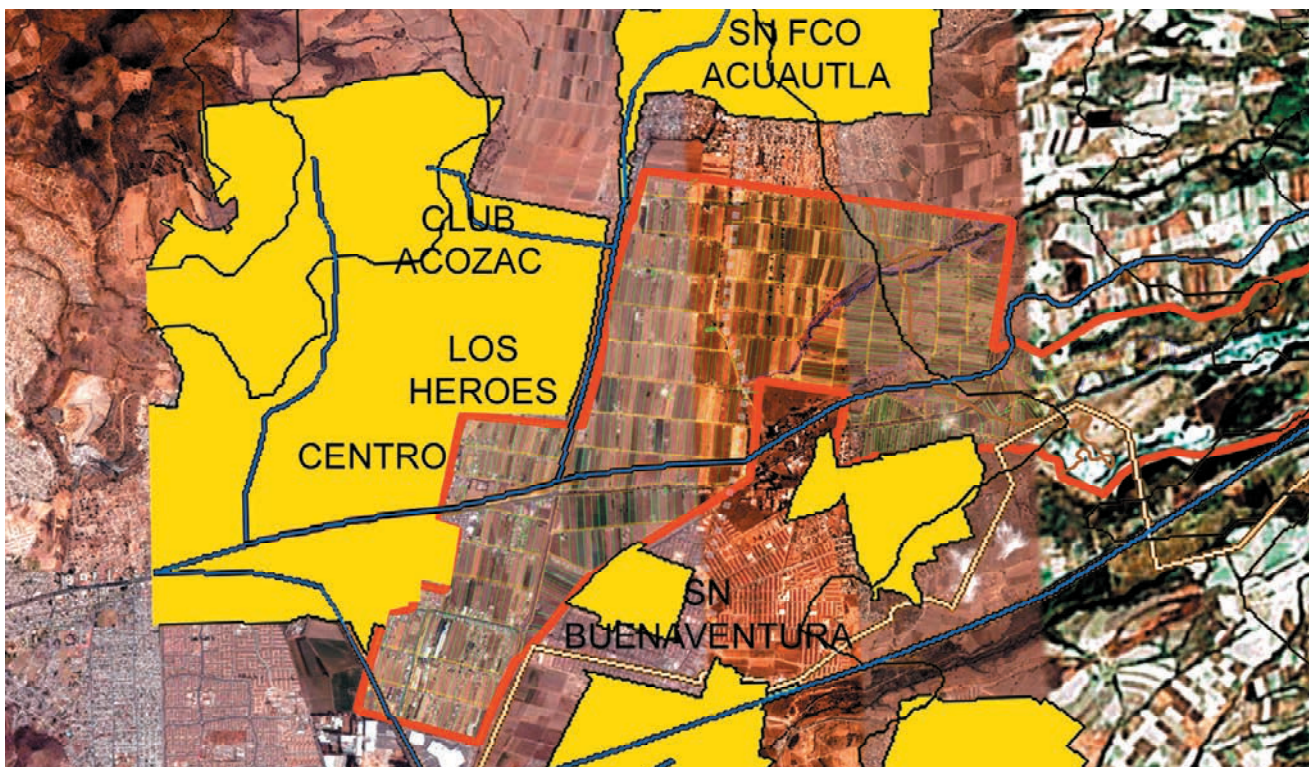
Mapa 3.1. Ubicación del ejido respecto a la ciudad y el ejido. Fuente: elaboración propia

cal siguen siendo mayoritariamente fuera del ejido, ya que este no cuenta con los servicios, equipamiento, ni empleo (causa mayor por lo que la población sale del ejido). Este último aspecto ha tenido un incremento notable, en función de que la oferta masiva de vivienda de interés social que se produjo en la última década dentro del ejido fue asignada a familias que vienen de otras entidades y que también tienen sus fuentes de trabajo fuera del ejido y del municipio de Ixtapaluca.

vial municipal y estatal, ya que la mayor parte de la población del municipio de Ixtapaluca y de los municipios del Estado de México que forman parte de la zona metropolitana de la ciudad de México sale del municipio principalmente por causas laborales, por las vías principales y regionales que atraviesan el ejido.

Por lo anterior, los flujos de transporte al interior se dan en tres escalas. Primero la población que sigue satisfaciendo sus requerimientos básicos en la oferta local instalada de educación, salud,

El ejido, también forma parte de la estructura



Mapa 3.2. El ejido y sus alrededores Fuente: Elaboración propia

abasto, recreación y empleo, segundo la población que tiene que salir a otras entidades para los mismos fines y que es un volumen mayoritario y tercero el de la población de paso, que es de otra localidad y que al igual que la población local necesita salir para satisfacer las necesidades arriba mencionadas.

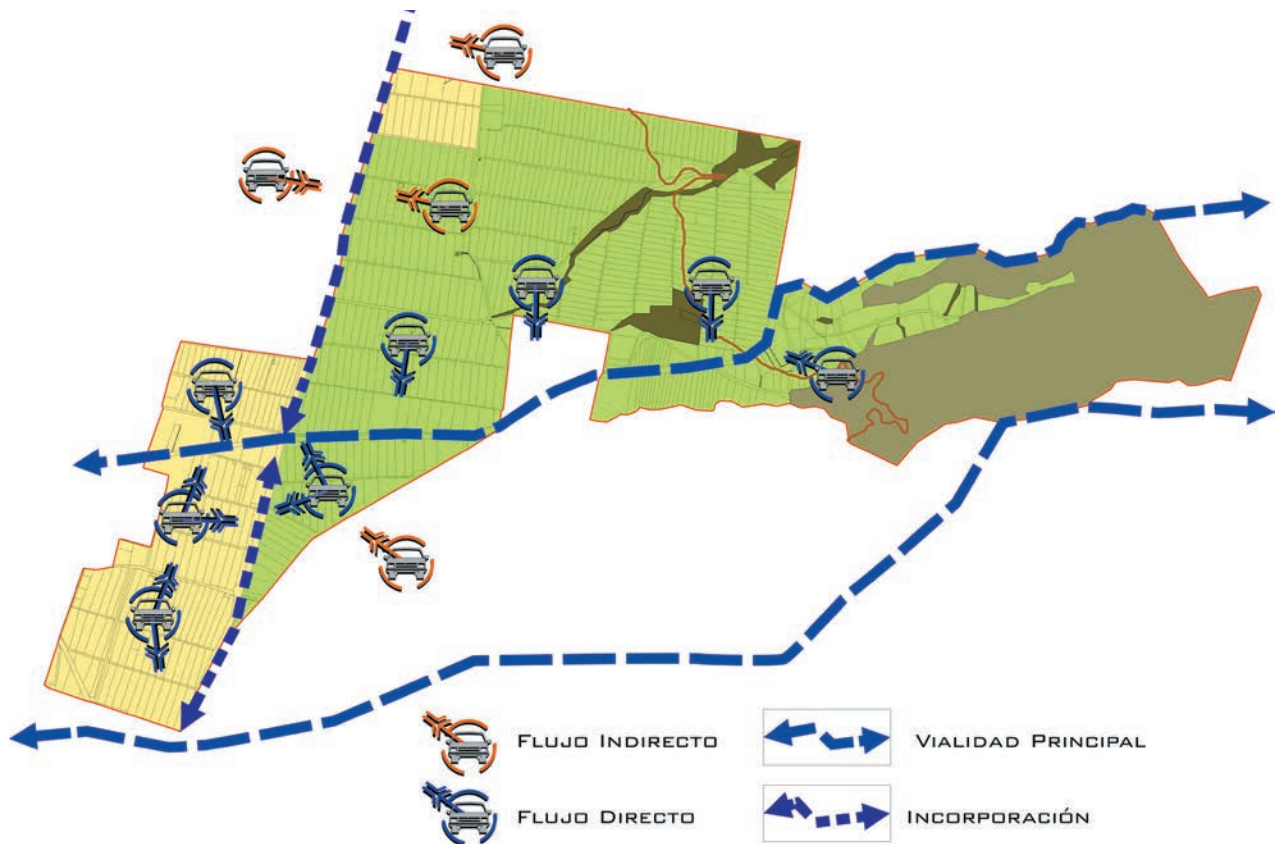
Los desplazamientos cotidianos de la población gravitan en torno a los puntos de transferencia del transporte, principalmente en el entronque del

Circuito Mexiquense y el Camino San Francisco a Cuautla con la carretera federal México-Puebla. En las horas críticas del inicio de las mañanas esta estructura vial tiene severas saturaciones.

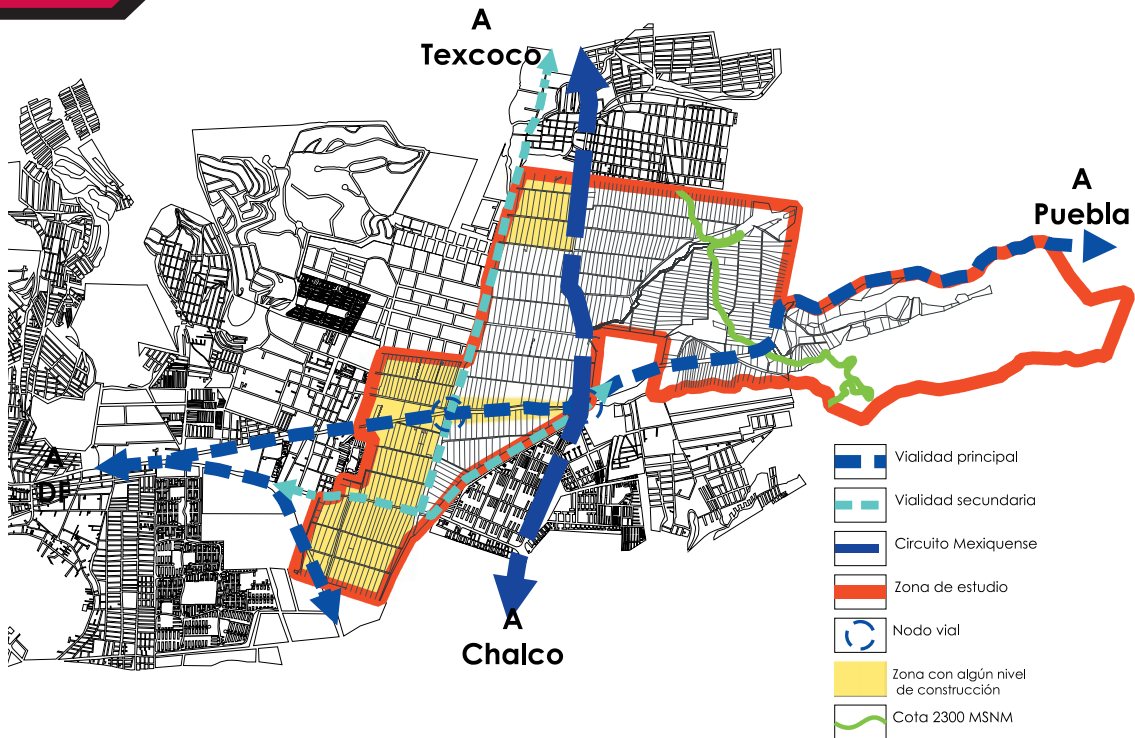
3.2. Apropiación del espacio

3.2.1. Usos del suelo predominantes.

El ejido sigue siendo predominantemente de uso no urbano, aunque el ejido ya empezó a for-



Mapa 3.3. Flujos principales. Fuente: elaboración propia

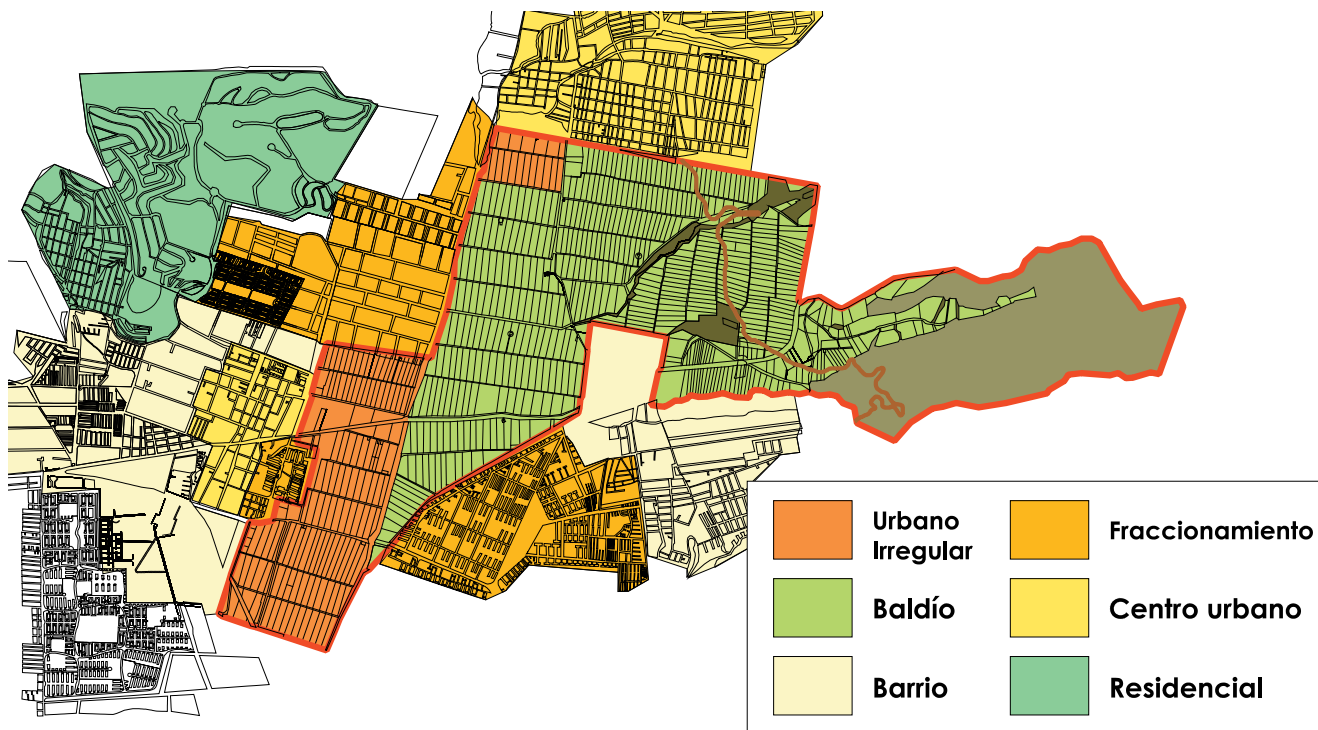


Mapa 3.4. Flujos principales. Fuente: elaboración propia

mar parte del fenómeno de urbanización metropolitana y de la construcción masiva de vivienda popular, debido a las condiciones que se han dado en el área que rodea al ejido, ya que numerosos propietarios de zonas aledañas al ejido han vendido de forma irregular parte de su tierra para la creación de nuevas áreas habitacionales, con una forma dispersa y falta de elementos que conecten a las viviendas entre si y al mismo tiempo con el resto de la ciudad ocasionando diversos conflictos.

3.2.2. Asentamientos de oportunidad

Los precios del suelo comparativamente bajos con respecto al centro del área Metropolitana, ha sido objeto del interés de los agentes promotores inmobiliarios. El inconveniente es que la mayoría de las ventas de terrenos para la creación de nuevas viviendas, se da de forma irregular y mientras no se realicen programas y la gestión adecuada para realizar estas transacciones de forma legal, para así poder convertir los asentamientos a crear de irregulares a formales, la demanda de suelo barato para vivienda, se mantendrá en auge dentro del mercado irregular.



Mapa 3.5. Usos de Suelo Predominantes en el Municipio Fuente: Eelaboración propia

Otra de las desventajas que trae este proceso de urbanización es que no se dota a los nuevos pobladores de de infraestructura, equipamiento y servicios que requieren, ya que los desarrolladores inmobiliarios únicamente producen la infraestructura básica necesaria al interior de los fraccionamientos, pero no producen las redes de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, que la nueva población requiere.

“Como ejemplo están las 50,000 viviendas de interés social construidas en menos de 10 años dentro del municipio, sin que se resolvieran las demandas de la población asentada con ante-

rrioridad, contribuyendo a que se acumulen más demandas de equipamiento y servicios de nivel especializado y regional.”¹



Foto 3.1: Conjunto habitacional de interés social en Ixtapaluca
Fuente: www.imagenesaereasdemexico.com

Con lo anterior se explica que con la creación de desarrollos inmobiliarios la población se incrementa y por consecuencia, la demanda de servicios, equipamiento e infraestructura. También se explica la gran demanda que hay dentro de esta zona para la creación de estos desarrollos inmobiliarios.

Así que una de los proyectos de oportunidad para esta zona sería la de incorporarse a la expansión urbana por medio de los desarrollos inmobiliarios. Pero para



Foto3. 2: Foto aérea de conjuntos habitacionales de interés social en Ixtapaluca
Fuente: Imágenes aéreas de la Ciudad de México



Foto3. 3: Casas de interés social en Ixtapaluca
Fuente: Imágenes aéreas de la Ciudad de México

el mejor aprovechamiento del ejido debido a su ubicación y estructura vial (a nivel regional, municipal y local) se debe incorporar al fenómeno urbano como un polo de abastecimiento de servicios, equipamiento y empleo para la población de la zona oriente del área metropolitana de la ciudad de México.

3.3. Configuración urbana

3.3.1. Imagen urbana

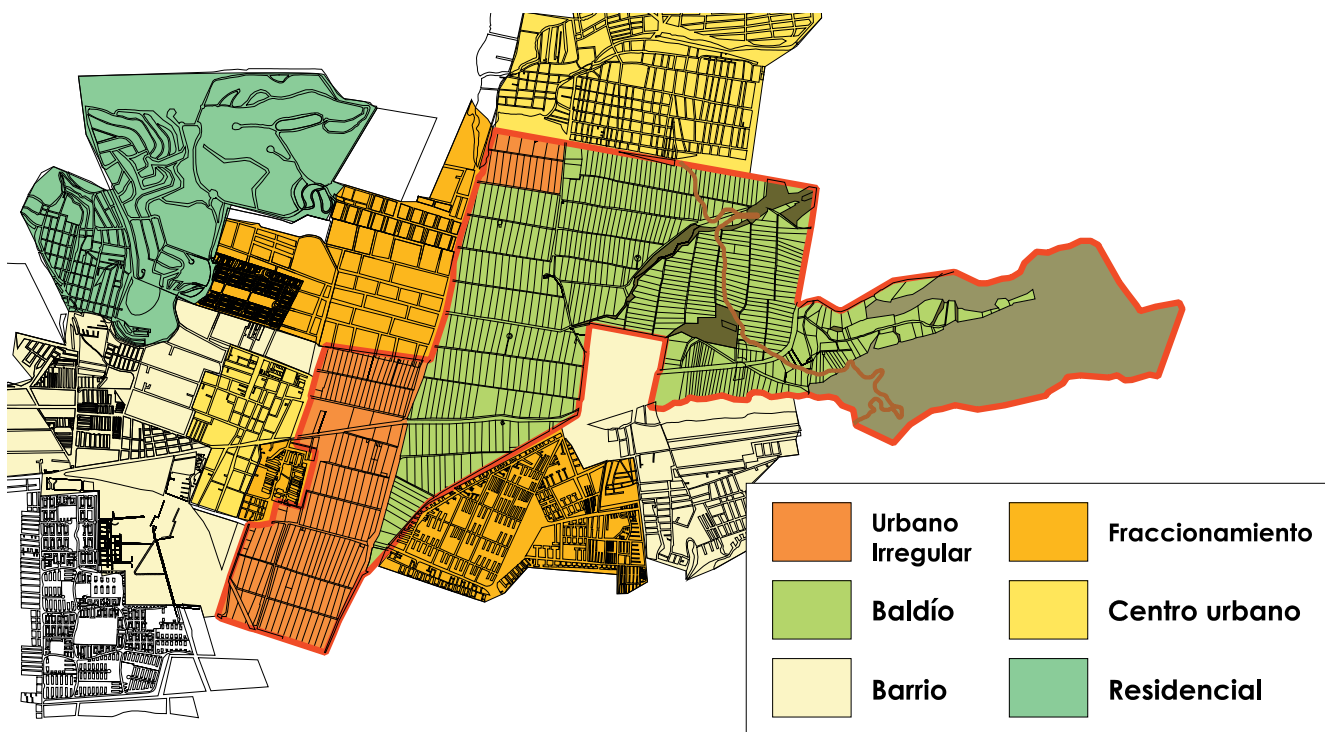
En términos generales podemos identificar cinco tipos distintos de formas en las que se ha ocupado el territorio en la zona de estudio y su contexto urbano, de los cuales se extraen las siguientes características:

Centros urbanos. Corresponde a los viejos centros de los pueblos de Ixtapaluca y San Francisco Acuatla que se han incorporado a la ciudad y cumplen la función de concentrar actividades administrativas, de abasto y de recreación.

Barrios. Son todos los crecimientos urbanos que

se han desarrollado en torno a los centros de barrio por el crecimiento de la ciudad; aunque se encuentran relacionados con la ciudad para realizar sus actividades siguen manteniendo una fuerte relación con el centro urbano para cubrir necesidades elementales.

Unidad Habitacional. Las unidades habitacionales son grandes “manchas” que se generan entre el espacio urbano y rural de la zona. En general son zonas homogéneas visualmente y sufren pocas alteraciones en su estructura con el paso del tiempo, el acceso es limitado y por lo tanto se pierde continuidad en el espacio urbano, lo que causa congestión en las vialidades de acceso.



Mapa 3.6. Zonas de ocupación del territorio Fuente: Eelaboración propia

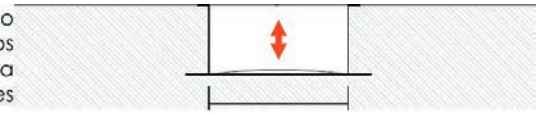
so tanto a la ciudad como a las unidades. Guardan una relación directa y de dependencia con la ciudad por lo que las actividades al interior de las unidades se limitan a lo habitacional.

Urbano Irregular. Corresponde a los asentamientos que se han generado a partir de la venta particular de terrenos dentro de zonas ejidales. La construcción de éstas zonas se da a partir de la división parcelaria y los derechos de vías que existen en el ejido, por lo que no guardan una intención de articular la zona con el contexto.

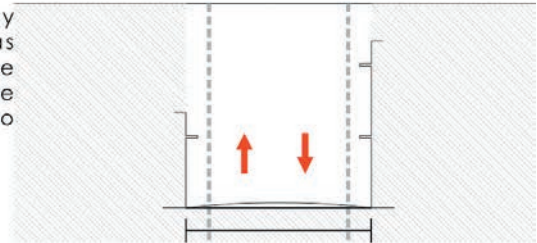
Fraccionamientos Residenciales. Este tipo de asentamientos se forman a partir de proyectos específicos (en éste caso el club de golf) y al igual que las unidades Habitacionales no guardan una relación con el contorno donde se ubican.

La intención de ésta división se realizó para poder obtener un panorama general de la zona de estudio desde el punto de vista de la imagen ur-

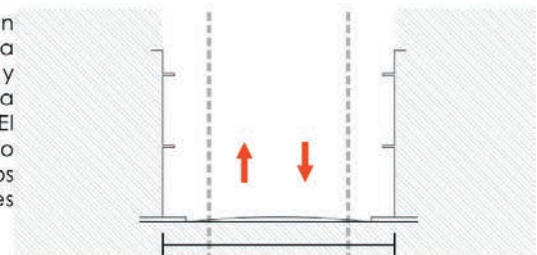
Centro. No hay banquetas por lo que los peatones y los autos comparten la misma área para circular. En general la calle es angosta.



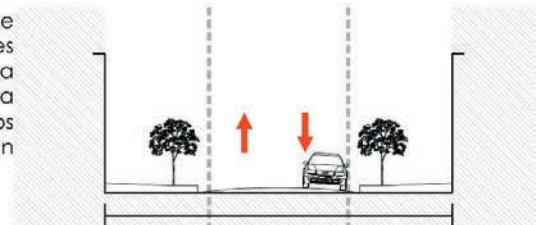
Irregular. La Calle es de terracería y no hay banqueta. Por las condiciones de la misma se dificulta el flujo de vehículos y de personas. No existe mobiliario urbano o alumbrado



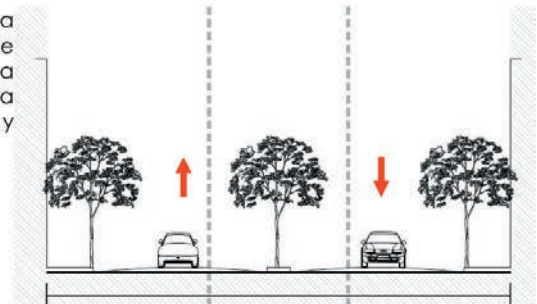
Barrio. La Calle cuenta con banquetas para dividir la circulación de vehículos y peatones, sin embargo, es angosta y limita el flujo peatonal. El mobiliario urbano y el alumbrado compiten con el paso de los peatones y la vegetación es escasa.



Unidad habitacional. La calle se percibe más ancha de lo que es debido al espacio dejado entre la construcción y la banqueta para estacionamiento. En general los espacios se encuentran bien delimitados.

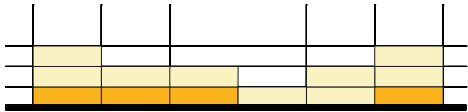
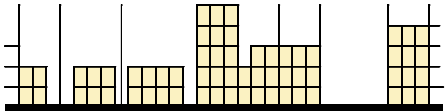

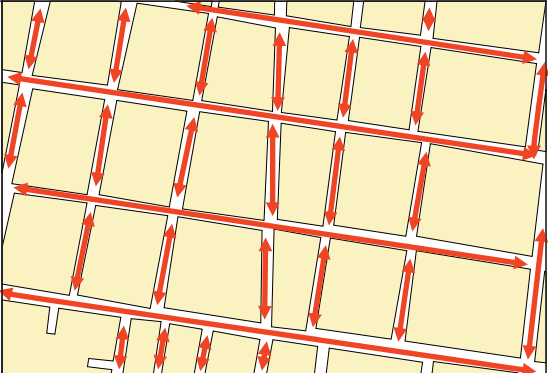


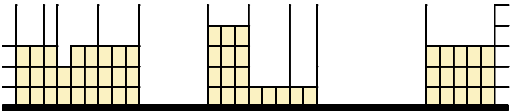
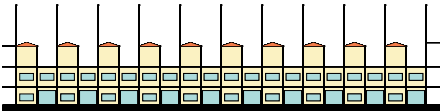
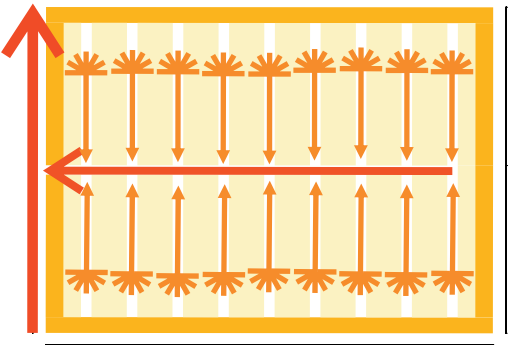
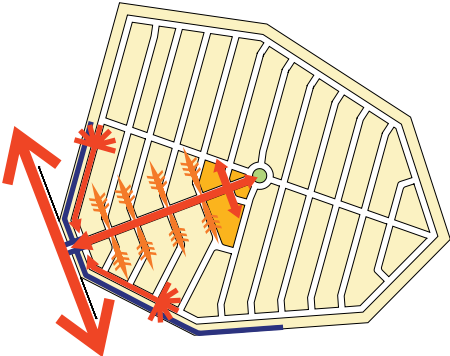
Carretera federal. La sección de la carretera permite la división de peatones y de sentidos, cuenta con el espacio suficiente para la colocación de mobiliario urbano y de vegetación.



Cuadro 3.1.: Secciones de calle tipo Fuente: Eelaboración propia

ba, que nos permita entender el funcionamiento hacia el interior de la zona y las relaciones o interacciones que se generan entre los distintos espacios para lograr los elementos apropiados que integren la propuesta.

	Centro de Barrio	Barrio
	Sus construcciones son viejas y de pocos niveles; su concentración de población es baja y predominante mente habitacional. No existen lotes Baldíos. Las calles son reducidas y no guardan continuidad por lo que el flujo puede ser difícil.	Las construcciones son recientes y en general son por medio de autoconstrucción, en muchos casos no se encuentran terminadas y varían en el número de niveles. Existen pocos baldíos. Las calles son reducidas y sus flujos pueden llegar a ser constantes en algunas partes.
Servicios públicos	Se encuentra conectado a los servicios básicos y su abastecimiento es constante.	La conexión a los servicios es progresiva y en algunos casos la cobertura es deficiente.
Uso del suelo	El uso predominante es el habitacional sin embargo se permite la mezcla de usos comerciales.	El uso de suelo es predominantemente habitacional y los comercios que existen son complementarios.
Construcciones	Las construcciones en general se encuentran acabadas aunque muestran algún nivel de deterioro. Muestran pocas modificaciones con respecto a su diseño original.	Las construcciones responden a las necesidades de los usuarios y son progresivas, es difícil ver casas terminadas.
Frentes		
Traza		
Equipamientos	Cuenta con los equipamientos necesarios para la comunidad a nivel local.	Existen pocos equipamientos y no se contempla la creación de nuevos dentro de la zona.
Espacios abiertos	Los espacios abiertos son pocos y reducidos.	No existen espacios abiertos.
Ventajas vs Desventajas	Existe integración visual y mezcla de usos, así como apropiación del espacio urbano, lo que facilita las actividades. Sin embargo, las vialidades son reducidas y se saturan con facilidad, fácilmente se pierde la continuidad en el espacio.	Al ser una expansión del centro urbano, se busca la continuidad y la integración con el centro urbano. La movilidad al interior es fácil y existe apropiación del espacio pero no cuenta con una visión de integración a la imagen urbana.

Irregular	Unidad Habitacional	
<p>Las construcciones son de diferentes tipos, se encuentran terminadas, en construcción y de materiales precarios. El nivel de baldíos es elevado. Las calles son de terracería y sus flujos son lentos y no están integrados por lo que el movimiento al interior de la zona es difícil.</p>	<p>En general son células de vivienda que se crean en la periferia de las ciudades. Las construcciones son de tipo modular y se encuentran acabadas. Aunque se permite la ampliación de la construcción la cual se adecua según las necesidades de los usuarios. No existen lotes baldíos</p>	
<p>Las conexiones a los servicios no están dadas y generalmente no hay cobertura.</p>	<p>Existe una conexión a todos los servicios y cobertura de los mismos.</p>	<p>Servicios públicos</p>
<p>El uso del suelo no está claro ni regulado, aunque generalmente es habitacional; por lo que pueden existir mezclas de usos no compatibles y/o peligrosas.</p>	<p>El uso del suelo es exclusivamente habitacional, aunque con el tiempo surgen pequeños comercios que en general están adaptados a las mismas casas.</p>	<p>Uso del suelo</p>
<p>Las construcciones son improvisadas en muchos casos y no se contempla su terminación en un corto espacio de tiempo.</p>	<p>Las construcciones están acabadas. Sin embargo, con el paso del tiempo sufren alteraciones con respecto al diseño original.</p>	<p>Construcciones</p>
		<p>Frentes</p>
		<p>Traza</p>
<p>No existen equipamientos para la zona. En general la población residente debe acudir a los equipamientos de otro lugar.</p>	<p>Los equipamientos responden al proyecto original y cubren las necesidades básicas de la población residente.</p>	<p>Equipamientos</p>
<p>No existen los espacios abiertos.</p>	<p>Existen espacios abiertos diseñados y destinados a la recreación.</p>	<p>Espacios abiertos</p>
<p>Al no formar parte de un plan de ocupación, los servicios suelen ser implementados mucho tiempo después de la construcción y en ocasiones los accesos son limitados. Además de que son asentamientos que se desarrollan progresivamente sin embargo a la larga, puede resultar un espacio con más calidad que los que han sido diseñados.</p>	<p>Es tan fuerte la relación que guardan con los centros urbanos que los habitantes desarrollan sus actividades en torno a éste por lo que las unidades se encuentran sin actividades la mayor parte del día. Las adecuaciones individuales que hacen los habitantes deforman la forma original y se pierde continuidad en el espacio.</p>	<p>Ventajas vs Desventajas</p>

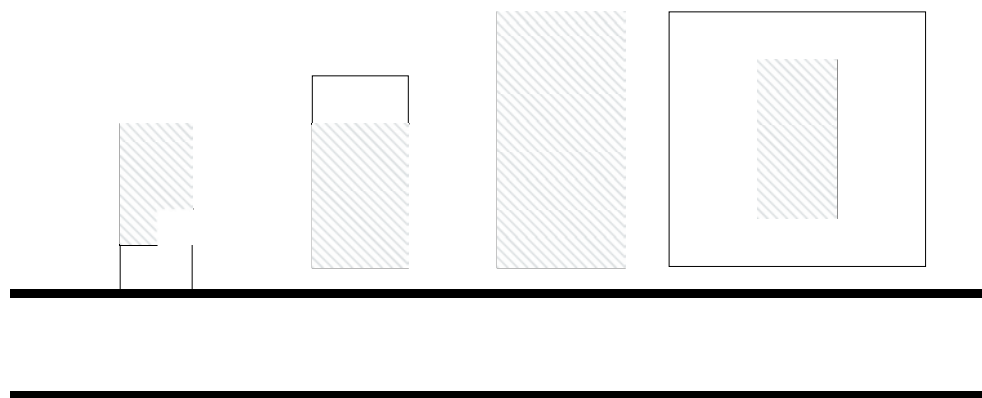
Es importante señalar que la falta de planeación en la zona ha traído como consecuencia el mal aprovechamiento del territorio, así como la falta de continuidad en el diseño de los espacios. Es evidente que los habitantes de la zona son los que se han encargado de darle imagen al lugar pero por la falta de una visión de conjunto, se pierde la identidad y el sentido de apropiación del espacio.

Además es necesario mencionar que las distribuciones tan diversas que pueden llegar a existir

alteran la calidad de los flujos tanto al interior de la zona como con el exterior.

3.3.2. Zonas de Exclusión.

Al analizar la imagen urbana de las Unidades Habitacionales, podemos observar que su diseño e intención como parte del espacio urbano es el de crear una marcada división entre los habitantes de la misma y los de su entorno. Al no guardar una relación directa con el contexto y no integrarse a la forma del mismo, se vuelve una zona de exclu-



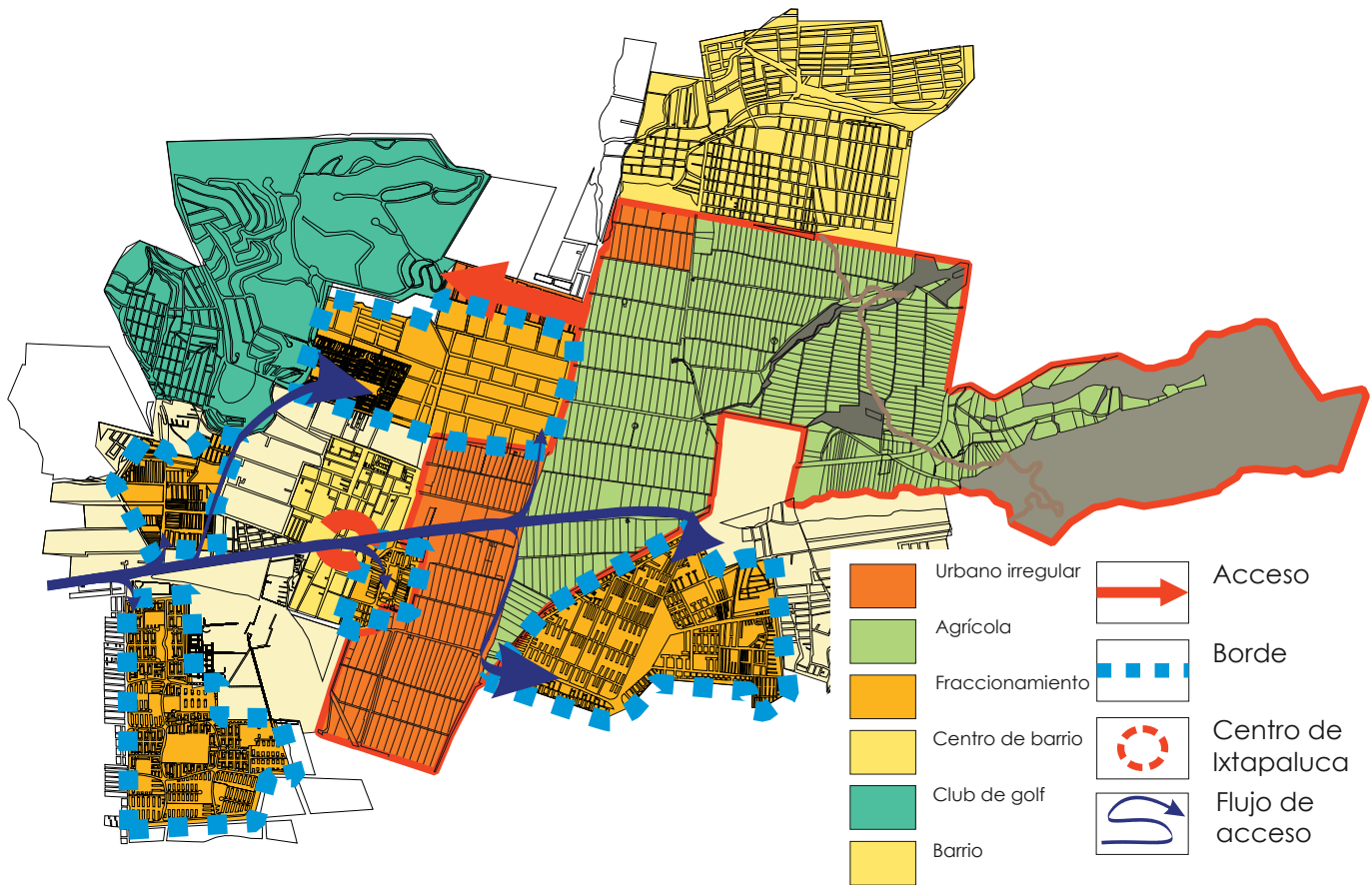
Ubicación	Unidad habitacional	Centro de Barrio	Barrio	Zona Irregular
Densidad neta de Vivienda	166 viviendas por hectárea	125 viviendas por hectárea	100 viviendas por hectárea	25 viviendas por hectárea
Lote tipo	6metros /10metros	6metros /14metros	7metros /15metros	20metros /20metros

Cuadro 3.3.: Frente y fondo de lotes tipo Fuente: Eelaboración propia

sión que se sirve de la infraestructura del contexto pero que no genera actividades que promuevan el desarrollo urbano de la región en conjunto.

Los accesos limitados y su uso predominantemente habitacional hace de las unidades habitacionales una carga para las regiones donde éstas se ubican ya que satura las vialidades principales y encarece los servicios públicos, además de que se pierde la continuidad en el espacio urbano. La apropiación del espacio se ve limitada al diseño.

Es importante tomar en cuenta ésta situación en la zona ya que al momento de considerar los elementos que integraran la propuesta, será necesario dar salida a las necesidades de los habitantes de las unidades habitacionales y a los nuevos habitantes de la propuesta. Considerar éste sistema podrá darnos una idea para lograr vincular el espacio urbano, facilitar el flujo y fortalecer el vínculo con la ciudad y finalmente, crear espacios que puedan adaptarse y capitalizar ésta condición



Mapa 3.7. Zonas de Exclusión Fuente: Eelaboración propia

3.3.3. Limitantes para la urbanización

El ejido tiene factores que limitan el desarrollo urbano de la zona, para dar una explicación mas clara para estos factores los dividimos en dos : limitantes físicas y limitantes administrativas que se describen a continuación:

3.3.3.1. Físicas

Como el nombre lo indica en este apartado se agruparan los factores físicos que limitan la potencialidad del ejido para la urbanización por cuestiones meras del territorio:.

- Cota 2,350 msnm: En el Plan de desarrollo urbano para el municipio de Ixtapaluca y en el Plan regional de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán – Texcoco se establece como norma la no urbanización arriba de la cota 2, 350 msnm con el propósito de evitar zonas de riesgo y controlar la expansión urbana, con el fin de que sea menos costoso el suministro de infraestructura, equipamiento y servicios para la población.

“El Plan Regional de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán - Texcoco, establece para Ixtapaluca la política de control, para evitar la expansión urbana hacia la Sierra Nevada y contener los asentamientos irregulares por debajo de la cota

2,350 msnm para considerar la posibilidad de que puedan acceder a la dotación de infraestructura y servicios urbanos. También establece la previsión de que se instale en el Municipio, un centro cultural, una unidad de urgencias adicional y un relleno sanitario. Propone que el patrón de doblamiento sea con densidades intermedias (140 hab/ha)”².

“Control de la oferta de suelo para fines urbanos, mediante la regulación de autorizaciones para el aprovechamiento, con la priorización de los terrenos contiguos a las áreas urbanas que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, debajo de la cota 2,350 m.s.n.m.”³

- Tipo de suelo: El suelo de la zona es de alta compactibilidad, lo que quiere decir que no es apto para la carga y a la perdida de humedad. El suelo cuenta con grandes espesores de sedimento lacustre. (en 1987 se especifico un espesor de sedimento lacustre de 500m⁴).

- Recarga de mantos freáticos: Ya que la principal fuente abastecedora de agua de la zona proviene de los mantos freáticos, es de suma importancia la recarga de los mantos acuíferos, ya que si los mantos freáticos de la zona no reciben la recarga suficiente la zona tendría fuertes problemas para el abastecimiento de agua.

2. “Plan de desarrollo urbano de Ixtapaluca”; Pág.71

3. “Plan de desarrollo urbano de Ixtapaluca” pág.82

4. En el estudio estratigráfico – estructural de la Cuenca de México de Marín – Córdoba y Aguayo – Camargo (1987),

3.3.3.2. Administrativas

Las limitaciones administrativas son la que restringen el crecimiento urbano de forma burocrática con políticas de control de crecimiento, restricciones, leyes y normas para el desarrollo urbano, que no siempre están relacionadas a la dinámica actual de crecimiento por lo que ocasionan ocupación irregular que no es integrada a la estructura de la ciudad. Las restricciones administrativas dentro del ejido son las siguientes:

- Normas de construcción: Entre las políticas de crecimiento para la zona de Ixtapaluca, se establecen normas según el tipo de espacio que se desee generar con el fin de crear espacios homogéneos. En este aspecto se limita el crecimiento en forma vertical y en áreas de construcción ya que es necesario dejar el 40% de la superficie del terreno como área libre y la altura máxima es de 4 niveles.

“CU150B CENTRO URBANO DENSIDAD MEDIA MEZCLA MEDIA DE USOS. ‘Podrá ocuparse con construcción 2.4 veces la superficie del terreno, dejando libre el 40% del mismo y con una altura máxima de 4 niveles ó 14 m. Las subdivisiones podrán autorizarse si las fracciones resultantes tienen como mínimo 150 m² de superficie y 6 m de frente. Se permite vivienda unifamiliar y plurifamiliar”⁵

“CRU150B CORREDOR URBANO DENSIDAD MEDIA MEZCLA MEDIA DE USOS. ‘Podrá ocuparse con construcción 3.0 veces la superficie del terreno, dejando libre el 40% del mismo y con una altura máxima de 5 niveles ó 17.5 m. Las subdivisiones podrán autorizarse si las fracciones resultantes tienen como mínimo 150 m² de superficie y 6 m de frente. Se permite vivienda unifamiliar y plurifamiliar.”⁶

- Áreas de conservación y crecimiento: En el plan actual de desarrollo urbano para el municipio de Ixtapaluca se establecen áreas para el crecimiento urbano y para la conservación ecológica que no corresponden al crecimiento real del municipio como se ha observado anteriormente. El ejido no está siendo considerado dentro de las zonas de expansión urbana, a pesar de que ya está ocupándose de forma irregular y la expansión metropolitana de la ciudad de México guía el crecimiento urbano en esta dirección.

- Usos de suelo: Como el ejido no entra dentro del plan de desarrollo como un área de crecimiento el uso de suelo que se le otorga es principalmente para uso agrícola, pero como ya se mencionó anteriormente, ya el ejido presenta urbanización y ya forma parte del fenómeno de expansión del área metropolitana. Esto afecta a que se desarrollen más áreas irregulares dentro del municipio

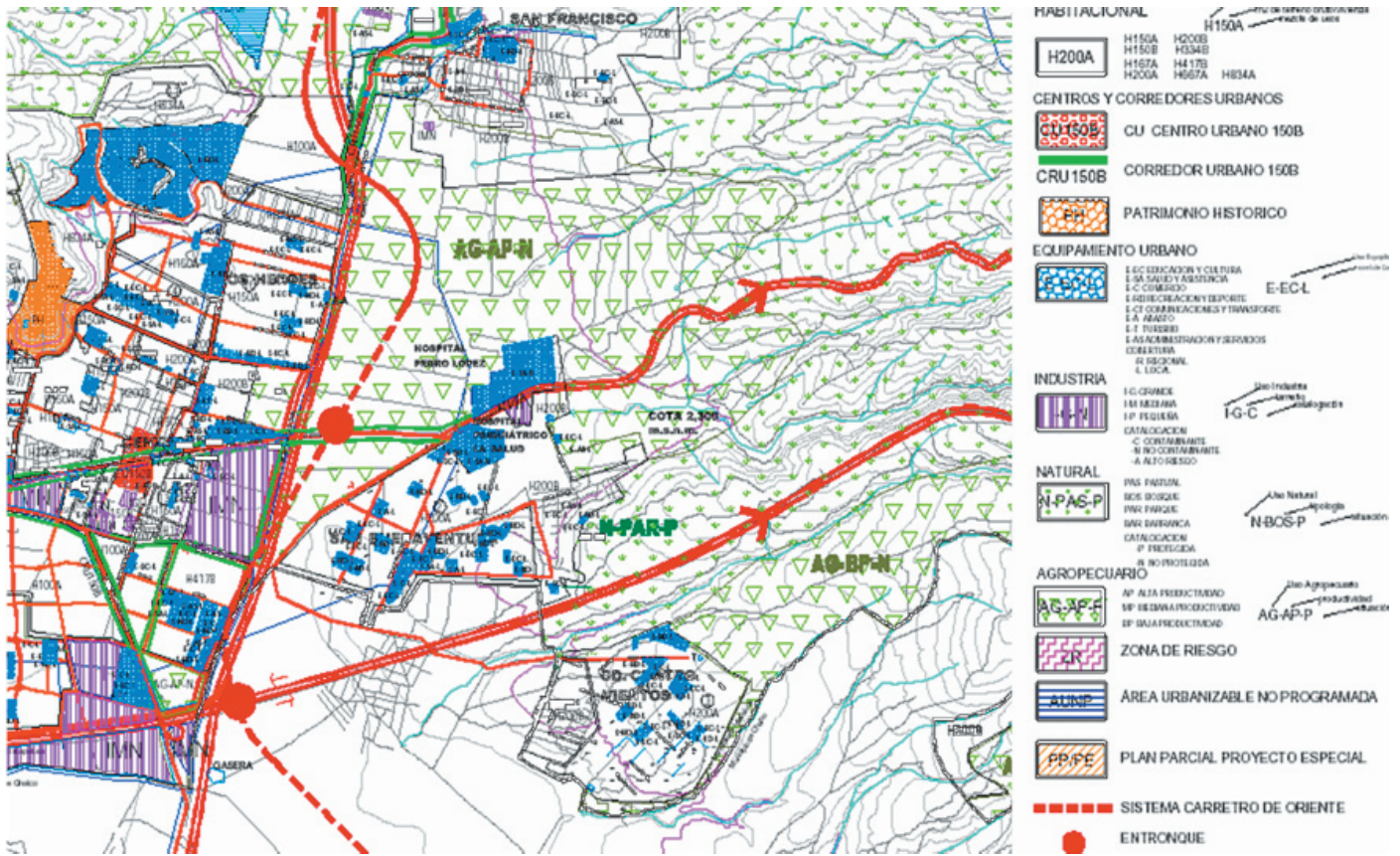
5. Plan de desarrollo urbano de Ixtapaluca

6. Plan de desarrollo urbano de Ixtapaluca

□ Tenencia de la tierra: La tenencia de la tierra para la zona de estudio es ejidal, por lo que los propietarios ni tienen uso plenos de sus parcelas, para que estas se puedan vender y pertenecer con uso pleno al ejidatario es necesario la regularización de la tierra, y se cambie de ejidal a propiedad privada. Así de esta manera ya el ejidatario pasaría a ser propietario del su terreno y ya podría urbanizar sus tierras. En el siguiente capítulo se desarrollaran las acciones necesarias para el cambio de tenencia de la tierra para el ejido.

Conclusiones

- La ubicación del ejido y su estructura vial, son favorables para su incorporación al uso urbano.
- Su ubicación y cercanía con el centro de Ixtapaluca y con la Ciudad de México deja clara su conurbación a la ZMVM en poco tiempo.
- La conectividad del ejido lo convierte en un punto de conexión entre la ciudad y el municipio.



Mapa 3.7. Plan de desarrollo Urbano de Ixtapaluca Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca

□ El principal uso del ejido es no urbano, lo cual lo deja apto para hacer una planeación organizada del espacio, previendo las necesidades que tendrá su nueva población y también se puede convertir en un proveedor de servicios e equipamiento para las zonas próximas al mismo.

Todo lo anterior nos habla de un gran mercado que en estos momentos se encuentra desatendido por parte de los proveedores de servicios (públicos y privados) así como de los económicos y de recreación. Que podían encontrar una gran variedad de opciones para invertir y que serán tomadas en cuenta como elementos importantes en la propuesta que procederemos a presentar.

En el siguiente capítulo, especificaremos como tomaremos ventaja de las aptitudes del territorio y como abatiremos las limitantes y retomarlas para que estas ya no sean limitantes e incluso algunas se vuelvan aptitudes.

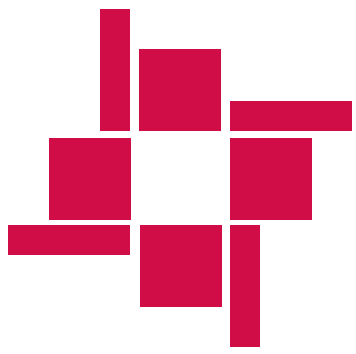
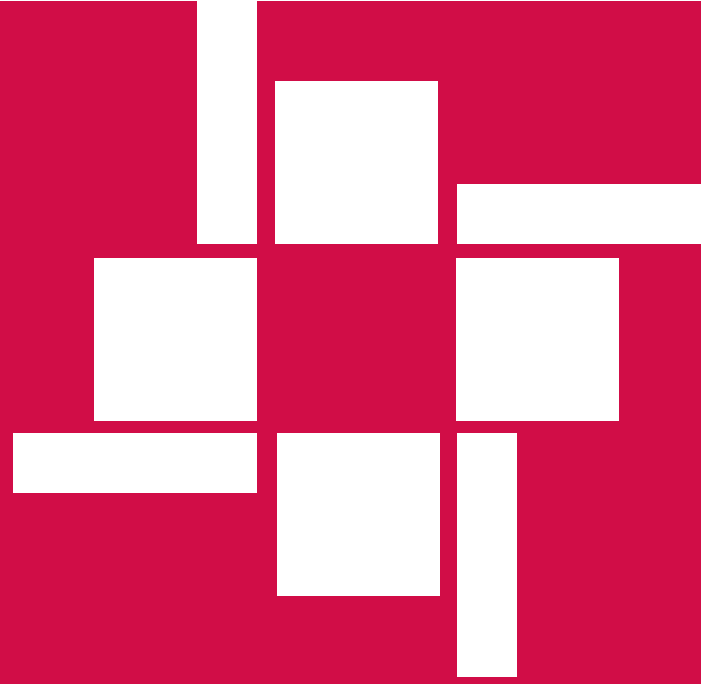
El ejido por su parte cuenta con varios factores que de ser aprovechados favorablemente pueden encausar el desarrollo de la zona y generar espacios vitales que integren una región de concentración de actividades al oriente de la ciudad.

PROPUESTA

PERMEABILIDAD,
VARIEDAD, LEGIBILI-
DAD, VERSATILIDAD,
IMAGEN APROPIA-
DA Y RIQUEZA
PERCEPTIVA.

D

—
S
E
N
O



U
R
B
A
N
O

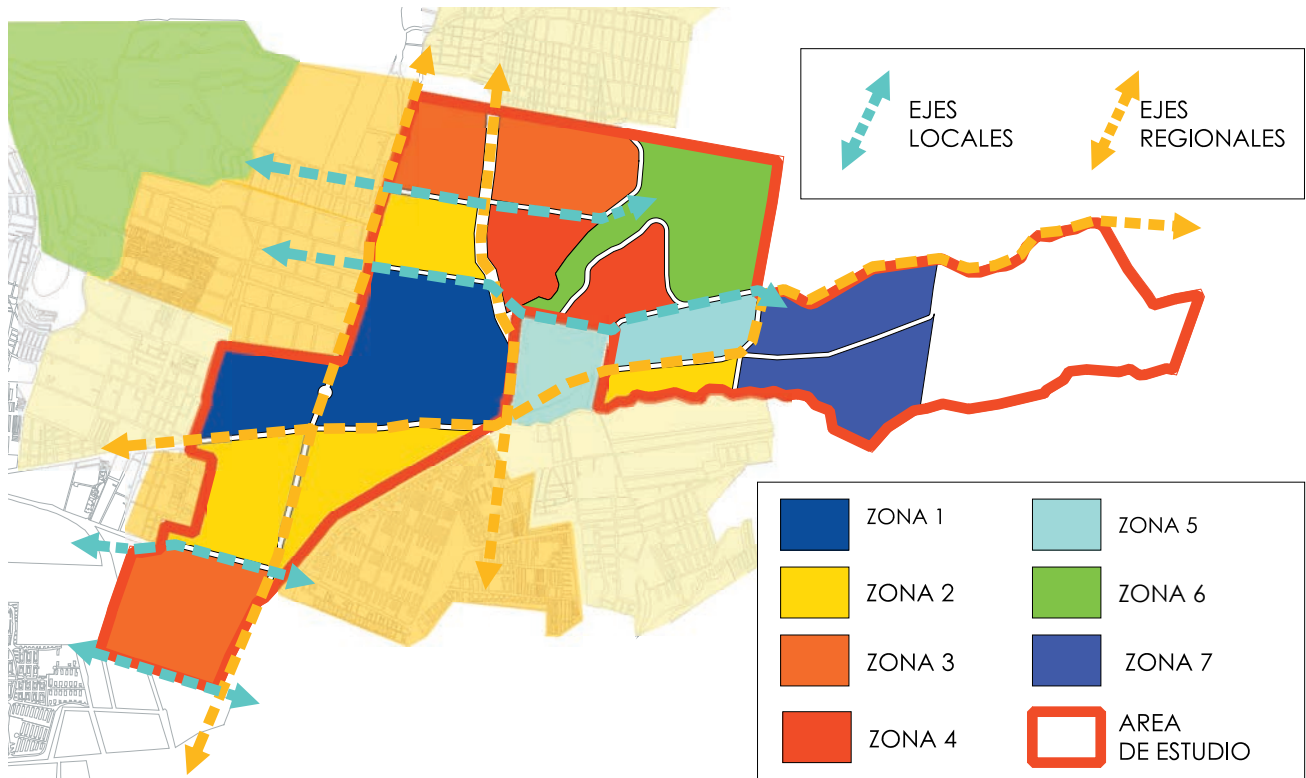
PROPUESTA DE DISEÑO URBANO

El panorama general, de acuerdo al diagnóstico, en el que queda inscrito el ejido esta conformado por zonas poco o no planificadas, las cuales no satisfacen las necesidades de su población. Por lo que la propuesta de diseño que presentamos a continuación tiene como finalidad la creación de un ensanche urbano con permeabilidad, variedad, legibilidad, versatilidad, imagen apropiada y riqueza perceptiva que satisfaga las necesidades de su población y de asentamientos cercanos concentrando diversas actividades y usos dentro del ensanche y que a su vez éstas

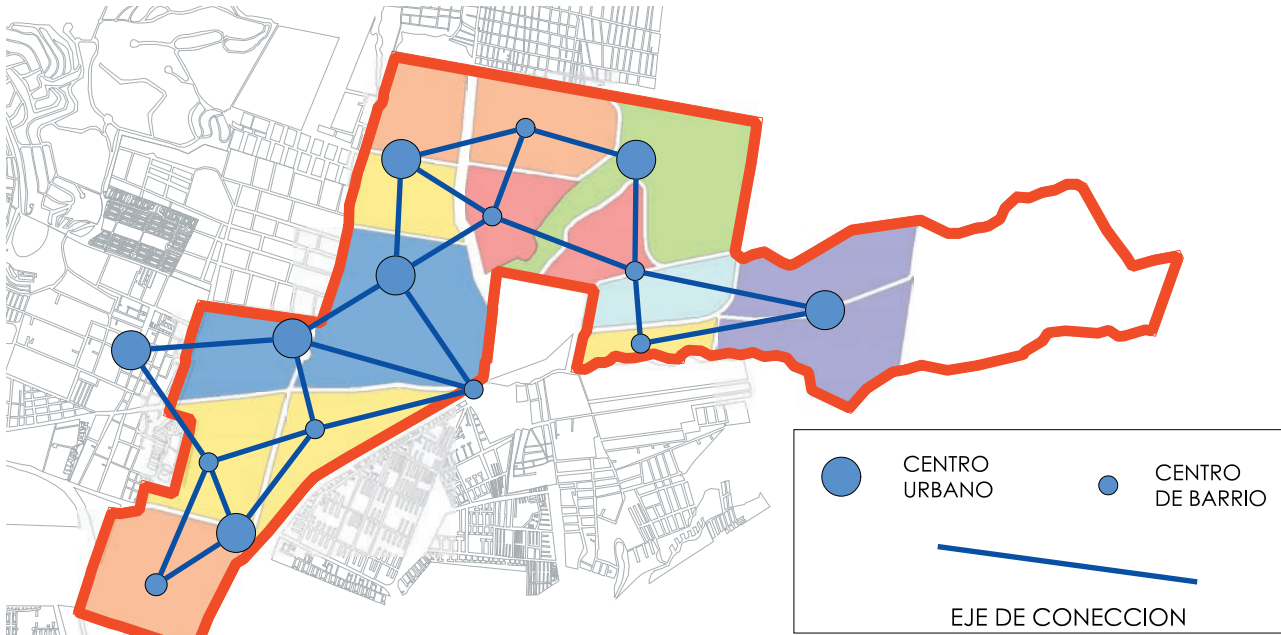
actividades promuevan el desarrollo de sus habitantes.

Otra de las finalidades es la de captar parte de la población que se encuentra en el oriente de la ZMVM, para que realice sus actividades sin la necesidad de trasladarse a la Ciudad de México.

Para el desarrollo de la propuesta decidimos crear siete tipos de zonas, de acuerdo a las actividades y usos que se llevaran a cabo dentro de las mismas, y a las vialidades y ejes principales de



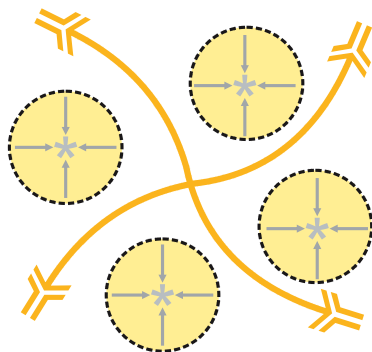
Mapa 4.1. Zonificación y ejes principales



Mapa 4.2. Ejes de conexión, centros de barrio y urbanos.

conectividad del ejido con las zonas urbanas ale-
dañas, la Ciudad de México, el Municipio de Ixta-
paluca.

Además de que se han contemplado una serie
de vialidades que articulan el recorrido a través
de la zona, conectando los diversos espacios pú-
blicos para que así los pobladores logren cubrir sus



UBICAR LOS CENTROS DE BARRIO
FUERA DE LAS VIALIDADES IMPORTANTES
PARA DAR MÁS VIDA AL PROYECTO

actividades de manera ágil y rápida.

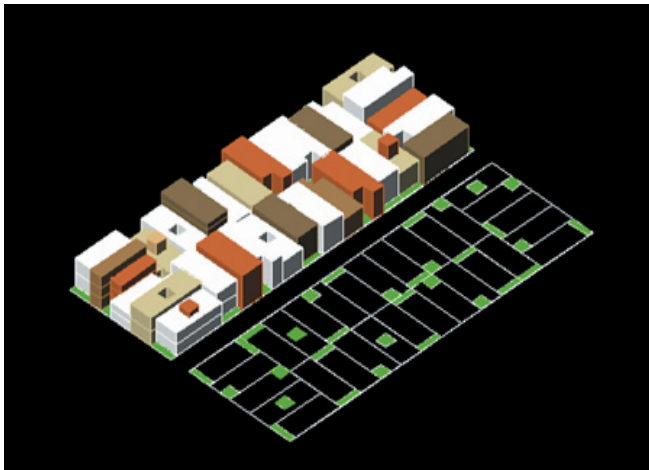
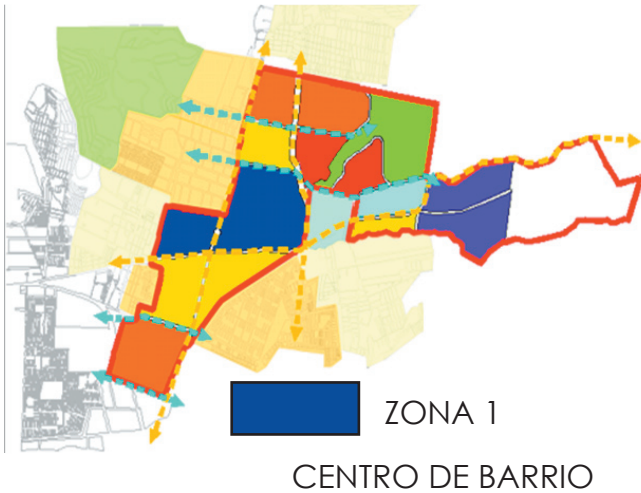
De ésta forma, la propuesta ha quedado inte-
grada de la siguiente forma: 1) Aspectos técnicos
donde se indican los elementos esenciales para el
desarrollo de cada una de las zonas (lote y man-
zana tipo, COS y CUS, uso predominante y seccio-
nes de vialidad. 2) Cuadro resumen para los ele-
mentos técnicos. 3) Plano de propuesta de diseño
en el que se aplican las bases fundamentales del
diseño urbano. Y 4) dibujos y esquemas de la apre-
ciación del espacio para lograr una percepción
más amplia de la propuesta y los ambientes que
ésta genera.

ZONA 1

CENTRO DE BARRIO

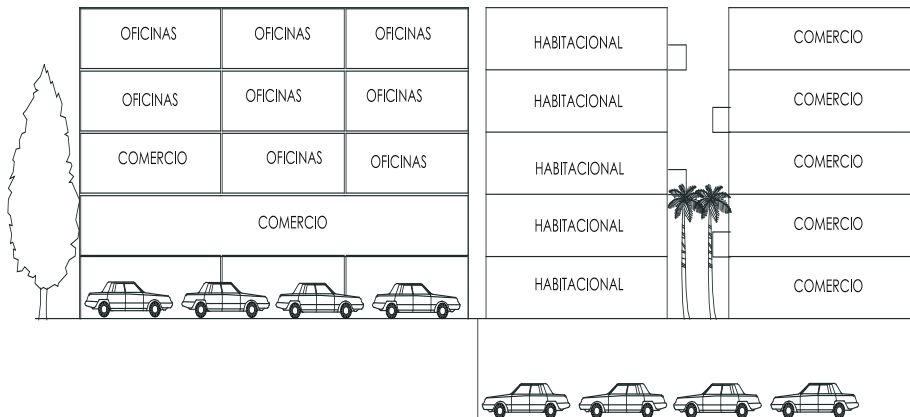
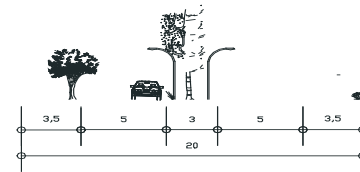
La zona uno se considerara como el centro de barrio del ----- debido a su cercanía con el del municipio.

Para esta zona se propone uso de suelo mixto (comercial, servicios, oficinas, equipamiento y habitacional.) En los siguientes cuadros se muestran las especificaciones técnicas:



Ocupación

Manzana: 150m X 25m Lote: 10m X 25m
 CUS: 90% COS: 5 veces



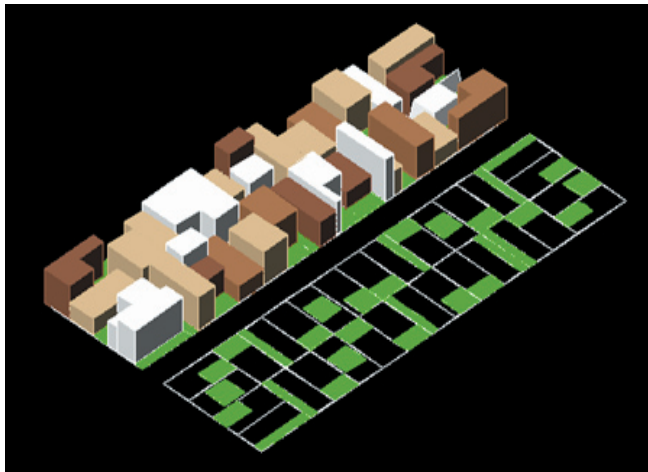
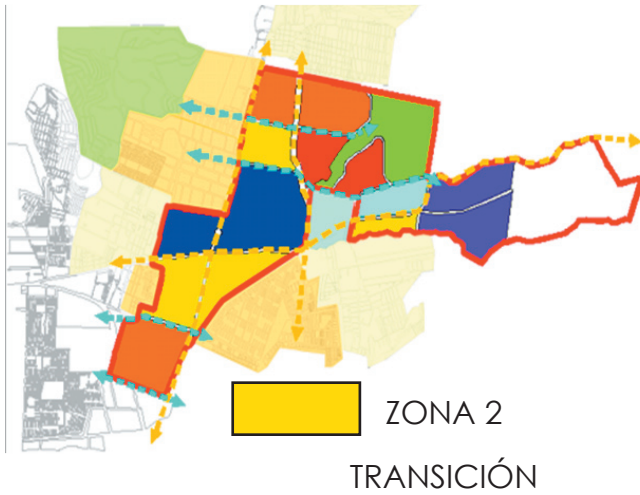
ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO

SUPERFICIE	187.22ha
POBLACIÓN	39,784habs
DENSIDAD	250hab/ha
VIALIDADES	28.083ha
EQUIPAMIENTO	4.72ha
ÁREA VERDE	4.98
ÁREA VENDIBLE	159.137ha

ZONA 2

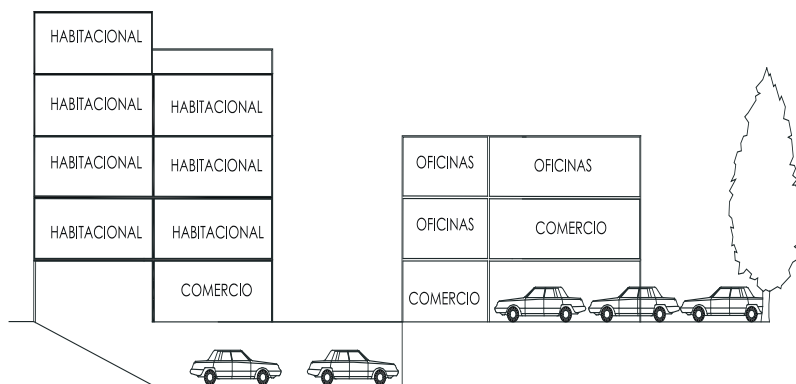
TRANSICIÓN

Para la zona dos se considerara como de transición ya que es la que amortiguara el centro de barrio con las zonas habitacionales, en esta zona el uso será mixto pero a menor escala y será comercial y servicios en planta baja y habitacional en planta alta. A continuación se muestran las especificaciones técnicas en los siguientes cuadros:



Ocupación

Manzana: 150m X 40m Lote: 10m X 20m
CUS: 70 COS: 4.5 veces



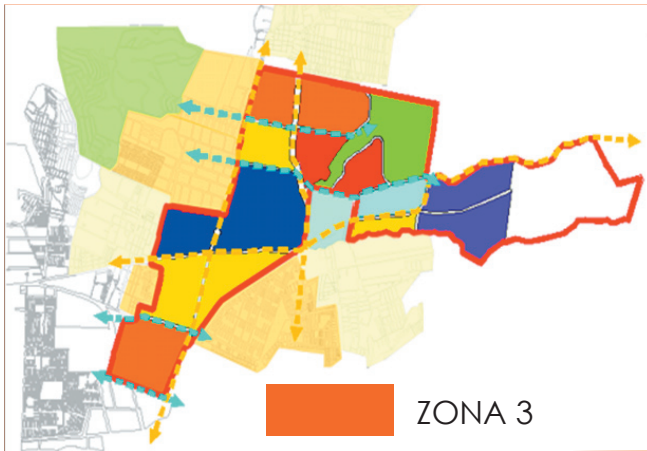
ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO

- SUPERFICIE: 168.29 ha
- POBLACIÓN: 28,609 hab
- DENSIDAD: 200 hab/ha
- VIALIDADES: 25.24 ha
- EQUIPAMIENTO: 3.39 ha
- AREA VERDE: 3.57 ha
- ÁREA VENDIBLE: 143.05 ha**

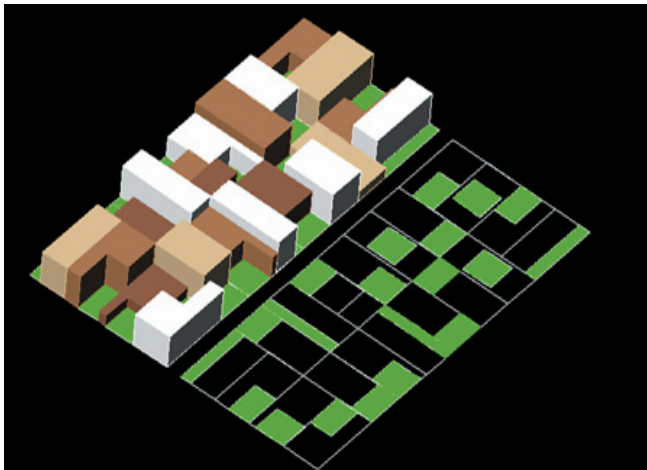
ZONA 3

HABITACIONAL CON USO COMPLEMENTARIO

La zona tres será de uso habitacional con usos complementarios en planta baja, los usos complementarios dentro del uso habitacional son aquellos que sirven a la población de la localidad en sus necesidades diarias como papelerías, tiendas de abarrotes, lavanderías, etc. A continuación se presentan cuadros con los datos técnicos para esta zona:

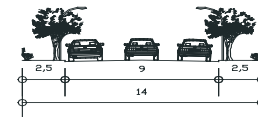


HAB. CON USO COMP.

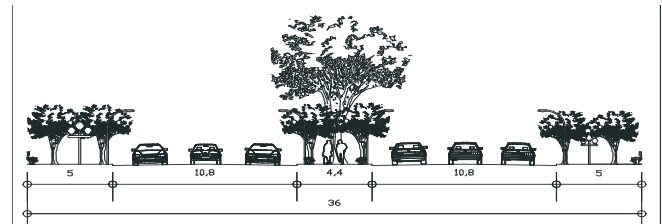


Ocupación

Manzana: 150m X 40m Lote: 10m X 20m
 CUS: 70% COS: 3 veces



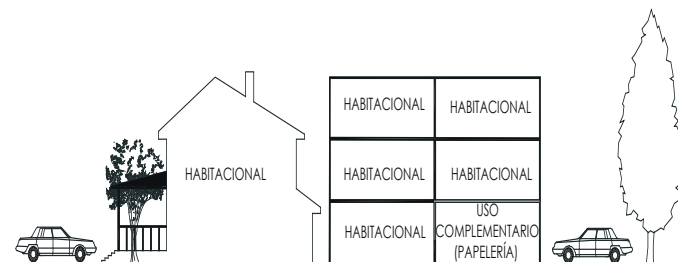
SECCION ZONA 3



SECCION AVENIDA

SUPERFICIE	158.38 ha
POBLACIÓN	20,193 hab
DENSIDAD	150 hab/ha
VIALIDADES	23.757 ha
EQUIPAMIENTO	2.39 ha
AREA VERDE	2.52 ha

ÁREA VENDIBLE 134.623 ha

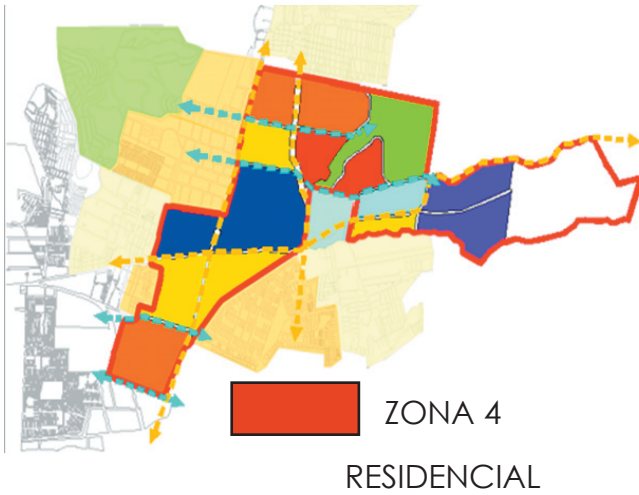


ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO

ZONA 4

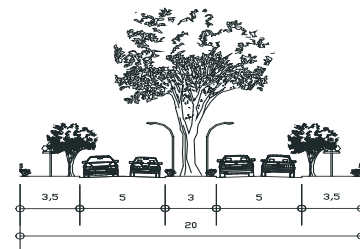
RESIDENCIAL

La zona cuatro se considera puramente habitacional, de tipo residencial, en esta zona no existirá otro tipo de uso. A los alrededores de estas zonas se ubicaran usos complementarios, el equipamiento, servicios y comercios necesarios para estas zona se ubicaran en los centros de barrio de las zonas 1-3. A continuación se presentan cuadros con loa datos técnicos:

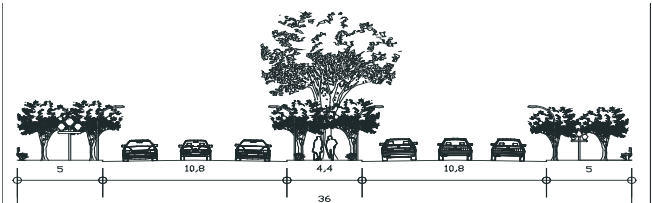


Ocupación

Manzana: 200m X 60m Lote: 20m X 30m
 CUS: 50% COS: 3.5 veces

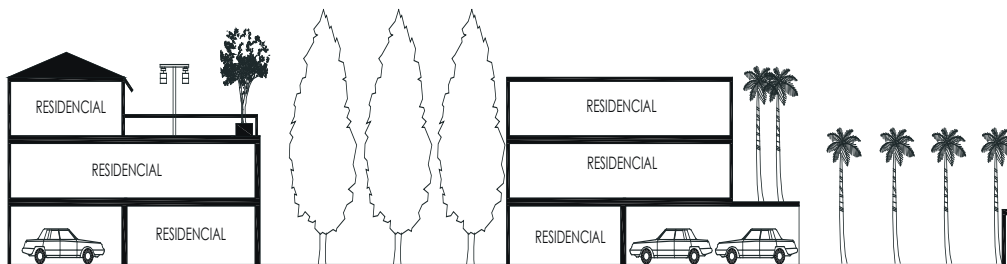


SECCION ZONA 4

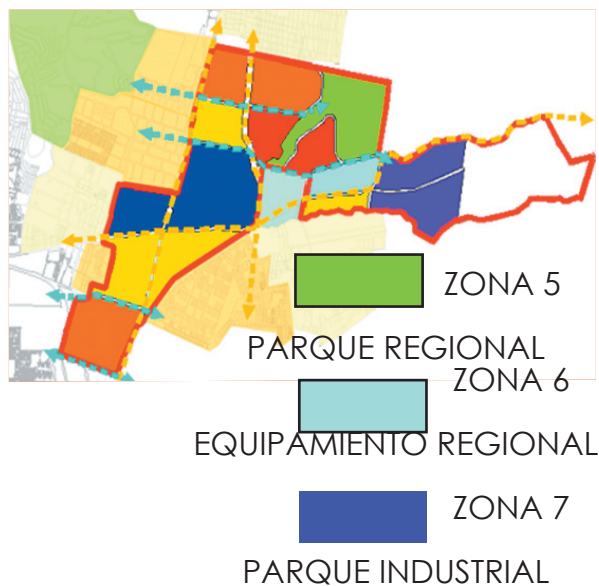


SECCION AVENIDA

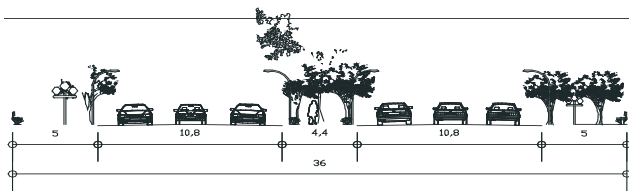
- SUPERFICIE 76.47 ha
- POBLACIÓN 4,875 hab
- DENSIDAD 75 hab/ha
- VIALIDADES 11.4705 ha
- EQUIPAMIENTO 0 ha
- AREA VERDE 1 ha
- ÁREA VENDIBLE 65.00 ha**



ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO



SECCION AVENIDA



SECCIÓN ZONA 6

Equipamiento	m2 terreno	Tipo de	UBS	Cant. UBS
Salud				
Hospital General	10	Consultorio		10
Centro de Rehabilitación	2	Cama		200
Recreativo				
Parque Regional	116	m2 de parque		1,160,000
Educativo				
Universidad Estatal	16	Aulas		96
Cultural				
Biblioteca	0.16	Sillas		250
Museo de Arte	0.63	m2 de sala		4170
Escuela Integral de Arte	1	Aula		52
Auditorio Municipal	0.90	Butaca		1600

ZONA 5 y 6

EQUIPAMIENTO REGIONAL

El equipamiento regional se dividió en dos zonas, la 5 que será un parque regional, en el cual existirá un área comercial, una para acampar, y una pista/camino para caminar, correr o andar en bicicleta. Y la 6 en la cual se establecerán diversos tipos de equipamiento regional (Salud, abasto, recreación, educación y cultura).

El tipo de equipamiento que decidimos establecer se selecciono en base a las necesidades de la población municipal que se encontraron durante la elaboración del diagnostico, y se cuantificaron de acuerdo a las normas de equipamiento de la SEDESOL.

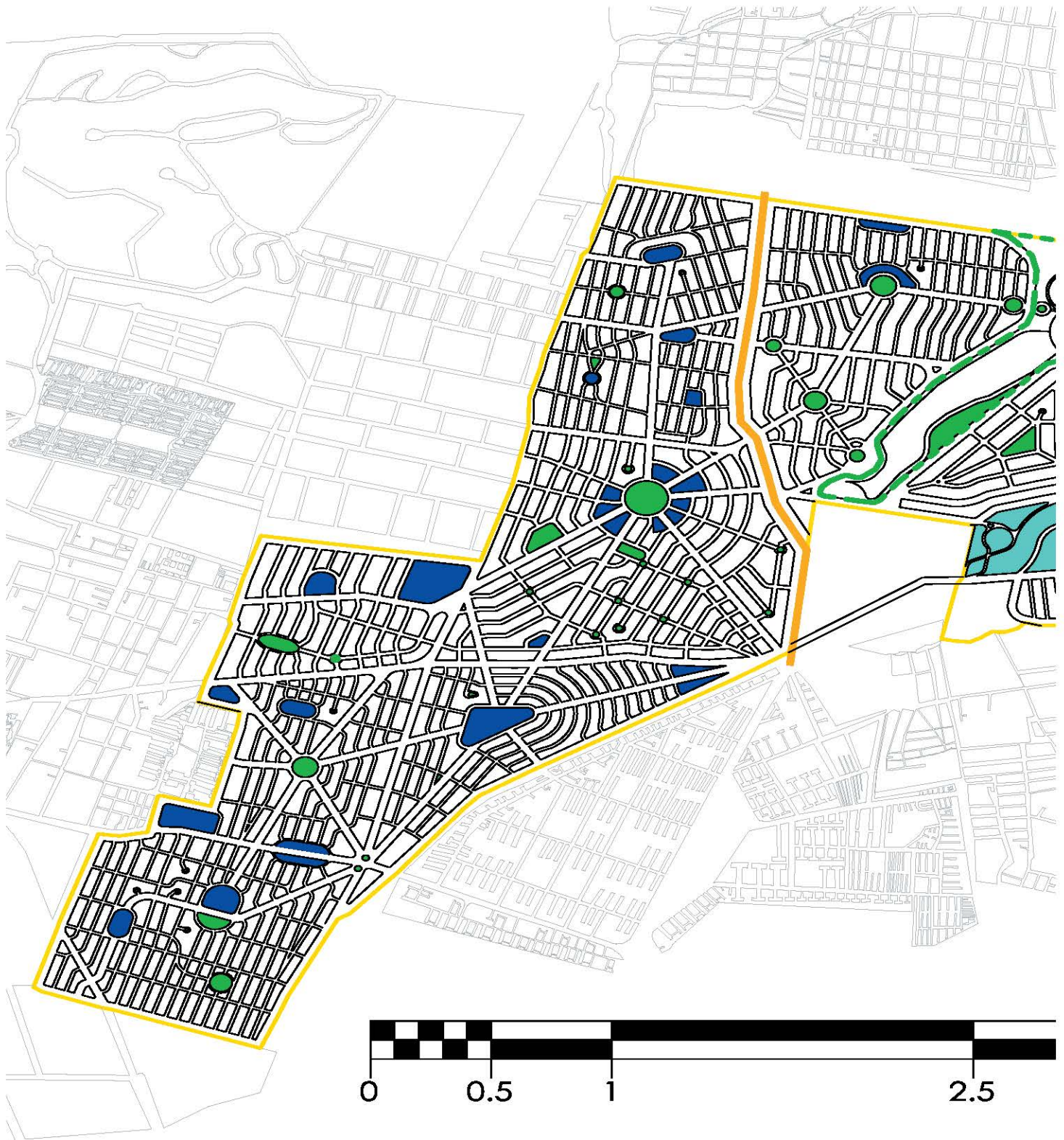
A continuación se muestran secciones de calle con el tipo de vialidad de las zonas y el cuadro de equipamiento regional que se propone, los metros cuadrados que requiere y las unidades básicas de servicio (UBS) requeridas:

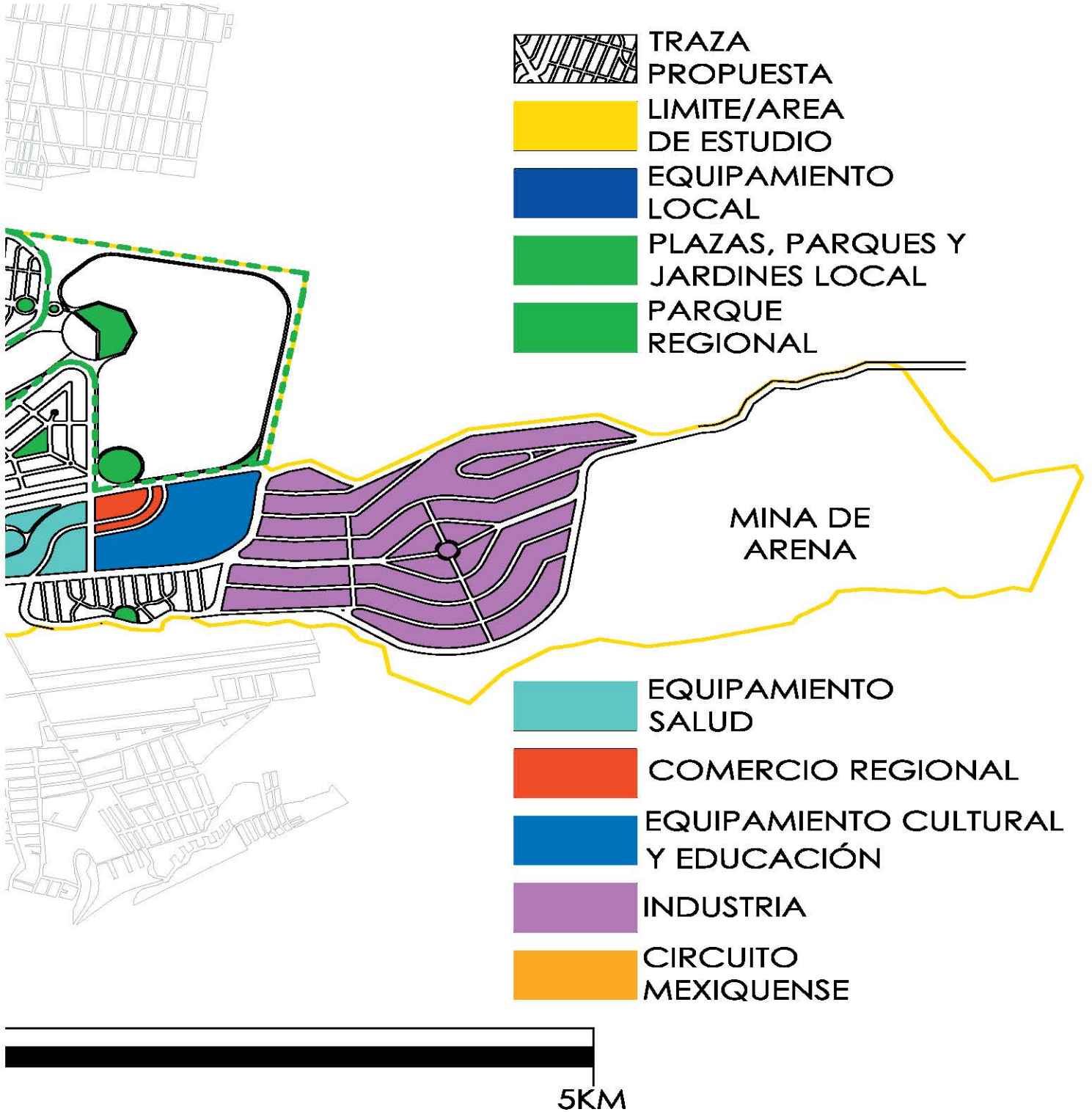
ZONA 7

PARQUE INDUSTRIAL

Para el parque industrial, únicamente se realizo el diseño de la retícula maestra, ya que dependerá de las necesidades de la industria que se establezca en el mismo, pensando en que sea flexible y se adapte a las necesidades del inmueble. Se considero conectar la zona con las vialidades principales, para que se tenga un fácil acceso y el desplazamiento de los vehículos pesados no interfiera con el resto de la zona

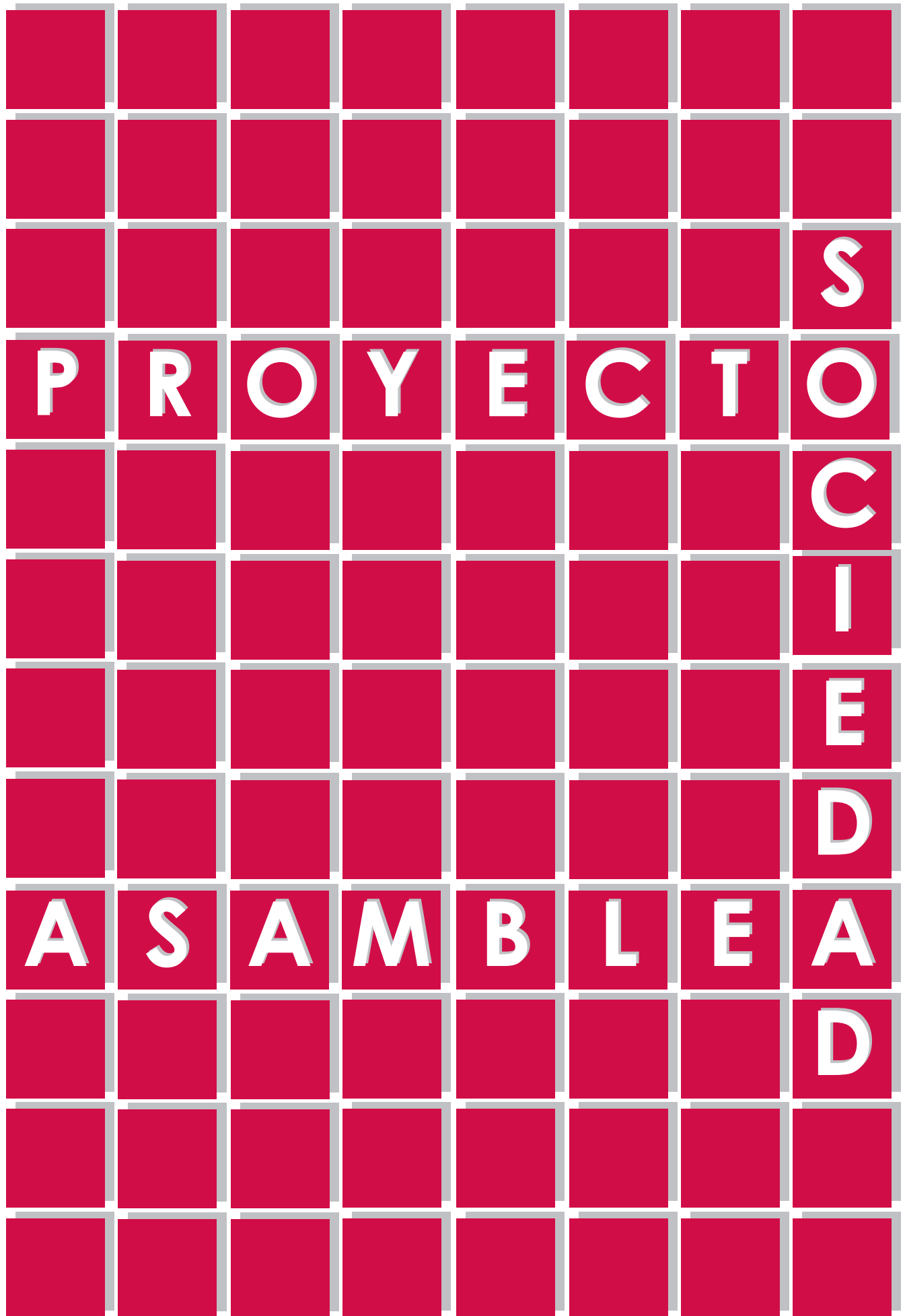
	TRAZA	MORFOLOGIA Y MEZCLA DE USOS	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN												
ZONA 1		<table border="1"> <tr><td>OFICINAS</td><td>OFICINAS</td><td>OFICINAS</td></tr> <tr><td>OFICINAS</td><td>OFICINAS</td><td>OFICINAS</td></tr> <tr><td>COMERCIO</td><td>OFICINAS</td><td>OFICINAS</td></tr> <tr><td colspan="3">COMERCIO</td></tr> </table>	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	COMERCIO	OFICINAS	OFICINAS	COMERCIO			
OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS													
OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS													
COMERCIO	OFICINAS	OFICINAS													
COMERCIO															
ZONA 2		<table border="1"> <tr><td>HABITACIONAL</td><td></td></tr> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>COMERCIO</td></tr> </table>	HABITACIONAL		HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL		COMERCIO			
HABITACIONAL															
HABITACIONAL	HABITACIONAL														
HABITACIONAL	HABITACIONAL														
HABITACIONAL	HABITACIONAL														
	COMERCIO														
ZONA 3		<table border="1"> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td>HABITACIONAL</td><td>USO COMPLEMENTARIO (PAPELERÍA)</td></tr> </table>	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	USO COMPLEMENTARIO (PAPELERÍA)							
HABITACIONAL	HABITACIONAL														
HABITACIONAL	HABITACIONAL														
HABITACIONAL	USO COMPLEMENTARIO (PAPELERÍA)														
ZONA 4															
ZONA 5															
ZONA 6															
ZONA 7															





GESTIÓN

Constitución de una
sociedad mercantil,
decisión unánime,
adopción del domi-
nio pleno...



S

P R O Y E C T O

C

I

E

D

A S A M B L E A

D

Gestión

En este capítulo explicaremos como se gestionará la propuesta desarrollada anteriormente, ya que es necesario realizar una serie de procedimientos y actos jurídicos, administrativos y sociales, que se involucran en el proceso de cambio de régimen de la tenencia de la tierra y también para que el proyecto logre beneficios económicos y urbanos para los involucrados, especialmente para los pertenecientes al núcleo ejidal.

gestión es el formar una sociedad mercantil, uno de sus principales componentes sera el de formar una bolsa de tierra, donde todos los ejidatarios aportaran sus parcelas a una sociedad mercantil en la cual ellos serán socios¹. Ya que consideramos que lo menos recomendable es la enajenación directa de la superficie parcelada a terceros porque éste procedimiento no garantiza que las parcelas se desarrollarán adecuadamente con una perspectiva urbana planificada, aunque los ejidatarios al obtener el dominio pleno sobre la

El objetivo principal dentro de la estrategia de

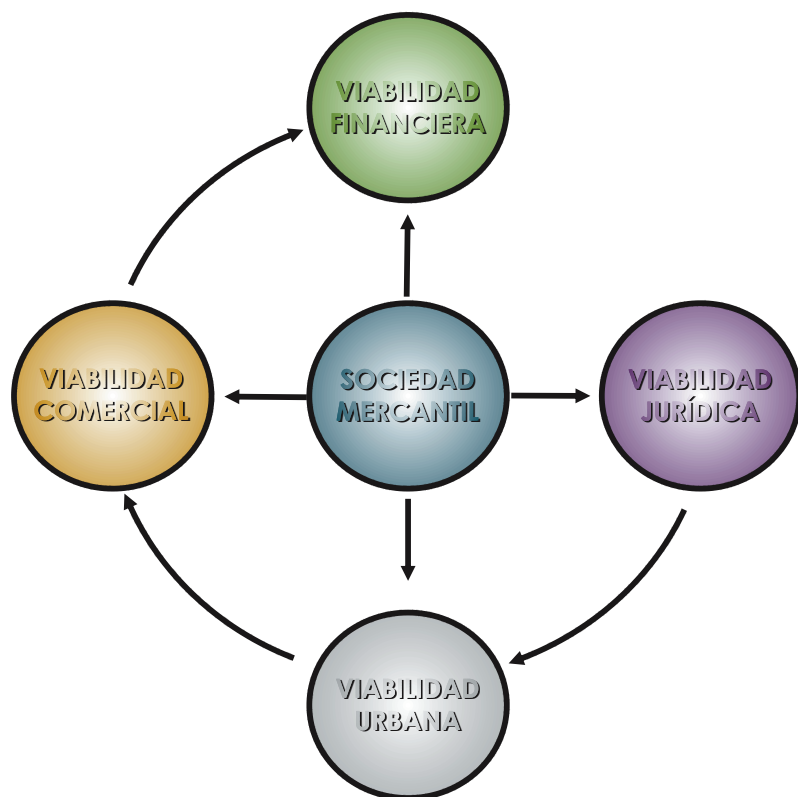


Diagrama 5.1: Esquema general de instrumentación para el proyecto.
Fuente: Elaboración propia

1. Se recomienda la creación de una sociedad anónima ya que sus accionistas participan en forma equitativa, en proporción a sus aportaciones accionarias, de los beneficios del negocio. El número de acciones dependerá de la cantidad de metros cuadrados aportados por cada ejidatario.

parcela son libres de realizar cualquier acto jurídico o acción sobre las mismas. Al formar una sociedad mercantil se obtendrán mayores beneficios para las autoridades, inversionistas, pero en especial para los mismos ejidatarios, y se puede garantizar el desarrollo ordenado y funcional del territorio.

éste objetivo, los ejidatarios en su mayoría deberán de estar de acuerdo en formar parte de una sociedad y estar interesados en desarrollar el proyecto. A continuación se presenta el diagrama con las acciones esenciales para la gestión del proyecto (más adelante se entrará más a detalle sobre algunas de éstas):

Es importante recalcar que para poder cumplir

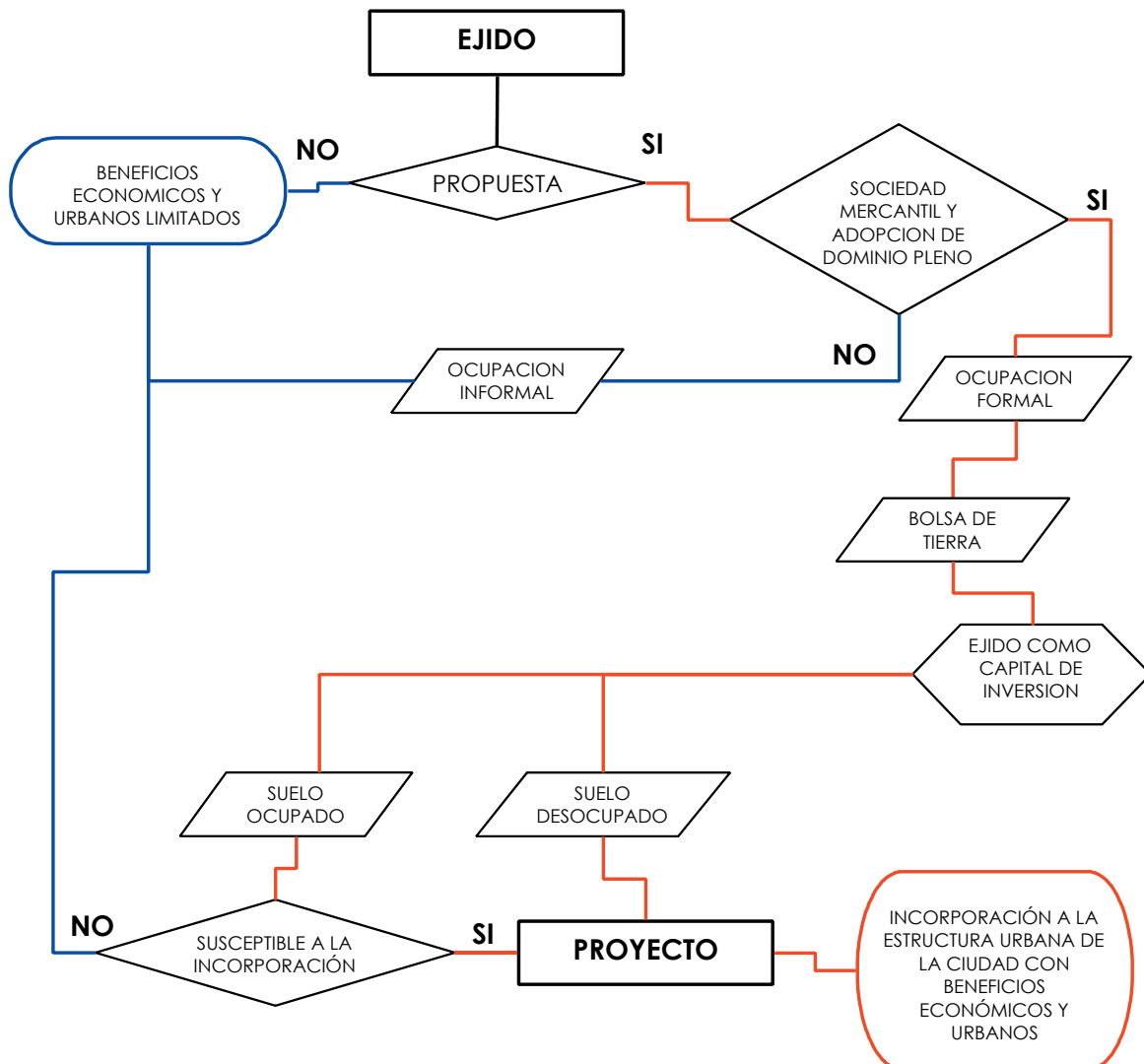


Diagrama 5.2: Diagrama de flujo operacional para la ejecución e instrumentación del proyecto. Fuente: Elaboración propia

Con base al diagrama anterior, la primera acción será realizar una presentación de la propuesta a ejidatarios, autoridades municipales y estatales, y a representantes sociales, para mostrar las bondades que ofrece la propuesta y con esto lograr el acuerdo y los compromisos de gestión en los terminos de la ruta predeterminada a partir del acuerdo, para de ahí pasar a la adopción del dominio pleno y la integración de la sociedad mercantil.

Con la realización de éstas acciones los terrenos del ejido se convierten en un activo para la atracción de inversión que permitan llevar a cabo el proyecto y con esto, la incorporación del ejido a la estructura urbana de la ciudad, con beneficios económicos, sociales y urbanos.

Adopción del dominio pleno y sociedad mercantil

Los gobiernos de los estados deben promover la incorporación del suelo al desarrollo urbano ya que muchas de las ciudades están rodeadas parcial o totalmente de zonas ejidales y comunales y

que de no preverse un crecimiento se incorporarán al desarrollo urbano de forma irregular.

Proponemos una incorporación ágil del suelo de manera planificada y preventiva del suelo, para evitar mayores presiones del desarrollo informal y apoyar el desarrollo urbano sustentable.

Hay que tomar en cuenta que la decisión de adopción de dominio pleno y la de formar una sociedad mercantil son decisiones de la asamblea.

Los métodos para la incorporación del suelo son los siguientes:

- Expropiación concentrada para áreas de crecimiento de poblados en regularización.
- Expropiación concentrada para incorporación de suelo urbano para vivienda social y popular.
- Apropiación de tierras a sociedades mercantiles (inmobiliarias)
- Adquisición del dominio pleno y comercialización autogestionaria (en el caso de tierras parceladas).

□ Adquisición del dominio pleno y comercialización institucional (en el caso de tierras parceladas).

Para éste caso adoptaremos la aportación de tierras a una sociedad mercantil; que es aquella que somete al ordenamiento mercantil susceptible de considerarse "comerciante colectivo" o empresario social, serán mercantiles las sociedades que hayan adoptado alguna de las formas previstas en el código de comercio o en las leyes especiales sobre la materia. Tanto en el campo de derecho civil como en el de derecho mercantil, se entiende como contrato de sociedad aquel en el que dos o más personas que se obligan a poner en común bienes o servicios con la intención de repartir se equitativamente las ganancias que se obtengan.

Hay que hacer notar que el esquema de aportación de tierras ejidales mercantiles se presenta preferentemente cuando el suelo tiene asignado el destino de uso común ya que de acuerdo al artículo 75 de la Ley Agraria (LA), es la única alterativa jurídica válida para que éstos se incorpo-

ren al desarrollo de un proyecto urbano, porque las tierras de uso común son consideradas como inalienables, inembargables e imprescriptibles, el artículo señala: "En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios..."

Para el caso de tierras parceladas también es recomendable su aportación a sociedades mercantiles, tal procedimiento se sujeta al artículo 75 ya citado. Para que sea posible la desincorporación de tierras parceladas del régimen ejidal, será absolutamente indispensable que la superficie total del núcleo o por lo menos el área parcelada se encuentre regularizado conforme a lo establecido por el artículo 56 de la LA, que dispone: "La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los

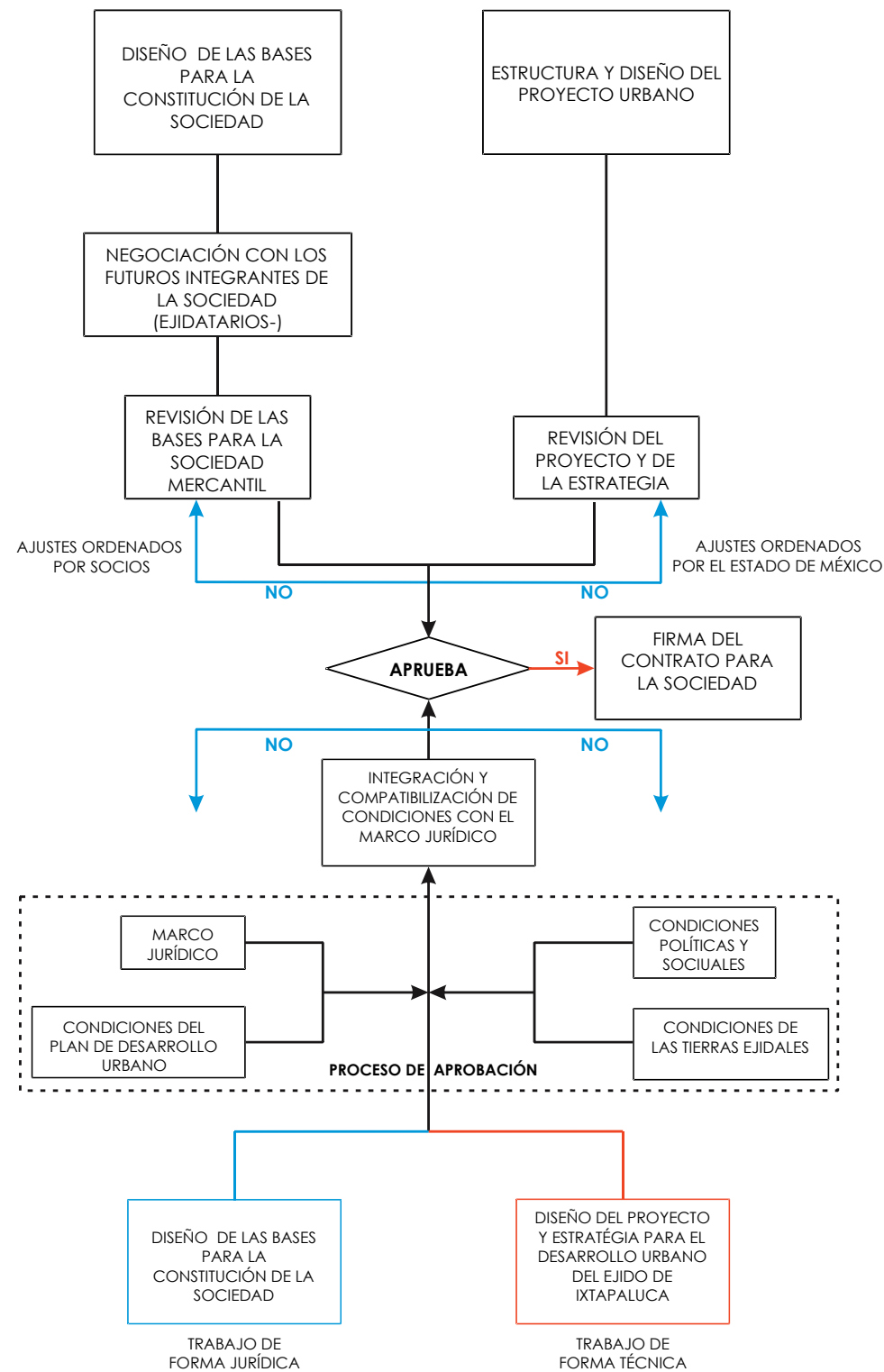


Diagrama 5.3: Esquema operacional para la ejecución del proyecto.

certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios...", entre otros procedimientos de incorporación de las tierras de núcleos agrarios al desarrollo urbano mediante la constitución de una sociedad mercantil que se marcan dentro de la misma ley y otras².

Procedimiento para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales

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

- La autorización del dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada asamblea ejidal; es decir no es un acto forzoso.
- Se requiere la estricta observancia de un procedimiento establecido en la ley agraria.
- Es indispensable que las parcelas sobre las que se quiera adoptar el dominio pleno hayan sido delimitadas en términos del artículo 56 de la LA
- En consecuencia a la asamblea le

corresponde reconocer el parcelamiento existente, parcelar las tierras a favor de los ejidatarios y poseionarios y, en su caso, destinarlas al uso común o al asentamiento humano.

Al contar con los documentos que acreditan plenamente los derechos sobre las tierras del ejido, ya estarán en posibilidad de realizar cualquiera de las operaciones a desincorporar del régimen de propiedad ejidal dichas superficies, atendiendo al destino que la propia asamblea les aya asignado (tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas). Para poder llevar a cabo la celebración de la asamblea con el fin de la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales es necesario:

- Convocar por medio de cédulas colocadas en los lugares más visibles del ejido, en las que se expresen los asuntos a tratar, el lugar, la fecha y hora de la reunión.
- Expedir la convocatoria por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la Asamblea.

². Son aplicables a los procedimientos de incorporación de las tierras de núcleos agrarios mediante la constitución de una sociedad mercantil inmobiliaria, los artículos 27 fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 23 al 28, 31, 56, 75, 81 al 84, 87, 89 y 100 de la LA; 1, 2, 4 al 7, 38, 40 al 43, 46 y 47 de la LGAH; 1, 6 fracción X, 19, 20, 23 al 27 y 99 fracción II de la LGEEPA;

- Notificar a la Procuraduría Agraria sobre la celebración de la asamblea por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para su celebración, a efecto de que envíe a un representante.

- Proveer lo necesario para que asista el fedatario público.

- Celebrar la asamblea dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada.

- Instalar la asamblea, en caso de primera convocatoria, con la presencia de cuando menos las tres cuartas partes (75%) de los ejidatarios con derechos vigentes. En estas asambleas los ejidatarios deberán acudir personalmente, sin poder designar representante.

- En caso de ser en segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se instalará válidamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios con derechos vigentes. En estas asambleas los ejidatarios tampoco podrán designar mandatario.

- Las resoluciones deberán contemplar el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea.

Después de adoptar el acuerdo correspondiente por la Asamblea, los ejidatarios interesados podrán —en el momento que lo estimen pertinente— asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional:

- Dar de baja la inscripción de sus certificados parcelarios,

- Expedir el título de propiedad respectivo, e

- Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad de la localidad de que se trate.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

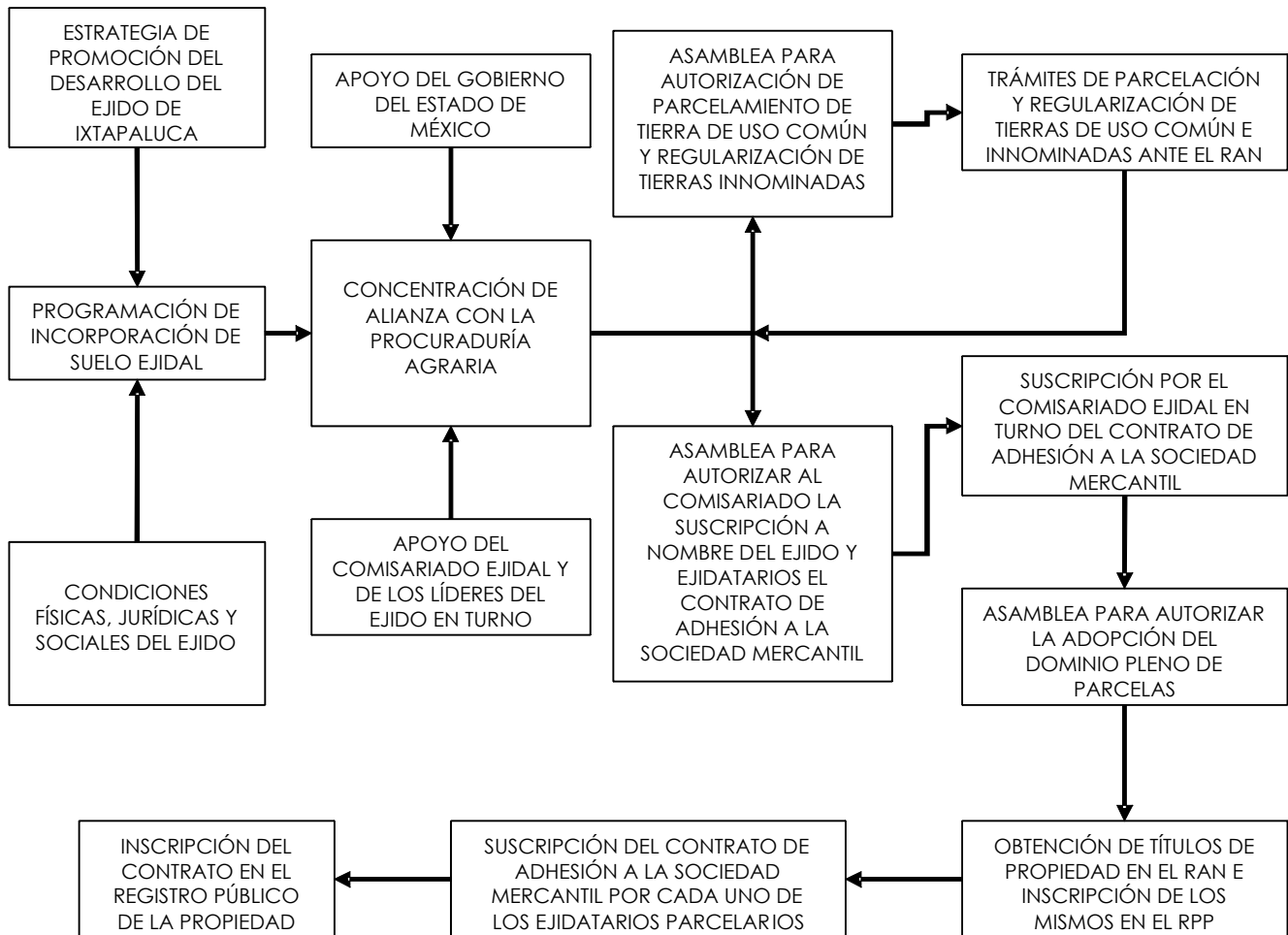


Diagrama 5.3: Esquema de acciones gubernamentales y administrativas para la implementación del proyecto en el ejido.

Bibliografía

Azuela, A. y Peter, W. **“Memorandum de Austin: la urbanización del ejido y el impacto de la reforma al art. 27 de la Constitución Mexicana”**, Revista Interamericana de Planificación. 1994, N° XX-VII.

Bazant, Jan, **“Periferias Urbanas”**, Editorial Trillas, México 2005

Bazants S. Jon, **“Manual de Criterios de Diseño Urbano”**, Editorial Trillas, México, 1988.

Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn y Smith, **“Entornos Vitales”**, Editorial Gustavo Gili S.A., España, 1999

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Davis David A., Walter Theodore D., **“Plan Graphics”**, Editorial Jhon Wiley & Sons, Inc., EUA 2000

Duany Andres, **“Smart Code 6.5”**, Editorial Duany, Plater Zyberk & Company, Florida, 2005

Dutton, Jhon A., **“New American Urbanism: Re-Forming the Suburban Metropolis”**, Ed Skira Architecture Library Paperback, New York, EUA, 2000

El Ordenamiento de la Propiedad de la Reforma Agraria en México, Intervención del Lic. Eduardo Robledo Rincón, Secretario de la Reforma Agraria en el Banco Mundial, Washington, D.C., 23 de febrero de 2000.

English Partnership, **“Urban Design Compendium”**, Llewelyn- Davies, 2000

Escuela de Arquitectura U.C., **“Rehabilitación y Estructuración del Centro de**

Santiago”, PIAPP, Escuela de Arquitectura Pontificia Universidad de Chile 1978-1979.

Gobierno del Estado de México y Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **“Plan de Desarrollo Municipal Ixtapaluca”**, México 2003

Gobierno del Estado de México, **“Enciclopedia de los Municipios de México, Ixtapaluca”**, Estado de México, 2005

Hernández Rodríguez Paul M. y Arias Vicencio Carlos A., **“Criterios Básicos de Diseño de CETRAMS para la Ciudad de México”**, Tesis de Licenciatura (Licenciatura en Urbanismo), Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 2007

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1950 del Distrito Federal”**, INEGI, Aguascalientes, 1950

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1950 del Estado de México”**, INEGI, Aguascalientes, 1950

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1960 del Distrito Federal”**, INEGI, Aguascalientes, 1960

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1960 del Estado de México”**, INEGI, Aguascalientes, 1960

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1970 del Distrito Federal”**, INEGI, Aguascalientes, 1970

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1970 del Estado de México”**, INEGI, Aguascalientes, 1970

INEGI, **“Censo General de Población y Vivienda 1980 del Distrito Federal”**, INEGI, Aguascalientes, 1980

INEGI, “**Censo General de Población y Vivienda 1980 del Estado de México**”, INEGI, Aguascalientes, 1980

INEGI, “**Censo General de Población y Vivienda 1990 del Distrito Federal**”, INEGI, Aguascalientes, 1990

INEGI, “**Censo General de Población y Vivienda 1990 del Estado de México**”, INEGI, Aguascalientes, 1990

INEGI, “**Censo General de Población y Vivienda 2000 del Distrito Federal**”, INEGI, Aguascalientes, 2000

INEGI, “**Censo General de Población y Vivienda 2000 del Estado de México**”, INEGI, Aguascalientes, 2000

INEGI, “**Conteo Nacional de Población y vivienda 1995**”, INEGI, Aguascalientes 1995

INEGI, “**Conteo Nacional de Población y vivienda 2005**”, INEGI, Aguascalientes 2005

Jimenez, Jorge, “**La Traza del Poder, Historia de la Política de los Negocios Urbanos en el Distrito Federal de sus Orígenes a la Desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)**”, CODEX, México, 1993

Jones, G. y Ward, P. “**Privatizing the Commons. reforming the ejido and urban development in Mexico**”, International Journal of Urban and Regional Research, 1998.

Ley Agraria

Ley General de Asentamientos Humanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y

Protección al Ambiente

Núñez Zúñiga, Rafael, “**Manual para la Evaluación de Proyectos de Inversión**”, Editorial Trillas, México

Programa de Incorporación del Suelo Social (PISO), Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000, México

Rigotti, Giorgio, “**Urbanismo la Técnica**”, Editorial Labor S.A., España 1960

Secretaría de Desarrollo Social, **Sistema Normativo de Equipamiento Urbano**, tomos 1-6, México.

Sistema Nacional de Información Municipal, “**Ficha Básica Complementaria del Municipio de Ixtapaluca**”, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal, México, 2001