

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**Análisis sobre la localización del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac,
Estado de México, y sus repercusiones en las condiciones de vida de sus
habitantes, 1998-2010**

Ruth América Sánchez Ríos

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

México

2010



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**Análisis sobre la localización del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac,
Estado de México, y sus repercusiones en las condiciones de vida de sus
habitantes, 1998-2010**

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Urbanismo presenta:

Ruth América Sánchez Ríos

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

México

2010

Director de tesis:

Dra. Esther Maya Pérez

Sinodales:

Mtro. Enrique Díaz Mora

Dr. Orlando Eleazar Moreno Pérez

Mtro. Víctor Chávez Ocampo

Mtra. Rosario Inés Luna Cabrera

DEDICATORIAS

Gracias Padre mío por todas las bendiciones y gracias recibidas estos últimos años.

Dedico este trabajo a mi familia por su cariño, apoyo, compañía, por creer y confiar en mí.

A Emilio y Hermelinda, mis padres, por todos sus cuidados.

A Emilio y Carlos, mis hermanos amados, por los ánimos que siempre me dan, por su buen humor y su amistad. Especialmente, a Emilio por toda la ayuda solidaria que me ha brindado a lo largo del trayecto para la conclusión del presente trabajo.

Al P. OMI. Santiago, Juliana, Lorella, Claudia, Rosy y Nadia, por sus atenciones, sus sabias y amorosas palabras de aliento.

A mis amigos y compañeros con quienes he compartido parte del proceso de este trabajo: Alejandro, Lupita, Mago, Alex, Gaby, Mónica y su familia.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Dra. Esther Maya por sus conocimientos compartidos, por su orientación a lo largo de la maestría y su apoyo para concluir este trabajo.

Gracias a la Dra. Carmen Valverde por darme un voto de confianza y permitirme cursar la maestría en Urbanismo con el apoyo económico de la CEP.

Gracias al Sr. Aristeo Duarte por compartirme parte de su cariño por sus orígenes e identidad de campesino del pueblo de Santo Tomás Chiconautla.

También agradezco a todos los maestros del Posgrado en Urbanismo por sus enseñanzas, especialmente al: Mtro. Eibenschutz Hartman, Enrique Díaz Mora, Boris Graizbord, Adrián Guillermo Aguilar y Flor M. López, quienes con su ejemplo profesional, su auténtica vocación para la enseñanza y su compromiso verdadero con los alumnos, me motivaron a adentrarme en el terreno del Urbanismo; también por sus comentarios y aportaciones para la realización de este trabajo.

Agradezco a la Coordinación de Estudios de Posgrado de la UNAM por otorgarme una beca, la cual me permitió realizar estos estudios y la presente investigación.

Análisis sobre la localización del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac, Estado de México, y sus repercusiones en las condiciones de vida de sus habitantes, 1998-2010

Introducción

Capítulo I El proceso de urbanización mundial

- 1.1. La preeminencia urbana o supuesta supremacía de lo urbano. La tugurización....
- 1.2. El tamaño de las ciudades: dimensiones demográficas de las metrópolis y megalópolis
- 1.3. La urbanización de México
- 1.4. La metropolización o las áreas metropolitanas
- 1.5. La metropolización en México
- 1.6. Concentración ocupacional en los centros urbanos
- 1.7. La expansión metropolitana y estructura espacial de la Ciudad de México
- 1.8. La periferización de la pobreza

Capítulo II Contexto Regional de Tecámac

- 2.1. Regionalización
 - 2.1.1. Ordenamiento Territorial del Estado de México
 - 2.1.2. El Sistema Urbano Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco
 - 2.1.3. Centros de Población Estructuradores del Ordenamiento Territorial
- 2.2. Principales características de la región oriente de la RVCT
 - 2.2.1. Actividad económica
 - 2.2.2. Vialidades y transporte
 - 2.2.3. Agua
 - 2.2.4. Vivienda
 - 2.2.5. Equipamiento urbano para los sectores de: educación, cultura, salud y recreación
- 2.3. Las Ciudades Bicentenario
- 2.4. Los desequilibrios de la RVCT en función de la ZMVM y las conclusiones del diagnóstico del Plan de la RVCT-2005

Capítulo III El municipio de Tecámac, Estado de México

Apartado A. Diagnóstico Socioeconómico de Tecámac

- 3.1. Localización geográfica

- 3.2. Composición demográfica
 - 3.2.1. Evolución demográfica de Tecámac.
 - 3.2.2. Proyecciones de población
 - 3.2.3. Características generales de la población de Tecámac en el 2005.
- 3.3. Composición del suelo de Tecámac en 1986, 2002, 2003 y 2007.
- 3.4. Aspectos Económicos
 - 3.4.1. Ingreso de la población
 - 3.4.2. Ocupación
 - 3.4.2.1. Agricultura
 - 3.4.2.2. Manufactura
 - 3.4.2.3. Comercio
 - 3.4.2.4. Servicios
- 3.5. Distribución de la población por zona
- 3.6. Densidades poblacionales
- 3.7. Equipamiento
- 3.8. Vialidades Primarias
- 3.9. Vialidades Secundarias
- 3.10. Sistema de Transporte
- 3.11. El agua
- 3.12. Ecatepec. Centro regional de Tecámac

Apartado B. Conjuntos Urbanos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México 1999-2010

- 3.13. La figura jurídica de los Conjuntos Urbanos
- 3.14. Las grandes empresas desarrolladoras
 - 3.14.1. SADASI
 - 3.14.2. El sector de la población al que está dirigido la oferta de vivienda producida por Sadasi
 - 3.14.3. Tipología de la vivienda ofrecida por SADASI

Capítulo IV

Estudio de campo sobre los orígenes del conjunto urbano Los Héroes, Tecámac y las condiciones de vida de sus residentes, 1998-2010

Apartado A. Historia del ejido de Santo Tomás Chiconautla de Ecatepec de Morelos, hoy el conjunto urbano Los Héroes Tecámac y Los Héroes Ecatepec

- 4.1. Santo Tomás Chiconautla
- 4.2. Adscripción de Santo Tomás Chiconautla a Tecámac
- 4.3. Asamblea Ejidal para la adquisición del Dominio Plano
- 4.4. Aarón Urbina Bedolla, presidente municipal de Tecámac (2009-2012)

Apartado B. Las condiciones de vida de los residentes del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac

- 4.5. Los inicios de la construcción del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac, Estado de México.
- 4.6. Emplazamiento del CUHT
- 4.7. Conectividad
- 4.8. Proyección de fuentes de empleo del CUHT
- 4.9. Antigua residencia
- 4.10. Accesibilidad y transporte
- 4.11. Accesibilidad y las principales vialidades
- 4.12. Número de habitantes por casa y densidades del CUHT
- 4.13. Reseña hemerográfica sobre el CUHT
 - 4.13.1. El agua
 - 4.13.2. Agua y Saneamiento
 - 4.13.3. El equipamiento urbano

Apartado C: Resultados parciales sobre el Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac y Ecatepec, del *Estudio de la Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México 1996-2006*

- 4.14. Datos del informante
- 4.15. Perfil del jefe de familia
- 4.16. La calidad de la vivienda
- 4.17. La calidad del desarrollo habitacional
- 4.18. Integración social
- 4.19. Apropiación del territorio

Conclusiones

Bibliografía

Anexos

- Anexo 1. Localidades de Tecámac
- Anexo 2. Documento: Convenio celebrado entre la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM) y representantes del Comisariado Ejidal de Santo Tomás Chiconautla. 27 de noviembre de 1984
- Anexo 3. Documento: Oficio del Comisariado Ejidal de STCH dirigido al Lic. Ignacio Pichardo Pagaza. 12 de marzo de 1990.
- Anexo 4. Documento: Dictamen de La Comisión de Límites del Estado de México sobre el Diferendo Limítrofe entre los municipios de Ecatepec y Tecámac.
- Anexo 5. Superficie y precios de la venta de las parcelas del ex-ejido de Santo Tomás Chiconautla, Ecatepec
- Anexo 6. Descripción del proceso de investigación para el Estudio sobre la movilidad residencial y el flujo entre la vivienda y el empleo de los habitantes del conjunto urbano Los Héroes, Tecámac en el 2009.

Introducción

El objetivo principal de esta investigación es analizar la localización de uno de los actuales macro conjuntos habitacionales que se construyen en el marco de las “Ciudades Bicentenario” en el estado de México, y su repercusión en la vida de sus habitantes; bajo la hipótesis de que existe un continuo deterioro de las condiciones de vida a mediano y largo plazo de sus residentes. Este deterioro se atribuye a diferentes razones, entre las que destaca la localización periférica de estas unidades habitacionales.

El conjunto urbano elegido para llevar a cabo este estudio de carácter descriptivo-exploratorio, fue “Los Héroes”, localizado en los municipios de Tecámac y Ecatepec, debido a sus dimensiones demográficas, ya que se trata de un conjunto de más de 71 mil viviendas con una proyección de 280 mil habitantes, es decir, sólo demográficamente es equiparable a una ciudad media mexicana¹, no así por su organización ni funcionamiento o capacidades.

Se parte de la premisa de que el deterioro progresivo de las condiciones de vida de quienes residen en este conjunto es multicausal, y la mayoría de estas causas obedecen a las características propias de este tipo de conjuntos habitacionales, pues algunas investigaciones dan cuenta de ello, uno de estos trabajos es el *Estudios de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006*, realizado por el Programa Universitario de Estudios Metropolitanos.

La presente investigación se limita a estudiar sólo algunos de los criterios principales que demuestren este deterioro partiendo en primer lugar de la ubicación geográfica del mismo y la relación que establece con su entorno inmediato. Otra de las repercusiones negativas e irreversibles es la transformación acelerada de rural a urbano del municipio de Tecámac, sobre todo con consecuencias medioambientales.

Algunas otras causas del deterioro son: su acelerado crecimiento demográfico, el impacto que tienen éste Conjunto en la infraestructura existente del municipio, ya que representa una enorme carga por el consumo de recursos, comenzando por el acaparamiento de suelo y agua, aunado a una creciente demanda de transporte, servicios de salud, educación, seguridad, e infraestructura que no son satisfechos con la oferta existente, ni con la capacidad administrativa ni financiera del municipio.

Una de las inquietudes de esta investigación es averiguar la validez de aquella concepción de las actuales empresas desarrolladoras de vivienda masiva, las cuales afirman que: “La vivienda genera una base patrimonial que promueve la movilidad social entre la población. Cada vez que una familia adquiere una vivienda crecen las clases medias en el país y se consolida una sociedad con igualdad de oportunidades”. (Fragmento del discurso

¹ .“La clasificación de las ciudades corresponde a 4 tipos: megas (mayores de 3 millones de habitantes), grandes (de 1 a 3 millones de habitantes), medianas (de 100 mil a 1 millón de habitantes) y pequeñas (de 15 mil a 100 mil habitantes).” (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009: 17). El Municipio de Tecámac se halla inscrito en el contexto de una megaciudad, como está clasificada la Zona Metropolitana del Valle de México bajo esta tipología.

pronunciado por Enrique Vainer Girs en “Los Héroes Puebla”, 20 de octubre de 2008). ¿Qué tan cierta es esta afirmación en términos de las casas y el entorno ofrecido por el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac (CUHT) para sus habitantes?

La tenencia de la vivienda es una de las cinco variables² que toma en cuenta en sus estudios la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) como indicador para identificar si una vivienda se puede calificar como tugurio o no, pues se considera adecuada en los casos en que el hogar es propietario o está en vías de llegar a serlo. En cambio, cuando el alojamiento es arrendado o alquilado, cedido, propio pero instalado en terreno de asentamiento irregular o se ocupa en otras formas precarias, se clasifica como tenencia deficitaria. (Joan Donald, 2004). Tomando en consideración este parámetro, tener un crédito de vivienda dentro del mercado formal de la vivienda para ser liquidado durante los próximos 25 ó 30 años, es similar a ser dueño de la vivienda ya que se prevé que algún día se liquide el monto total del crédito,³ en ese sentido la vivienda de interés social ofertada en el CUHT significaría que no cae dentro de los parámetros de los tugurios, pero habría que evaluar las cuatro variables restantes que haría clasificar a la vivienda como tugurio, el cual se define sobre la base de cinco condiciones deficitarias: i) tenencia insegura; ii) acceso inadecuado al agua segura; iii) acceso inadecuado a saneamiento y otros servicios; iv) mala calidad estructural de la vivienda, y v) hacinamiento. Es importante señalar que tres de estos rubros se refieren a la evaluación de la vivienda en sí, mientras que sólo dos hacen alusión a los servicios, de agua y saneamiento principalmente, entre otros que pueden ser considerados como parte del entorno.

Aunque algunos de estos rubros se abordarán en el capítulo dedicado a la investigación de campo del CUHT, es importante enfatizar que por lo general estos parámetros evalúan la calidad de la vivienda, por lo tanto no ponen énfasis en el contexto regional en el que se inserta la vivienda, y el cual es determinante para la calidad de vida de las personas, pues en ocasiones aunque se contará con las cinco variables resueltas, cabría preguntarse por los servicios educativos, de salud, recreativos, la localización de las fuentes de trabajo, entre otros factores que también contribuyen al bienestar de las personas. Es por ello que nos centraremos a analizar el entorno dentro del cual fue construido el CUHT para conocer los beneficios y/o perjuicios que su localización aporta para quienes han adquirido una de estas casas.

Dos razones por las cuales es importante evaluar la vivienda de interés social, se debe a que se ha convertido en el siglo XXI en el mercado más grande de vivienda y por lo tanto, a

² “Tugurio: se define sobre la base de cinco condiciones deficitarias con las debidas variaciones locales: i) tenencia insegura; ii) acceso inadecuado al agua segura; iii) acceso inadecuado a saneamiento y otros servicios; iv) mala calidad estructural de la vivienda, y v) hacinamiento. También se ha considerado, para la identificación de tugurios, la localización riesgosa de las viviendas o de los asentamientos y su escaso reconocimiento por parte de las autoridades públicas, como espacios que forman parte de la ciudad de una forma equivalente a otros sectores de la misma” (Joan Donald, 2004).

³ Es importante tomar en consideración para los escenarios futuros de la vivienda de interés social en la Región Centro de la República Mexicana las noticias de la venta de cartera vencida en el norte del país ,aún cuando está situación no se ha presentado en la zona de estudio. Un ejemplo de ello: “Alrededor de 38 mil familias de Sinaloa y Sonora están en riesgo de perder los inmuebles que obtuvieron a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), que vendió a las empresas de capital estadounidense Pendulum Associates y Sociedad Corporativa para la Resolución de Activos y Propiedad (SCRAP 2) alrededor de 110 mil casas que se encuentran en cartera vencida en México, informaron organismos defensores de derechohabientes en esas entidades”. (Valdéz Cárdenas, *La Jornada*, 6 de enero de 2009).

mediano plazo las deficiencias de este modelo de producción habitacional agudizarán el déficit cualitativo de la vivienda en México.

Ya que el problema de la vivienda no se trata “nada más de un asunto de déficit cuantitativo”, como lo señalan los estudios sobre *La producción de vivienda en el sector privado...*, coordinados por la Dra. Maya y el Dr. Cervantes:

“El problema de la vivienda repercute en otros muchos aspectos vinculados con la calidad de vida a la que, por lo general, aspiran las personas en cualquier sociedad. De tal suerte que si una vivienda no satisface las necesidades de quien o quienes la habitan, el problema se sobredimensiona” (Maya y Cervantes, 2005: 14). Al déficit cuantitativo de vivienda se suma el déficit cualitativo, el cual no es tan sencillo determinar, para ello se necesita: “... calcular la cantidad de vivienda que se requiere para reemplazar a las que se encuentra en mal estado por diferentes motivos, como la calidad arquitectónica y estructura del inmueble, la carencia de servicios (agua corriente entubada, drenaje, energía eléctrica, etcétera), o bien porque presenta condiciones de hacinamiento” (*Ídem*: 20). Se explica en este texto que la calidad de vida tiene muchas dimensiones pues está en función de las múltiples y particulares necesidades humanas⁴.

Los estudios de mercado que justifican el crecimiento desmedido de la producción habitacional se enfocan al déficit cuantitativo de vivienda señalado por estudios institucionales, tal y como nos lo muestra la publicación anual del CIDOC, *El estado actual de la vivienda en México 2008*, el cual reconoce el déficit cualitativo y el cálculo de las respectivas acciones para el mejoramiento de la vivienda: “Para el periodo 2006-2012 las necesidades de vivienda en todo el país se estiman en más de 4 millones 427 mil viviendas nuevas y más de 2 millones 930 mil mejoramientos. En promedio se requieren anualmente 633 mil viviendas nuevas y realizar 455 mil mejoramientos...” [y dentro de sus retos principales entre el periodo de 2006-2012:] “Contar con una reserva territorial suficiente para atender los requerimientos anuales para la construcción de 633 mil unidades de vivienda. Consolidar una política habitacional con criterios de ordenación territorial sostenible, que revierta las fuertes tendencias de concentración urbana y dispersión espacial rural, para que contribuya al desarrollo de ciudades intermedias...” (CIDOC, 2008: 39). Las publicaciones del CIDOC también nos muestran cómo las tendencias han cambiado respecto al periodo 2001-2005, pues se redujeron el promedio de viviendas nuevas requeridas mientras que aumentó la necesidad de mejoramiento de la vivienda, el primer rezago (déficit cuantitativo) se abatió gracias a las políticas públicas aplicadas en los últimos años la cuales han propiciado un crecimiento del parque habitacional en términos absolutos. El Estudio del CIDOC correspondiente al año 2009 sobre el déficit cualitativo que ellos llaman rezago habitacional, presenta las siguientes dimensiones en la República Mexicana, el estado de México y el Distrito Federal:

⁴ Algunos de los problemas estudiados en Chile conocida como la problemática de “Los con techo” con este tipo de vivienda son debido a la mala calidad de las viviendas, de los servicios y el equipamiento, aunados a los problemas de violencia intrafamiliar por el tamaño reducido de las viviendas que no está acorde a las necesidades cambiantes de las familias, así como por la enorme concentración de viviendas (Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes, 2005:60).

Cuadro 3. Vivienda en rezago por entidad federativa, México, 2009.					
Entidad federativa	Hacinamiento (1)	Deterioro (2)	Rezago básico (3 = 1+2)	Viviendas con materiales regulares (4)	Rezago ampliado (5 = 3+4)
México	46,632	96,411	143,042	613,032	756,074
Distrito Federal	32,053	66,269	98,322	421,377	519,700
Total en la República Mexicana	551,801	1'140,839	1'692,640	7'254,085	8'946,725

Fuente: Estimación de SHF con base en por entidad federativa y de la ENIGH, 2008 (CIDOC, 2009: 40).

El rezago habitacional (RH) se integra por las viviendas particulares habitadas donde residen dos o más hogares (hacinamiento), las construidas con materiales deteriorados, más aquellas edificadas con algún material regular en techos o muros de duración menor a 30 años. De esta forma el rezago habitacional ampliado es de 8'946,725 viviendas, es decir, en México 36.7 millones de personas habitan viviendas con algún tipo de rezago. Adicionalmente existen alrededor de 7.1 millones de hogares que no son dueños de su vivienda (es prestada o alquilada) y se consideran en rezago habitacional *aspiracional*, no incorporado al rezago ampliado (CIDOC, 2009: 38).

Es interesante ver como los análisis de déficit de vivienda en México de instituciones oficiales, aunadas a las proyecciones de necesidad de vivienda nuevas para las próximas generaciones y la conformación de los nuevos hogares, se han vuelto insumos para los 'estudios de mercado' de las grandes empresas desarrolladoras, además que dejan traslucir la voracidad tanto de los representantes de instituciones oficiales coordinados con el sector privado bajo la certeza "científica" de que en los siguientes 30 años existirá un mercado cautivo para sus 'productos' debido a los cálculos sobre el incremento de la población y la concentración de ésta en zonas urbanas. ¿Por qué no hacer el negocio de sus vidas a costa de millones de personas que habitarán estas casas por el simple hecho de que los estándares de las viviendas son dictados por el mercado mismo que establece los máximos y los mínimos suficientes para vivir? (el monto máximo que se puede pagar por un módulo de vivienda y el mínimo –en tamaño y calidad- necesario para vivir para maximizar en la medida de lo posible sus ganancias). Aunque esto, no es sólo a costa de sus residentes, sino de todos los contribuyentes con quienes se conforman los recursos de los subsidios -aún necesarios tanto para la construcción como para su compra-, así como de la población que habita en las ciudades que son el contexto en donde se construyen, pues el impacto negativo de estos macro desarrollos habitacionales es a nivel regional.

Actualmente una cuarta parte de la población está siendo 'orillada' a vivir en este tipo de construcciones cuyas deficiencias se agudizarán en algunos años contribuyendo a incrementar el problema de la vivienda del parque de casas existentes, es decir, significará a largo plazo un rezago habitacional de carácter cualitativo, cuyas repercusiones trascienden el ámbito de la vivienda y de sus moradores. La afirmación de que la gente está siendo 'orillada' a vivir en este tipo de vivienda se refiere al hecho de la conformación actual del mercado formal e informal del suelo para la vivienda:

"... se estimó que el mercado formal ha aumentado su participación en el mercado suelo/vivienda hasta, 65%. El resto 35% corresponde a la Producción Social de la Vivienda (PSV), donde participa el mercado informal. Esta proporción resulta ser la inversa de la situación que presentaba dicho

mercado hasta el año 2003, donde la PSV representó el 65% del total de las viviendas producidas hasta esa fecha”. (Eibenschutz y Benlliure, 2009: 221-226).⁵

Por otro lado, es necesario estudiar el ‘acaparamiento de suelo ejidal’ por parte de las inmobiliarias para llevar a cabo sus desarrollos de ‘vivienda de interés social’, sin importar, la verdadera composición del mercado de los ingresos de los ‘clientes’, en donde una gran parte de los demandantes de una casa propia se hallan fuera de las posibilidades de adquirir un crédito hipotecario pues sus ingresos son inferiores a los 4 salarios mínimos mensuales y mínimamente se requiere 5.1. smm para acceder a la vivienda más económica que ofrece el mercado formal, y algunos de ellos buscarán satisfacer su necesidad de vivienda por medio de la adquisición de un predio sin uso de suelo urbano. Incluso se puede apreciar que la vivienda de interés social va incrementando su precio, pues antes del año 2005 era posible adquirir un crédito con un salario mayor a los 3 smm, ahora el mínimo para acceder a él es de 5 smm. (Maya y Cervantes, 2005: 21; Eibenschutz y Benlliure, 2009: 221-226).

A nivel nacional el crecimiento e impulso del sector económico de la construcción, especialmente de la producción de vivienda, no se ha traducido necesariamente en la mejoría de la calidad de vida o bienestar de la población que no cuenta con una casa propia y se ve obligada a habitar estos conjuntos urbanos alejados de los centros de empleos y servicios, y cuyos gastos generados por las características propias de ellos repercuten en su economía y en los recursos públicos municipales. Tal y como es el caso del Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac, en donde se podrá apreciar, a pesar de estar contemplada en el marco de las Ciudades Bicentenario, como la concentración de población no necesariamente significa un desarrollo económico regional .

Aún cuando existen una gran cantidad de expertos en el tema de vivienda en México con una larga trayectoria y experiencia en este tema además de un amplísimo reconocimiento tanto en la academia como en el sector gubernamental, consideré una oportunidad trabajar este tema para adentrarme en esta materia bajo la guía, especialmente de la Dra. Maya y otros profesores docentes de la Maestría en Urbanismo. La pertinencia del estudio de caso la atribuyó a que es un fenómeno actual, que sigue en construcción y está proyectado a mediano plazo, por lo que considero una oportunidad conocer el origen y funcionamiento de estos conjuntos urbanos, ya que son los semilleros y sedes de los conflictos sociales en los años venideros, claro los de reciente creación pues algunos ejemplos de este tipo de construcciones hoy en día ya presentan graves problemas de inseguridad y violencia, ejemplo de ello son las Unidades habitacionales de El Rosario y la Unidad Vicente Guerrero, enclavadas en dos de las delegaciones del Distrito Federal, Azcapotzalco (una sección se halla dentro del municipio de Tlalnepantla) e Iztapalapa, respectivamente.

⁵ Se estima que entre el 50 y 75% de inventario de vivienda en América Latina, es vivienda no financiada con recursos del sector público o privado, se considera que una parte importante de la necesidad de vivienda fue satisfecha por la autoconstrucción o autoproducción de la propia población al margen del mercado formal de ésta. (Ortiz, Enrique, 2004: 36, citado en Torres Baños, Rizo, 2006: 23). En el caso de México se estimó en el año de 2003 que el 62% de las casas existentes era producción social de la vivienda. (CIDOC, 2004: 22).

El CUHT se perfila como uno de los ámbitos de concentración de las nuevas problemáticas sociales, en donde convergerán problemas de desempleo, crecimiento de la economía informal, violencia e inseguridad.

Tanto el proyecto de las ciudades bicentenario como la construcción de Los Héroes, están planteados en proyecciones y por etapas hasta el año 2020. Por estas razones consideré oportuno este trabajo cuyo fin es evaluar algunos de los resultados visibles hoy en día de las condiciones de vida de este macro conjunto habitacional y en la medida de lo posible, plantear acciones que mitiguen su impacto negativo.

Este trabajo está conformado por cuatro capítulos. El primero toca el tema del proceso de urbanización mundial, tiene por objetivo mostrar la tendencia imperante de la urbanización como forma de vida en todo el planeta, y el ritmo acelerado que representan los cambios de lo rural a lo urbano en el siglo XX, así mismo la dimensiones de las ciudades, es decir, la metropolización de algunos espacios urbanos, específicamente el caso de la Ciudad de México.

El capítulo segundo versa sobre el contexto regional de Tecámac dentro de la normatividad de los Planes de Desarrollo Urbano regionales, estatales y municipales, con la finalidad de conocer la función que le ha sido asignada a este municipio dentro de la gran metrópoli que es la Ciudad de México y la caracterización de la Región del Valle Cuautitlán Texcoco (RVCT).

El tercer capítulo es un diagnóstico socioeconómico del municipio de Tecámac, en él se abordan las proyecciones de población, los cambios en el uso del suelo y las características generales de sus habitantes; en la segunda parte de este capítulo se trata el tema del crecimiento de los conjuntos urbanos en el Estado de México en la primera década del siglo XX, también aborda a dos de los actores importantes de este trabajo de investigación, a la empresa Sadasi y a la población que va dirigida la venta de estas casas, de acuerdo a sus ingresos salariales.

El último capítulo presenta los resultados de dos estudios de campo sobre los orígenes del CUHT y las condiciones de vida de sus habitantes, desde 1998 hasta el año 2010. En la primera parte del cuarto capítulo se habla brevemente sobre la historia del pueblo de Santo Tomás Chiconautla, comunidad a la que perteneció el ejido sobre el que se construyó el CUHT y la venta de este ejido, con la intención de dar cuenta del proceso de adquisición de tierras por parte de la empresa Desarrollo inmobiliarios SADASI, S.A. de C.V., responsable de la construcción del Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac y Ecatepec.

El tema de la vivienda en México ha sido ampliamente estudiado bajo la perspectiva de diferentes disciplinas y dentro de centros de investigación con una larga trayectoria en nuestro país, sin embargo no es la intención por el momento abordar estos estudios si no solamente partir de uno de los estudios que fue utilizado para contextualizar este trabajo inscrito dentro una perspectiva de análisis que considera a la vivienda como objeto de la gestión urbana (políticas). Judith Villavicencio, coordinadora de la investigación sobre *Las Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México* (2000), nos da

cuenta de algunos de los enfoques y metodologías que se han utilizado para abordar este tema, y los conceptos que las autoras han utilizado para su investigación empírica, de los cuales algunos han sido retomados para este trabajo, comenzando por la definición de vivienda de interés social:

Una vivienda que se produce con la participación de organismos públicos y que generalmente se ofrece con tipologías muy similares (es decir, con pocas variaciones entre una y otra) normalmente reunidas en conjuntos habitacionales, por lo que incluye un espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social. Para lograr un menor costo (puesto que está orientada hacia los sectores de menores ingresos de la población), la vivienda de interés social ofrece espacios pequeños con pocas posibilidades de ser modificados, baja la calidad de las especificaciones técnicas y busca localizaciones con menor demanda a nivel urbano. Los usuarios de estas viviendas (los beneficiarios) deben tener ciertas características socioeconómicas, acceden a ella como propietarios y deben cumplir con ciertos requisitos y procedimientos establecidos oficialmente para obtenerla. (Villavicencio, 2000: 21).

Para el análisis de las condiciones de vida en estas viviendas de interés social parten de tres dimensiones analíticas: la dimensión física, la económica y la urbana o de localización en la ciudad. Para efectos de este trabajo se tomaron las siguientes variables de cada una de estas tres dimensiones:

1. Dimensión física:

Dimensiones, materiales y estado de conservación de la casa.

Analizar la satisfacción que ofrecen para la realización de actividades cotidianas (la comodidad e higiene) medida por la aceptación u opinión de los usuarios.

Valoración de los espacios privados y los de uso colectivo.

Variables

En relación con los espacios privados:

- Tipos de recintos: número de cuartos, cocina, baño.
- Tamaño de la vivienda: metros cuadrados por habitantes, metros cuadrados construidos, habitantes por cuarto (índice de hacinamiento)
- Servicios en la vivienda: agua corriente, drenaje, elevador, gas estacionario, agua caliente.
- Privacidad: aislamiento acústico, visual, térmico y climático.

En relación con los espacios de uso colectivo:

- Tamaño del conjunto, densidad de ocupación
- Servicios y equipamientos
- Mobiliario urbano

2. Dimensión económica de la vivienda

Condiciones económicas y financieras para la adquisición de la vivienda

Variables:

- Costo de la vivienda (suelo y construcción)
- Costo de la escrituración

3. Dimensión urbana o de localización en la ciudad

- Relación con su entorno inmediato.
- Relación con la ciudad central de la que depende
- Cercanía de centros y subcentros urbanos
- Características del medio ambiente

Como ya se mencionó, el principal interés de esta investigación es dar cuenta del contexto regional donde se halla enclavado el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac, que corresponde a la dimensión urbana o de localización en la ciudad, por encima de las otras dimensiones las cuales son abordadas de manera breve.

Objetivos e hipótesis de la investigación

El objetivo general

Conocer las repercusiones de la localización del macro-conjunto habitacional Los Héroes, Tecamac en sus residentes, con la finalidad de comprender las ventajas y desventajas ofrecidas por su ubicación geográfica.

Hipótesis general

Existe un continuo deterioro de las condiciones de vida, a mediano y largo plazo, de los habitantes del CUHT, atribuido a diferentes razones: por su localización periférica, por el acelerado crecimiento demográfico que representan para los mismos municipios en donde se construyen y el impacto que tienen éstos en la infraestructura existente, por representar una enorme carga por el consumo de recursos, comenzando por el acaparamiento de suelo y agua, aunado a una creciente demanda de transporte, servicios de salud, educación, seguridad, e infraestructura que no es satisfecha con la oferta existente en los municipios ni con la capacidad administrativa ni financiera de los mismos.

La localización periférica del Conjunto Urbano Los Héroes respecto a las áreas centrales proveedoras de empleos y servicios de la ZMVM, implica una carga económica extra para las familias residentes y para la economía del municipio.

Objetivos específicos

- Analizar la relación del CUHT con su entorno inmediato y la ciudad principal de la cual depende. Conocer la forma de integración urbana y social de este Conjunto respecto a la localización de las fuentes de empleo, así como su conectividad, accesibilidad y movilidad.

- Conocer los orígenes y desarrollo del CUHT en relación al suelo que ocupa, así como la manifestación del poder que ejercen algunos grupos sobre éste, ya que es uno de los recursos urbanos más importantes.
- Caracterizar de forma general las condiciones de vida de los habitantes del CUHT de acuerdo a las variables utilizadas en la dimensiones físicas y económicas de las viviendas.

Es importante señalar que la naturaleza de esta investigación de corte académico se circunscribe dentro de las tesis históricas ya que pretende analizar directamente las expresiones de este fenómeno social en la realidad en la actualidad de forma monográfica.⁶ Por último, cabe especificar que según clasificación de Hernández Sampieri sobre tipos de investigación: exploratorio, descriptivo, correlacional y/o explicativo; este trabajo se inscribe dentro del tipo de estudio descriptivo, ya que pretende especificar las características sobresalientes de los habitantes de un determinado conjunto urbano en una zona delimitada geográficamente y realizar predicciones rudimentarias sobre él mismo.

⁶ De acuerdo a las maestras Galindo y Armando Torres, todo trabajo académico puede ser de tres tipos: la tesis de recopilación crítica de los que los estudiosos han escrito sobre un tema; el análisis directo de los hechos o el fenómeno, de la realidad, y por último el tercer tipo de estudio estaría representado por aquél que centrar su atención en los aspectos teóricos. (Galindo, Galindo y Torres, 1997:)

Capítulo I

El proceso de urbanización mundial

Es innegable la mundialización de la “urbanización” de la población, más que de los espacios, pues una parte cada vez mayor de la población mundial se concentra en las ciudades, las cuales funcionan como motores de la economía mundial y los principales lugares de concentración de tecnología y cultura:

“El proceso de urbanización había dado lugar en menos de 100 años a una ciudad extendida a lo largo y ancho del planeta como un fenómeno global, **no tanto por su cobertura sobre el territorio**, sino, sobre todo, por la extensión y la **importancia de las relaciones funcionales urbanas** entre territorios diferentes de un rincón a otro del planeta”. (Oriol Nel-lo y Franceso Muñoz, 2004: 275)¹

La urbanización no es necesariamente como un canto de alabanza a la ciudad por sí misma como lo hacen muchos textos que hablan de la supremacía de lo urbano en la actualidad sustentada únicamente bajo análisis estadísticos de proyecciones de la concentración de la población en las ciudades, pues además de presentarla como una tendencia ineludible de la raza humana, este tipo de análisis fomenta y consolida el pensamiento urbanocentrista acrítico fragmentando la problemática urbana sin lograr comprender las verdaderas dimensiones y relaciones de los problemas que están insertos dentro de regiones en diferentes escalas.

Tal y como demuestran las tendencias del crecimiento de las ciudades, este fenómeno conlleva grandes riesgos para la mayoría de la población en contraste con los grandes beneficios que las ciudades aportan gracias a su concentración de recursos sociales, tecnológicos, culturales, económicos para un grupo social minoritario. El bienestar generado por las ciudades varía para cada uno de los diferentes grupos sociales que las habitan y en la actualidad este bienestar guarda una estrecha relación con el deterioro progresivo de los espacios que no son urbanos, por lo menos en el caso de México es apreciable esta situación y en este trabajo se analiza el deterioro ecológico debido al crecimiento urbano de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Mario Polése es uno de los economistas estudiosos del fenómeno urbano quien discute el binomio urbanización – desarrollo, y afirma: “...que la cuantificación de los costos sociales de la concentración urbana, así como de las economías externas, enfrenta importantes problemas de medida” (Polése, 1998:113). Sin embargo, también asevera lo siguiente a favor de las ciudades:

¹ Tres conceptos básicos para el estudio de los actuales procesos urbanos son:

1. La urbanización.- un incremento en la proporción total de la población que vive en áreas urbanas.
2. Crecimiento urbano: como un incremento de la población en pueblos y ciudades.
3. Urbanismo: la expansión de las características de comportamientos y los rasgos sociales de la vida urbana a lo largo de la sociedad como un todo. (Michael Pacione, 2001)

Es interesante la distinción entre urbanización y urbanismo, pues el urbanismo denota una “forma de vida urbana” que puede expresarse bajo cualquier tipo de territorio este urbanizado o no, y viceversa, en el territorio urbanizado conviven mentalidades que no necesariamente son forma de vida urbana, un ejemplo de esto lo encontramos en la ciudad de México en donde hay un alto número de barrio originarios que denotan valores tradicionales distintos a la mentalidad urbana moderna.

“El término urbanización significa el paso de una sociedad rural a una sociedad más urbana. Se refiere asimismo al crecimiento más acelerado de la población urbana en comparación con la población rural. La tasa de urbanización es la relación entre la población urbana y la población total. No debe confundirse urbanización y crecimiento urbano, o crecimiento de la población urbana. El término crecimiento se refiere al aumento en número de la población de las ciudades (Pólese, 1998: 29,30).

“El crecimiento económico a largo plazo es inconcebible sin la urbanización, que forma parte del proceso dinámico de localización y relocalización espacial de los recursos. Los esfuerzos por frenar la urbanización suele provocar una disminución del ritmo de crecimiento económico. Sin embargo, en ausencia de otras transformaciones, ni la urbanización, ni la gran ciudad son suficientes para provocar un desarrollo económico autónomo” (Polése, 1998:138).

De acuerdo a un documento del Consejo Nacional de Población, algunas de las principales causas de deterioro ambiental causado por los procesos de urbanización son:

1. Los cambios de uso de suelo de las cubiertas vegetales que genera pérdida de sus servicios ambientales, tales como: la captación de agua de lluvia, la recarga de acuíferos, la captura de gases de efecto invernadero y la regulación climática.
2. Los asentamientos irregulares en zonas inadecuadas por su valor ambiental o por el riesgo que presentan.
3. El aumento de la generación de residuos sólidos.
4. La falta de tratamiento de aguas residuales provocando la contaminación de cuerpos de agua superficiales y subterráneos.
5. El aumento de la contaminación atmosférica debido a la quema de combustibles de la industria y lo vehículos automotores.
6. El incremento notable del consumo de energía (Anzaldo, y otros, 2008: 135).

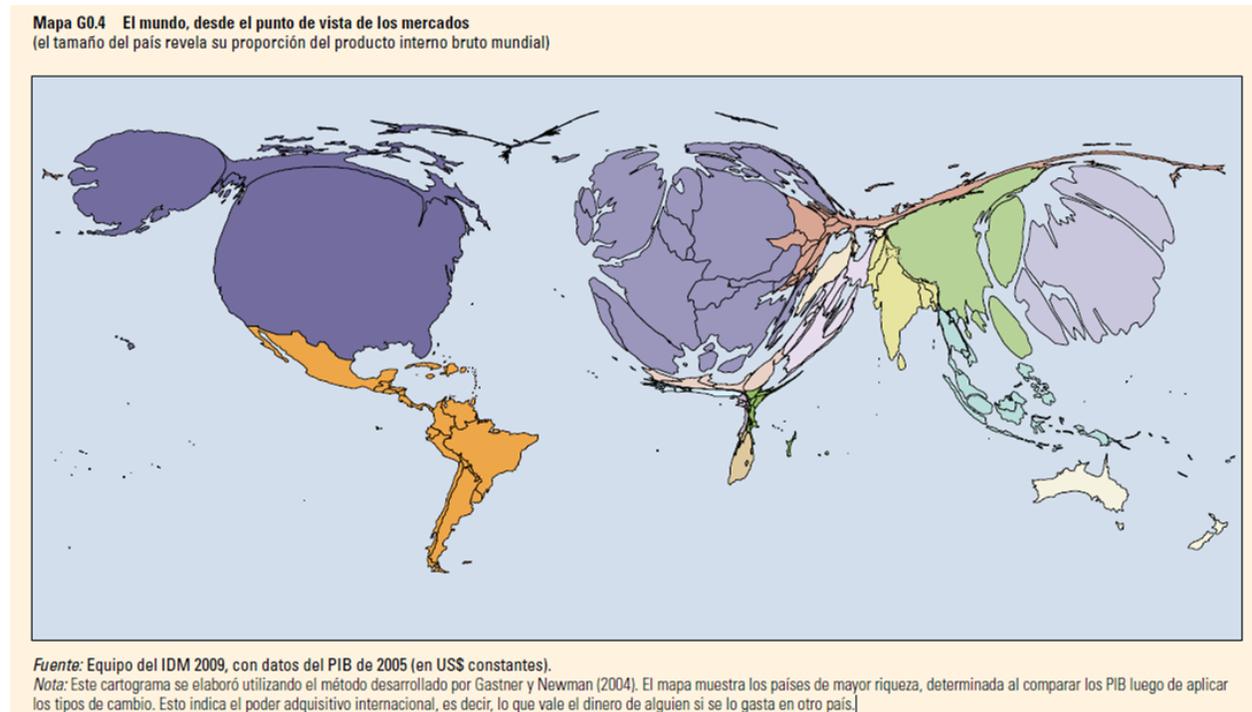
¿En qué medida las ciudades son las principales culpables del deterioro ecológico del planeta? ¿Se podría justificar este deterioro ambiental siempre y cuando sus causas las originaran medidas para el bienestar de la mayoría de la población? Si históricamente, a partir de la Revolución Industrial, el campo ha vivido sometido a las demandas de las ciudades ¿Es posible la planificación de un desarrollo regional equitativo? Los riesgos no son sólo ecológicos o medio ambientalistas, sino también cabe preguntarse qué tipo de pobreza, marginalidad o miseria vivirán los habitantes de estos grandes conglomerados humanos. Si bien es cierto que la pobreza más aguda se vive en el campo, no es suficiente utilizar los indicadores institucionales que caracterizan a la población rural como la más pobre para ser sustituida este tipo de pobreza por un “menos” pobre urbano ¿Este cambio denota en realidad algún tipo de mejoría?

1.1. La preeminencia urbana o supuesta supremacía de lo urbano. La tugurización....

Robert B. Zoellick, Presidente del Banco Mundial, en el *Informe sobre el desarrollo mundial 2009*, señala los principios bajo los cuales: “se reformulan los debates de políticas sobre urbanización, desarrollo territorial e integración regional. Se analiza la experiencia inicial de los países desarrollados y se extraen corolarios prácticos para la formulación de políticas de urbanización en los países en desarrollo de la actualidad”(Banco Mundial, 2009:V). En este documento se parten de premisas insoslayables tales como que la producción se concentra en las grandes ciudades, las provincias avanzadas y las naciones ricas, de forma *casi natural*, por lo que es necesario seguir fomentando está tendencia, a su vez nos dan un ejemplo de la concentración y mala distribución de los recursos con los siguientes datos: “América del Norte, la Unión Europea y Japón —cuya población no alcanza a los 1.000 millones de personas— representan las tres cuartas partes de la riqueza del mundo. Más de las dos terceras partes de los pobres del mundo en desarrollo viven en aldeas. Mil millones de personas, que habitan en las naciones más pobres y

aisladas, sobre todo en África al sur del Sahara y Asia meridional y central, sobreviven con menos del 2% de la riqueza del mundo”.

Algo que es singular sobre este tema es la imagen que presentan de un cartograma que pretende mostrar la concentración y producción de riqueza de algunas zonas, minimizando y casi desapareciendo continentes completos, con lo cual se puede apreciar la visión deformada que el Banco Mundial promueve de la realidad bajo sus esquemas de análisis.



“En este *Informe sobre el desarrollo mundial* se sostiene que algunos países están obteniendo buenos resultados porque han promovido transformaciones en las tres dimensiones de la geografía económica:

- Mayores densidades, como se observa en el crecimiento de las ciudades.
- Distancias menores, a medida que los trabajadores y las empresas migran para aproximarse a la densidad.
- Menos divisiones, a medida que los países reducen sus fronteras económicas y se introducen en los mercados mundiales para aprovechar las ventajas de la escala y la especialización.” (Banco Mundial, 2009: X).

El principal mensaje del Informe es que el crecimiento económico *será* desequilibrado y por lo tanto tratar de dispersar la actividad económica en el territorio significa desalentarla. A pesar de ello, el desarrollo puede ser incluyente, ya que aún las personas que inician su vida en lugares muy alejados de las oportunidades económicas pueden beneficiarse de la concentración creciente de riqueza en un reducido número de lugares. El camino para conseguir los beneficios del crecimiento desigual y el desarrollo incluyente es el de la integración económica. La integración económica significa: conectar mejor las zonas rurales con las urbanas, y los barrios pobres con las otras partes de las ciudades. Significa también conectar las provincias rezagadas y avanzadas

dentro de una nación. Finalmente, también significa conectar a los países aislados y a los que están bien integrados. Todo ello permitirá continuar con la transferencia de capital de los lugares periféricos con las economías centrales.

Para poner en práctica este principio de la integración económica es preciso identificar las fuerzas de mercado y las políticas gubernamentales que mejor respalden la concentración de la masa económica y la convergencia de los niveles de vida entre los diferentes lugares. Es también preciso reconocer que estas fuerzas de mercado pueden ser fuertes o débiles, según la geografía económica. **La pregunta es si las crecientes concentraciones de la humanidad aumentarán la prosperidad o producirán congestión y miseria.** (Banco Mundial, 2009: XI, XII, 2, 3)

Por último este Informe prevé la aparición de: “mil millones de habitantes de zonas de tugurios en las ciudades del mundo en desarrollo, de mil millones de personas en las zonas retrasadas y frágiles de los países, mil millones de personas en el nivel más bajo de la jerarquía mundial de naciones...”, esta población en diferentes escalas geográficas tendrán que afrontar las consecuencias de las “... disparidades espaciales del ingreso y producción”, las cuales se consideran como inevitables.

Por otro lado, se habla de que en los próximos 25 años dos de cada tres personas se asentarán en las ciudades a nivel mundial, lo que significa: grandes cinturones de miseria, marginación, inequidad, drástica reducción salarial, desempleo, escasez de empleo calificados y con seguridad social, insalubridad, inseguridad pública, aumento de demandas educativas y de asistencia social, daños a los ecosistemas y desequilibrio en el medio ambiente, deterioro de la calidad de vida en general, terciarización de la economía, procesos de desindustrialización (falta de empleo productivo estable), contracción de la economía agropecuaria, crecimiento de la economía informal, deterioro grave de la infraestructura y los servicios sociales, parque habitacional deteriorado, construcción de vivienda popular escasa, inseguridad física y jurídica en la tenencia de la tierra, violación de las leyes y normas de nuevos asentamientos, construcciones y usos de suelo. Ante esta situación es necesario indagar sobre las medidas preventivas. Y en este marco cabe preguntarse si la construcción de los grandes conjuntos habitacionales de hasta más de 71 mil viviendas, como es el caso del conjunto urbano “Los Héroes” en el municipio de Tecámac, coadyuva a mejorar la calidad de vida de sus residentes o en caso contrario, son los espacios donde se albergarán todo este tipo de problemas sociales y ambientales en los próximos años.

1.2. El tamaño de las ciudades: dimensiones demográficas de las metrópolis y megalópolis

En la segunda mitad del siglo XX, la mayoría de la población habitaba en las áreas rurales y ahora se ha invertido el proceso, lo que implica cambios en la localización física de la población, de la organización y la conducta económica y social de toda la población mundial. Si bien se puede afirmar que el mundo vive una fase de urbanización acelerada y en continuo crecimiento, este proceso se da de forma diferenciada en los países primermundistas y los tercermundistas.

Michael Pacione utiliza los términos de Regiones más desarrollada (R+D) en contraposición con las Regiones menos desarrolladas (R-D) para caracterizar a cada una de ellas y conocer sus principales diferencias en cuanto al grado de concentración de población; diagnostica que las

R+D sufrirán procesos de desurbanización mientras que las R-D se caracterizarán por una rápida urbanización. Las tasa de crecimiento es de 3.5% promedio en las área urbanas en contraposición con menos del 1% de las áreas rurales. Los pronósticos para el año 2025 apuntan que el 60% de la población de las R-D vivirá en pueblos y ciudades; 4 billones de un total de 5 billones de habitantes urbanos vivirán en las R-D (Pacione, 2001: ¿?).

Una de las características peculiares de las urbes del siglo XXI, es sin lugar a dudas, las dimensiones macro que han adquirido. Este proceso comenzó en el año de 1950 en Nueva York, con una población de 10 millones de habitantes, representando el 1.7% de la población mundial, en 1990 ya existían 12 ciudades con 10 millones, los cuales representaban el 7.1% del total de la población del mundo. En el siguiente cuadro se pueden apreciar las 30 grandes metrópolis (o megaciudades) con aproximadamente 8 millones de habitantes en el año 2007, así como su evolución entre 1975 y su proyección al 2025; en donde sólo 7 de ellas pertenecen a las (R+D).

Las *megaciudades* son definidas por la ONU como aquéllas que tienen más de 8 millones de habitantes. Las *metaciudades* son definidas como las conurbaciones con una población mayor de 20 millones. Tokyo es la única metaciudad actual. Para el 2020 también se encontrarán en este rango Delhi, Mumbai, la Ciudad de México, San Paulo, La Ciudad de Nueva York, Daka, Jakarta y Lagos, algunas de estas ciudades gigantes serán las ciudades globales. *Megalópolis*: Este término fue introducido por Gottman en 1961 para describir las áreas urbanizadas del noreste de Estados Unidos de su zona costera, englobando a una población de 40 millones orientadas alrededor de Boston, Nueva York, Filadelfia, Baltimore y Washington, D.C. Gottman definió como sistema urbano megalopolitano a la unidad urbana con un mínimo de 25 millones de habitantes. Típicamente presenta forma polinuclear pero físicamente cada centro está claramente diferenciado, es decir, cada ciudad posee su propio sistema urbano y es considerado como tal por sí mismo. *Ecumenópolis*: es un término empleado por Doxiades en 1968 para describir un proyecto de la urbanización del mundo o ciudades universales al final del siglo XXI, es un concepto especulativo ligado a la planeación sustentable de una ciudad. (Michael Pacione, 2001)

Existen distintos criterios oficiales para denominar lo qué es una ciudad o área urbana dependiendo del país y de la época; algunos ocupan criterios de densidad y en otros lugares el número de población. Es necesario priorizar el proceso por encima de la forma, no basta sólo tomar un indicador numérico, en este caso demográfico para establecer la condición de urbano a un asentamiento humano. En el

United Nations Population Division Department of Economic and Social Affairs											
Urban Agglomerations 2007											
A translation table listing alternative English city names to the corresponding names in the original language is shown on the back of this worksheet		Population (millions)			Rank ¹			Average annual rate of change (per cent)		Population residing in agglomeration, 2007, as percentage of	
Urban Agglomeration	Country	1975	2007	2025	1975	2007	2025	2005-2010	2020-2025	Total population	Urban population
Tokyo	Japan	28.0	35.7	38.4	1	1	1	0.4	0.0	27.0	42.1
New York-Norwalk	United States of America	16.0	18.0	20.0	2	2	7	0.7	0.3	8.2	7.0
Chicago (Chicago)	United States of America	10.7	10.0	11.0	3	3	0	0.0	0.3	17.0	20.2
Mumbai (Bombay)	India	7.1	10.0	10.4	10	4	2	2.0	1.0	1.0	0.0
São Paulo	Brazil	9.0	10.0	11.4	8	8	0	1.0	0.3	1.0	11.0
Delhi	India	4.4	10.0	10.0	20	0	0	0.0	1.0	4.4	4.7
Shanghai	China	7.5	10.0	10.4	15	7	0	1.7	1.0	1.1	2.7
Nairobi (Nairobi)	Kenya	7.0	10.0	10.0	9	0	0	1.7	1.0	1.3	4.3
Chennai	India	3.2	10.0	10.0	30	0	4	3.0	2.0	0.0	0.0
Buenos Aires	Argentina	0.7	10.0	10.0	7	10	10	0.0	0.0	20.4	20.2
Los Angeles-Los Angeles-Orange County	United States of America	0.0	10.0	10.7	0	11	17	0.7	0.3	4.1	0.0
Hanoi	Vietnam	4.0	10.1	10.1	20	10	10	2.4	2.4	7.4	20.7
Al-Qadisiyah (Iraq)	Iraq	0.4	10.0	10.0	17	10	10	1.7	1.0	0.0	20.0
Río de Janeiro	Brazil	7.0	11.7	12.4	11	14	10	1.2	0.4	0.1	7.2
Osaka-Kobe	Japan	0.0	11.3	11.4	4	10	22	0.1	0.0	0.0	10.3
Beijing	China	0.0	11.1	14.0	10	10	10	1.0	1.0	0.0	0.0
Manila	Philippines	0.0	11.1	14.0	10	17	14	1.0	1.3	0.0	0.0
Moscow (Moscow)	Russian Federation	7.0	10.0	10.0	10	10	10	0.0	0.0	7.0	10.1
Istanbul	Turkey	3.0	10.1	12.1	20	10	10	1.0	0.7	0.4	10.7
Paris	France	0.0	0.0	10.0	0	10	17	0.0	0.0	0.4	10.0

caso de México, una de las instituciones oficiales generadoras de información para la planeación de las políticas públicas, el INEGI, debe reclasificar las localidades urbanas, las cuales son consideradas como tales únicamente por albergar una población mayor de 2,500 habitantes, y el

de las ciudades, que son los centros de población con más de 15 mil habitantes.² Es probable que si se replanteara el nombre de esas supuestas localidades urbanas sería más visible el carácter rural que aún predomina en la República Mexicana, sobretodo en cuestión de suelo, lo cual aparece subvalorado al contemplar la existencia de: “196 mil localidades menores de 2 500 habitantes, con una población de 24.6 millones de habitantes, identificadas en el censo de 2000”.³ Es necesario poseer una visión más cercana a la realidad aunque eso signifique reconocer el supuesto retraso en el que vive México, ya que efectivamente los índices de urbanización de un país son considerados como un indicador del progreso, desarrollo y modernidad.

1.3. La urbanización de México

En este apartado se señalan algunas de las cifras que dan cuenta del grado de urbanización de México, y posteriormente se habla brevemente sobre este proceso para conocer la dinámica de integración de sus municipios conurbados para la conformación de la actual ZMVM.

Región	Estado que la integran	Participación del total urbana %	Características
1. Noroeste	BC, BCS, Son y Sin.	26.6	Presentar un menor grado de articulación por las grandes distancias que las separan. Las ciudades fronterizas –Tijuana, Mexicali, Tecate, Nogales, San Luis Ríos Colorado, Agua Prieta, Piedras Negras, Ciudad Acuña, Juárez, Reynosa-Río Bravo, Matamoros y Nuevo Laredo - y las turísticas – Ensenada, San José del Cabo, Cabo San Lucas, Puerto Peñasco y Mazatlán- son las más dinámicas junto con las ciudades capitales.
2. Norte	Chih, Coah y Dgo.		
3. Noreste	N.L. y Tamps.		
4. Occidente	Col, Jal, Mich y Nay	11.8	Guadalajara es su principal metrópolis. Las capitales estatales son las de mayor dinámica.
5. Centro Norte	Ags, Gto, Qro, SLP, Zac.	9.7	León es su principal metrópolis. Las capitales estatales son las de mayor dinámica.
6. Centro	DF, Hgo, Mex, Mor, Pue y Tlax.	37.4	Región económica y demográfica más importante del país. Es una megalópolis. Incluye 8 zonas metropolitanas: Puebla, Toluca, Cuernavaca, Cuautla, Pachuca, Tulancingo, Tula y Tlaxcala.
7. Sur	Chis, Gro y Oax.	15.5	No existen ciudades mayores a un millón de habitantes. Las ciudades del Golfo presentan las tasas más bajas de crecimiento en el país. Las ciudades turísticas -Cancún, Playa del Carmen, Cozumel, Ciudad del Carmen- presentan un alto crecimiento. Destacan las ciudades capitales de los estados.
8. Golfo	Ver, Tab.		
9. Península de Yucatán	Camp, Q.Roo, Yuc.		

Fuente: Anzaldo Gómez, y otros, Conapo, 2008.

² De acuerdo con el INEGI, un poblado es rural cuando tiene menos de 2,500 habitantes, mientras que es urbana aquel donde viven más de 2 500 personas. En el documento de Conapo (2008) se dan cifras respecto a los poblados rurales de México los cuales se caracterizan por ser localidades con una población menor de 15,000 habitantes. Bajo este criterio, en 2005, existían más de 184 mil localidades rurales en todo el país, cuya población era de 24.3 millones de habitantes: el 23.5% de la población nacional.

³ <http://www.conapo.gob.mx/>.

Región	Estado que la integran	Perspectiva demográfica y urbana hacia el 2030 de las 9 regiones de México			
		Tasa promedio de crecimiento urbano anual %	Población urbana (millones de hab.)	Tasa de participación en el total urbano 2008 %	2030
I.Noroeste	BC, BCS, Son y Sin.	1.8	4.4	8.7	10.4
IX.Península de Yucatán	Camp, Q.Roo, Yuc.	2.6	9.5	3.4	4.8
III.Noreste	N.L. y Tamps.	1.1	8.6		9.4
II.Norte	Chih, Coah y Dgo.	1.0	7.2		7.9
V.Centro Norte	Ags, Gto, Qro, SLP, Zac.	0.9	9.2		9.9
VI.Centro	DF, Hgo, Mex, Mor, Pue y Tlax.	0.8	33.2	37.4	36.1
IV.Occidente	Col, Jal, Mich y Nay	0.7		11.5	10.9
VIII.Golfo	Ver, Tab.	0.4	5.6		6.1
VII.Sur	Chis, Gro y Oax.	0.2	4.2		4.6

Fuente: Anzaldo Gómez, y otros, Conapo, 2008.

1.4. La metropolización o las áreas metropolitanas

“El fenómeno de *metropolización* ocurre cuando una ciudad, independientemente de su tamaño, rebasa su límite político administrativo territorial para conformar un área urbana ubicada en dos o más municipios. En otras palabras, la metropolización de una ciudad tiene lugar cuando en su proceso de expansión utiliza para su desarrollo urbano suelo que pertenece a uno o más municipios en los cuales no se ubica la ciudad central” (Sobrino, 2003:183).

Los elementos del fenómeno metropolitano son:

- Demográfico: crecimiento de la población, movilidad centro-periferia y la creación de nuevas familias,
- Distribución del empleo: ritmos de desconcentración del empleo, la tasa de crecimiento por actividad económica, patrones de relocalización económica para cada sector.
- Territorial: grado de fragmentación de las entidades federativas en municipios.

1.5. La metropolización en México

En los siguientes cuadros podemos apreciar el crecimiento demográfico de la Ciudad de México a lo largo del siglo XX, tal y como nos los presenta Rosique Cañas (2006) en su libro sobre la Ciudad de México: la megalópolis ingobernable. En ello podemos apreciar los cambios tan drásticos que sufrió a partir de la década de los 40's, sobre todo por la industrialización. Resalta también las políticas restrictivas de los años 50's, lo que impulsó el crecimiento en las zonas conurbadas.

Proceso de crecimiento de la Ciudad de México	
Periodo	Gradual incorporación territorial de nuevas unidades político-administrativas
1900-1930	Crecimiento del núcleo central
1930-1950	Expansión hacia la periferia del DF
1950-1980	La dinámica metropolitana rebasa los límites del DF
1980-2010	La emergencia de una megalópolis
Fuente: Graizbord y Salazar, 1991: 122, citado en Rosique, 2006: 31.	

Proceso de crecimiento de la Ciudad de México			
Periodo	Características	Población	Mancha urbana (Ha)
Hasta 1930	Crecimiento moderado por la época revolucionaria y la falta de políticas de salud pública.	Menos de millón y medio de habitante	
1940-1975	Crecimiento expansivo por la migración campo-ciudad. Campañas de salud pública. Tasa de crecimiento sostenido de 3.5% anual a nivel nacional y de 5.3% en la ZMCM. En 1940 se crearon 8 zonas industriales en la ZMVM: Aragón, Consulado, Azcapotzalco, Iztacalco, Tacuba, Tacubaya, Iztapalapa y Gustavo A. Madero. Posteriormente se sumaron: Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec. 50's-60's el regente de la Ciudad de México aplicó una política restrictiva para construir fraccionamientos, esto impulsó indirectamente el crecimiento de Ciudad Satélite; simultáneamente emergió Nezahualcóyotl, habitáculo para sectores populares, talleres familiares, pequeñas y medianas empresas. 70's se dio un crecimiento acelerado de Ecatepec.	13.7 millones de habitantes	1950: 26 mil ha
1980-1995	Desconcentración poblacional por el sismo de 1985. Relocalización de la industria hacia ciudades intermedias de provincia. 80's se dio un crecimiento acelerado de Valle de Chalco y Texcoco. 90's se dio un crecimiento acelerado de Tizayuca y Huixquilucan	16.8 millones	1980: 89 mil ha
A partir de 1995	Reducción de la población absoluta del DF. Crecimiento de algunas delegaciones periféricas y municipios conurbados. Crecimiento sostenido en la corona regional de ciudades.		1995: 137 mil ha 2000: 180 ha
Fuente: Rosique, 2006:111-113			

Actualmente la metrópoli de la Ciudad de México tiende hacia de desaceleración demográfica al igual que otras conurbaciones antiguas (Sobrino, 2003: 194). Este fenómeno de la descentralización demográfica nos muestra que:

“Dicha tendencia es producto de una serie de factores interrelacionados de corte territorial, económico, social y cultural. Sin embargo, indudablemente, un factor explicativo es la diferencia entre los niveles de calidad de vida de la ciudad central y su periferia, diferenciales que se hacen más agudos conforme aumenta la edad de la metrópoli como consecuencia del mayor gasto público per cápita en las ciudades centrales, la inexistencia de una planeación metropolitana y la no-gestación de programas efectivos de regeneración urbana. Estos elementos inhiben la regulación en la ocupación del suelo y la gestión coordinada de los servicios públicos entre los municipios integrantes de las metrópolis”. (Sobrino, 2003:194-195).

Esta diferenciación del nivel de vida entre zonas centrales y periféricas es apreciable en el caso de estudio del Conjunto Urbano Los Héroes, el cual se abordará a partir del capítulo tercero, por el momento sólo enumeraremos algunas de las principales características de la ZMVM con la finalidad de comprender la dinámica intraurbana de esta zona y su relación con los municipios de Tecámac y Ecatepec.

En 50 años la Ciudad de México ha expulsado a la mitad de su población hacia la periferia. El proceso de suburbanización ha sido particularmente más fuerte en las metrópolis centrales creadas en la década de los sesenta, especialmente las de Toluca, Cuernavaca, Cuautla y Tlaxcala que las de metrópolis que datan de los años Cincuentas y Sesentas, tales como: Guadalajara, Mérida, Puebla, León, San Luis Potosí y Veracruz.

1.6. Concentración ocupacional en los centros urbanos

Una de las mayores problemáticas se debe a que esta suburbanización demográfica no ha sido acompañada de una descentralización de las fuentes de empleo, ya que “... las ciudades centrales aún conservan la mayor cantidad absoluta de personal ocupado en la industria, el comercio y los servicios, y muestran un muy lento proceso de desconcentración ocupacional hacia la periferia”. (Sobrino, 2003:197-198)

En el siguiente cuadro podemos observar las etapas de la metropolización⁴ con relación a la población y al empleo, es útil para ubicar el caso de Tecámac en función de la ciudad central de la ZMVM, la cual, se encuentra en la fase 3 de desurbanización por la expulsión de su población en contraste con la fase 3 del estancamiento de la demanda ocupacional en la ciudad central. En el estudio del Conjunto Urbano Los Héroes es posible percatarse de ambos fenómenos: tanto de la expulsión de gente de las zonas centrales hacia este municipio, y por otro lado, cómo las delegaciones centrales proporcionan empleo a casi la mitad de los trabajadores encuestados.

⁴ De acuerdo a las etapas planteadas por Oriol Nel-lo y Francesco Muñoz (2007: 285), los procesos o fases planteadas de algunas urbes en los últimos 40 años son:

- “Mancha de aceite (por simple agregación o ensanche sin solución de continuidad con el espacio construido preexistente) a la
- suburbanización (la aparición de periferias metropolitanas más o menos densas, a menudo sin solución de continuidad, como la ciudad central);
- de la suburbanización a la periurbanización (la integración a las dinámicas metropolitanas de los antiguos núcleos rurales);
- de la periurbanización a la rururbanización (la difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales más alejados de los núcleos primigenios)

La Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) correspondería a la tercera fase, en donde, uno de los principales cambios experimentados en sus municipios conurbados a partir del año de 1980, es la transformación de grandes extensiones de suelo rural a urbano, lo que implica daños irreversibles ante la desaparición entera de ecosistemas y de las actividades económicas rurales en ‘favor’ de una urbanización dispersa.

Ciclo del desarrollo metropolitano (Etapas del metropolitano y los estadios de la demanda ocupacional)	
<p>Las 4 etapas del metropolitano relacionados con el crecimiento demográfico:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Urbanización: cuando la Tasa de crecimiento promedio anual (TCPA) de la ciudad central supera a la de la periferia. 2. Suburbanización: cuando la periferia alcanza una mayor TCPA respecto a la ciudad central. 3. Desurbanización: cuando la ciudad central observa un despoblamiento relativo o absoluto. 4. Reurbanización: cuando en la ciudad central ocurre un repoblamiento relativo o absoluto. <p>(Busquets, 1993:165; Suárez-Villa, 1988: 4-7)</p>	<p>4 estadios del metropolitano en relación con el empleo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Concentración: la TCPA de la demanda ocupacional es mayor en la ciudad central que en la periferia. 2. Desconcentración: la TCPA de la demanda ocupacional es mayor en la periferia que en la ciudad central. 3. Estancamiento: la demanda ocupacional en la ciudad central es menor en el tiempo t_1 respecto a t_0. 4. Reactivación: cuando se recupera la demanda ocupacional en la ciudad central.
Fuente: Sobrino, 2003: 198-199.	

1.7. La expansión metropolitana y estructura espacial de la Ciudad de México

A partir del modelo de Burgess sobre el crecimiento de la ciudad en círculos concéntricos, de los años veinte de la escuela de Chicago, la Ciudad de México ha sido dividida en contornos, en el año 2000 la conformación de la ZMVM está integrada por un anillo central y cuatro contornos:

- 1) Ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.
- 2) Primer contorno: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, G.A.M., Iztacalco, Iztapalapa.
Municipios: Tlalnepantla, Naucalpan, Huixquilucan y Nezahualcóyotl.
- 3) Segundo contorno: Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan, Xochimilco.
Municipios: Atenco, Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Cuatitlán Izcalli, Chimalhuacan, **ECATEPEC**, Jilotzingo, La Paz y Tultitlán.
- 4) Tercer contorno: Milpa Alta.
Municipios: Acolman, Chalco, Chiautla, Chicoloapan, Chinconcuac, Isidro Fabela, Ixtapaluca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Nicolás Romero, Nextlalpan, **TECÁMAC**, Teoloyucan, Tepetzotlán, Texcoco, Texoyuca, Tultepec y Valle de Chalco Solidaridad.
- 5) Cuarto contorno: Cocotitlán, Coyotepec, Huehuetoca, Papalotla, San Martín de las Pirámides, Temamatla, Teotihuacán, Tizayuca y Zumpango.

Año	Fase de la ZMCM	Delegaciones	Municipios	La ciudad central y sus contornos	Superficie urbanizada Ha.	Densidad Hab/ha
1950	Zona Metropolitana de la Ciudad de México	11 delegaciones	1 mpio. Tlalnepantla.	Ciudad central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) y dos contornos 1 ^{er} anillo: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán y G.A.M. Iztacalco e Iztapalapa. 2° anillo: Magdalena Contreras	22,989 ha.	128.4
1950-1970	(suburbanización)	15 delegaciones	11 municipios.	Se mantuvieron los dos contornos.	68,260 ha.	126.3
1970-1990	(desurbanización)			Tercer contorno (1980) ⁵	130,549 ha.	117
1990	(reurbanización)			4° anillo	146,034 ha.	115-117

Fuente: Sobrino, 2003: 183-210.

Podemos apreciar en este cuadro que Tecámac pertenece al tercer contorno integrado a partir de las década de los 70's en la fase de desurbanización de la ZMCM.

El estudio realizado por investigadores del Consejo Nacional de Población respecto a la migración interna y la distribución de la población en México en el 2008, nos muestra que los motivos principales de migración son el empleo y en segundo lugar, la familia o la conformación de nuevos hogares.

Principales motivos de migración	%
Trabajo	42
Familiares: reunificación o matrimonio	31
Estudio	5
Salud	3
Violencia o inseguridad	2
Otros	17
Total	100

Anzaldo Gómez, y otros, Conapo, 2008.

En los siguientes cuadros se puede apreciar las fuerzas centrífugas de expulsión de los centros urbanos históricos, como es el caso del primer contorno de la ZMVM y su ciudad central, en contraste con la fuerza centrípeta de atracción del Estado de México como parte integrante de la zona central del país.

⁵ Los municipios que fueron contemplados desde 1980 como parte de la zona metropolitana son los que actualmente tienen dinámicas preponderantemente urbanas, además de que son las que albergan el 96.5% de la población total de la ZMVM, de acuerdo al estudio realizado por Soledad Cruz. Es decir, casi el total de la población de la ZMVM radica en las 16 delegaciones políticas del Distrito Federal y en 28 municipios conurbados del estado de México: Acolman, Atenco, Atizapan de Zaragoza, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Coacalco, Cuatitlán, Cuatitlán Izcalli, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Naucalpan, Nextlalpan, Nezahualcoyotl, Nicolás Romero, La Paz, Tecámac, Teoloyucán, Tepotzotlán, Texcoco, Tlalnepantla, Tultepec, Tultitlán, Valle de Chalco Solidaridad y Zumpango. Estos municipios fueron definidos por Unikel y el Colegio de México publicados en el *Atlas de la Ciudad de México* en 1987. (Cruz Rodríguez, 2005:186) En 1980 la mitad de la población de México pasó a vivir en ciudades (localidades de más de 15 mil habitantes). Los años de 1950 a 1979 fueron los de mayor impulso urbanizador. El crecimiento anual fue de 3.2%, en las últimas tres décadas esta tasa bajo hasta ser del 0.6% en el año 2000, sólo para el caso de la Ciudad de México. (Ariza, Marina y Juan Manuel Ramírez, 2008).

Entidades federativas expulsoras y receptoras de población			
Mayor atracción poblacional	%	Expulsión	%
Estado de México	22.6	Distrito Federal	50.1
Baja California	10.6	Veracruz	14.7
Quintana Roo	10.6	Chiapas	9.7
Tamaulipas	8.3	Guerrero	6.8
	52.1		81.3

Fuente: Anzaldo Gómez, y otros, Conapo, 2008.

Entidades federativas expulsora y receptora de población			
Tasas de migración neta interestatales anuales			
Mayor atracción poblacional	%	Expulsión	%
Baja California Sur	1.61	Distrito Federal	-0.75
Quintana Roo	1.24	Tabasco	-0.41
Colima	0.65	Chiapas	-0.40
Baja California	0.64	Sinaloa	-0.37
Querétaro	0.60	Guerrero	-0.21
Nayarit	0.53		

Fuente: Anzaldo Gómez, y otros, Conapo, 2008.

El nuevo patrón migratorio de la ZMCM, según Pérez Campuzano, a partir del análisis de los resultados del XI Censo de Población y Vivienda, se distingue por el crecimiento de las ciudades de tamaño intermedio, así como por el cambio de signo del balance migratorio de la ZMCM, la reducción de su ritmo concentrador, destacando el balance negativo de la ZMCM respecto a las zonas metropolitanas de la región y los municipios urbanos.

1.8. La periferización de la pobreza

Tal y como lo explica el investigador Aguilar, el desborde de la ciudad es generado por el proceso de globalización que influye en la revalorización de la vivienda y el suelo urbano de las zonas centrales de las metrópolis. La periferia ofrece suelo y mano de obra más barata y espacios más amplios con cierto ambiente natural. Hay una periferización de la pobreza y crecimiento de las áreas de vivienda irregular para pobres y migrantes, en condiciones precarias. (Aguilar, 2009) Está periferización de la pobreza no sólo significa la expulsión de la gente de bajos recursos económicos de las zonas centrales revaloradas sino también se traduce en una pérdida de nivel de vida para los sectores de las clases medias que desean obtener una vivienda en propiedad como parte de su patrimonio, sin embargo al asentarse en las zonas periféricas ya no contarán con la misma calidad y cantidad de los servicios y el equipamiento educativo, de salud y cultural que se encuentra localizado sólo en algunas de las delegaciones del Distrito Federal.

Incluso hoy en día se considera como una de las causas principales de crecimiento demográfico de un municipio, la construcción misma de grandes desarrollo inmobiliarios, tal y como es el tema de este trabajo. El investigador Pérez Campuzano nos dice sobre este aspecto que actualmente la emigración de la ZMCM está altamente relacionada con el mercado de vivienda en la Región Centro, ya que los municipios que recibieron un mayor número de créditos de vivienda, atrajeron en mayor medida a la población de la ZMCM. Sobresalen los casos de los municipios centrales de las zonas metropolitanas, pues en ellos existe una fuerte oferta inmobiliaria y allí se han asentado una gran cantidad de personas que dejaron la Ciudad de México.

Capítulo II

Contexto Regional de Tecámac

En el primer capítulo de manera breve se relató el creciente proceso de urbanización a nivel mundial, junto con el caso de la Zona Metropolitana del Valle de México, pues es parte del contexto general del Conjunto Urbano Los Héroes. Este segundo capítulo tiene por objetivo principal contextualizar este conjunto urbano, a través de la regionalización político-administrativa marcada por los planes de desarrollo urbano, el nacional y el estatal, con la finalidad de conocer su vocación, sus potencialidades y la función asignada al municipio de Tecámac dentro de las políticas públicas de desarrollo.

Uno de los objetivos particulares es señalar las características más sobresalientes de la zona oriente de la ZMVM, pues a ella pertenecen los dos municipios en donde se localiza este conjunto urbano, en donde apreciaremos cómo la fisonomía de esta región obedece a un patrón de poblamiento que históricamente se ha venido presentado desde la expansión de la Ciudad de México en los años 50's.

2.1. Regionalización

De acuerdo a regionalización establecida en el PNDU-OT 2000-2006, existen el país IX regiones perteneciendo el Estado de México, y por ende, Tecámac, a la región VI junto con los estados de Hidalgo, Morelos, Tlaxcala y el Distrito Federal. El municipio de Tecámac se ubica dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México, en la parte noreste del Estado, es parte también de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), constituyéndose, junto con los municipios que la integran, en un importante punto de ordenamiento dentro de la segunda metrópoli más grande del mundo por las funciones que desempeña dentro del esquema de la organización de la zona urbana más grande del país. (PMDUT, 2003: 23)

2.1.1. Ordenamiento Territorial del Estado de México

De acuerdo al Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Estado de México ha sido dividido en 6 sistemas urbano regionales¹, el municipio de Tecámac pertenece a la región del Valle de Cuautitlán-Texcoco (RVCT), una de las regiones más grandes pues alberga el mayor número de municipios.

¹ Los seis Sistemas Urbanos Regionales (SUR) son: Valle Cuautitlán-Texcoco, el Valle de Toluca, Atlacomulco, Valle de Bravo, Tejupilco e Ixtapan de la Sal. Los otros tres municipios sedes de las ciudades bicentenario se ubican en los sistemas urbanos regionales del Valle de Toluca y Atlacomulco.

2.1.2. El Sistema Urbano Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco

El sistema urbano regional del Valle Cuautitlán-Texcoco, se conforma por 59 municipios², todos ellos integrantes de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Clasificación de los municipios metropolitanos de la RVCT, 2002	
35 Municipios metropolitanos conurbados de la RVCT que forman parte de la Zona Metropolitana del Valle de México.	Acolman, Atenco, Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chicoloapan, Chiconcuac, Chimalhuacán, Chiautla, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Naucalpan, Nextlalpan, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, La Paz, Tecámac, Teoloyucan, Tepetzotlán, Texcoco, Tezoyuca, Teotihuacán, Tepetlaoxtoc, Papalotla, Tlalnepantla, Tultepec, Tultitlán, Valle de Chalco Solidaridad, Zumpango y Tonanitla.
24 Municipios Metropolitanos del resto de la RVCT.	Ecatzingo, Huehuetoca, Hueypoxtla, Amecameca, Apaxco, Atlautla, Axapusco, Ayapango, Cocotitlán, Coyotepec, Juchitepec, Nopaltepec, San Martín de las Pirámides, Temamatla, Temascalapa, Tenango Tequixquiac, Tlalmanalco y Villa del Carbón.

Fuente: Gobierno del Estado de México; Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; 2001 (Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, 2005: 30)

A su vez el sistema urbano regional de la RVCT está dividido en 6 subsistemas³(PEDU, 2008). Tecámac se haya comprendido dentro del tercer subsistema, el del norte de la ZMVM, es importante subrayar su función pues está contemplado como la zona de mayor crecimiento para los próximos años en el contexto del Estado de México.

“1. El continuo urbano funcional al poniente de la ZMVM, con 5 municipios plenamente conurbados con el Distrito Federal (Huixquilucan, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza, Nicolás Romero y Tlalnepantla) y 3 que gravitan sobre los anteriores (Jilotzingo, Isidro Fabela y Villa de Carbón). Sus actividades productivas se relacionan directamente con la capital del país.

2. El continuo urbano funcional al oriente de la ZMVM, con 7 municipios conurbados con el Distrito Federal (Nezahualcóyotl, Chimalhuacán; Chicoloapan, La Paz, Ixtapaluca, Valle de Chalco Solidaridad y Chalco) y 3 que mantienen relación funcional con ellos (Cocotitlán, Temamatla y Tenango del Aire). En este subsistema se concentran los mayores rezagos urbanos de la zona metropolitana.

3. El continuo urbano funcional al norte de la ZMVM, estructurado por los cuatro ejes carreteros al norte de la Sierra de Guadalupe (México-Querétaro, vialidad Huehuetoca-Acozac, México-Pachuca y vía López Portillo), se integra con 13 municipios conurbados el

² La Región Metropolitana del Valle Cuautitlán Texcoco, se integra por 59 municipios, los cuales conforman una **mancha urbana continua** con la Ciudad de México, son: Huixquilucan, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza, Nicolás Romero, Tlalnepantla, Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, Chicoloapan, La Paz, Ixtapaluca, Valle de Chalco y Chalco; Los municipios que integran **corredores de desarrollo** son: Huehuetoca, Coyotepec, Teoloyucan, Tepetzotlan, Cuautitlan Izcalli, Cuautitlan, Tultitlan, Tultepec, Coacalco, Ecatepec, Tecámac y Zumpango; Los municipios que por su localización y su nivel de servicios representan un **papel regional** son: Teotihuacan, Texcoco y Amecameca; El resto que por su ubicación y su nivel de desarrollo dependen de los anteriores son: Jilotzingo, Isidro Fabela, Villa del Carbón, Apaxco, Hueypoxtla, Tequixquiac, Nextlalpan, Jaltenco, Melchor Ocampo, Tonanitla, Temascalapa, Nopaltepec, Axapusco, Otumba, San Martín de las Pirámides, Acolman, Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Tepetlaoxtoc, Tezoyuca, Tlalmanalco, Cocotitlán, Temamatla, Tenango del Aire, Atlautla, Ayapango, Juchitepec, Ozumba, Tepetlixpa y Ecatzingo,

³ Los 6 subsistemas son: 1) el Poniente de la ZMVM con 8 municipios; 2) el Oriente de la ZMVM con 10; 3) al Norte con 20; 4) al Nororiente con 6; 5) al Oriente con 7 y; 6) al suroriente con 8 municipios.

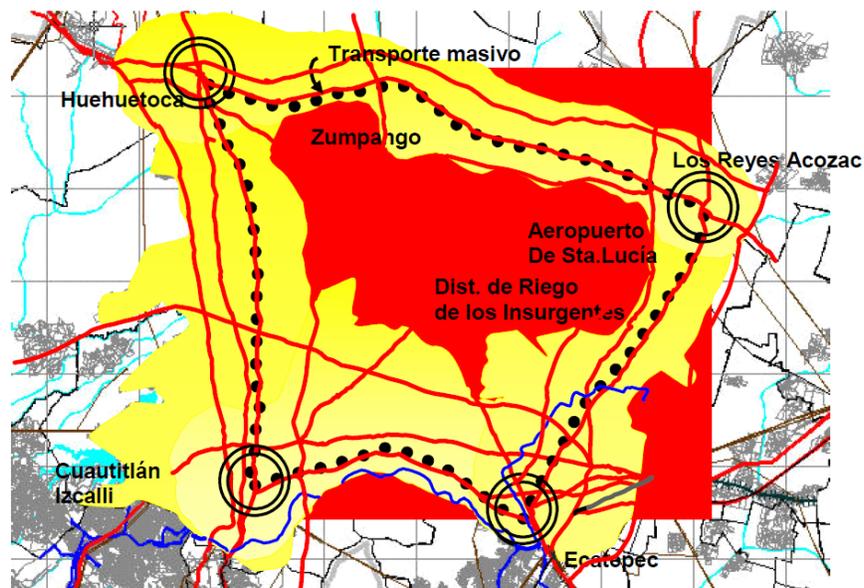
Distrito Federal sobre el trazo de los 4 ejes (Cuautitlán Izcalli, Coyotepec, Teoloyucan, Tepetzotlán; Cuautitlán, Huhuetoca, Zumpango, **Tecámac**, Tonanitla, Ecatepec, Coacalco, Tultitlán y Tultepec), 3 al interior de los mismos (Jaltenco, Nextlalpan y Melchor Ocampo) y 4 que dependen funcionalmente de los municipios que se localizan sobre los ejes (Apaxco, Tequixquiac, Hueyoxtla y Temascalapa). **Por su aptitud para el desarrollo urbano y su conectividad con el resto del país, en este subsistema se pretende albergar la mayor parte del futuro crecimiento de la zona metropolitana.**

[Debido a que pertenece al Eje de Desarrollo Cuatro. Vincula tres de los centros de población estructuradores del norte de la ZMVM (Huehuetoca, Tecámac y Ecatepec) con la región suroriente del Estado. Su trayecto articula actividades industriales al norte, agropecuarias en su parte central y ecoturísticas en la zona de Amecameca. (PEDU, 2008: 100)].

4. Los municipios del Nororiente de la ZMVM, vinculados por la autopista México-Tuxpan, 3 de ellos conurbados al Distrito Federal (Acolman, Teotihuacan y San Martín de las Pirámides) y 3 que gravitan sobre éstos (Otumba, Nopaltepec y Axapusco). Por sus características particulares tienden a formar un eje con vocación turística.

5. Los municipios del Oriente de la ZMVM, vinculados por la carretera Los Reyes- Texcoco, cuyos 7 municipios se encuentran funcionalmente conurbados con el Distrito Federal (Texcoco, Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Tezoyuca y Tepetlaoxtoc). Se pretende impulsar proyectos productivos de infraestructura y equipamiento para elevar la competitividad de la región, así como preservar las zonas agropecuarias manteniendo su actual vocación.

6. Los municipios al Suroriente de la ZMVM, en número de 8 y vinculados por la carretera México-Cuautla (Amecameca, Tlalmanalco, Tepetlixpa, Atlautla, Ayapango, Ecatingo, Juchitepec y Ozumba). Su cercanía al Volcán Popocatepetl, así como sus características forestales, hacen necesario restringir su crecimiento y preservar esta zona como apoyo a la sustentabilidad de la ZMVM.” (PEDU, 2008: 93).



2.1.3. Centros de Población Estructuradores del Ordenamiento Territorial

El Sistema Urbano Estatal define una serie de centros de población que por su ubicación, sus recursos naturales, su estructura y condiciones urbanas presentan potencial para recibir flujos poblacionales de importancia, además de su crecimiento natural y a los cuales se les reforzará su actual infraestructura y equipamiento, sobre todo de alcance regional. A ellos se les clasifica como centros de población estructuradores a nivel estatal para el ordenamiento territorial, identificándose los siguientes: Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Zumpango, **Tecámac**, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec de Morelos, Zona Metropolitana del Valle de Toluca, Villa Victoria, Tejupilco e Ixtapan de la Sal-Tonatico.

Para el caso de estos centros de población, el Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de México detalla las líneas de estrategia específicas que se deberán aplicar para su impulso y consolidación, mencionaremos sólo los principales que están relacionados con el tema de investigación:

- Crear condiciones que permitan detonar proyectos estratégicos a través de los cuales se impulse el crecimiento sostenido de las economías locales, el mejoramiento de la calidad de vida de la población y el mejoramiento en el funcionamiento de la estructura urbana;
- Garantizar la sustentabilidad desarrollando proyectos y acciones acordes al entorno natural;
- Orientar el crecimiento con base en proyectos integralmente planeados y autosuficientes que permitan contar con áreas de vivienda, de trabajo y de servicios para eficientar la movilidad intraurbana;
- Promover desarrollos habitacionales en función del crecimiento demográfico y la demanda de vivienda estimada en los planes municipales de desarrollo urbano (PEDU, 2008: 108).

2.2. Principales características de la región oriente de la RVCT

Algunas de las principales características de la región oriente según el diagnóstico realizado por Alberto Rébora dentro del marco del Programa Proriente de 1995⁴, cuyas particularidades son avaladas por las cifras del RVCT, siete años después son:

- Esta zona "...registra los procesos más intensos de urbanización dentro del Valle de México y enfrenta consecuentemente fuertes presiones del suelo, que se han traducido en un desarrollo urbano anárquico y descapitalizado, intensa especulación, masivos procesos de poblamiento informal y perturbación y destrucción de sus recursos naturales". (23)
- Su población crece a tasas muy elevadas por encima del promedio nacional, estatal y metropolitano.

⁴ La Memoria Técnica del Proriente, Toluca, 1995, fue resultado del Programa estatal aprobado por el Ejecutivo del estado. Esta Memoria contempló el análisis de sólo 37 municipios de la región oriente que es considerada como tal dentro de la Región Valle Cuautitlán Texcoco, esta región corresponde a la porción norte y oriente de la ZMVM. La RVCT contempla 59 municipios en total.

- Su población es mayoritariamente de bajos ingresos.
- Su base económica, tanto industrial como de servicios tiene una escasa productividad.
- El sector agropecuario se encuentra en declive.
- Existe un desempleo crónico y bajos niveles de bienestar (Rébora Tognó, 2000: 23).

De acuerdo al RVCT-2005:

- Desde mediados de los años 90 los municipios metropolitanos conurbados del Estado de México concentran más habitantes que el Distrito Federal; este fenómeno se agudiza sistemáticamente, mientras que la población del Distrito Federal prácticamente no crece, los municipios lo hacen a tasas del orden de 2 por ciento en promedio, con extremos que alcanzan 10 por ciento. En este proceso se observa una ampliación de las zonas de expulsión poblacional en el Distrito Federal, al tiempo que se advierte el surgimiento de municipios con fuerte crecimiento poblacional.

CUADRO 7.- VALLE DE MÉXICO: POBLACIÓN 1970-2000
(millones de habitantes)

	1970		1980		1990		1995		2000	
	Hab.	%								
RVCT	2.4	25.8	5.6	38.9	7.3	47.1	8.8	50.9	9.7	53.0
DF	6.9	74.2	8.8	61.1	8.2	52.9	8.5	49.1	8.6	47.0
TOTAL	9.3	100	14.4	100	15.5	100	17.3	100	18.3	100

Fuente: Gobierno del Estado de México; Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; 2001.

1. Los datos correspondientes a los años de 1970 a 2000 se tomó como fuente de información censal de INEGI: IX, X, XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1970,1980, 1990 y 2000, así como el Conteo 95 de Población y Vivienda.

- En el año 2000, 4.8 millones de habitantes de la RVCT provenían de otra entidad, la mayoría de ellos del D.F.
- La RVCT representa 60.2% de la superficie urbanizada del Valle de México y 53.1% de su población. Su importancia en el conglomerado es entonces vital, ya que además será este el principal receptor de prácticamente todo el crecimiento metropolitano futuro.

2.2.1. Actividad económica

- Desde los años 80's la economía de la zona ha perdido dinamismo por creciente congestionamiento y costos, desindustrialización e incapacidad para adaptarse a nuevos modelos económicos. Mientras el PIB del D.F y del estado crecieron 3.05 y 2.61% respectivamente, en la década 1990 a 2000, los 59 municipios metropolitanos de la RVCT apenas lo hicieron a 1.72%.
- Al perder competitividad la actividad industrial en el mercado nacional y metropolitano las oportunidades de empleo se reducen en la misma proporción. Esto se debe al alto costo de los servicios de transporte y del agua, a la baja productividad de su mano de obra producto del congestionamiento vial, la contaminación ambiental y la lejanía entre las áreas de residencia y las fuentes de trabajo.

- Durante las dos últimas décadas se presenta una tendencia a la terciarización en la zona. En los municipios metropolitanos, el sector agropecuario bajó de 4.8% del PIB en 1980 a 2.1% en 1999; y el sector industrial de 47.8% a 38.8%.
- Los municipios metropolitanos de la RVCT mantienen su posición de centros industriales frente al Distrito Federal, que está perdiendo empleo industrial a favor del terciario. En los municipios metropolitanos conurbados de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec y Cuautitlán ubicados en el poniente se generan cerca de las dos terceras partes del valor agregado de la RVCT, así como 60 por ciento de la ocupación en la industria, el comercio y los servicios.
- Asimismo, la concentración territorial de los establecimientos de los sectores secundario y terciario es muy alta en estos municipios, localizándose los principales predominantemente sobre la carretera a Querétaro, en municipios ya consolidados como Naucalpan, Tlalnepantla, y Cuautitlán, Huehuetoca y Tepetzotlán. Como contraposición, las mayores concentraciones de población se localizan en los municipios del oriente de la RVCT. Por otra parte, existen municipios con muy baja importancia económica, ya que contribuye cada uno, con menos de 1 por ciento del valor agregado industrial, comercial y de servicios del RVCT. En los municipios metropolitanos del oriente y en los conurbados, predomina la baja escala de producción, incluso en municipios tan poblados como Ecatepec y Nezahualcóyotl.
- Esta incongruencia entre la localización de la oferta de empleo con relación a la localización de la oferta de mano de obra es una de las causas más importantes del alto costo de operación de la ZMVM y del alto costo de vida de sus habitantes.
- De acuerdo con la estructura de uso del suelo de la RVCT, las actividades del sector primario ocupan aproximadamente 382 mil hectáreas (zonas forestales, zonas agrícolas con riego y de temporal), que representan 60.35 por ciento de la superficie de la RVCT.
- Por su participación en la producción agrícola de la RVCT destacan los municipios metropolitanos de Apaxco, Coyotepec, Huehuetoca, Hueypoxtla, Jaltenco, Nextlalpan, **Tecámac**, Tepetzotlán, Tequixquiac, Zumpango, Papalotla, Tepetlaoxtoc y Texcoco.
- En la RVCT se ubican los distritos de riego de Zumpango, **Chiconautla**, Texcoco y Chalco; los dos primeros se alimentan básicamente de volúmenes de aguas residuales provenientes de la Ciudad de México y su área conurbada. En general los 4 distritos presentan niveles importantes de deterioro y deficiencias en su operación.
- La distribución porcentual de la población económicamente activa (PEA) en el Estado de México en 2000 fue de 1.97 por ciento en el sector primario, 30.66 en el secundario y 62.84 en el terciario.
- La PEA que recibió en el 2000 más de 5 veces el salario mínimo (vsm) en los 59 municipios metropolitanos de la RVCT representó 9.1 por ciento del total estatal, mientras que la que recibió entre cero y 1 vsm representó 17 por ciento. Considerando que la población pobre corresponde a ingresos promedio menores a 3 vsm, para el año 2000 en los 59 municipios metropolitanos de la RVCT se registró que más de 7.5 millones de habitantes se encontraban en este nivel, lo que representa 76.6 por ciento de la PEA estatal.
- Los indicadores señalan un proceso en el que la desaceleración económica es mayor a la demográfica, con lo que tendería a darse un empobrecimiento general de la

población y por ende, un proceso de urbanización con tendencias al deterioro en la calidad de vida de la población y del entorno ambiental. Este proceso no es territorialmente homogéneo.

- La consecuencia, como ya se aprecia, es actividad económica informal, de baja productividad y asociada a la sobrevivencia familiar. Por otra parte, se puede prever un empobrecimiento generalizado de la población.

Dentro del análisis del sistema urbano de la RVCT destacan los siguientes puntos:

- Ecatepec funge como centro regional de los municipios de Tecámac, Acolman, Temascalapa y Coacalco.
- A lo largo del eje carretero de Pachuca (junto con la de Querétaro y Puebla) se han establecido zonas habitacionales con fraccionamientos y colonias populares con una mínima interdependencia entre sí.
- La carretera a Pachuca es uno de los corredores urbanos de carácter regional, con un afluencia promedio de casi 78 mil vehículos diarios [en el 2001], es considerada altamente saturada y con problemas de ocupación irregular de parte de su derecho de vía en el tramo metropolitano.
- En el Plan RVCT se reconoce que no es el Estado quien ha orientado la urbanización, sino han sido las grandes empresas desarrolladoras de vivienda la que han decidido hacia dónde y en qué condiciones crece la ZMVM, por otro lado, el mercado irregular de suelo, el cual ha sido el responsable de la construcción de casi tres cuartas partes de la vivienda popular la mayor parte en sitios inadecuados ecológica y urbanísticamente.
- **El distrito de riesgo 88** es uno de los lugares señalados en las tendencias de los principales sitios de presión urbana que presentan limitaciones en la capacidad de sus vialidades regionales por la sobresaturación vehicular, insuficiencia de transporte masivo y una elevada dificultad para la dotación de agua potable.

2.2.2. Vialidades y transporte

- La autopista Ecatepec-Pirámides comunica el norte de la ciudad de México con zonas culturales y turísticas y es además un eje alternativo de comunicación con el Golfo de México. Está vía presentó en 2001 un tráfico diario de casi 5 millones de vehículos, con un promedio diario de 12,219, se considera cercana a la saturación y también presenta problemas de ocupación irregular de su derecho de vía.
- Por ser ejes macro regionales, existe un alto porcentaje de tránsito de vehículos pesados a lo largo de sus trayectos, además de que son los principales corredores urbanos de la RVCT, con lo que se crean serios problemas de congestión y mezclas inadecuadas de tráfico vehicular. De ahí que los municipios metropolitanos de la RVCT presenten una estructura vial primaria desarticulada, debido a que las vialidades principales se estructuran a partir de los ejes carreteros regionales, por lo que se presentan grandes conflictos viales, cuya solución requiere de crecientes recursos financieros.
- En general, el esquema vial urbano de los municipios metropolitanos de la RVCT se caracteriza por un incremento constante de los conflictos viales, debido a la existencia limitada de vías urbanas principales, a la existencia de secciones

reducidas en el resto de la estructura vial y al ambulante o invasión de derechos de vía con usos permanentes. Destaca el problema de la insuficiencia de espacios para el estacionamiento, que en algunos casos se agrava con la presencia de vehículos de transporte público que utilizan las vialidades como estacionamiento permanente. Otros factores que agudizan la problemática de la red vial y que reflejan la carencia de una adecuada infraestructura, son entre otros: cuellos de botella por la falta de continuidad, reducido número de carriles, falta de pasos a desnivel, carencia de un sistema de semáforos integral y conectado con el resto de la ZMVM.

- La composición general de los modos de transporte que circulan por los ejes carreteros regionales que confluyen a la ZMVM corresponde a cerca de 75 por ciento de vehículos particulares (automóviles), 20 por ciento transporte de carga y 7 por ciento corresponde a autobuses de pasajeros.

2.2.3. Agua

- La disponibilidad de agua para el uso y consumo de la población de la RVCT es un tema crítico para la sustentabilidad del desarrollo. Se carece de agua suficiente en el Valle de México para atender los requerimientos de su población, el 30% del caudal requerido se importa a costos cada vez mayores; se desperdicia el 40% del volumen suministrado y el 90% de dicho caudal se usa una sola vez y se desecha.
- Se ha reducido la capacidad de recarga del acuífero del Valle de México, como consecuencia de la expansión urbana y de la deforestación de zonas con vocación natural para la recarga.
- Con motivo de la explosión demográfica de los años cuarenta en el D.F., se sobreexplotó el acuífero subyacente y esto provocó que el Estado de México apoyara cediendo parte de sus recursos hídricos a esta entidad. Inicialmente los subterráneos de la zona de Chiconautla; en los años cincuenta de la cuenca del río Lerma y en los años setenta caudales adicionales del Valle de México, ahora provenientes de los ramales Teoloyucan, los Reyes Ferrocarril, y Los Reyes Ecatepec, entre otros; y recientemente los superficiales de la cuenca del río Balsas.
- El agua del territorio mexicano se considera como un recurso de propiedad federal. Derivado de esto, el Estado de México, que aporta gran cantidad de caudales para el abasto de otras entidades, no recibe ningún beneficio, ya que la legislación federal no establece mecanismos compensatorios por el trasvase de agua entre cuencas.

2.2.4. Vivienda

- El explosivo crecimiento de la población en el Estado de México y en particular en la RVCT, ha generado crecientes demandas de vivienda, las cuales no han sido cubiertas a pesar de los esfuerzos realizados.
- Del total de viviendas que se construyen anualmente sólo 37.22 por ciento se generan con apoyo financiero y el restante obedece a la autogestión de sus poseedores, generalmente realizada bajo procesos de autoconstrucción, sin orientación y apoyo técnico, lo que se traduce en altos costos.
- Un aspecto a considerar en la demanda de vivienda es el ingreso de los habitantes, dada la amplitud del segmento de la población ocupada con ingresos menores a 3 vsm, las acciones de vivienda por realizar deben responder a la demanda predominante de este rango de ingreso. El acelerado crecimiento demográfico y los

bajos niveles de ingreso de la población, han traído como consecuencia que no exista oferta para atender al segmento más pobre de la población metropolitana; es decir, no hay oferta de vivienda para la población, que recibe menos de 3 veces el salario mínimo.

CUADRO 18.
REGIÓN DEL VALLE CUAUTITLÁN TEXCOCO:
ESTRATIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA, 2001

Vivienda	Valor (vsm)	Ingreso (vsm)	Demanda (%)
Social progresiva	5	Hasta 3	77.85
Interés social	15	De 3.1 a 5	9.32
Popular	25	De 5.1 a 10	5.12
Media	65	De 10.1 a 25	3.35
Residencial	140	Mayor a 25.1	2.62

Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; GEM; 2001.

2.2.5. Equipamiento urbano para los sectores de: educación, cultura, salud y recreación

En la educación media superior la atención a la demanda es de 62.9 por ciento en la RVCT; mientras que en el nivel de educación superior la RVCT la atención es de 55 por ciento.

Se carece de espacios suficientes para la expresión artística de los jóvenes, para la formación y práctica de las artes. Destacan las carencias en los municipios de Tecámac, Nezahualcóyotl, Chalco, Naucalpan, Tepetzotlán y Chimalhuacan.

La cobertura de la población abierta que el Instituto de Salud del Estado de México reporta, en el primer nivel de la atención (atención ambulatoria) alcanza el 98% de esta población; en materia del segundo nivel (atención hospitalaria) se tiene un rezago mayor al 50% de la capacidad física necesaria para brindar una atención óptima. Existe un promedio de 2,184 habitantes/cama, siendo el promedio nacional 1,384.

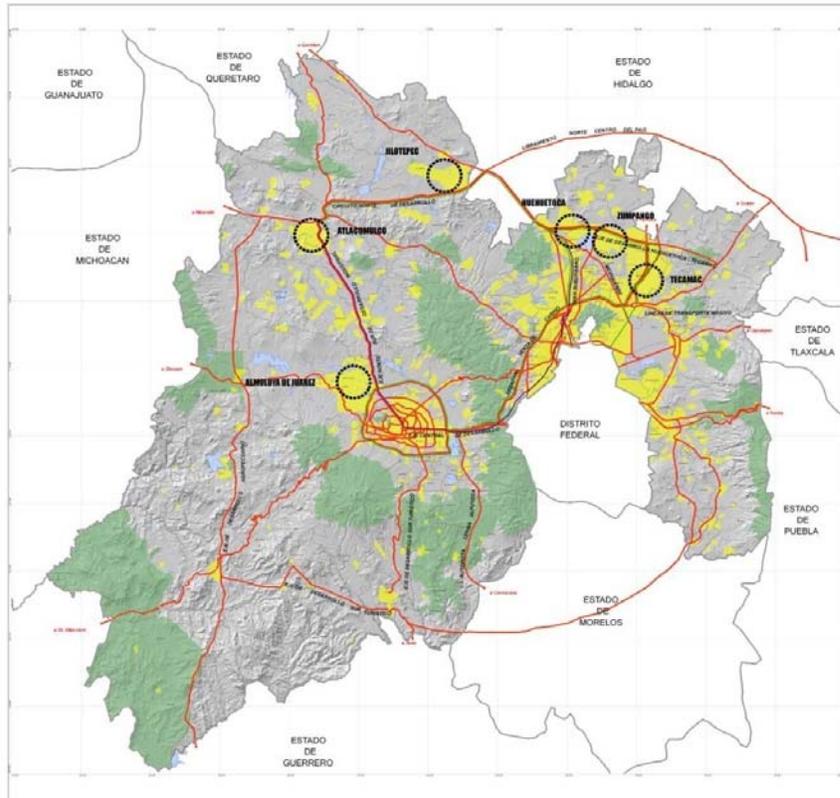
En términos generales, en el RVCT no se cuenta con servicios de tipo regional para la recreación tales como zoológicos, ciudades deportivas y parques regionales. Esto provoca un traslado masivo de población hacia lugares que cuenten con estos espacios, generalmente en el Distrito Federal.

La región del Valle Cuautitlán – Texcoco (RVCT) tiene una extensión de 632 100 has en la que se alojaba en el año 2000 una población de 9 millones 195, 000 habitantes, que representa el 70.29 % de la población total del Estado.

2.3. Las Ciudades Bicentenario

Las ciudades bicentenario corresponden a un proyecto del Gobierno del Estado de México el cual estipula a través de un acuerdo ejecutivo publicado en la Gaceta del Gobierno del 20 de mayo de 2008, la función que cada una deberá cumplir una función de ordenamiento regional específica.

Localización de las seis ciudades bicentenario del Estado de México



El Programa denominado “Ciudades Bicentenario” fue propuesto para el Estado de México como parte de las celebraciones del 2010 por los 200 años de la lucha de independencia de México. Dos de sus lineamientos principales son:

1.- “... definir las proyecciones, acciones e instrumentos para el **desarrollo urbano sustentable** de sendas ciudades de los Municipios de Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Huehuetoca, Jilotepec, Tecámac y Zumpango, mediante el aprovechamiento de zona con disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano y condiciones naturales que faciliten la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.”

2.- “Gestionar y promover en el marco del PROGRAMA, la realización de proyectos urbanos estratégicos de alto impacto regional en las ciudades ... en las que concurren acciones e inversiones con viabilidad social y financiera, que fomenten e induzcan la **atracción, el arraigo y bienestar de la población, la protección del ambiente y la sustentabilidad de dichas ciudades**” (Gaceta del Gobierno, 20 de mayo de 2008).

Uno de los conceptos claves del programa es el Desarrollo Urbano Sustentable de Ciudades y por otro lado, los proyectos que fomenten la atracción, el arraigo y el bienestar de la población a través del desarrollo de las economías locales. En los Programas de Desarrollo Urbano de cada uno de estos municipios podemos encontrar estos lineamientos planteados como política pública⁵, lo que es respaldado por las múltiples declaraciones de Marcela Velasco González, Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México, quien señala que la construcción de vivienda no es la prioridad de las seis ciudades Bicentenario, sino que el objetivo principal es la generación de empleo para que esos municipios dejen de ser ciudades dormitorio. También indicó la Secretaría de Estado que el 60 por ciento de las hectáreas estarán destinadas para albergar nuevas industrias, así como la urbanización de 31 mil 453 hectáreas de las seis ciudades⁶. Lo cual contrasta con los planes de desarrollo donde se aprecia que el 60% del suelo está destinado a la construcción de casas en el caso del municipio de Tecámac; está es una de las principales contradicciones pues a más de diez años de haber iniciado la construcción de grandes conjuntos habitacionales, la industria propuesta no ha sido llevada al municipio.

Municipios del Edo. De México (Ciudades Bicentenario)	Áreas urbanizables	Viviendas para el 2010	Viviendas para el 2020
Almoloya de Juárez	4 mil 518 ha.	37 mil 800	58 mil 600
Atlacomulco	2 mil 787 ha.		
Huehuetoca	4 mil 203 ha.		
Jilotepec	6 mil 16 ha.		
Tecámac	6 mil 95 ha.	87 mil 700	155 mil 300
Zumpango	7 mil 832 ha.		

La Secretaría de Desarrollo Urbano y el Consejo Consultivo Económico mexiquenses delinearon el perfil de cada *Ciudad Bicentenario*:

Municipio	Perfil
Atlacomulco	Centro agroindustrial y biotecnológico
Jilotepec	Centro de innovación en ciencia y entretenimiento
Huehuetoca	Polo de logística y distribución regional
Tecámac	"Tecnópolis" con parques industriales de alta tecnología
Zumpango	Centro comercial, de servicios ecoturísticos y acuíferos
Almoloya de Juárez	Centro Regional del Conocimiento y la Tecnología

⁵ "• Orientar el crecimiento con base en proyectos integralmente planeados y autosuficientes que permitan contar con áreas de vivienda, de trabajo y de servicios para eficientar la movilidad intraurbana;

• Estructurar sistemas viales, de transportes y comunicaciones que mejoren la articulación con el resto del estado, la accesibilidad a las diferentes zonas urbanas dentro de las ciudades bicentenarias y la movilidad de bienes, mercancías e información;

• Definir áreas de reserva para crecimiento que puedan ser integradas plenamente a la estructura urbana actual, especialmente en cuanto redes viales, de transporte y de servicios;

• Aplicar modelos de diseño urbano por medio de las cuales se optimice la utilización del espacio urbano, así como de infraestructura, servicios y equipamiento;

• Promover el reciclamiento y la redensificación urbana en las zonas centrales que cuenten con infraestructura y equipamiento." Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, Estado de México, pág. 25.

⁶ Rosas Suárez, Guadalupe. "La prioridad de las 6 ciudades bicentenario es la generación de empleo: Velasco González. En *Poder Edomex*, 29 de noviembre de 2007. Dirección electrónica: <http://www.poderedomex.com>.

Los parques industriales que se prevén impulsar aquí serán de alta tecnología (informática, aeronáutica, biotecnología, procesamiento de alimentos y farmacéutica), además de un parque industrial convencional con naves de almacenamiento, ensambles o etiquetado. Álvarez Colín dijo esperar que las empresas de servicios generen unos 45 mil empleos "para gente que aquí resida" y una derrama fiscal de casi 10 millones 900 mil dólares anuales para el estado. (*La Jornada*, 26 de febrero de 2007).

¿Ciudades ‘dormitorios’ o Ciudades Bicentenario?

Tanto las Ciudades Bicentenario contiene propuestas para contrarrestar la construcción de ‘ciudades dormitorio’ a partir del fomento de la economía local y regional. Tecámac ha sido calificado como ciudad dormitorio por su función dentro del ámbito metropolitano. Se consideran ‘dormitorio’ ya que según los Planes de Desarrollo la mayor parte de sus habitantes se desplazan para desarrollar actividades laborales, de comercio y servicios; en el caso de este municipio se tiene tipificado como ciudad dormitorio por depender económicamente de la Ciudad de México, Ecatepec y Tizayuca, principalmente (PMDUT, 2003: 80). Este término frecuentemente utilizado en los documentos oficiales es inexacto pues la mayor parte de la población permanece en el municipio si contemplamos el porcentaje de la Población Económicamente Activa que se desplaza para trabajar en otros municipios o delegaciones. Sin embargo por la carencia o la insuficiencia de áreas de trabajo, servicios y recreación si bien es cierto que la gente hace largo recorridos no es certero llamarlas dormitorio, porque entonces se habla de una incapacidad de concebir que la población de ese lugar realmente vive ahí a pesar de las carencias que anteriormente se mencionaron.

En el apartado sobre la composición socioeconómica del municipio de Tecámac se podrá apreciar cómo su crecimiento histórico a partir de la década de 1970 estuvo marcado por gente proveniente del Distrito Federal y algunos municipios metropolitanos cuyas fuentes de trabajo se localizaban en las delegaciones centrales del D.F., por lo que es lógico y cabría esperarse, en primer lugar el fomento del desarrollo regional que anteceda a la construcción masiva de vivienda, sobre todo si se tiene conocimiento de un rezago respecto a las fuentes de trabajo ofrecidas para sus habitantes desde hace 40 años.

Por otro lado, se reconoce que la aparición de estos mega-desarrollos habitacionales son equiparables a ciudades, únicamente basándose en la cantidad de gente que tentativamente albergue, una vez terminadas y vendidas las viviendas. Al parecer la figura de las Ciudades Bicentenario es sólo retórica, pues independientemente de ella es que se ha llevado a cabo esto mega desarrollo habitacional, pues el CUHT se empezó a construir hace más de 12 años. Aún cuando se reconocen los intentos por moldear y contrarrestar de alguna manera los efectos negativos de estos conjuntos cabe mencionar que hay procesos irreversibles y

que una vez realizados es muy probable que lleguen a agudizar a mediano plazo el rezago cualitativo de vivienda existente en México, entre otros problemas de índole social.⁷

La aparición en la Gaceta del acuerdo de creación de estas ciudades en el 2008 fue para algunos sectores bienvenida, ya que significa una política estatal de impulso de los municipios que señala y por lo tanto, un cheque en blanco o carta abierta para los desarrolladores de viviendas, al respecto:

“Las ciudades Bicentenario son una mesa puesta para la inversión y significan un factor de certidumbre para éstas muy relevantes para el sector”, dijo en entrevista David Vainer, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Promoción y Desarrollo de la Vivienda (Canadevi), delegación Valle de México. [...] Para Vainer, que cuenta con el desarrollo más importante en Tecámac, la vivienda ya no debe ser sólo vista con un enfoque social, sino también con uno que tome en cuenta los **ciclos de demanda que se tiene en la entidad**. Explicó que se busca trabajar de manera coordinada entre todas las desarrolladoras de vivienda para el desarrollo de estos megaproyectos, que significarán la construcción de alrededor de medio millón de viviendas en los próximos años. ‘Atendiendo a la política pública de hacer proyectos sustentables y amigables con el medio ambiente, pretendemos que entre todas construyamos, por ejemplo, plantas de tratamiento regionales, que atiendan a varios desarrollos de casas, comerciales e incluso industriales. Lo que queremos evitar es el derroche de recursos haciendo uno para cada proyecto”, detalló Vainer desde sus oficinas al poniente de la ciudad de México”. (Aguilar, David, *El Universal*, 16 de junio de 2008)

También es notable el impulso y la imposición de este tipo de construcción a partir del Gobierno Federal, lo cual significa que se continuará con esta producción masiva insustentable a lo largo y ancho del territorio de la República Mexicana, en los próximos años:

“El gobierno federal presentará en breve un programa de construcción **de 50 nuevas ciudades** en México. Se busca resarcir el rezago habitacional de 9.4 millones de viviendas y al mismo tiempo absorber la demanda anual de 750 mil casas nuevas. Bajo el esquema denominado Desarrollo Urbano Integralmente Sustentables (DUIS), el objetivo de la administración de Felipe Calderón Hinojosa es tener 24 de estas ciudades en construcción hacia el año 2012. Esto significará una inversión probable de 260 mil millones de pesos así como echar andar la maquinaria de 37 ramas industriales para erigir 1.6 millones de viviendas, millones de metros cuadrados de áreas comerciales, universidades, hospitales, centros de trabajo, parques, terminales de transporte público y hasta cementerios, entre otros equipamientos urbanos y de infraestructura, se estima.” (Aguilar, David, *El Universal*, 6 de julio de 2009).

2.4. Los desequilibrios de la RVCT en función de la ZMVM y las conclusiones del diagnóstico del Plan de la RVCT-2005

⁷ La figura de los Desarrollo Urbanos Integrales Sustentables: “... el desarrollo de fraccionamientos cada vez más alejados de las ciudades consolidadas, donde históricamente se encuentran los centros de empleo y servicios... ha sido un proceso que carga las externalidades en la economía de los municipios y de las familias residentes. Ante esta problemática, distintas dependencias del gobierno federal han establecido un grupo de trabajo que intenta encauzar la generación de estos grandes desarrollos habitacionales hacia esquemas urbanos sustentables e integrales. La SEDESOL, SEMARNAT, SENER, CONAVI, BANOBRAS, el Infonavit y SHF integran el grupo de trabajo para la Promoción y Evaluación de Desarrollo Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), que a través de tres estrategias básicas se propone establecer las bases de colaboración entre los tres niveles de gobierno y los sectores privado y social. Estas estrategias: Planeación, Evaluación y Fomento Coordinado, se articulan a través de una serie de criterios de elegibilidad y una **canasta de incentivos** que van desde el acompañamiento técnico hasta el otorgamiento de subsidios que promuevan centros urbanos bien integrados a la ciudad pre-existente, mínimos impactos ambientales y diversidad suficiente en su oferta para medios de transporte, usos de suelo, equipamientos, espacio público, densidades y tipologías edificatorias”. (CIDOC, SHF, 2008: 82).

La desaceleración del crecimiento de la actividad económica es mayor que la desaceleración del crecimiento de la población, lo que implica un empobrecimiento gradual de la población. Esta tendencia que dificulta el ordenamiento del territorio y disminuye los recursos disponibles para la dotación de la infraestructura requerida, demanda la adopción de medidas urgentes de promoción de fuentes de trabajo.

La distribución regional de los usos del suelo propicia una demanda costosa de transporte. En la zona Poniente reside el 28.39% de la población de la región y se localiza el 57% de las fuentes de empleo, en tanto que en la zona Oriente reside el 71.61% de la población y se localiza el 43% de los puestos de trabajo.

Hay inequidad en la cobertura de equipamiento al interior de la ZMVM en perjuicio de la parte oriente de la RVCT, generando con ello la necesidad de largos y costosos desplazamientos de la población hacia el Distrito Federal y hacia el poniente de la Región.

El déficit que la región tiene en infraestructura se hace evidente cuando se compara con el Distrito Federal. La RVCT tiene una mayor población que el Distrito Federal. Sin embargo, el 89% de la red vial primaria de la ZMVM, se localiza en el Distrito Federal y solo el 11% en la RVCT. El 92% de la red del sistema de transporte masivo se localiza en el Distrito Federal y solo el 8% en la RVCT. La dotación promedio de agua en el Distrito Federal es de 364 litros por habitante por día, en tanto que en la RVCT es de 257 lts. En el Distrito Federal existen 3 terminales de transporte foráneo; en la RVCT no hay ninguna.

La especulación con la tierra, la promoción de asentamientos ilegales y la aplicación de políticas restrictivas, han propiciado un desarrollo urbano disperso y de baja densidad que dificulta y encarece la dotación y operación de la infraestructura y del transporte, favorece el transporte público de alto costo y baja capacidad, y obliga al uso creciente de transporte privado.

La falta de ejes estructuradores y la comunicación constreñida a vialidades que cruzan el área actual, dificultan el flujo de materias primas y productos de las industrias y comercio de la RVCT. Esta circunstancia, si bien limita la articulación con respecto a la dinámica económica generada por los tratados de libre comercio, también señala la creciente intensidad del tránsito de carga pesada que circula cotidianamente de forma conjunta con el transporte que moviliza a la población de la RVCT, con sus respectivas implicaciones para el tránsito y los riesgos permanentes que afronta la gente en circular a la par del traslado de mercancías.

Hay un rezago importante en materia de sistemas de transporte masivo, en virtud de que éste básicamente atiende al Distrito Federal, lo que ha generado la multiplicación de transporte colectivo de baja intensidad y de rutas que saturan las escasas vialidades primarias existentes.

La posibilidad de dotación de agua potable constituye la principal limitante al desarrollo urbano de la Región. En la región se consumen actualmente 9.3 m³/seg aproximadamente, el 10.75% de los cuales se extraen del subsuelo, sobre explotando los mantos acuíferos.

Independientemente de la necesidad de evitar dicha explotación, para atender el crecimiento de la población se requerirá de una dotación adicional de agua potable de aproximadamente $15\text{m}^3/\text{seg}$ para el año 2020. Es posible satisfacer esta demanda si se llevan a cabo acciones e inversiones muy importantes en la reducción de pérdidas y en el uso racional y el reuso del líquido, y si se recurre a algunas fuentes externas de suministro. Adicionalmente a los problemas de suministro, se carece de la infraestructura de conducción, almacenamiento y distribución para atender cualquier incremento de demanda de agua en la zona oriente de la RVCT. Solo se trata el 16.78% de las aguas negras generadas en la región.

Otro de los problemas que presenta el funcionamiento y el crecimiento de la población de la región es el relacionado con la contaminación atmosférica de la ZMVM, generada en más de un 70 % por fuentes móviles. Destacan en ello los vehículos de carga y los de pasajeros de baja capacidad cuya proliferación se origina por el asentamiento disperso e irregular de la población sobre zonas poco accesibles. Los microbuses y las combis son el medio de transporte público más utilizado y representan el 52 % de los tramos viaje para la ZMVM y el 70 % para la región del territorio del Estado de México en el Valle Cuautitlán – Texcoco (RVCT).

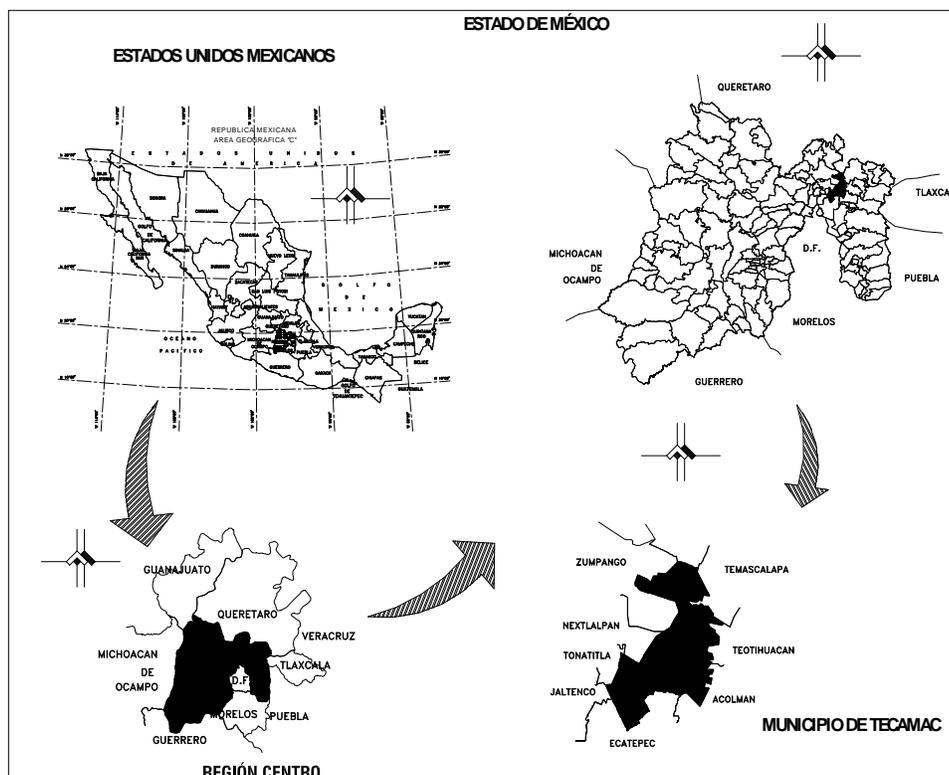
Capítulo III

El municipio de Tecámac, Estado de México

El objetivo principal de este capítulo es presentar un diagnóstico socioeconómico del municipio de Tecámac, fundamentado en sus planes de desarrollo urbano, a partir de la década de los setentas, con la finalidad de conocer las particularidades de su población, las fuentes de empleo ofrecidas y la historia de su crecimiento en los últimos 40 años, así como la transformación de sus usos del suelo. Para la realización de este capítulo utilicé como principales fuentes de información los Planes Municipales de Desarrollo, de los años 1986, 2003 y 2007 de Tecámac, 1987 y 2005 de Ecatepec, así como los datos estadísticos oficiales del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI) y el Consejo Nacional de Población (Conapo).

3.1. Localización geográfica

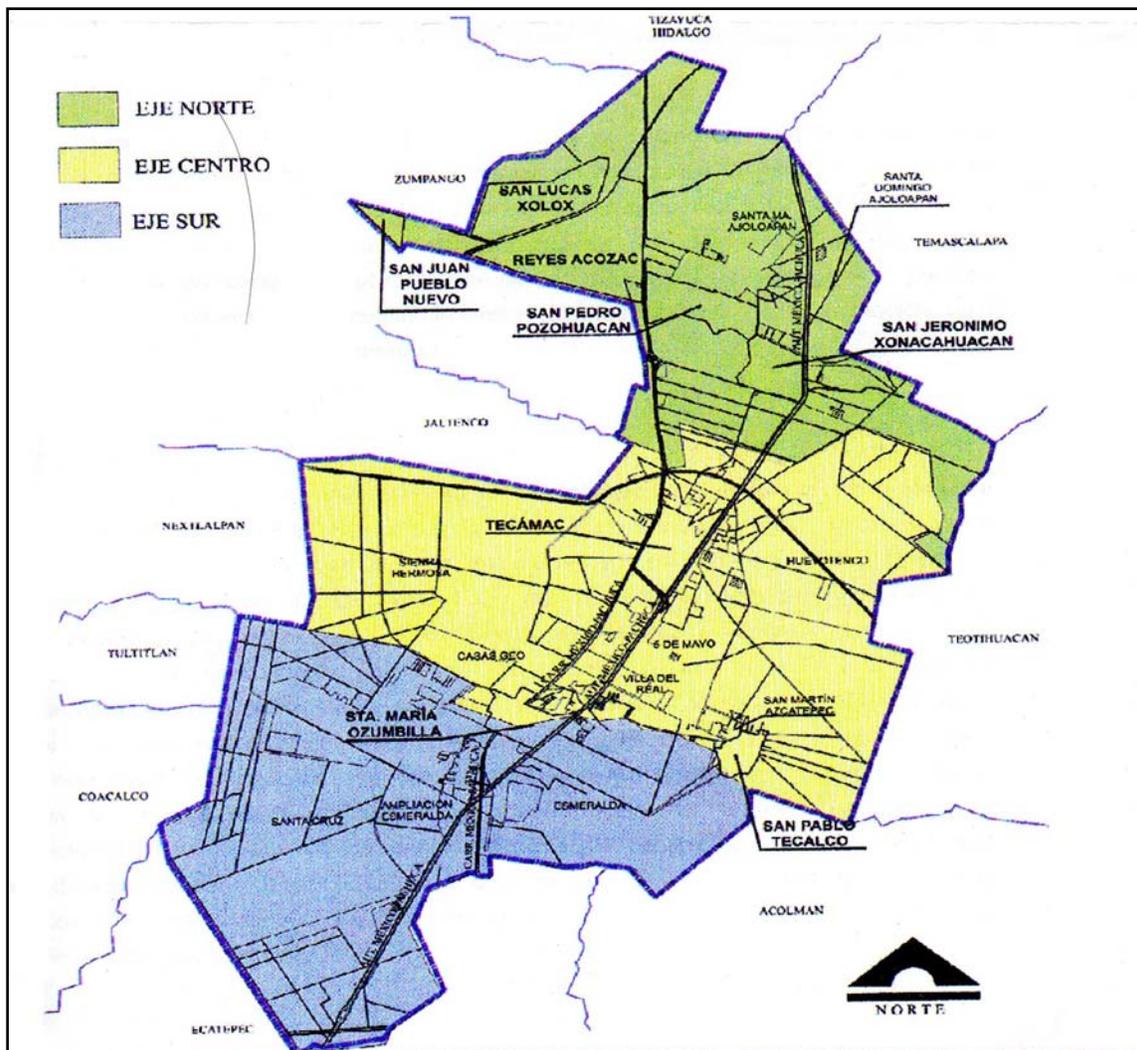
El Municipio de Tecámac cuenta con una superficie de 15,340.5¹ ha, su cabecera municipal es la ciudad de Tecámac Felipe de Villanueva. Se localiza en la porción (nororiente) del estado de México y colinda con los municipios de Zumpango, Temascalapa y Tizayuca, estado de Hidalgo al norte; Acolman, Ecatepec al sur; Temascalapa, Teotihuacán y Acolman al este y; Zumpango, Nextlalpan y Tonanitla al oeste.



¹ En los tres planes de desarrollo municipal consultados, 1986, 2003 y 2007, se maneja la misma cifra. Sin embargo, en el Cuaderno Municipal de Tecámac de 2008 del INEGI se señala como tamaño del municipio 15,733 ha (una diferencia de 392.5 ha) y del Estado de México 2,235,680 ha, y según el PEDU, 2008, mide 22,499.95 km².

El uso urbano se distribuye en tres ejes de desarrollo, zona norte, centro y sur, en este último se localiza el área de estudio, para esta área fue propuesto el Proyecto Estratégico Nueva Tecámac, que es el anexo 1 del PMDUT, 2003.

1. Eje de Desarrollo Norte: Esta zona está compuesta por las localidades de San Juan Pueblo Nuevo, San Lucas Xolox, Reyes Acozac, Santa María Ajoloapan, Santo Domingo Ajoloapan, San Pedro Pozohuacán y San Jerónimo Xonahucán.
2. Eje de Desarrollo Centro: La zona se compone por las localidades y colonias de Tecámac de Felipe Villanueva, Col. Hueyotenco, Col. San José; Col. 5 de Mayo, Col. San Martín, Col. Ejido Tecámac, San Mateo Tecalco, Col. Los Olivos, San Pablo Tecalco y San Francisco Cuautliquixca.
3. Eje de Desarrollo Sur: Esta zona está integrada por Santa María Ozumbilla, San Pedro Atzompa, Col. Loma Bonita, Col. Los Arcos, Col. La Esmeralda, Col. Ampliación la Esmeralda, Col. Santa Cruz, Col. Margarito F., Fraccionamiento Tomás Chiconautla y el Fraccionamiento Ojo de Agua. (PMDUT, 2003)



Como se mencionó anteriormente, Tecámac se localiza dentro de la región estatal del Valle Cuautitlán-Texcoco, la cual se ha convertido desde la década de los setentas en receptora de las principales corrientes migratorias que se efectúan hacia la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. (PCPET, 1986:2) Una parte importante de la presión urbana a la que se ha visto sometido el municipio de Tecámac, proviene de Ecatepec, lugar de explosivo crecimiento demográfico, ya que al ser éste uno de los municipios metropolitanos del noreste que presenta grados de saturación, Tecámac se convirtió en una alternativa viable para la población de escasos recursos para acceder al suelo urbano, pues los precios se incrementaban día a día en Ecatepec y Coacalco. (PCPET, 1986: 8).

Una de los motivos principales del replanteamiento de los Planes de Desarrollo, es la actualización de la zonificación, así como la adecuación de las densidades, por la propia dinámica de crecimiento poblacional a causa de la migración, es por ello que en este capítulo se pone especial énfasis en la evolución de los cambios de uso de suelo y las cifras de población. Por lo que a continuación se presentarán los principales cambios del municipio respecto a la pérdida de suelos ejidales, y posteriormente una breve reseña de la historia demográfica así como las características económicas y sociales de su población.

Los análisis parten del año de 1970, la década en la que comenzó la transformación de este municipio de rural a urbano; de acuerdo al Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac (PCPET) de 1986, "...hasta finales de la década de los sesentas el Municipio de Tecámac estaba constituido por grandes extensiones de áreas agrícolas de riego y temporal y por un conjunto de pequeños poblados rurales cuya población se dedicaba a las actividades agropecuarias, es decir, era un poblado eminentemente rural.

A partir de 1970 y como consecuencia de la urbanización del fraccionamiento Ojo de Agua, se inicia un período de crecimiento acelerado y luego explosivo de la población municipal, debido al fraccionamiento ilegal de las colonias 5 de mayo y de San Martín Azcatepec. La población paso de 20,882 habitantes en 1970 a 140,954 en 1985, lo que implica una tasa de crecimiento del 13.5% en promedio anual entre 1970 y 1985.

Este crecimiento trastornó la estructura socioeconómica y urbana del municipio, las actividades agrícolas dejaron de ser predominantes, se incrementó la población económicamente activa y el nivel de ingreso de la población, y se redujo el número de miembros por familia, todo ello originado por la elevada cantidad de población migrante, que trabajaba principalmente en la zona metropolitana y cuyas características socioeconómicas son distintas de la población rural originaria del municipio." (PCPET, 1986:2) Esto es parte del análisis de las problemáticas y perspectivas del Plan de 1986, año desde el cual ya se tenía conocimiento de la alta dependencia con la zona metropolitana en relación con el empleo, misma que se mantiene y se ha incrementado, así como de su dependencia e interrelación con Ecatepec, está interrelación entre los dos municipios se abordará en este capítulo en el rubro de Ecatepec como centro regional de Tecámac.

3.2. Composición demográfica

El municipio de Tecámac cuenta en el año 2010 con 364,620 habitantes, según el Consejo Nacional de Población, mostrando una tasa media de crecimiento anual de 6.51% en el periodo comprendido entre los años 2005 y 2010, muy por encima del promedio estatal de 1.21%; aunque disminuyó tres puntos porcentuales, respecto al quinquenio anterior, la cual fue de 9.38% anual. Estas tasas de crecimiento son comparables a las del periodo de 1970-1985 con un tasa anual promedio de 13.5%.

Población del Estado de México y Tecámac, 2005-2010							
Clave	Entidad federativa o municipio	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	México	14 016 823	14 227 630	14 435 284	14 638 436	14 837 208	15 031 728
15081	Tecámac	262 244	282 079	302 604	323 213	343 890	364 620
	(INEGI)	270,574					

Fuente: CONAPO. II Censo de Población y Vivienda, 2005. INEGI.

Las cifras para la elaboración de este apartado deben ser tomadas con reserva, pues aunque como ya se ha dicho fueron tomadas de las instituciones oficiales², están basadas en las cifras correspondientes al año 2005 del INEGI, y los cambios más significativos y acelerados que ha sufrido la estructura urbana de Tecámac se han dado en los últimos 10 años.

Por otro lado, como se detallará en el capítulo sobre el Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac, todavía una parte importante de éste no había sido autorizado, y aunque el mayor número de viviendas ya habían sido autorizadas antes del 2005, eso no significa que estuvieran contabilizadas en el censo, porque aún no estaban completamente edificadas, incluso hasta el año 2010, el Conjunto Urbano Los Héroes continua en construcción. Si tan sólo contemplamos este Conjunto, que no es el único en el municipio, las cifras de la vivienda y la población “beneficiada” son bastante significativas para su crecimiento, pues sería probable que con un supuesto de una ocupación total, más de 70 mil pobladores de los 102,376 nuevos habitantes contabilizados en los cálculos de Conapo del 2010 pertenecieran al CUHT.

Nombre del Conjunto Urbano	No. De viviendas	Pob. Beneficiada	Fecha de publicación
Los Héroes Tecámac II (Sección Las Flores) Modific.	3,373	15,341	10-ago-05
Los Héroes Tecámac II, Sección Jardines	9,500	42,750	15-sep-05
Los Héroes Tecámac II, Ampliación Bosques	1,548	6,966	14-ene-08
Los Héroes Tecámac II, Amp. Bosques Etapa II	100	450	25-nov-08
Los Héroes Tecámac II, Ampliación Jardines	905	4,072	03-dic-08
Los Héroes Tecámac III	570	2,565	02-jun-10
Total	15,996	72,144	

Fuente: Elaboración propia. Gacetas del Gobierno del Estado de México.

² II Censo de Población y Vivienda del 2005, realizado por el INEGI, pues desafortunadamente aún no son públicos los resultados de XII Censo General de Población y Vivienda realizado en el año 2010, los cuales serán difundidos hasta el 2011.

3.2.1. Evolución demográfica de Tecámac.

Como se puede apreciar en el cuadro sobre las tasas promedio de crecimiento, durante los años 50 y 70, la población creció moderadamente de acuerdo al perfil rural que lo caracterizaba, posteriormente, en la siguiente década, de 1970 a 1980, la población se cuadruplicó, y alcanzó una tasa de 14.40%, el doble de la estatal; mientras que de 1980 a 1990 se mantuvo relativamente 'estable', hasta el año 2000, en donde se vuelve a elevar la tasa nueve veces por arriba de la estatal debido a la construcción de conjuntos habitacionales de interés social. En estos dos periodos de acelerado crecimiento obedece a la población proveniente o 'expulsada' de municipios o delegaciones de la ZMVM.

Datos de población de Tecámac, Estado de México, 1950-2005													
UNIDAD	AÑO							TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL (%)					
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	50-60	60-70	70-80	80-90	90-00	00-05
México	1'392,623	1'897,851	3'833,185	7'564,335	9'815,795	13'096,686	14'007,686	3.14	7.56	6.78	2.70	2.95	1.09
Tecámac	9,104	11,971	20,882	84,129	123,218	172,813	270,574	2.77	5.94	14.40	3.98	3.46	9.38

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda 1950-2000 y I y II Conteo de Población y Vivienda 1995, 2005, INEGI (MPMDUT, 2007:31)

La migración es una de las principales causas del crecimiento demográfico de Tecámac, pues de acuerdo al diagnóstico de la MPMDUT-2007, es uno de los municipios que recibe mayor proporción de población de otros estados en la entidad.

Durante la década de los setenta, un porcentaje importante de la población llegó del DF (36%) y en menor medida de los estados de Hidalgo (23%) y Puebla (6%), esto representó más que la búsqueda de empleo en un municipio que apenas se convertía en urbano, el acceso a una vivienda a menor costo. Para el caso específico de la población proveniente del resto de los estados representó acercarse al gran mercado laboral de la ciudad central y sus periferias más consolidadas.

Para 1990 la población que llegó de otros estados sumó 11,270 habitantes, es decir el 9% de la población, en donde la participación del DF se acrecentó pues representó 67% de los migrantes estatales; esta participación disminuyó en el año 2000. Para este año la población originaria de Ecatepec se convirtió en el flujo más importante con 53.05% del total de la población que llegó de otros municipios. La población que llegó de Tlalnepantla representó poco más del 7%, lo mismo que la originaria de Nezahualcoyotl. La población que vivía en Naucalpan representó 5.92% y la que llegó de Zumpango 5.73%, los habitantes que llegaron de Coacalco representaron 3.63% de los inmigrantes intermunicipales.

De acuerdo al Conteo de Población y Vivienda 2005, más del 82% del total de los migrantes provinieron del D.F., lo cual podría ser un indicador de que los nuevos habitantes de este municipio atraídos por la producción de vivienda, son derechohabientes y antiguos residentes del DF, zona proveedora de empleo.

3.2.2. Proyecciones de población

Tal y como explica, Rébora Togno (2000), existen dos clases de escenario: el tendencial y el programático. El primero extrapola el crecimiento de la población de los años recientes y el programático implican crear políticas para orientar el crecimiento previsto de la manera más eficiente posible. Se manejan tres escenarios poblacionales para Tecámac³:

1. Crecimiento tendencial de la población: calculado conforme a la tasa de crecimiento del 2000 al 2005.

Proyección tendencial de la población al año 2020				
Año	Estado	TCMA	Municipio	TCMA
1970	3,833,185	7.56	20,882	5.94
1980	7,564,335	6.78	84,129	14.4
1990	9,815,795	2.7	123,218	3.98
1995	11,707,964	3.17	148,432	3.35
2000	13,096,686	2.65	172,813	3.62
2005	14,007,045	1.19	270,574	9.38
2010	15,031,728	1.42	364,620	6.15
2015	15,943,195	1.18	468,575	5.14
2020	16,761,058	1.01	571,969	4.07

Fuente: Dirección General de Planeación Urbana del GEM 2001. Tomado del MPMDUT-2007.

2. El crecimiento programático de la población es calculado conforme a las políticas demográficas promovida por el Consejo Estatal de Población del estado de México. Existen dos escenarios programáticos para Tecámac, uno en el que se incrementa con 95,869 habitantes más que el tendencial para el año 2020.
3. El crecimiento programático 2 contempla las políticas de consolidación establecidas para Tecámac en el PEDU y las políticas de impulso del Plan de la RVCT. Debido a su función como municipio receptor de nuevos flujos poblacionales tiene un aumento de más de habitantes:

Ahora bien, si consideramos el dinamismo con el que seguirá creciendo la parte sur del municipio, colindante con Ecatepec, se está en posibilidades de construir un segundo escenario. La población prevista para el municipio en los próximos años 10 años sería de aproximadamente un municipio con un millón de habitantes.

³ Para este apartado se tomaron las proyecciones de población del Plan del 2007, sin embargo cotejándolas con las del PENT-2003, varían un poco y son menores las del 2003, aproximadamente consideran 100 mil habitantes menos para el año 2020.

Crecimiento programático de la población. No. 2		
Periodo	Escenario tendencial	Escenario programático
2010	213,248	658,955
2015	224,353	818,629
2020	231,074	973,919
Fuente: MPDUT-2007.		

Es importante considerar que dicho escenario se estructuró de la siguiente manera: al escenario tendencial se le agregó proporcionalmente parte de la población que se asentará en la zona sur de Tecámac, según los planes de desarrollo urbanos de 2003 y 2007.

Es a partir de la publicación de los Planes de Desarrollo del 2003 que comenzaron varias protestas debido a la enorme cantidad de gente se prevé vivirá en Tecámac en los próximos años, tanto por los escenarios programáticos como por el número de viviendas proyectadas. Sin embargo, el millón de personas ya estaba proyectado desde 1986:

“El municipio dispone de grandes extensiones aptas para el desarrollo urbano, 4,884.5 ha, localizadas en su mayor parte en el este y norte del municipio. La mayor parte de sus áreas urbana 86.4% tienen densidades bajas y muy bajas, lo que le permite alojar a cerca de un millón de habitantes sin necesidad de ocupar las mejores tierras agrícolas. [Uno de los objetivos era] lograr una densidad bruta promedio de 155 hab/ha hasta que Tecámac tenga 363,110 hab para el año 2000, logrando incrementar dicha densidad a 260 hab/ha para alcanzar la población de saturación de 921,628 en el muy largo plazo.” (Objetivo del PECPT, 1986: 11).

El estado de México es la entidad federativa que más ha registrado aumento poblacional en 50 años. Mientras que a la mitad del siglo pasado el estado tenía 1.3 millones de habitantes, en la actualidad hay más de 14 millones 530 mil. De acuerdo con esas estadísticas, la explosión demográfica en el estado se dio a partir de 1985, cuando miles de habitantes del Distrito Federal cambiaron su residencia a esta entidad, derivado de los sismos que sacudieron a la capital del país. Desde entonces, la migración es uno de los principales factores de crecimiento del estado de México. Sólo en el año anterior hubo un aumento de más de 350 mil personas, de las cuales 220 mil fueron por nacimiento y el resto de la migración procedente de entidades como el Distrito Federal, Hidalgo, Puebla, Tlaxcala y Oaxaca, dijo Villa Torrado, vocal ejecutiva de Coespo. Estudios elaborados Coespo, indican que 75 por ciento de los residentes de esa región tiene su centro de trabajo en la capital del país. Patricia Villa Torrado, vocal ejecutiva del Coespo, explica además que "38 de cada 100 residentes aquí nacieron en otra entidad, es decir, más de 5 millones de habitantes". (*La Jornada*, 27 de marzo de 2004).

De acuerdo a estructura poblacional el 57% de la población está dentro del rango de población de 15 a 54 años, por lo que se prevé la necesidad de contar con suelo y vivienda para la conformación de nuevos hogares, aunado a la creación de fuentes de empleo para los sectores más jóvenes de la población, que actualmente representan el 45%, así como oferta educativa de nivel medio superior y superior.

Distribución de la población por grupo decenales							
Población de 5 años y más del Estado de México y del municipio de Tecámac, 2005							
	Total	De 5 a 14 años	De 15 a 24 años	De 25 a 34 años	De 35 a 44 años	De 45 a 54 años	De 55 y más años
Estado de México	12,014,536	2,772,756	2,584,263	2,299,727	1,855,781	1,221,481	1,280,528
Tecámac	215,895	52,287	41,346	48,462	34,475	19,631	19,694
		24.22 %	19.15 %	22.45 %	15.97 %	9.09 %	9.12 %

Fuente, INEGI, II Censo de Población y vivienda, 2005.

3.2.3. Características generales de la población de Tecámac en el 2005.

Principales características de la población				
Concepto	Estado		Municipio	
	2000	2005	2000	2005
Población total	13 096 686	14 007 495	172 813	270 574
Hombres	6 407 213	6 832 822	84 819	132 509
Mujeres	6 689 473	7 174 673	87 994	138 065
Población de 15 a 29 años a/	29.8	27.9	30.4	26.4
Población de 60 y más años a/	5.7	6.7	5.4	5.5
Edad mediana b/	23	24	23	25
Promedio de hijos nacidos vivos de las mujeres de 12 y más años	2.4	2.3	2.4	2.2
Población en hogares por tipo de hogar	12 473 097	13 371 843	163 917	243 612
En hogares familiares	12 332 175	13 163 529	162 058	240 028
En hogares no familiares	136 192	189 119	1 784	3 511
No especificado	4 730	19 195	75	73
Grado de intensidad migratoria hacia Estados Unidos e/	3	ND	2	ND

La información es censal y está referida al 14 de febrero para el año 2000 y al 17 de octubre para el 2005.
b/ Se refiere a la edad expresada en años y que divide a la población en dos partes iguales, esto es, la edad hasta la cual se acumula el 50% de la población total.
e/ El grado de intensidad migratoria se clasifica de la siguiente manera: 1.- Nulo, 2.- Muy bajo, 3.- Bajo, 4.- Medio, 5.- Alto y 6.- Muy alto.

En este cuadro se puede apreciar como el incremento de casi 100,000 habitantes en tan sólo cinco años significa un aumento del 50% de los hogares y su relación con la necesidad de vivienda. También se aprecia que se puede hablar que una tercera parte de la población es joven y la media de edad es de 23 a 25 años; hogares jóvenes con necesidad de empleo también. Por último es importante su clasificación cuya intensidad migratoria hacia Estados Unidos es muy baja, por lo menos en el año 2000, incluso más baja que en comparación con la del estado de México.

3.3. Composición del suelo de Tecámac en 1986, 2002, 2003 y 2007

Los Planes municipales revisados coinciden en considerar al municipio de Tecámac como agrícola, pues era su vocación potencial del suelo, aproximadamente la mitad de su territorio, incluso en el Plan de la RVCT del 2005 es considerado un municipio agrícola. Sin embargo, veremos cómo en 24 años esa vocación se ha ido perdiendo, al transformar

los ejidos productivos en suelo urbano, específicamente habitacional a un ritmo acelerado. En el siguiente cuadro podemos percatarnos cómo hace 24 años, sólo una quinta parte del territorio de Tecámac era suelo urbano.

Uso actual del suelo en todo el municipio, 1986			
Usos	Ha	Porcentaje con respecto al subtotal urbano %	Porcentaje con respecto al total del área municipal
Habitacional	2,798.5	92	
Industrial	134.4	4	
Comercio y Servicios	116.3	4	
<u>Parques Urbanos</u>	<u>7.3</u>	<u>0</u>	
SUBTOTAL URBANO	3,056.5	100	20
SUBTOTAL NO URBANO	12,284.0	100	80
TOTAL MUNICIPAL	15,340.5		100

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, Gaceta del Gobierno, Abril 21, 1986, p 6.

En ese año de 1986, de las 15,340.5 ha que abarcaba el municipio el 48.3% era tierra ejidal de vocación agrícola. Una gran parte de ella era del Ejido de Santo Tomás Chiconautla, y según palabras del PCPET, eran consideradas de las mejores tierras agrícolas, sujetas a fuertes presiones para su poblamiento. (PCPET, 1986: 3) Una de las zonas agrícolas del municipio que se buscó preservar desde la creación de este Plan, fue la zona noreste del Estado y hasta la fecha de hoy se ha conservado, aún cuando ha declinado su productividad por la falta de abastecimiento de agua.

Del total de la tierra apta para el cultivo, 4,589 ha eran de riego. Las áreas con riego se localizaban al sur de Ojo de Agua hasta los límites con Ecatepec; al este de Tecámac hasta los límites con Nextlalpan, excluyendo la base área de Santa Lucía; y al sur de los Reyes Acozac también hasta los límites con la base área. (PCPET, 1986: 3) En 1986 se tenían contempladas 3,691.9 ha como áreas aptas para el desarrollo, aproximadamente un poco menos de la cuarta parte del territorio, pues representaban el 23.5% de la superficie municipal. La mayor parte de estas áreas correspondía a los lomeríos del Cerro de Chiconautla; al este de San Martín hasta los límites con Acolman y al norte de los Reyes Acozac y de San Jerónimo Xonacahuacan.

Aptitud territorial de acuerdo al medio natural 1986			
	Ha	Porcentaje respecto al subtotal %	Porcentaje respecto del total %
ZONAS URBANIZADAS			
Cabecera Municipal	1,936.2	63.3	12.6
Los Reyes/Industriales	1,120.3	36.7	7.3
<u>Sub-total URBANIZADAS</u>	<u>3,056.5</u>	<u>100.0</u>	<u>19.9</u>
ZONAS SIN LIMITACIONES PARA EL DESARROLLO URBANO			
Costos normales AU1	3,342.5	90.5	21.8
Costos altos AU2	349.2	9.5	1.7
<u>Sub-total</u>	<u>3,691.9</u>	<u>100.0</u>	<u>23.5</u>

ZONAS CON LIMITACIONES PARA EL DESARROLLO URBANO			
Por pendientes ANUP	207.6	2.6	1.3
Por inundaciones ANUI	76.8	0.9	0.5
Por suelo corrosivo ANUS	725.6	8.2	4.7
Por valor ecológico ANUE	274.4	3.1	1.8
Por aptitud agrícola de 1ª y 2ª clase ANUA	5,582.7	65.7	37.2
Por aptitud agrícola de tercera clase ANUA III	1,725	19.6	11.1
<u>Sub-total</u>	<u>8,592.1</u>	<u>100</u>	<u>56.6</u>
TOTAL	15,340.5		100

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, Gaceta del Gobierno, Abril 21, 1986, p 4.

En el cuadro de la siguiente página podemos apreciar los cuadros de los usos actuales del suelo de los cuatro Planes consultados, de 1986, 2002, 2003 y 2007, para fines comparativos y conocer la evolución del uso de suelo de Tecámac. Sin embargo, no son del todo equiparables pues cada uno de estos Planes muestra información que en los otros no está desglosada o el suelo ha sido clasificado de otro modo, algunas de estas observaciones son:

- En el año de 1986 la superficie agrícola de los años posteriores es menor que la del 2002 y 2003, pues representa el 56.6% del total del municipio, y seis años después la superficie agrícola ocupaba el 70.7% del territorio.
- Tomando en consideración las cifras del suelo agrícola del 2002: el 70.7 % de la superficie agrícola se conserva sólo el 17.2 %, es decir, en cinco años el suelo agrícola disminuyó su tamaño cuatro veces.
- Al parecer lo único que no ha variado es la superficie del Parque Ecológico Sierra Hermosa, las hectáreas destinadas a uso pecuario y el del uso forestal dentro de los últimos tres planes. Este Parque fue decretado como Parque Estatal Ecológico, Turístico y Recreativo Sierra Hermosa por el ejecutivo estatal en la Gaceta de Gobierno de día 5 de abril de 1994, ocupa 653 ha y se ubica en el Eje de Desarrollo Centro.
- Las zonas industriales de Tecámac se localizan en la carretera federal México-Pachuca (el eje de desarrollo centro) y al oriente del municipio sobre la carretera a San Juan Teotihuacán en los límites con este mismo municipio, al año de 2007 comprenden una superficie de 211 ha, en ellas se establecen industrias pequeñas y medianas. Una de las incongruencias entre los Planes del 2002 y 2003 es que señalan la existencia de los 43 ha. En el 2002 en el apartado sobre la descripción de la industria señalan 120 ha., lo cual sería congruente con las señaladas en 1986, 134 ha. Lo cual significa que en 21 años sólo aumentó un 36% el suelo destinado para industria en el municipio de Tecámac.
- La ‘zona sin limitaciones para el desarrollo urbano’ marcada en el PCPET-1986, representaba una superficie del 23.5 de municipio. La mayor parte de ellas se localizaban en los lomeríos del Cerro Chiconautla; hacia el este de San Martín hasta los límites con Acolman y al norte de los Reyes Acozac y de San Jerónimo Xonacahuacan. No fueron las zonas utilizadas para el crecimiento urbano ya que la presión urbana se localizaba en otras áreas.

Aprovechamiento actual del suelo de Tecámac en 2003 y 2007								
	1986		2002		2003		2007	
	Superficie Ha	% del Territorio Municipal	Superficie Ha	% del Territorio Municipal	Superficie Ha	% del Territorio Municipal	Superficie Ha	% del Territorio Municipal
Suelo agrícola: Temporal	5,582.7		5,970.2		7,047.7		770.98	
De riego	1,725		3,802.1		3,770.52		1,878.96	
Ociosas			1077.5		-	-		
Áreas no aptas para el DU (inundaciones, pendientes, suelo corrosivo y por valor ecológico)	1,284.4							
Sub total	8,592.1	56.7	10,849.8	70.74	10,818.22	70.52	2,649.94	17.27
Uso pecuario : Uso intensivo			72.2					
Uso extensivo			346.1					
Sub total			418.3	2.73	419.05	2.73		
Uso forestal (vegetación arbustiva baja)			76.3	0.50	73.6	0.48	703.52	4.59
Suelo erosionado			61.4	0.40	61.4	0.40		
Área urbanizable no programada	3,691.9	23.5					4,932	32.15
Uso urbano (Hab. y equip.)	3,056.5	20	3,151	20.54	2,987.12	19.47	6,190.28	40.35
Uso industrial	134.4		43.4	0.28	43.4	0.28	211	1.38
Baldíos					284.71	1.86		
Parque Ecológico Sierra Hermosa					653	4.26	653	4.26
Otros usos			737	4.81				
Total	15,340.5	100%	15,337.2	100 %	15,340.5	100 %	15,339.74	100 %

Elaboración propia. Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, 1986; Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, México, 2002; Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, 2007: 34; Plan Municipal de Desarrollo de Tecámac 2003. (Superficie municipal: 15,340.5 Ha).

- En el año 2007, el Área Urbanizable No Programada⁴ resulta significativa pues representa 32.15% de la superficie municipal, es decir, 4,932.76 ha. Se ubica fundamentalmente al sur del municipio en los límites con Ecatepec y al nororiente en los límites con Temascalapa, Teotihuacán y Tizayuca, Hgo. Este último tipo de suelo presenta un bajo nivel de ocupación, debido a las restricciones marcadas en la normatividad vigente.

Sin embargo, si sumamos esta área urbanizable no programada a los usos urbanos, tenemos que el suelo urbano representará el 73% del territorio, en contraste con el 20% que en el año de 1986 correspondía al área urbana de Tecámac, lo que significaría que el proceso de transformación a suelo urbano de más de la mitad del territorio se dio en un lapso aproximado de 25 años.

Superficie de uso de suelo urbano y no urbano en Tecámac 1986-2007								
	Sup. Ha	%	Sup. Ha	%	Sup. Ha	%	Sup. Ha	%
	1986		2002		2003		2007	
Uso no urbano	12,284.0	80	11,405.80	74.37	12,025.27	78.39	8,938.46	58.27
Uso urbano	3,056.5	20	3,931	25.63	3,315.23	21.61	6,401.28	41.73

Elaboración propia.

Superficie de uso de suelo urbano y no urbano en Tecámac, 2007		
	Sup. Ha	%
Uso no urbano	4,006.46	26.12
Uso urbano	11,333	73.88

Otra fuente oficial para conocer el tamaño del municipio y su distribución, es la información censal del INEGI, la cual no corresponde en lo absoluto con los cambios del municipio respecto a las áreas urbanas y las no urbanas, pues según ellos las áreas agrícolas representan el 78.7% y las urbanas el 13.84 % del municipio. También llama la atención la superficie del total del Tecámac pues maneja una cifra superior por 392.5 ha a la usada en los Planes.

⁴ De acuerdo al Artículo 5.31. Fracción II del Código Administrativo las Áreas Urbanizables son las previstas para el crecimiento de los centros de población por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello. (Código Administrativo del Estado de México. Gaceta de Gobierno 13 julio del 2001). Se consideran como suelos urbanizables, la zona al oriente de la Autopista México-Pachuca entre el Fraccionamiento Social de Santo Tomas Chiconautla y Cuatliquixca, la zona intermedia entre Ozumbilla y el Parque Sierra Hermosa, las periferias de los poblados de la zona sur y zona norte, la zona norte del Fraccionamiento Ojo de Agua y San Pedro Atzompa, así como la zona sur de Reyes Acozac, además de predios ubicados al oriente de la cabecera municipal entre San Pablo Tecalco y la Carretera Tecámac-San Juan Teotihuacan. (MPMDUT, 2007)

Uso del suelo y vegetación, Tecámac, 2008		
Periodo de observación de 2002 a 2005 (Ha)		
Concepto	Estado	Municipio
Superficie total	2 235 680	15 733
Agricultura	1 035 221	12 396
Pastizal	328 429	1 158
Bosque	407 548	0
Selva	16 396	0
Matorral xerófilo	16 658	0
Otros tipos de vegetación	4 190	0
Vegetación secundaria a/	312 318	0
Áreas sin vegetación	10 211	0
Cuerpos de agua	17 632	0
Áreas urbanas	87 077	2 179

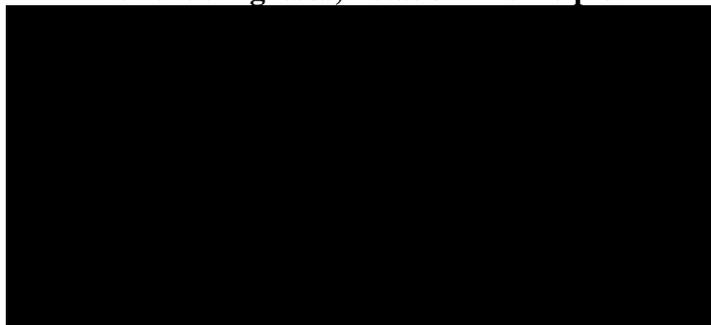
a/ Comprende la suma de superficies de polígonos clasificados como vegetación secundaria de bosque, selva, matorral xerófilo, pastizal natural y otros tipos de vegetación en sus distintas fases de desarrollo.
Fuente: INEGI, Síntesis Estadística Municipal Tecámac, México, 2008.

3.4. Aspectos Económicos

3.4.1. Ingreso de la población

La población ocupada del municipio en el año 2000 presenta una aguda polarización en la distribución del ingreso, pues solo el 3.41% obtuvo más de 10 veces el salario mínimo mensual, en tanto que el 70.65% recibió menos de 5 vsmm.

Nivel de ingresos, Estado – Municipio.



Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI.

Rangos de ingresos de la población ocupada en Tecámac, 2005								
No reciben ingresos	+ 50% y menos de 1 vsm	1 vsm	De 1 a 2 vsm	De 2 a 3 vsm	De 3 a 5 vsm	De 5 a 10 vsm	Más de 10 vsm	No especificado
3.14	5.70	0.0	32.30	21.88	16.47	7.58	3.41	7.26

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI. Tomado del PMDUT-2003.

3.4.2. Ocupación

PEA municipal						
AÑO	Sector Primario		Sector Secundario		Sector Terciario	
	Total	%	Total	%	Total	%
1970	1,823	60.1	428	14.11	782	25.78
1980	1,910	10.64	7,806	43.52	8,219	45.82
1990	1,727	5.09	13,941	41.12	18,232	53.78
2000	1358	2.27	13,769	22.97	31,343	52.30

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2000, INEGI, en MPMDUT, 2007.

De acuerdo al XII Censo General de Población y Vivienda Censal 2000, la población económicamente activa de 12 años y más del municipio de Tecámac representó el 34.64% de la población total, situación similar al promedio estatal. Es importante señalar que en el año 2000 la PEA señalada en el cuadro sólo el 77.54% del total. Aparecen los datos en el Anexo PENT-2003:

Población ocupada de Tecámac, 2000						
PEA	Total	Sector I	Sector II	Sector III	No especificado	Pob. Desocupada
34.68	98.32	2.27	32.43	59.73	3.90	1.68

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2000, INEGI, en MPMDUT, 2007.

En el PENT-2003, también se mencionan el número de establecimientos económicos en Tecámac y la población que ocupan es la siguiente:

Actividades económicas desarrolladas dentro del municipio de Tecámac					
Manufactura		Comercio		Servicios	
Establecimientos	Personal ocupado	Establecimientos	Personal ocupado	Establecimientos	Personal ocupado
516	4113	2869	5377	1660	5870

Fuente: PENT-2003. Tomado del PMDUT-2003.

La suma de todo el personal ocupado por los establecimientos económicos de Tecámac es de 15,380 trabajadores, lo cual tan sólo representa el 9% de la población total del municipio (172,813) en el año 2000. Se podría deducir que el otro 25% de la PEA, es la población que se traslada a otros municipios para laborar.

3.4.2. Agricultura

De acuerdo a la Procuraduría Agraria existen en el municipio 12 ejidos: Reyes Acozac, San Francisco Cuautlihuixca, San Lucas Xolox, San Jerónimo Xonacahuacan, San Pablo Tecalco, San Pedro Atzompa, San Pedro Potzohuacan, Santa María Ozumbilla, Santo Domingo Ajoloapan, Tecámac, Santa María Tonanitla y Santo Tomás Chiconautla, los dos

últimos en términos administrativos pertenecen a otros municipios, el primero a Tonanitla y el segundo a Ecatepec.

3.4.3. Manufactura

En el cuadro sobre establecimientos y personal ocupado se puede apreciar el crecimiento en la década de 1990, incluso hasta el año 2004 aún cuando este sector no haya absorbido una mayor mano de obra respecto a 1999. Las actividades manufactureras más representativas para 1999 fueron la elaboración de productos lácteos con 8.6% de los establecimientos manufactureros, la fabricación y reparación de muebles con 8% y la confección de prendas de vestir con 6%.

Establecimientos y Personal Ocupado en Tecámac				
Sector		Año		
		1989	1999	2004
Manufactura	Establecimientos	119	502	615
	Personal ocupado	1,181	3,999	3,728
Comercio	Establecimientos	857	2,802	3,884
	Personal Ocupado	1,0505	5,259	8,121
Servicios	Establecimientos	336	1,353	1,766
	Personal Ocupado	916	2,781	4,289

Fuente: Censos Económicos de 1989, 1999 y 2004, INEGI.

El sector manufacturero es en término de personal ocupado el segundo en importancia, detrás del sector comercio. Las actividades manufactureras más representativas en el 2004 fue la Industria Alimenticia (elaboración de productos de panadería y tortillas) con 47.47%, fabricación de productos metálicos con el 20.65% e Industria de la madera con el 6.66%.

3.4.4. Comercio

El sector comercio es el que concentra el mayor número de personal ocupado en el municipio. Las actividades comerciales más importantes son las relacionadas con el comercio al por menor, lo cual define, junto con el personal ocupado, el perfil del sector. Después de las manufacturas los establecimientos económicos con actividad de servicios registraron el incremento más importante. Para el 2004, el sector comercial presentó un incremento tanto en el número de establecimientos, como en el de empleos, pasando de 2,802 a 3,884 establecimientos en el período 1999-2004, los cuales generaron nuevos empleos, principalmente en el sector del comercio al por menor. La rama de venta de alimentos concentró el 46.92% de los establecimientos, productos textiles, accesorios de vestir concentraron el 10% de los establecimientos, artículos de ferretería, tlapalería y vidrios con el 9.58% y venta de partes y refacciones para automóviles, camionetas y camiones con el 6.18%.

3.4.5. Servicios

En este sector se observa que tanto los establecimientos como el personal ocupado muestran el mismo comportamiento que el sector manufacturero, en el que los establecimientos aumentaron entre 1999 y el 2004 de 1,660 a 1,766 mientras que la población ocupada bajó de 5,870 a 4,289 personas. En cuanto al personal ocupado sobresalen los servicios de reparación y mantenimiento y, servicios personales con el

39.38%, servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con el 26.72%, servicios de salud y asistencia social con el 8.25% y servicios educativos con el 13.48%.

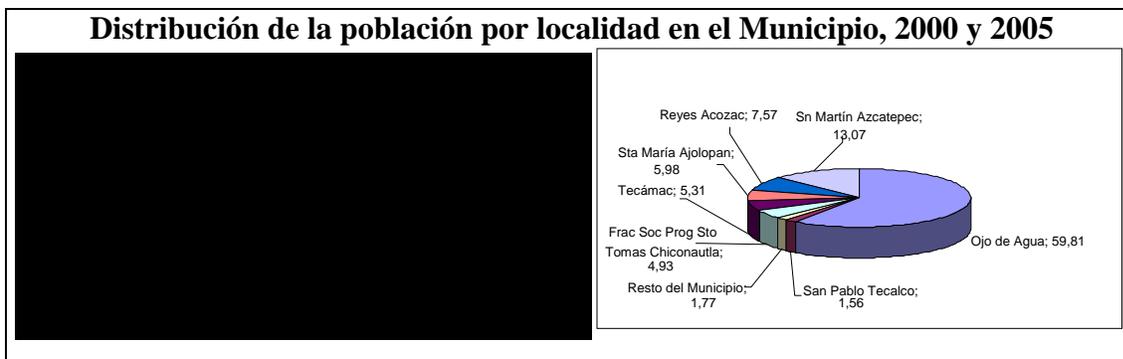
3.5. Distribución de la población por zona

Dentro del municipio las mayores concentraciones de vivienda se asientan sobre la cabecera municipal, el fraccionamiento Ojo de Agua, Los Reyes Acozac, San Martín Azcatepec y San Martín Ajoloapan, los demás asentamientos son zonas de vivienda de interés social y popular localizadas en torno de los principales asentamientos.

Total de viviendas en Tecámac, 2005

Nombre de localidad	Población total	Total de viviendas habitadas	Promedio de hab./viv
TOTAL DE LA ENTIDAD	14007495	3244378	4.3
TOTAL MUNICIPAL	270574	66779	4.1
Ojo de Agua	161820	41384	3.9
San Martín Azcatepec	35375	8137	4.3
Los Reyes Acozac	20478	4886	4.2
Santa María Ajoloapan	16168	3862	4.2
Tecámac de Felipe Villanueva	14377	3446	4.2
Fracc. Soc. Progresivo Sto. Tomás Chiconautla	13345	3061	4.4
San Pablo Tecalco	4213	880	4.8
San Juan Pueblo Nuevo	1781	433	4.1
Colonia la Esperanza	344	80	4.3
Colonia Tezontla	326	69	4.7
Colonia Nuevo México	289	63	4.6
Colonia San Isidro Citlalcóatl	261	61	4.3
Ampliación San Jerónimo	273	60	4.6
Loma de San Jerónimo (Ampl. Santo Domingo)	191	44	4.3
Ampliación de la Concepción	197	42	4.7
San Pedro (El Terremoto)	166	38	4.4
Rancho Azul	90	26	3.5
San Andrés	98	22	4.5
Ejido Santa Ana	72	18	4.0
San Simón	80	17	4.7
Ejido San Francisco	66	14	4.7
Santo Domingo	63	14	4.5
Ejido San Miguel	40	12	3.3
El Tanque	76	12	6.3
Rancho San Nicolás la Redonda	46	11	4.2
Relleno Sanitario Municipal (El Chivo)	41	11	3.7
La Barranca (Avenida Santa Lucía)	36	11	3.3

		Promedio gral. De hab. por viv.	4.3
Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2005.			



Para el año 2005, se conserva la misma tendencia presentada en 2000, es decir, vuelven a sobresalir las mismas localidades; con esto se nos encontramos con una estructura de localidades que crean pequeñas aglomeraciones urbanas en torno suyo, concentrando el mayor número de población. Cabe mencionar que las localidades de San Pablo Tecalco, Tecámac, Reyes Acozac, San Martín Azcatepec y Santa María Ajoloapan disminuyeron su participación con respecto al periodo anterior, mientras que el Fraccionamiento Social Progresivo y el Fraccionamiento Ojo de Agua incrementaron su participación, tal y como se puede apreciar en las gráficas superiores.

De acuerdo al Bando Municipal, la división política del municipio se compone de 12 pueblos, 51 colonias y 6 fraccionamientos (ver el anexo 1). Además el municipio cuenta con 4 barrios y 7 ranchos, agrupados, como ya se mencionó, en tres Ejes de Desarrollo.

El tipo de poblamiento característico hasta 1990 en el municipio de Tecámac fue la colonia popular con 1,816 hectáreas, condición que repercutió en términos de concentración de población y vivienda, una cantidad importante de las colonias surgidas desde los años setenta se asentó sobre lo que se conoce como terrenos de los pueblos: 34 de las 51 colonias. Se puede decir que durante el periodo de 1990 a 1995 el crecimiento urbano se expresó en mayor medida sobre los pueblos.

En cuanto al comportamiento demográfico, la participación que tiene las colonias y los pueblos en cuanto a la concentración de habitantes hace que sean los poblamientos característicos, aunque en los años recientes los pueblos del municipio han perdido representatividad coincidiendo esto con la aparición de nuevos fraccionamientos de interés social en el territorio municipal. Los pueblos concentraron tanto en 1990 como en 1995 41% de la población municipal mientras que las colonias populares concentraron en 1990 38.8% de la población y 40.7% de la población en 1995; para el año 2000 los pueblos del municipio concentraron el 39.84% de la población municipal y las colonias 44.4% de la población. Los pueblos con mayor presencia poblacional durante los últimos años fueron Tecámac, Reyes Acozac y San Pablo Tecalco junto con las colonias como San Martín

Azcatepec, 5 de Mayo, Ampliación San Pedro Atzompa, Ampliación Ozumbilla y Loma Bonita. Ahora bien, las tasas de crecimiento presentadas en las localidades del municipio dan cuenta, por un lado, del proceso de densificación en los pueblos norteños del municipio, y por otro, la saturación de las colonias más consolidadas y antiguas del municipio.

En 1995, Tecámac contaba con sólo 31,213 casas habitación, pero fue a partir de 1997, con la primera gestión del entonces panista Aarón Urbina Bedolla (1996-2000), cuando comenzó a incrementarse en forma alarmante la edificación de viviendas. En ese periodo (1996-2000), el actual diputado local por el PRI otorgó a las inmobiliarias URBI, GEO y SADASI, cinco autorizaciones para la construcción de 27 mil 631 viviendas de interés social, con lo que casi se duplicó el número de casas. Para el 2000 existían ya 36,443 viviendas habitadas. Durante su segunda administración (2003-2006), se dieron autorizaciones para construir 65,648 casas.

Será en la segunda década del siglo XXI en donde se puedan apreciar las dimensiones de los cambios debido a la construcción de las viviendas de interés social en este municipio, pues todavía no es tan notable en las cifras oficiales del año 2005. Sobre todo, si contemplamos que en el PMDUT-2003 es en donde se proyectó la producción de 137,895 viviendas en Tecámac para el año 2020. Por otro lado, si tomamos en consideración que desde 1999 hasta el 2010 ya fueron autorizadas 122,000 casas, en su mayoría de interés social y tomando en consideración las 66,769 viviendas existentes hasta el año 2005 en el municipio, significa que actualmente las dos terceras partes de las viviendas de Tecámac son conjuntos urbanos, zonas de alta densidad habitacional y demográfica. Hacia el año 2020 se prevé, según los escenarios programáticos, que las 137,895 viviendas nuevas, alberguen a 648,107⁵ habitantes de un total de 973,919, lo que significa que dentro de 10 años el 66% de la gente vivirá en este tipo de unidades habitacionales con los respectivos problemas que ello implica.⁶

3.6. Densidades poblacionales

Una situación que resalta a primera vista sobre las densidades es el hecho de que el uso de suelo habitacional de densidad alta las ocupan los conjuntos urbanos, ante ello cabría preguntarse ¿Cuáles serán las repercusiones que tendrá esta concentración de población en los habitantes y en la dinámica del municipio mismo?

El uso habitacional de densidad alta (100 viv/ha) abarca una superficie de 908 hectáreas; se ubica al suroriente del municipio colindante con Ecatepec y Coacalco, denominado Conjunto Urbano los Héroes Tecámac y en el Eje de Desarrollo Centro en el Conjunto Urbano de Sierra Hermosa, en el Conjunto Urbano Villas del Real y en el Fraccionamiento

⁵ Se contemplan 4.7 habitantes por cada vivienda construida, según la densidad domiciliaria estatal.

⁶ Nota 1: Siguiendo los escenarios programáticos para Tecámac, tanto en los Planes del 2003 y 2007, este municipio absorberá más de 126 mil viviendas de un total de 559,533 de las requeridas para la RVCT, es decir, representa aproximadamente el 22% de las viviendas totales previstas para el año 2020 en la RVCT. (PENT, 2003: 158; Tomado del PDUMT, 2003.) Nota 2: Hoy en día el 25% de la población del Distrito Federal habita en unidades habitacionales.

Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla. El uso habitacional de densidad media (de 50 a más viv/ha) abarca una superficie de 3235 hectáreas, se ubican principalmente en el fraccionamiento Ojo de Agua, Ozumbilla, San Pedro Atzompa, y San Francisco Cuatliquixca entre otros. La densidad baja (de 15 a 25 viv/ha) ocupa una superficie de 639.34 hectáreas y comprende básicamente las zonas asentadas en el entorno de la cabecera municipal. Por último, los usos habitacionales de densidad muy baja (6 a 14 viv/ha), con una superficie de 285 has, corresponde a las zonas ubicadas al norte del municipio las cuales son Reyes Acozac, Santa María Ajoloapan, Santo Domingo Ajoloapan, San Pedro Pozohuacan y San Jerónimo Xonacahuacán. (MPDUMT-2007).

3.7. Equipamiento

Entre las áreas de equipamiento más significativos se encuentran la Unidad Deportiva Sierra Hermosa y la Universidad Tecnológica, además de las oficinas de Gobierno. A pesar de contar con equipamiento de comercio y servicios, en el municipio existe un desequilibrio en la distribución del mismo.

3.8. Vialidades Primarias

El sistema vial primario del municipio se encuentra constituido por las vías de acceso hacia las distintas localidades del municipio, permitiendo la interrelación entre las mismas. Entre las vialidades de carácter primario más importantes identificadas en el municipio, se encuentran las siguientes:

Estructura vial primaria	
Sector	Vialidades
CENTRO	-5 de Mayo (Col. 5 de Mayo) -Cristóbal Colón (Hueyotenco) -Hugo Cervantes del Río (Ejidos de Tecámac) -Revillagigedo (San Pablo T.)
SUR	-Camino a Ojo de Agua (Loma Bonita) -Constitución de la Rep. (Sta Ma. Ozumbilla) -Calzada de la Hacienda (Hacienda Ojo de Agua)
Fuente: MPDUMT, 2007.	

3.9. Vialidades Secundarias

En cuanto a las condiciones físicas de vialidades secundarias, estas son regulares, ya que solo algunas se encuentran pavimentadas, de las cuales algunas presentan baches que impiden el flujo adecuado de vehículos. Actualmente las vialidades secundarias presentan un alto nivel de tránsito vehicular, principalmente en horas pico. Dichas vialidades presentan problemas de mantenimiento en la carpeta asfáltica, de ocupación del derecho de vía y una sección angosta con secciones de 4.5 a 9 mts.

3.10. Sistema de Transporte

El transporte en Tecámac se presta a través de autobuses, combis, microbuses y taxis, comunicando a sus propias localidades entre sí y con otros municipios. Los autobuses son utilizados primordialmente para brindar servicio de transporte foráneo, sus principales rutas son:

Tecámac-Ecatepec
Tecámac-San Juan Teotihuacán
Tecámac-Zumpango

Las combis y los microbuses se utilizan para el transporte local del municipio de Tecámac. Sin embargo, también existen rutas que transportan pasaje a otros municipios, como Ecatepec. Entre las principales rutas se encuentran:

Los Reyes Acozac-San Pedro Atzompa
Ecatepec- Ojo de Agua

3.11. El agua

El municipio forma parte de la Región Hidrológica 26 de la cuenca del alto Panuco, perteneciente a la subcuenca del río Moctezuma. Las unidades hidrológicas en el municipio están representadas por 2 canales de aguas negras, uno es el Gran canal del desagüe que conduce las aguas residuales de la ciudad de México y el Dren San Diego, el cual también descarga en el Gran canal. (MPMDUT, 20007).

De acuerdo al trabajo realizado por Rolando Velázquez (2002) sobre *La gestión del agua, estudio de caso: Los Comités de Agua Potable en Tecámac, Estado de México*, nos relata la historia del agua desde la década de los cincuenta hasta el año 2000, en donde nos da las claves para entender porque efectivamente Tecámac fue un municipio contemplado para el crecimiento poblacional, pues cuenta con este recurso, sus características y las principales problemáticas que enfrenta para la obtención y distribución de este bien, así como los escenarios futuros.

Nos relata Rolando Velázquez que desde 1950 Tecámac "...era una de las regiones más transparentes de la Cuenca del Valle de México, pues en su medio geográfico natural todavía se disfrutaba de las lagunas de Xaltocan, Zumpango y Ojo de Agua... La flora y la fauna mantenía condiciones favorables y la mayoría de las parcelas ejidales se ocupaban en la agricultura". (69). A partir de su crecimiento demográfico desde la década de los setentas comienza a enfrentar grandes cambios en el anterior equilibrio entre el hombre y la naturaleza. Otro de los grandes desequilibrios "...es el hecho de que una parte del subsuelo municipal es utilizado para dotar de agua al Distrito Federal provocando que la humedad natural del suelo vaya desapareciendo, lo mismo que la flora y fauna de la región, pues se extrae agua subterránea por medio de la batería de pozos del 'Sistema Chiconautla' (1957) y el 'Sistema Ferrocarril-Los Reyes' (1977). Los niveles freáticos disminuyeron notoriamente. Si con anterioridad el manto acuífero se encontraba a 10 ó 15 metros de profundidad, ahora los pozos tienen que perforarse mínimamente a 120 y hasta 150 metros. (69). Lo cual llama la atención, pues los 17 pozos perforados en el CUHT están a 250 m de profundidad.

Derivado de esta situación se estableció un intercambio de aguas cristalinas por aguas negras, creándose el Distrito de Riego en Ecatepec y Tecámac, así las aguas negras provenientes de la Ciudad de México a través del Gran Canal se utilizan para el riego agrícola y además carecen de tratamiento alguno, según nos relata Velázquez Badillo.

En cuanto al servicio de dotación de agua tanto en los Planes de Desarrollo Urbano y estudios sobre este tema, los cuales manejan cifras del año 2000 y 2002, señalan que hay una cobertura de agua de más del 90% y el consumo promedio está por arriba de los 250 hasta 265 litros/habitante/día, que es una medida superior al promedio nacional la cual es de 150/litros/habitante/día.

Si bien es cierto que este municipio cuenta con agua, debido al uso irracional que se hace del mismo en un futuro se convertirá en uno de las principales fuentes de conflicto en la parte noreste de la ZMVM. Por otro lado, todos los Planes consultados señalan las deficiencias de este recurso.

“El Centro de Población Estratégico de Tecámac presenta una gran limitante en los recursos hídricos, debido entre otros factores a la falta de cuerpos de agua permanentes dentro del municipio. Solamente se pueden encontrar arroyos intermitentes en las épocas de lluvia, en las Barrancas del Panteón, la Barraca de San Jerónimo y en la Barranca entre San Pablo y 5 de Mayo, las cuales son insuficientes para el consumo diario de la población. Por otra parte, los mantos acuíferos cuentan con un bajo nivel, lo que representa un problema al no tener capacidad para satisfacer la demanda de la población.” (MPCPET, 2002: 21-22). También es importante considerar que en ocasiones las barrancas se utilizan para verter las aguas negras generando problemas de contaminación y salud. En el municipio se utilizan grandes extensiones de terrenos como depósitos de las aguas negras y pluviales, lo que ocasiona la contaminación en el manto acuífero y en el subsuelo. (Velázquez, 2002: 70).

Problemáticas:

1. Los mantos acuíferos cuentan con un bajo nivel debido a la sobreexplotación que resulta del abastecimiento al Distrito Federal y el crecimiento poblacional desmedido en Tecámac, por lo que en un futuro habrá escasez y un mayor abatimiento de estos.
2. Existe un grado alto de contaminación originada por las descargas municipales a cielo abierto y las originadas por el Gran Canal que vienen de la Ciudad de México.
3. La construcción de los nuevos desarrollos habitacionales significa la continua pavimentación de calles y avenidas con materiales que obstruyen la filtración del agua al subsuelo y recargar de manera natural los mantos acuíferos, además de ir perdiendo espacios con pastizales o árboles generadores de oxígeno.
4. A los 31 pozos de agua existentes en el municipio hasta el 2007 se tienen que sumar los 17 pozos dentro del CUHT que no están contemplados en ningún Plan, los cuales están a 250 metros de profundidad, cuando a principios del año 2000, los pozos estaban a 150 metros.

3.12. Ecatepec. Centro Regional de Tecámac

La importancia de Ecatepec respecto a Tecámac no se limita sólo a su colindancia, sino al hecho de la presión urbana proveniente de este municipio, la cual se ve reflejada en el caso del CUHT, pues los ejidos sobre los cuales fue construido pertenecían originariamente a Ecatepec, eran parte del pueblo de Santo Tomás Chiconautla, uno de los seis pueblos originarios de Ecatepec. Es por esta razón que brevemente se abordarán algunas de las características de este municipio en función del crecimiento urbano que influye en Tecámac.

- Ecatepec tiene casi las mismas dimensiones territoriales que Tecámac, tiene una superficie de 15,482 ha.
- Su crecimiento demográfico explosivo data desde 1960, cuya tasa anual era de 18.15% en la década de los sesentas, en la siguiente fue de 13.74%. Para 1985 se estima que su población ascendía a 1,273,000 habitantes.
- La principal causa de su aumento poblacional fue la inmigración; desde 1986 sólo el 12.5% de la población de Ecatepec era originaria del Estado.
- La inmigración fue efecto del crecimiento de sus actividades industriales y las oferta de suelo y vivienda para la familia con ingresos medios y bajos en fraccionamientos muchas veces irregulares, una de estas zonas era Chiconautla. La existencia previa de la industria antes que el sobre-poblamiento es uno de los grandes contrastes con el municipio de Tecámac.
- Tomando en consideración que Ecatepec es el lugar de donde procede más del 50% de los migrantes de Tecámac es importante conocer las características generales de las viviendas en Ecatepec. La vivienda ha sido clasificada en vivienda media, popular y precaria, debido en Ecatepec no existen zonas residenciales ni departamentales para población con ingresos elevados.

Uno de los estudios más recientes sobre la región Oriente⁷ nos permite conocer los municipios de mayor jerarquía que funcionan como centros urbanos y la intensidad de sus relaciones con sus municipios colindantes. A continuación se explicará brevemente el funcionamiento del nodo de Ecatepec, municipio al cual está supeditado Tecámac, de acuerdo al estudio realizado por el investigador Orlando Moreno y el cual es expuesto en el libro sobre el *Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1980-2010*.

⁷ Una de las características más importantes de la región oriente, la cual nos muestra la relevancia de este estudio, es que estos municipios albergan a más de 11 millones de habitantes, por lo tanto representa la zona más poblada dentro de la ZMCM y del Estado de México, posición que conservará en los próximos cinco años. (Moreno, Orlando, 2008: 144).

Los 4 nodos principales que rigen el oriente de la ZMCM de acuerdo a su jerarquía son:

	Municipio rector	Población 2005	Municipios colindantes en orden de su lugar en la jerarquía urbana grado de interacción
1°	Nodo Nezahualcóyotl	4,440,115	Ecatepec de Morelos, La Paz, Chimalhuacán, Ixtapaluca, Chicoloapan y Atenco.
2°	Nodo Ecatepec de Morelos	3,746,520	Nezahualcóyotl, Acolman, Tecámac , Coacalco de Berriozábal, Teotihuacán, Atenco, Tezoyuca y San Martín de las Pirámides.
3°	Nodo La Paz/ Chalco Solidaridad/ Ixtapaluca	1,476,708	Valle de Chalco, Tlalmanalco, Amecameca, Juchitepec, Tenango del Aire, Cocotitlán, Temamatla y Ayapango.
4°	Nodo Texcoco	1,455,743	Chicoloapan, Chimalhuacán, Ixtapaluca, Atenco, Chinconcuac, Chiautla, Tepetlaoxtoc y Papalotla.
	Total de población	11,119,086	

Fuente: Moreno, Orlando, 2008: 143-144.

Tecámac es sólo uno más de los ocho municipios con una alta interrelación con el municipio de Ecatepec. En la década de los años ochenta Ecatepec ocupara el primer lugar de la jerarquía urbana de la región oriente, situación que pierde en la siguiente década, pues es desplazado por el municipio de Nezahualcóyotl. Sin embargo, Ecatepec permanecería con un nivel alto de atracción demográfica, situación por la cual descendió de su antigua jerarquía urbana. Está es una de las explicaciones más importantes del estudio sobre la región Oriente del investigador Orlando Moreno, quien nos dice: “El crecimiento de la población en un municipio impide una consolidación en sus estructuras de bienes y servicios” (2010:153). Tal y como fue el caso de Ecatepec y hoy en día se manifiesta en Tecámac y su crecimiento demográfico acelerado.

Durante la década de los ochenta, noventa y en la primera década del siglo XX, Ecatepec y Nezahualcóyotl serían los dos municipios principales, que fungen como ejes dinamizadores de este nodo con una dinámica poblacional y económica similar, mientras que los municipios de Tecámac, Acolman y Coacalco de Berriozábal, ocupan un segundo lugar dentro de este nodo, el tercer grupo lo conforman los municipios restantes que son Atenco, San Martín de las Pirámides, Tezoyuca y Teotihuacán, los cuales además son municipios con cero grado de urbanización, es decir, rurales.

Los tres principales municipios con un grado de urbanización del 100 por ciento son: Nezahualcóyotl, Ecatepec de Morelos y Coacalco de Berriozábal, mismo que concentran las actividades secundarias y terciarias de este nodo. En segundo lugar están: Tecámac, Acolman y Coacalco.

Los principales cambios de este nodo en la primera década del siglo XX son: que Ecatepec es el principal concentrador de población y Teotihuacán consolida su estructura urbana, restando sólo tres municipios netamente rurales en este nodo.

Sobre Tecámac repercutió directamente el crecimiento demográfico en la etapa de consolidación de Ecatepec en los años noventa. (Moreno, 2010: 152-159).

Conclusiones

En los cuatro planes consultados se considera que Tecámamac posee una ubicación estratégica regional, por lo cual fue contemplado como un municipio con potencial para el desarrollo económico y territorial. Sin embargo, el desarrollo económico propuesto derivó solamente en la construcción masiva de casas habitación de interés social para albergar a la población proyectada de la zona oriente de la RVCT. Anteriormente, en el PCPET de 1986, se consideraba su posición estratégica debido a que se encuentra en la ruta hacia el noreste del país, y porque es un paso obligado como vía corta, entre el norte y el noreste del Estado.

Las 4 carreteras regionales de Tecámamac, la carretera federal de cuota México- Pachuca, la federal libre México-Pachuca, y las estatales libres Reyes Acozac-Zumpango y Tecámamac-Teotihuacán, son las que han orientado el crecimiento y la expansión de las zonas habitacionales de Tecámamac.

Desde el año 1986 hasta el 2007, el uso predominante de suelo es el no urbano, pues se contempló que representa el 70% del territorio. Dentro del uso de suelo urbano reconocido en el Plan del 2007, el 80% es de tipo habitacional. Este municipio en contraposición como Ecatepec nunca ha tenido un desarrollo de sus sectores productivos previo a la migración de sus nuevos habitantes.

Se puede considerar al municipio de Tecámamac como una zona de transición, pues la población se desplaza principalmente a municipios metropolitanos con alto grado de actividad económica, tales como Ecatepec, Coacalco y Tlalnepantla, el Distrito Federal (DF), Tizayuca y la ciudad de Pachuca, Hgo. De esta forma, Tecámamac ha desempeñado el papel de municipio ‘dormitorio’ (para su PEA), en el cual la mayor parte de sus habitantes que laboran se desplazan para desarrollar actividades laborales, de comercio y servicios.

En general, el emplazamiento del municipio es estratégico desde el punto de vista del desarrollo de los asentamientos humanos debido a su cercanía a zonas de alto dinamismo económico, por las características físico-naturales de su territorio, por el régimen de propiedad de la mayor parte del suelo, por la colindancia con zonas de alta dinámica urbana; por sus extensiones de suelo favorables al desarrollo urbano y por la potencialidad de los diversos proyectos federales y estatales que han de ubicarse en el municipio. (MPMDUT, 2007)

El crecimiento acelerado de Tecámamac se debe a la migración de personas provenientes de municipios consolidados urbanamente, esta migración ciudad-ciudad, caracteriza a los habitantes de los CU quienes están habituados a un modo de vida urbano. Según los Programas de Desarrollo Urbano de cada municipio, cada uno de estos cuenta con las “condiciones potenciales” (recursos naturales, ubicación estratégica e infraestructura) para recibir “flujos poblacionales de importancia”.

Apartado B

Conjuntos Urbanos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, 1999-2010

El objetivo de este apartado es mostrar el crecimiento de los conjuntos urbanos como una forma de producción del hábitat en el Estado de México en los últimos 10 años, y en algunos casos, como es el del municipio de Tecámac, será una forma de vida mayoritaria para sus pobladores, pues como ya se comentó, este tipo de asentamiento llegará a concentrar las dos terceras partes de la población y del parque habitacional de acuerdo a las proyecciones para el año 2020. Es por ello que es significativo conocer la oferta de este tipo de casa habitación con la que están saturando la región del Valle Cuautitlán Texcoco, ya que tal vez si se tratara de un caso único, el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac podría mantener cierto equilibrio respecto a todas sus implicaciones sociales, económicas y ambientales que generará por sus dimensiones, situación que no es posible pues está inserto en una región con los conflictos que ya hemos señalado en el apartado que trata las problemáticas específicas de la RVCT, situación que se agudiza por estar rodeado por más unidades habitacionales, tal y como se apreciará en este capítulo.

De acuerdo a la información de la página oficial web de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, desde noviembre de 1999 hasta junio del 2010, han sido autorizados un total de 623,346 viviendas en 44 de sus 125 municipios, en su mayoría vivienda de interés social, progresiva, de tipo popular o media, y en menor medida residencial.

A partir del análisis de esa información destacan las siguientes observaciones:

1. Dentro de algunas de las 59 entidades de la Región del Valle Cuautitlán Texcoco, mayoritariamente en los 35 municipios conurbados⁸, se construyeron 524,564 viviendas respecto al total, es decir el 84% de las viviendas del total de conjuntos autorizados, han sido localizados en la región más sobrepoblada de la ZMVM.
2. El número de viviendas construidas en los municipios colindantes con Tecámac: Acolman, Ecatepec, Nextlalpan, Temascalapa, Tonanitla y Zumpango, suman un total de 115,257 unidades, que junto con las de Tecámac representan 38% de los conjuntos urbanos autorizados en el Estado de México en los últimos 12 años.
3. En el municipio de Tecámac han sido autorizadas 121,925 casas habitación, es decir aproximadamente el 20% del total de las viviendas de todo el Estado de México, en un municipio cuyo territorio representa el 0.67% de la superficie total del estado⁹. Esto significa que en el 2010 se alcanzó la meta propuesta por el Plan Regional de Desarrollo Urbano del VCT planteado en el 2005, en el que se pretendió alojar el 22% de la demanda de casas habitación en este municipio.

⁸ Excepto por los municipios de Huehuetoca y Temascalapa, que no están tipificados como conurbados.

⁹ El Estado de México mide 22,499.95 Km², Tecámac 153.4 km².

4. El mercado de vivienda de interés social es el mayoritario, ya que solamente se autorizaron 1,574 vivienda de tipo medio y residencial, lo cual representa el 1.29% de la producción habitacional.

Porcentaje de viviendas autorizadas en el Estado de México, 1999-2010			
Municipios	Núm. de viviendas	Núm. de viviendas	
Tecámac		121,995	20%
Acolman	12,982	115,257	18%
Ecatepec	21,903		
Nextlalpan	10,000		
Temascalapa	4,502		
Tonanitla	957		
Zumpango	64,913		
	Sub-total	237,252	38%
Otros municipios		386,184	62%
	Total	623,436	100%

Distribución de los C.U. en el Edo. de México, 1999-2010

Tecámac: 20%
Municipios colindantes con Tecámac: 18%
Otros municipios: 62%

Elaboración propia con información de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México.

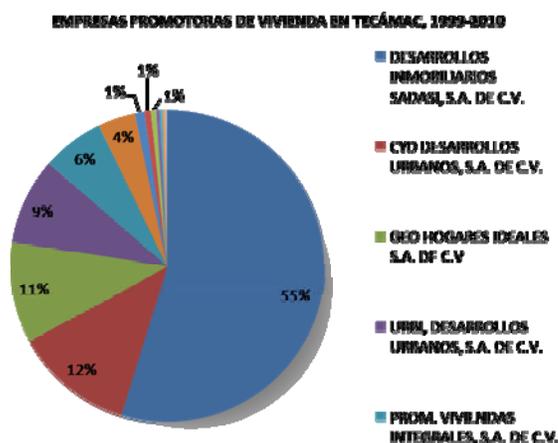
Conjuntos urbanos autorizado en Tecámac entre Noviembre de 1999 y Junio de 2010

Nombre Del Conjunto Urbano	Empresa/Promotor	Tipo De Vivienda	No. De Viv.
"Villas Del Real", 3ª Sección	Urbi, S.A. De C.V.	Interés Social	2,866
"San Pablo De Los Olivos"	Inmobiliaria Dabo, S.A. De C.V.	Interés Social	322
"Sierra Hermosa"	Geo Hogares Ideales S.A. De C.V	Interés Social	7,153
"Los Héroes"	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Interés Social	18,304
"Villas Del Real Cuarta Sección"	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Interés Social	1,760
"El Magueyal"	Plaza Viaducto, S.A. De C.V	Social Progresivo	677
"Villa Del Real Quinta Sección Fase I"	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social (1,688), Popular (83), Medio (138), Comercial Y De Servicios	1,909
"Real Del Sol"	Prom. Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social (669) Y Medio (77)	746
"Villa Del Real Quinta Sección Fase II"	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social, Comercial Y De Servicios	1,182
"Los Héroes Tecámac II" (Primera Etapa 22,859).	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social, Comercial Y De Servicios	25,910
"Los Héroes Tecámac II", Sección Las Flores	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A De C.V.	Social Progresivo, Lotes Con Servicios Y Pie De Casa	3,373
"Villa Del Real", Sexta Sección	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social (2,469), Popular (459), Medio (279), Comercio Y De Servicios	3,207
"Real Del Sol" Segunda Etapa (Jardines Del Valle)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Mixto: Medio, Comercial Y De Servicios	413
"Rancho La Luz"	Inmobiliaria Miliar, S.A. De C.V.	Interés Social	825

"Rancho La Capilla"(Primera Etapa: 3,017)	Lic. Miguel Angel Rubin Suarez Y Lic. Fernando Antonio Gorgollo Orvañanos	Mixto: Social Progresivo, Comercial Y De Servicios	4,726
"Los Héroes Tecámac Ii,Sección Jardines	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Mixto: Social Progresivo, Comercial Y De Servicios	9,500
"Real Del Sol" Tercera Etapa (Jardines Del Valle)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Mixto: Interes Social (363), Medio (363)	546
"Las Flores"	Asociación Promourb, A.C.	Social Progresivo	362
"Real Del Cid" (Primera Etapa: 882)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Interes Social	1,143
"Real Castell	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Mixto (Medio 314 Y Residencial 10)	324
"Valle San Pedro Sección Urbi Villa Del Campo Fase I"	Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Mixto (Interes Social, Comercial Y De Servicios)	8,407
Hacienda Del Bosque"	Geo Edificaciones, S.A. De C.V.	Mixto (Interes Social 1,572 Y Popular 385)	1,957
"Paseos De Tecámac"	Inmobiliaria Karuka, S.A. De C.V.	Popular	441
"Real Del Cid" (Segunda Etapa)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Mixto: Interés Social Y Popular	468
"Jema"	Ing. José Quezada Alba	Social Progresivo	209
"Galaxia El Llano"	Inmobiliaria Diarel, S.A. De C.V.	Interés Social	1180
"Real Castell" (Segunda Etapa)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Medio	137
"Los Héroes Tecámac II, Ampliación Bosques"	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Interés Social	1,548
"Real Del Cid" (Tercera Etapa)	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Tipo Mixto (Habitacional Interes Social Y Popular)	835
"Real Firenze"	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Residencial Y Medio	749
"Ampliación Bosques Etapa I"	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Interés Social	100
"Los Héroes Tecámac Ii", Ampliación Jardines Tecámac	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Social Progresivo	905
"Valle San Pedro Sección Urbi Villa Del Campo Fase Ii-B"	C Y D Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	Social Progresivo	3,936
"Hacienda Del Bosque " (2a. Etapa)	Geo Edificaciones, S.A. De C.V.	Habitacional De Interés Social	450
"Real Del Cid Cuarta Etapa"	Promotora De Viviendas Integrales S.A. De C.V.	Habitacional De Interes Social	1,675
"Valle San Pedro Sección Urbi Villa Del Campo Fase Ii-A"	Cyd Desarrollos Urbanos S.A. De C.V.	Tipo Habitacional Social Progresivo	2,694
"Sierra Hermosa 2º Etapa"	Geo Hogares Ideales S.A. De C.V.	Tipo Habitacional De Interes Social	252
"Los Héroes Ozumbilla"	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Tipo Mixto (Habitacional De Interes Social Y Comercial Y De Servicios)	6,554
"Real Del Cid Quinta Etapa"	Promotora De Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	Tipo Mixto (Habitacional De Interes Social, Popular Y Comercial Y De Servicios)	780
"Los Héroes Tecámac Iii"	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	Habitacional De Interes Social	570
"Hacienda Provenzal"	Geo Edificaciones S.A. De C.V.	Habitacional Social Progresivo E Interes Social	2,900
		Total	121,995
Secretaría De Desarrollo Urbano Del Estado De México.			

5. El Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac con sus 60,210 viviendas, constituye la mitad del mercado inmobiliario de viviendas de interés social de este municipio.
6. Existen 13 empresas desarrolladoras de vivienda en Tecámac. El 55% del mercado de la vivienda de interés social pertenece a la empresa SADASI. Las siguientes tres empresas que le siguen en producción son: C. y D. Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., GEO Hogares y la empresa URBI, con el 12, 11 y 9% respectivamente.

EMPRESAS DE VIVIENDA EN TECÁMAC, 1999-2010			
	EMPRESA/PROMOTOR	NO. DE VIV.	%
1	Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. De C.V.	66,764	54.73
2	Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	15,037	12.33
3	Geo Hogares Ideales S.A. De C.V	12,712	10.42
4	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. De C.V.	10,924	8.95
5	Prom. Viviendas Integrales, S.A. De C.V.	7,816	6.41
6	Lic. Miguel Angel Rubin Suarez Y Lic. Fernando Antonio Gorgollo Orvañanos	4,726	3.87
7	Inmobiliaria Diarel, S.A. De C.V.	1,180	0.97
8	Inmobiliaria Miliar, S.A. De C.V.	825	0.68
9	Plaza Viaducto, S.A. De C.V	677	0.55
10	Inmobiliaria Karuka, S.A. De C.V.	441	0.36
11	Asociación Promourb, A.C.	362	0.30
12	Inmobiliaria Dabo, S.A. De C.V.	322	0.26
13	Ing. Jose Quezada Alba	209	0.17
	Total	121,995	100.00



Elaboración propia con información de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México.

7. Según el documento *Ciudad del Bicentenario*, en Tecámac hay una superficie de 6 mil 95 hectáreas y un potencial de 87 mil 700 casas en 2010 y 155 mil 300 en 2020. (Salinas, Javier, *La Jornada*, 24 de mayo de 2008). El total de casas construidas al 2010 al parecer superó el pronóstico de las 87 mil casas para el año 2010, y de la misma manera es de esperarse la continua expansión de los conjuntos urbanos proyectados al 2020, por lo menos hasta alcanzar las 137,895 proyectadas en la MPDUMT-2003.

3.13. La figura jurídica de los Conjuntos Urbanos

De acuerdo a la clasificación de las formas de producción del hábitat en la Ciudad de México sugerida por Emilio Duhau y Angela Giglia (2004: 258), los conjuntos urbanos se derivan de la producción de vivienda de interés social de los años setenta localizados en las periferias:

- 1) El urbanismo ibérico que fue formalizado en las Leyes de Indias y definió el tejido urbano organizado por medio de la traza en damero y de una centralidad definida a partir de la sede del poder político y religioso. Ej. El Centro Histórico de la Cd. De México y las trazas originales de Coyoacán, Tlalpan y Azcapotzalco entre otras.
- 2) El urbanismo moderno produjo la ciudad a partir del espacio público y organizó el tejido urbano mediante la jerarquización de las vías públicas, la relación entre el ancho de las mismas, las características y alturas de las edificaciones y las centralidades definidas por los corredores comerciales, los parques y las plazas. Ej. Las cuatro delegaciones centrales del D.F. que actualmente son un espacio disputado.
- 3) Los barrios o pueblos correspondientes a poblados rurales, originados como asentamientos prehispánicos, en ellos los espacios públicos son relevantes y suelen limitarse a la iglesia y su atrio y a la calle en donde se pone el mercado, presentan una traza irregular y sus espacios de circulación se reducen por lo general a estrechos callejones. Ej. El barrio de la Conchita, San Francisco y Los Reyes, en Coyoacán).
- 4) La expansión del antiguo núcleo conurbados que crecieron en los años 50, los cuales adoptaron tres modalidades:
 - 4.1. Los desarrollos suburbanos o fraccionamientos, que responden al modelo clásico del suburbio residencial en tanto que dependen funcionalmente de la ciudad central. Ej. Cd. Satélite en Naucalpan. Este urbanismo suburbano rompe con el urbanismo moderno al producir la ciudad a partir de un tejido residencial donde el espacio público es definido fundamentalmente como escenario de la vivienda en la medida que sus funciones están reducidas a la circulación y no se prevé que su entorno sea perturbado por otras funciones y actividades urbanas no residenciales, las cuales están ubicadas en espacios destinadas especialmente para ellas.
 - 4.2. Los conjuntos habitacionales de interés social, los cuales se crean en los años setentas, bajo una lógica de localización periférica que responde al suelo barato y al aprovechamiento de las economías de escala.
 - 4.3. Las colonias populares, generan una ciudad producida a partir de la vivienda y los servicios básicos por medio de la urbanización popular, basada en la producción de lotes baratos destinados a la vivienda unifamiliar autoconstruida y en ocasiones, bajo una irregularidad jurídica.

Específicamente la figura jurídica de Conjunto Urbano está estipulada en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y como tal vino a sustituir, en México, a las unidades habitacionales de interés social que eran financiadas por organismos públicos, como el INFONAVIT y el FOVISSSTE, y los fraccionamientos. (Duhau, 2008:21) Una de los principales cambios que señala Duhau respecto a esta nueva figura legal es la desaparición de una reglamentación en torno a los reglamentos de construcción y de los

tamaños mínimos de los lotes, los cuales hoy en día oscilan entre 40 y 60 m². En lugar de esta reglamentación ha quedado estipulado que: "...la empresas desarrolladora deberán construir obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, conforme a los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y demás autoridades competentes". (CAEM, Libro Quinto, Título Cuarto, Capítulo Segundo, Art. 5.44 Frac. II; en Duhau, 2008: 21)

Martha Schteingart, en su libro *Los productores del espacio habitable* (1989), nos muestra la historia y desarrollo del surgimiento de los fraccionamientos en el Estado de México a partir del año de 1958, así como su regulación jurídica y el crecimiento urbano de la ZMVM bajo esta forma desde 1958 hasta 1987, dividido por los periodos administrativos de los gobernadores. A partir de esta lectura, aún cuando sólo abarca hasta la décadas de los ochenta, son observables dos grandes tendencias que hasta la fecha de hoy se mantienen y son observables en los conjuntos urbanos producidos en la primera década del siglo XXI:

- 1) Una producción mayoritaria de vivienda de interés social o popular, entre 1958 y 1987, el 73.9% de los fraccionamientos era de tipo popular. En el periodo revisado para esta investigación, 1999-2010, aproximadamente más del 90% es vivienda de interés social, popular y social progresiva.
- 2) Ecatepec, Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli y Naucalpan, en el periodo de 1958-1987, absorbieron el 66.8% de los fraccionamientos populares. Mientras que los fraccionamientos residenciales y campestres se aprobaron en los municipios de Naucalpan, Huixquilucan y Atizapán.

3.14. Las grandes empresas desarrolladoras

Es a partir de la década de los noventa que las formas de financiamiento y producción de la vivienda de bajo costo se transformaron radicalmente, tanto las instituciones públicas, las cuales se convirtieron en entes puramente financieros, como los desarrolladores inmobiliarios quienes ahora son los encargados de la gestión del suelo urbano, la producción y la promoción de esta clase de vivienda. Algunas de las principales características de estas empresas desarrolladoras son:

- Poseen sistemas de producción tipo industrial de producción masiva.
- Son grandes corporaciones, se han conformado como consorcios de gran envergadura.
- Son grandes acaparadoras de tierra, pues adquieren grandes extensiones de terreno a bajos precios por su localización distante de las áreas urbanas, y constituyen reservas territoriales privadas.
- El incremento de sus márgenes de utilidad se deben principalmente: a la adquisición masiva de suelo de bajo costo por su localización lejana de los centros urbanos. (Eibenschutz y Goya, 2009: 10)

“El poderío económico de estas empresas y la disponibilidad de financiamiento de largo plazo – e incluso participaciones con capital de riesgo- han producido un auge de compra de terrenos rurales en áreas alejadas de las ciudades y fuera de la normatividad urbana, lo que permite su adquisición a bajo precio”. (Eibenschutz y Goya, 2009: 11) Lo cual se

apreciará detalladamente en el siguiente capítulo sobre la adquisición de suelo para el conjunto urbano de Los Héroes.

3.14.1. SADASI

De acuerdo a página web de la empresa SADASI, nació en 1975 en el Estado de México. En algunos de los contratos de compra-venta revisados en donde se acredita la personalidad jurídica de Sr. Isaac Vainer Girs, ingeniero civil originario de Toluca, nacido en el año de 1940, se menciona que la empresa de “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A de C.V”, se conformó el 12 de mayo de 1994, con una duración de 20 años, y cuyo: “... objeto social es entre otros... la ejecución por contratación de toda clase de obras públicas y privadas, compra y venta y fraccionamientos de toda clase de inmuebles, ya sea por cuenta propia o comisión, el comercio de materiales, productos y artículos para la construcción y sus conexos, así como los mercantiles que tengan relación con los fines anteriores”¹⁰. Tal y como lo plantean ellos mismos, su ciclo: “Consiste en comprar terrenos, diseñar proyectos económicamente viables, urbanizar, obtener créditos para su operación y para sus compradores, construir desarrollos integrales con equipamiento e infraestructura, vender y dar atención postventa.”

Actualmente es una de las empresas constructoras más grandes de México, con 187 mil casas construidas, tiene proyectos en 12 estados de la República Mexicana: Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, Guanajuato, Nuevo León, México, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Tamaulipas, Yucatán y en el Distrito Federal. Aún cuando es una de las empresas más grandes del país no cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores como sus homólogas: la Desarrolladora Homex, Urbi, Corporaciones Geo, Consorcio Ara, Sare Holding y Consorcio Hogar. (CIDOC, 2009: 57)

La familia de empresarios Vainer cuenta con muchas experiencia en el ramo, pues incluso fueron fundadores de la Canadevi tras la desaparición de Provivac, lo cual significó un triunfo ante las reticencias de la Cámara de la Industria de la Construcción. David Vainer Zonzszain, fue presidente la Cámara Nacional de la Industria de Desarrolladores de Vivienda (Canadevi) de la Región Valle de México, se postuló para la presidencia de la misma en el 2009, perdiendo ante la candidatura de Ismael Plascencia Núñez.

3.14.2. El sector de la población al que está dirigido la oferta de vivienda producida por Sadasi

Los clientes potenciales y según la óptica de los desarrolladores, su mercado cautivo, son los trabajadores derechohabientes del Infonavit y Fovissste, los cuales no necesariamente representan a los sectores con una necesidad de vivienda, y lo cuales, las dos terceras partes de ellos tienen sus fuentes de empleo en el Distrito Federal:

¹⁰ Algunos de los representantes legales de la empresa, asentados en las cláusulas son: Isaac Vainer Girs, Enrique Nahum Vainer Girs, Simón Vainer Zonzszain, Julio David Vainer Zonzszain, Alejandro Rodal Rubio, Jaime Holtz Kantorovich, Israel Jaime Cukier Chervinska, Jorge Luis Solano Vega, Gary Najman Vainer, Antonio Polo Rodríguez y Jorge Blum Valencia.

“Víctor Manuel Borrás Setién, titular del Infonavit, refirió por su parte que en la ciudad de México hay alrededor de 2 millones de trabajadores que cotizan en la institución y están en posibilidad de adquirir vivienda, y si a éstos se suma la población trabajadora de la zona conurbada, llega a 3 millones, lo que significa un gran reto que se tiene que atender en colaboración con las dependencias involucradas. (Bolaños, Ángel, *La Jornada*, 30 de abril de 2008).

Debido a su condición periférica el CUHT ofrece suelo a bajo costo a los desarrolladores inmobiliarios quienes a su vez ofertarán vivienda para los sectores de la población de bajos ingresos, ya que el Distrito Federal es una ciudad que genera vivienda para gente de más altos recursos.

Las tendencias que se presentan desde el año 2006 respecto a la apertura de créditos del Infonavit, reportaban que aproximadamente una cuarta parte de los acreditados adquirirían una casa o departamento en alguna de las delegaciones políticas, principalmente Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, debido al incremento del precio del uso del suelo y, en consecuencia, el valor de los inmuebles. La otra parte de los acreditados ejercieron su préstamo en el estado de México, en los municipios de San Vicente Chicoloapan, Tecámac, Ecatepec, Cuautitlán y Chalco, donde el valor de la vivienda es menor y está al alcance de sus percepciones salariales.

La mayoría de los solicitantes se ubica en los segmentos de crédito de vivienda económica, vivienda tradicional de bajo ingreso y tradicional, para los cuales se requiere un ingreso de entre 3.9 y 10.9 salarios mínimos, a fin de acceder a inmuebles con un valor de 173 mil 210 a 517 mil pesos. (Gómez Flores, Laura, *La Jornada*, 20 de abril de 2006).

Según las declaraciones del Lic. Manuel Pérez Cárdenas, El FOVISSSTE hace tres, cuatro años era una institución de 15, 20 mil créditos por año, hoy en 2009 es una institución de cien mil créditos. Este crecimiento exponencial ha sido producto de las instrucciones que les fueron dadas por el presidente de manera pública y reiterada muy al principio del gobierno en Los Pinos, posteriormente un evento que tuvieron en Puebla.¹¹ Esta es una de las reuniones en donde se puede apreciar el pacto existente entre el sector gubernamental y el privado, en el ámbito de la construcción de la vivienda.

En lugar de un solo crédito durante 35 años de vida de la institución hoy existen cinco distintos créditos, prácticamente opciones de crédito para cualquiera de las capacidades de compra de los distintos trabajadores públicos, de los distintos estratos salariales. En el pasado apenas siete de cada cien habían tenido durante los 30 años acceso al crédito hipotecario, es decir 93 de cada cien terminó su vida activa, se fue a la jubilación sin haber disfrutado el derecho. Entonces la instrucción desde la Presidencia de México, fue que elevaran el porcentaje al 45, 50 % en los seis años de la actual administración. Eso implicó armar un plan para la administración del 2006-2012 en donde gestionarían alrededor de

¹¹ Se refiere al evento “Las 100 mil viviendas para vivir mejor”, realizado en la unidad habitacional de Los Héroes Puebla de Zaragoza, Puebla, el 20 de octubre de 2008. Esta unidad fue construida por Sadasi quien edificó 14 mil viviendas. En el evento estuvieron presentes Felipe Calderón Hinojosa, Miguel Ángel Yunes, Enrique Vainer Girs, Manuel Pérez Cárdena y Mario Marín Torres.

600 mil créditos que es más o menos el equivalente a un 75 ú 80 % en seis años de lo que se hizo en los 34 años anteriores.¹²

La inmobiliaria Sadasi debido a su larga experiencia de más de 35 años en este ramo de la construcción, ha podido sortear los problemas de las crisis, así como convertirse en una de las empresas más exitosas entre las mismas desarrolladoras de vivienda. Tal y como afirmó su director general, Enrique Vainer Girs, quien en reiteradas ocasiones lo ha hecho público, pues la compra de sus casas se da por parte de los derechohabientes, pues por parte del sector no asalariado se han caído las ventas. Aproximadamente desde el año 2004 tienen un promedio anual de 19 mil viviendas. Él mismo considera la industria de la vivienda como privilegiada gracias a los 100 mil créditos del Fovissste y los 500 mil del Infonavit ya que están dirigidos a la vivienda de interés social (*Excelsior*, 4 de diciembre de 2004).

A continuación transcribo una entrevista realizada al Director Comercial de Sadasi en el 2005, publicada en el diario *La Jornada*, en donde da cuenta de la visión empresarial que domina sobre un bien social, como lo es la vivienda, además de percatarnos de las gran extensión de las reservas territoriales de estas empresas, en las que podrían construir más de 100 mil viviendas desde el 2005.

"EL MERCADO ESTA ARMADO"

Jorge Solano, Director Comercial de Grupo Sadasi, promotora de vivienda que ha hecho suyo el concepto de los conjuntos urbanos en ciudades como Cancún y Mérida y zonas de Puebla y de México, considera que en los años venideros se debe apostar por una consolidación de los programas de vivienda, pero sobre todo, atender la problemática del sector, estrechamente relacionada con el encarecimiento de la tierra.

P. ¿Cómo adoptó Sadasi el concepto de las concentraciones urbanas?

R. Primero, debido a la necesidad que tienen las autoridades del estado de México para la construcción de vivienda, lo que obliga a los promotores a realizar ciertas obras de provisión de servicios, como las escuelas o gimnasios. Pero también está la parte relacionada con la competencia en el mercado, que es muy fuerte y obliga a crear productos de buena calidad, mejor precio y la mayor cantidad de servicios complementarios que se puedan montar.

P. ¿Esto incrementa los costos de las viviendas considerablemente?

R. En la fijación del precio de la vivienda influyen varios elementos. Uno se refiere a los parámetros para otorgar los créditos que adoptan las autoridades y la manera en que crecerá el salario mínimo, que es un indicador de referencia. El crédito máximo, sumando la subcuenta del Infonavit, es de 210 á 220 salarios mínimos y, aunque no podemos pasar esos límites, sí hay algunos costos que se trasladan al consumidor.

P. ¿Hay riesgos de que el crecimiento inmobiliario se frene el próximo año ante el proceso electoral?

R. El mercado está armado y, en todo caso, las decisiones que deberán considerar los candidatos se refieren a los cambios que tendrán que hacerse en función de un mayor crecimiento. Hoy, existen recursos, el sistema financiero está fuerte y eso es importante; pero no es lo único, cualquier promotor de vivienda tiene reservas, la cuestión es que todo lo que rodea a estos desarrollos está funcionando. Lo que sí es importante es que se den esos procesos de ajuste asociados con el crecimiento.

P. ¿Cuáles serán esos procesos para una consolidación del sector?

R. Hay dos aspectos. Uno relativo al proceso de la compra de tierra y la creación de la infraestructura requerida, junto con todas las autorizaciones de licencias y los costos que ello implica. ¡Ah!, la autoridad juega un papel preponderante. Quien llegue (a la Presidencia) tendrá que atender la forma en que opera este mercado y mejorar y consolidar el su funcionamiento.

¹² Entrevista realizada al Lic. Manuel Pérez Cárdenas en *Fórmula Financiera*, 1 de julio del 2009. Consultada en: http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/Entrevista_al_Lic_Manuel_Perez_Cardenas_en_Formula_Financiera_1_de_Julio_del_09.

Otra parte relevante se asocia con la tierra especialmente ahora que el mercado crece y los terrenos se encarecen, con lo que el precio se traslada al producto. El precio en este mercado es muy sensible y simplemente tienes cada vez productos más caros. En ese sentido, los institutos de vivienda deberán estar regularizando tierra para dotarla de infraestructura y luego ponerla a disposición del mercado de manera que se puedan eliminar los costos en los trámites y prorratear los precios en otros impuestos.

P. ¿Cuáles son los planes comerciales para Sadasi?

R. Tenemos una reserva territorial para siete años, lo que se puede expresar en unas 100 mil viviendas más. Tenemos planes para construir 20 mil viviendas por año. En cuanto al tipo de vivienda, nos interesa la demanda que representa 70 por ciento de los derechohabientes del Infonavit que tienen ingresos de cuatro salarios mínimos con derecho a créditos de 215 hasta 220 mil pesos, por lo que la zona de Las Flores y Jardines, en Tecámac, estado de México, estará orientada a ese mercado.

Además, otros segmentos donde estaremos posicionados serán el de quienes tienen ingresos entre 4 y 7 salarios mínimos y cuentan con posibilidades de compra de vivienda de un precio de 230 a 280 mil pesos. De esta forma es que fácilmente podemos amoldarnos a las condiciones del mercado, es decir a la cantidad de recursos de los que se dispongan.

Fuente: Martínez, María del Pilar, *La Jornada*, 5 de diciembre de 2005.

3.14.3. Tipología de la vivienda ofrecida por SADASI

El área habitacional vendible de Los Héroes Tecámac está constituida en su mayoría por lotes tipo, de 3.00 m de frente por 17.50 m de fondo, con un superficie de terreno 52.50 m². En el cuadro inferior podemos ver las medidas mínimas establecidas en la tabla de usos del suelo del Proyecto Estratégico Nuevo Tecámac del PMDUT-2003, y podemos percatarnos de que algunas de las casas del CUHT no cumplen con los 3.5 m² mínimos de frente.

Proyecto Estratégico Nuevo Tecámac		
Uso general	Uso específico	Densidad H/100B
Lote mínimo (el ancho mínimo de las viviendas dúplex, triplex y cuádruplex no podrá ser menor a 3.5 metros)	Frente	3
	Superficie	52.5
	Máximo número de viviendas por lote	1
	Vivienda dúplex, triplex y cuádruplex permitida	P
Superficie mínima sin construir	% uso habitacional y/o no habitacional	30
Superficie mínima de desplante	% uso habitacional y/o no habitacional	80
Altura máxima de construcción	Niveles	4
	M sobre desplante	12
Intensidad máxima de construcción	Número de veces el área del predio	3.2

Fuente: PENT publicado en el PMDUT, 2003: 188.

Se puede apreciar que tanto los proyectos inmobiliarios como la normatividad establecida en los Planes de Desarrollo están perfectamente acoplados, y son regidos por criterios económicos.

Guillermo Boils publicó en el año de 1995 un estudio sobre el *Diseño de la vivienda pública en México*, en donde nos explica que el diseño de este tipo de casa auspiciada por el Estado de la década de los treinta, "... corresponde a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo, con el llamado movimiento moderno internacional de la arquitectura." Esta vivienda está dirigida para los sectores asalariados, de quienes se presupone no tendrían que desarrollar ningún tipo de actividad económica en su casa ya que laboran en fábricas u oficinas o en algún otro lugar destinado para ello. El mismo autor nos señala que las dimensiones de las casas se determinan en función de los índices de los costos de edificación, de los precios de los terrenos y por último en función de los índices del salario mínimo, lo que implica una enorme desventaja ya que año con año los costos de la edificación de vivienda se incrementan por arriba de aumento de los índices del salario mínimo; todo ello vuelve cada vez más pequeña la vivienda de interés social. Así mismo las dimensiones de una casa de este tipo, por lo general, también obedecen a los preceptos normativos que buscan salvaguardar un espacio 'mínimo' permitido.

En el caso del CUHT el 94% de la vivienda es de interés social, mientras que la vivienda de tipo social progresiva representa el 6%, esta vivienda tiene como superficie mínima 37.66 m².

Tipo de vivienda	Núm. de viviendas	%	Secciones
Interés social	65,942	94%	Los Héroes Ecatepec, Los Héroes Tecámac II Sección Bosques, Jardines, Los Héroes Tecámac III
Social progresiva	4,278	6%	Ampliación Jardines y la Flores
Total	70,220		

En la siguiente página se pueden apreciar las características generales de los tipos de vivienda ofrecida por el CUHT de acuerdo a esta Ficha Técnica del CUHT.

FICHA TÉCNICA



Fotografía	Sección	Descripción
	Los Héroes Tecámac Secc. Bosques	<ul style="list-style-type: none"> • CASA CEIBA 2 de 65.21 m² 2 recámaras, balcón, sala-comedor, cocina, 1 baño y preparación para 1/2 baño, patio de lavado y un estacionamiento al frente. Crecimiento proyectado a 2 recámaras y 1 1/2 baños más, según el manual proporcionado. • CASA CEIBA 4 de 98.92 m² 4 recámaras, balcón, sala-comedor, cocina, 2 baños y preparación para un 1/2 baño, patio de lavado y un estacionamiento al frente. No tiene posibilidad de crecimiento.
	Los Héroes Tecámac Secc. Bosques	<ul style="list-style-type: none"> • CASA CIPRÉS 2 de 65.20 m² 2 recámaras, sala-comedor, cocina, 1 1/2 baños, patio de lavado y un estacionamiento al frente. Crecimiento proyectado a 2 recámaras y 1 baño más, según el manual proporcionado. • CASA CIPRÉS 4 de 100.19 m² 4 recámaras, sala-comedor, cocina, 2 1/2 baños, patio de lavado y un estacionamiento al frente. No tiene posibilidad de crecimiento.
	Los Héroes Tecámac Secc. Bosques	<ul style="list-style-type: none"> • CASA ENCINO 2 de 62.73 m² 2 recámaras, sala-comedor, cocina, 1 baño y preparación para 1/2 baño, patio de lavado y un estacionamiento al frente. Crecimiento proyectado a 2 recámaras y 1 1/2 baños más, según el manual proporcionado. • CASA ENCINO 4 de 95.25 m² 4 recámaras, sala-comedor, cocina, 2 baños y preparación para un 1/2 baño, patio de lavado y un estacionamiento al frente. No tiene posibilidad de crecimiento.
	Los Héroes Tecámac Secc. Jardines	<ul style="list-style-type: none"> • CASA CEDRO 1 de 37.66 m² 1 recámara, sala-comedor, cocina, 1 baño, patio de servicio, patio de lavado y un estacionamiento al frente. Crecimiento proyectado a 2 recámaras y 1/2 baño más, según el manual proporcionado. • CASA CEDRO 2 de 40.45 m² 1 recámara, sala-comedor, cocina, 1 baño, patio de servicio, patio de lavado y un estacionamiento al frente. Crecimiento proyectado a 2 recámaras y 1/2 baño más, según el manual proporcionado.
	Los Héroes Tecámac Secc. Bosques	<ul style="list-style-type: none"> • DEPARTAMENTOS SAUCE: PB y PI de 55.86 M² y PA de 50.96 m² 2 recámaras, sala-comedor, cocina, 1 baño, patio de lavado y estacionamiento al frente. 2 viviendas por piso en 3 niveles. No tiene posibilidad de crecimiento.



5836 • 8888
www.sadasi.com



Las dimensiones del interior de la vivienda

Como hemos visto, los lotes mínimos miden 52.5m²; la superficie construida por lo general en la planta baja es de 30.31 m², más la planta alta en donde se localizan las dos recámaras, da un total de 62.5 hasta 65 m². Realizando una comparación con las dimensiones de las viviendas de interés social en 1985 y las producidas actualmente en el CUHT, se puede observar que en promedio son ligeramente superior a las de 1985 por 4.5 m²; y la mayoría de los modelos tienen posibilidad de ampliarlas con dos recámaras más en una planta superior. Los departamentos Sauce no tienen capacidad de crecimiento, sin embargo, también son ligeramente mayores por 2 m², y la planta alta inferior al promedio por 2 m².

Modelo Sauce




Departamentos en tres niveles
Planta baja
Planta Intermedia
y Planta Alta

Construcción
55.86 m²
55.86 m²
50.96 m²

- Sala-comedor
- Cocina
- 2 recámaras con espacio para closet
- Baño completo
- Patio de servicio
- Cajón de estacionamiento
- 2 viviendas por piso en 3 niveles

Modelo Ciprés




Terreno: 52.50 m²
Planta baja

- Sala-comedor
- Cocina
- Medio baño
- Patio de servicio
- Cajón de estacionamiento

Planta alta 34.99 m² Total 2 rec: 65.20 m²

- 2 recámaras con espacio para closet
- Baño completo

Con ampliación 34.99 m² Total 4 rec: 100.19 m²

- 2 recámaras con espacio para closet
- baño completo

Modelo Encino




Terreno: 52.50 m²
Planta baja
Planta alta

- Sala-comedor
- Cocina
- Preparación para medio baño
- Patio de servicio
- Cajón de estacionamiento

Construcción 30.21 m²

32.52 m² Total 2 rec: 62.73 m²

- 2 recámaras con espacio para closet
- Baño completo
- Pasillo de circulación

32.52 m² Total 4 rec: 95.25 m²

- 2 recámaras con espacio para closet
- Baño completo

Promedio de las superficies en prototipos de casa de interés social

Institución	Área total construida en m ²	Área útil en m ²
Infnavit	68.94	61.04
Fovizate	57.76	51.37
Fonhapo	46.10	40.06
RHP	41.58	36.42
Promedio	53.54	47.22

Fuente: Guillermo Boila, 1995: 30. Los datos son de 1985. El cálculo del área útil es el resultado de restar el área ocupada por muros en m² a la superficie total construida.

Promedio de las superficies en prototipos de casa de interés social del CUHT

Modelo	Área total construida en m ²	Área útil en m ²
Sauce (Planta Baja)	55.86	49.38
Sauce (Planta alta)	50.96	45.05
Ciprés	65.20	57.64
Encino	62.73	55.45
Promedio	58.69	51.88

* Con posibilidades de crecimiento de dos recámaras más en un segundo nivel. Fuente: Folleto de las oficinas de venta del CUHT, 2010.

Se puede concluir que desde 1985 se establecieron las dimensiones mínimas permitidas en la construcción de este tipo de vivienda, y desde entonces estos no se han modificado, aún cuando ya han sido señaladas por diferentes investigadores, las deficiencias de estos tamaños para la convivencia de sus ocupantes y las realización de todas las actividades cotidianas de cada uno de ellos. Tal y como afirma Guillermo Boils, en México existe un concepto de vivienda mínima ligado a la concepción de las instituciones gubernamentales y hoy el sector privado de que la casa de los sectores populares debe ser pequeña. “Esta actitud se inscribe dentro de las características inherentes a las relaciones de propiedad capitalistas. Allí la vivienda-mercancía se transforma en un objeto cada vez más costoso; y en la medida en que dicho bien sube de precio, se vuelve más inaccesible para las clases subalternas, en especial de los centros urbanos”. (Guillermo Boils, 1995: 33).

Se reducen costos sacrificando el tamaño de la vivienda y hoy en día se pueden concebir mayores ganancias para las empresas inmobiliarias debido a una construcción masiva de casas en el mismo lugar, pues entre mayor es el número de casas es más fácil prorratear los costos de los servicios que demandan los usuarios. Por otro lado, la concentración de población resulta atractiva para las tiendas de autoservicio y los almacenes de las cadenas comerciales, quienes conciben a los habitantes como consumidores cautivos.

Los precios de las casas de Los Héroes Tecámec se encuentran dentro del rango de \$324,900 hasta \$510,190.

Modelo	Construcción m ²	Precio \$	Precio \$ por m ²
Casa Ciprés (4 recámaras)	100.19	548,500	5,474.60
Casa Ciprés (2 recámaras)	65.20	416,700	6,391.10
Encino. Vivienda cuádruplex (2 recámaras)	62.73	389,700	6,212.34
Sauce. Vivienda séxtuplex en condominio vertical, Planta Baja	55.86	360,000	6,444.68
Sauce. Vivienda séxtuplex en condominio vertical, Planta Alta e Intermedia	50.96 y 55.86	335,000	6,573.78-5,997.14
Casa Cedro 1 (Vivienda social progresiva) 1 recámara (Agotadas)	37.66	309,000	8,204.99
Fuente: Oficinas de venta de SADASI. *Se tomó como smm 57.46 pesos, vigente en noviembre de 2010 en la zona geográfica A.			

Algunos de los gastos iniciales son:

- a) Enganche: 10 % del precio de la vivienda
- b) Avalúo: aproximadamente \$ 1,308
- c) Comisión por apertura: \$ 10,187.10
- d) Porcentaje de gastos notariales: 3.5 % del precio de la vivienda
- e) Es opcional el pago de la primera mensualidad, e incluir en el pago de las mensualidades los seguros de vida y/o el seguro de daños.

En el caso de una casa de \$ 335,000, por concepto de gastos iniciales se debe cubrir una cantidad de \$ 56,720.

Conclusiones:

El Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac está inscrito en uno de los municipios seleccionados de impulso en la política estatal de México, por lo que la producción de vivienda en él se ha dado de manera ‘coordinada’ entre la anuencia de las autoridades y los empresarios, saturando en primera instancia el propio municipio con este tipo de vivienda; y los municipios colindantes.

El municipio de Tecámac absorbió efectivamente el 20% de las casas habitación de la RVCT, en suma con los municipios colindantes albergan aproximadamente el 40% de la vivienda de interés social producida dentro de una región mayoritaria de ingresos bajos. Es decir, la vivienda de interés social al alcance para los trabajadores que perciben más de 4.4 vsm, fue construida en la región del VCT donde el 76% de la PEA que la habita percibe máximo 3 vsm. En Tecámac la población con ingreso que van de 0 hasta 3 vsm, representa el 63%. Ello coincide con el hecho de que la vivienda de interés social está destinada para un mercado que lo conforman los derechohabientes del Distrito Federal, y de las zonas conurbadas, quienes por lo general perciben un ingreso mayor a los 5 vsm.

Además de fomentar la inadecuada canalización de los subsidios para la vivienda, pues en primer lugar, no cubrirá la demanda más amplia de los grandes sectores de población que son jóvenes y perciben menos de tres salarios mínimos mensuales, o pertenecen a la economía informal; y en segundo lugar, promueven las casas de interés social como lugares de segunda residencia o la visualizan como un patrimonio con el que se puede lucrar al rentarla.

Algunas de las conclusiones que son presentadas por los investigadores Eibenschutz y Goya (2009) y se pueden apreciar con un acercamiento al municipio de Tecámac y de conjunto de Los Héroes son:

Estos grandes conjuntos habitacionales son los representantes monopólicos del mercado formal de suelo urbano al alcance sólo de ciertos sectores de la población asalariada, provocan un crecimiento acelerado de suelo demandado y un ritmo veloz de cambios del uso de suelo no urbano.

La localización de los nuevos desarrollo habitacionales de la oferta formal responde a la búsqueda y compra de terrenos acordes a los precios máximos en los que se puede vender cada tipo de vivienda y no a una lógica de crecimiento urbano eficiente. La condición anterior del mercado del suelo explica la localización periférica de casi todos los nuevos desarrollos privados. En el siguiente capítulo se abordará la dinámica de compra y venta de del ejido sobre el que se construyó el conjunto urbano de Los Héroes Tecámac.

Capítulo IV

Estudio de campo sobre los orígenes del conjunto urbano Los Héroes, Tecámac y las condiciones de vida de sus residentes, 1998-2010

Apartado A. Historia del ejido de Santo Tomás Chiconautla de Ecatepec de Morelos, hoy el conjunto urbano Los Héroes Tecámac y Los Héroes Ecatepec

Uno de los objetivos de este capítulo es conocer los orígenes del desarrollo habitacional Los Héroes, así como una parte del proceso de la adquisición de las tierras y su posterior transformación de uso de suelo agrícola a urbano, como parte fundamental de la localización geográfica del CUHT. En el apartado B y C, se abordan los resultados de los trabajos de campo con la finalidad de dar cuenta de una parte de las condiciones de vida de los habitantes del CUHT en función de su localización y las fuentes de empleo.

Para la realización de este primer apartado se utilizó la siguiente información:

- 1) Se consultaron las 13 gacetas de gobierno en donde se publicaron las autorizaciones para este conjunto habitacional y por ende la acreditación de la propiedad de los terrenos que se compraron.
- 2) Se consultaron los libros notariales del Registro Público de la Propiedad Privada¹ de Otumba y de Ecatepec, en donde se tienen registrados los Títulos de Propiedad de sus parcelas, así como los contratos de compra-venta de los ejidatarios a favor de la inmobiliaria Sadasi, con la intención de conocer algunos de los campesinos ex – propietarios y el precio promedio de las tierras agrícolas que fueron transformadas en suelo urbano habitacional.
- 3) Se realizaron varias visitas al Registro Agrario Nacional y a las oficinas de la Gaceta del Estado de México en Toluca.
- 4) Se realizó una entrevista al Sr. Aristeo Duarte Romero, ex-ejidatario y cronista de Santo Tomás Chiconautla.

Una de las interrogantes que se me presentó en el transcurso de la investigación fue conocer a cuál municipio pertenecía el ejido de Santo Tomás Chiconautla. Actualmente, la mayor parte del conjunto urbano Los Héroes pertenece a Tecámac, el 85% de la superficie. Sin embargo, las 5 primeras autorizaciones de las secciones del Conjunto son del municipio de Ecatepec, las restantes ocho son de Tecámac, registradas cada una en los Registros Públicos de la Propiedad de Ecatepec y de Otumba, respectivamente. En la revisión de cada una de estas autorizaciones publicadas en la Gaceta del Gobierno, en la sección de Acuerdos, podemos percatarnos que las 13 hacen referencia a distintas parcelas todas ellas pertenecientes al Ejido de Santo Tomás Chiconautla.²

¹ Hoy en día llamado Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuenta con 19 Oficinas Registrales.

² Una de las últimas autorizaciones para la construcción de 6,554 viviendas de interés social junto con comercios y servicios, promovida por la empresa Sadasi en Tecámac, data del 4 de mayo de 2010. Se llama Los Héroes Ozumbilla, también forman parte del CUHT y el CUHE, ya que estos terrenos colindan con este desarrollo y de acuerdo a la información de las oficinas de venta forman parte del mismo conjunto habitacional. La superficie sobre la que construyeron pertenecía al ejido de Santa María Ozumbilla, municipio de Tecámac.

Superficie de terreno autorizado para la construcción del conjunto urbano Los Héroes 1998-2010		
Municipio	(m2)	%
Tecámac	6,849,562.90	85.27
Ecatepec	1,183,534.09	14.73
	8,033,096.99	100

Elaboración propia con información de las Gacetas del Gobierno.

Como veremos a lo largo de este capítulo, este conjunto fue autorizado de forma progresiva por secciones. En la siguiente tabla podemos apreciar que a partir de 1998 legalmente empieza la construcción, por supuesto la adquisición de la tierra antecedió a este proceso.

Vivienda de interés social producida por Desarrollos inmobiliarios SADASI, S.A. de C.V				
No.	Municipio	Nombre del Conjunto Urbano	No. de viv.	Fecha de publicación
1	Ecatepec	Los Héroes Ecatepec, Secciones I y II	2,403	18-nov-98
2	Ecatepec	Los Héroes Ecatepec, Sección III	2,700	22-dic-98
3	Ecatepec	Los Héroes Ecatepec, Sección IV	1,542	15-feb-00
4	Ecatepec	Los Héroes Ecatepec, Sección T	865	18-jul-00
5	Ecatepec	Los Héroes Ecatepec, Sección V	2,500	28-ago-00
6	Tecámac	Los Héroes	18,304	18-jun-02
7	Tecámac	Los Héroes Tecámac II	25,910	14-abr-04
8	Tecámac	Los Héroes Tecámac II. Sección Las Flores	3,373	10-ago-05
9	Tecámac	Los Héroes Tecámac II. Sección Jardines	9,500	15-sep-05
10	Tecámac	Los Héroes Tecámac II. Ampliación Bosques	1,548	14-ene-08
11	Tecámac	Los Héroes Tecámac II. Amp. Bosques Etapa II	100	25-nov-08
12	Tecámac	Los Héroes Tecámac II. Ampliación Jardines	905	03-dic-08
13	Tecámac	Los Héroes Tecámac III	570	02-jun-10
		Total	70,220	

Elaboración propia con información de las Gacetas del Gobierno.



4.1. Santo Tomás Chiconautla

La historia del uso de suelo de este desarrollo habitacional parte de la historia del pueblo de Santo Tomás Chiconautla (STCH), uno de los pueblos originarios de Ecatepec.

Santa María y Santo Tomás Chiconautla, junto con San Isidro Atlautenco, son los tres pueblos más antiguos de Ecatepec, el topónimo de los dos primeros aparece en el Códice Xolotl. Los investigadores especializados ubican a los primeros habitantes de este lugar como procedentes de la cultura mazapa situada entre las culturas teotihuacana y tolteca. El significado de Chiconautla es: *Lugar de Nueve*, nombre que hace referencia a los cuatro barrios que tenía Chiconautla en la época prehispánica, a cuatro cerros y al pueblo que sumados dan nueve. (PDMEM, 2006-2009). En 1532 se otorga a Chiconautla la categoría de Corregimiento, este nombramiento dura más de un siglo y se extingue como tal en 1640. (PDMEM, 2006-2009). Otros corregimientos eran los de

Xaltocan, Tecámac y Ecatepec. Posteriormente en 1641, Santo Tomás Chiconautla deja de ser cabecera política y la sede de esta, desde entonces sería San Cristóbal Ecatepec; conformada en ese entonces por seis pueblos, uno de ellos Santo Tomás Chiconautla, tres rancherías y dos barrios.³ Al perder su estado de Corregimiento, Santo Tomás se convirtió en Alcaldía. Posteriormente, en el año de 1824 Ecatepec se erige como municipio, y por ende Santo Tomás Chiconautla se haya adscrito a este municipio.

Santo Tomás Chiconautla antiguamente era zona lacustre, como cuenta Don Aristeo, quien dice que donde ahora están Los Héroes, antes era el estrecho del lago de Texcoco.⁴ En esa época era un pueblo que vivía de la caza y la pesca, también fue uno de los principales productores de pulque que surtía al Distrito Federal. La Laguna se secó por el año de 1947 debido a las excavaciones para hacer el Gran Canal, y por lo tanto, se abrieron las tierras para el cultivo. El ejido estaba formado por tierra del agostadero, tierra húmeda de pastizal y cerril.

El sistema de riego de esta región, el distrito 088, fue creada por el presidente Ruiz Cortínez en 1953, quien decretó la captación y conducción del agua al Distrito Federal a través de la construcción de una batería de 38 pozos, afectando al pueblo de San Tomás Chiconautla, entre otros, pues el intercambio consistía en la extracción del agua pura de los pozos y se les regresarían aguas negras para el riego.

Tecámac

Tecámac es también un asentamiento prehispánico fundado por los mexicas, su nombre de origen náhuatl significa “en la boca de piedra”. En el año de 1522 fue encomienda de Juan González Ponce de León, quien falleció en 1540, heredándola a su hijo Juan Ponce de León. A finales del siglo XVI, Tecámac fue confiscada por la Corona Española y posteriormente administrada bajo la Jurisdicción del Corregimiento de Santo Tomás Chiconautla. Por lo que desde 1594, Tecámac, Xaltocan y Ecatepec quedaron comprendidos en la alcaldía mayor de Ecatepec, hasta que en el año de 1825, año en el que se erige el Estado de México, también queda establecido como municipio Tecámac.

4.2. Adscripción de Santo Tomás Chiconautla a Tecámac

Como hemos visto en la historia, el ejido de Santo Tomás Chiconautla perteneció a Ecatepec desde el año de 1641. Actualmente sólo el pueblo y no las tierras, es reconocido como parte de Ecatepec, como se aprecia en la MPDUMT-2007, en el apartado sobre la estructura de la propiedad.

³ Nota 1: Los seis pueblos que conforman Ecatepec de Morelos son: “San Pedro Xalostoc, Santa Clara Coatitla, San Cristóbal Ecatepec, Santa María Tulpetlac, Santa María Chiconautla y Santo Tomás Chiconautla, con su dos rancherías: San Isidro Atlautenco y San Andrés de la Cañada, y sus tres barrios: Pueblo Nuevo (hoy Guadalupe Victoria), San José Xaxalpa y el Calvario”. (Comisariado Ejidal de Santo Tomás Chiconautla, 1990: 3) Hoy en día existe una discrepancia al respecto, como señala el Sr. Duarte Romero, pues actualmente son considerados nueve pueblos en lugar de los seis originarios; Guadalupe Victoria antes de ser considerado como pueblo, era uno de los tres barrios existentes. Los ya citados son considerados pueblos con excepción de San José Xaxalpa y El Calvario.

Nota 2. “... pierde la cabecera política Santo Tomás Chiconautla porque Ecatepec contaba con 1320 tributarios y Chiconautla tenía 440, 420 Tecámac, y 410 Xaltocan, entonces por estar más cerca la ciudad y por estar sobrepoblada, optaron porque la cabecera política ya fuera San Cristóbal Ecatepec, y ahí perdimos nosotros la cabecera política. Entonces para 1641 ya se perdió la cabecera aquí y pasan a conformar la Alcaldía, de corregimiento pasó a Alcaldía”. (Entrevista realizada en agosto de 2010).

⁴ La ZMVM, es nombrada erróneamente así pues en realidad era una cuenca lacustre integrada por los lagos de Xaltocas, Zumpango, Ecatepec, Texcoco, Xochimilco y Chalco. Texcoco era el lago central y el localizado en el nivel más bajo. (PDUME, 2006-2009).

Según la Procuraduría Agraria existen en Tecámac 12 ejidos, dos de ellos: Santa María Tonanitla y Santo Tomás Chiconautla, en términos administrativos pertenecen a otros municipios, el primero a Tonanitla y el segundo a Ecatepec.

Estructura de la propiedad en el municipio de Tecámac				
Ejido o Comunidad	Núm. de ejidatarios	%	Superficie en hectáreas	%
Reyes Acozac	212	8.26	212	2.92
San Francisco Cuautliquixca	75	2.92	414	5.69
San Lucas Xolox	294	11.45	1140	15.68
San Jerónimo Xonacahuacan	129	5.03	382	5.25
San Pablo Tecalco	252	9.82	935	12.86
San Pedro Atzompa	106	4.13	450	6.19
San Pedro Potzohuacan	60	2.34	180	2.48
Santa María Ozumbilla	430	16.75	1000	13.75
Santo Domingo Ajoloapan	120	4.67	100	1.38
Tecámac	149	5.80	243	3.34
Santa María Tonanitla**	447	17.41	784	10.78
Santo Tomás Chiconautla**	293	11.41	1431	19.68
Santa María Ajoloapan*	55	2.09	90	1.22

Fuente: SRA. *La comunidad pertenece al municipio de Tecámac pero la superficie agrícola estas ubicada en el municipio de Temascalapa. **La superficie esta en el municipio de Tecámac pero las comunidades pertenecen a otros municipios. Tomado del MPDUMT-2007 y el PMDUT-2003.

¿En qué momento se dieron los cambios respectivos de los límites municipales respecto a este ejido? Esta situación hasta noviembre del 2010 continúa en litigio a nivel estatal, aunque en los hechos podemos observar que desde el año 2002, cuando fue autorizada la fracción sexta de Los Héroes con más de 18 mil viviendas, Sadasi registró los títulos de propiedad y los contratos de compra-venta en el RPP de Otumba, ya no en los de Ecatepec. El Dictamen emitido por la Comisión de Límites del Estado de México afirma que la situación actual es que las tierras pertenecen a Tecámac, desde la aprobación del PMDUT-2003 por la LIV Legislatura del Estado, en donde afirma que esas tierras le pertenecen a su municipio.

Se presume que estos cambios se debieron al hecho de que el municipio de Tecámac cobraba una cantidad inferior por cada una de las viviendas autorizadas en comparación con los precios impuestos por el Ayuntamiento de Ecatepec, según algunos de los comentarios hechos por empleados de la Dirección de la Tenencia de la Tierra de este Ayuntamiento.

En el siguiente cuadro podemos apreciar algunas de las fechas más importantes de la dotación de tierras llevadas a cabo a favor del pueblo de STCH, con la finalidad de comprender la conformación de su ejido.

Dotación de tierras al pueblo de Santo Tomás Chiconautla, Ecatepec, Estado de México	
Año	Acción
1928	Por resolución presidencial del 31 de mayo de 1928, para beneficio de 225 capacitados en materia agraria, se les restituyeron 1,227 ha de tierras a favor de la comunidad de STCH. Se les dio la posesión el 4 de enero de 1929 y los títulos en 1934. "Se tomaron de las Haciendas Ojo de Agua 1,118 ha y 109 de Venta de Carpio, pasando estas tierras en poder del Pueblo, con todos sus usos, costumbres, acciones y servidumbres..." Esta acción la llevó a cabo el líder agrario Margarito F. Ayala.
1933	Se expidieron los títulos parcelarios, se delimitaron 207 parcelas en 973 ha en tierra de temporal. Más una hectárea para la parcela escolar. (Anteriormente ya contaban con 27 hectáreas de temporal individuales y 95 ha cerriles comunales).
1938	Por resolución presidencial del 26 de octubre de 1938, para beneficio de 59 capacitados en materia agraria, se le concedió al núcleo Ejidal, por primera ampliación de tierras, la superficie de 292 ha de agostadero cerril. Lo organizó Alejo Martínez.
1984-1985 ⁵	La SEDUE solicita 293-332-38.20 ha del agostadero cerril del ejido de STCH para constituir una reserva tradicional patrimonial y construir un Fraccionamiento Social Progresivo, por medio de la CRESEM ⁶ . Es publicado en el Diario Oficial el 13 de junio de 1985.

El ejido, como tal, nace en tiempos de la Revolución Mexicana. El 6 de enero de 1915, Venustiano Carranza expide la Ley Agraria, la cual concebía al ejido como reparación de una injusticia, trataba de restablecer el patrimonio territorial de los pueblos despojados y crear nuevas unidades con terrenos colindantes a los pueblos. Es decir, esta ley manda a que se restituya o dote de tierras a los pueblos correspondientes, así mismo esta ley establece que las haciendas concentradoras de grandes extensiones de tierra sólo conservarían 160 ha. Este dato es importante para aclarar que la Hacienda Ojo de Agua, perteneciente en los últimos años al municipio de Tecámac y de la cual se restituyó la tierra para los campesinos de STCH, en ese entonces ya debía sólo conservar 160 ha.

En los anexos podemos encontrar tres documentos sobre este tema, el primero de ellos es el Convenio celebrado entre los ejidatarios y la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM) para la expropiación de 293 hectáreas de STCH, documento fechado el 27 de noviembre de 1984.

El segundo documento es un oficio del Comisariado ejidal de STCH del año de 1990, dirigido al Lic. Pichardo Pagaza, en ese entonces gobernador del estado de México, en el cual señalan su inconformidad de trasladar su ejido al municipio de Tecámac por conveniencia de ellos, sin haber informado mínimamente al Pueblo de su decisión, argumentando que la comunidad de buena voluntad concertó con el gobierno para llevar a cabo la expropiación ya citada. En este escrito informan que no hubo ninguna notificación oficial de ese acto, y no la habría, ya que como se mencionó anteriormente aún no existe una resolución oficial publicada en la Gaceta del Estado de México.

Cabe señalar que la fecha del decreto de expropiación se publicó en el año de 1985 y el Comisariado Ejidal solicitó la aclaración cinco años después, sin que lograra obtener una

⁵ Por petición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a la Secretaría de la Reforma Agraria para destinarse al aprovechamiento para la constitución de reservas territoriales patrimoniales y desarrollo de la localidad en los términos del Programa del Centro de Población Estratégico de Tecámac. Se realizó el Decreto expropiatorio de 293-32-38.20 ha de tierra de temporal de uso de uso común de terrenos ejidales del poblado de Santo Tomás Chiconautla, Municipio de Ecatepec, México. (Diario Oficial, Jueves 13 de junio de 1985, págs. 14-16).

⁶ Comisión para la Regularización del Suelo del Estado de México (CRESEM).

aclaración sobre el asunto, a pesar de haber sido citados en tres ocasiones, como ellos mismos señalan.

“Sr. Gobernador, somos una familia y que por situaciones políticas tratan de dividirnos y esto no es un aspecto sentimental, porque después de 62 años de dotación y posesión de nuestro ejido, los dividen en tres fracciones, sin el conocimientos de la comunidad agraria, esto significa que en contubernio el actual Presidente Municipal de Tecámac y en la Legislatura anterior Diputado Local por este Distrito, y la Comisión de Límites del Estado de México, manejaron las cosas a su conveniencia sin importarle hacer pedazos y pisotear la dignidad y la soberanía del municipio de Ecatepec, y en especial la de los nativos del pueblo de Santo Tomás Chiconautla, pueblo que es uno de los pilares cuando fue erecto nuestro municipio de Ecatepec de Morelos en el años de 1877 (1825)”. (Comisariado Ejidal de Santo Tomás Chiconautla, 1990: 3)

En el PCPET de 1986, en el aparatado de estrategias es reconocida esta expropiación, al pie de la letra dice:

“Otro terreno adquirido por el Gobierno del Estado es el que corresponde al ex – Ejido de Chiconautla, al extremo oriente del nuevo centro urbano. Al igual que el anterior, será un elemento decisivo para darle a Tecámac, la estructura y la imagen urbana recomendada por este Plan.” (PCPET, 1986: 9)

Sin embargo, el decreto del diario oficial sólo hace alusión a las 293 ha citadas, lo cual no incluía todo el ejido, pues para la compra de las tierras por parte de la empresa Sadasi fue necesario llevar a cabo una asamblea ejidal para la adquisición del dominio pleno, según los nuevos requerimientos de la Ley Agraria modificada en el año de 1992.

El tercer documento el cual puede ser consultado en los anexos, es un Dictamen del Comisión de Límites del Estado de México sobre el diferendo limítrofe entre los municipios de Ecatepec y Tecámac, mismo que señala que las tierras que conformaban el ejido de STCH eran propiedad de la ex Hacienda Ojo de Agua y por lo tanto, de Tecámac. Sin embargo, para los habitantes del pueblo de STCH no es así, ya que como ellos mismo señalan, La Hacienda Ojo de Agua perteneció durante casi doscientos años al municipio de Ecatepec, y en el momento de la restitución de las tierras, fue posterior a la enajenación de las tierras de las haciendas, es decir, después del decreto expropiatorio de la Ley Agraria expedida en 1915, la cual, como se comentó anteriormente sólo permitió conservar 160 ha a las haciendas. Este Dictamen también hace alusión a límites de la feligresía, cuando estos no tienen nada que ver con cuestiones jurídicas ni administrativas competentes a los municipios.

También el PCPET de 1986 dice haber adquirido una parte de la Hacienda de Sierra Hermosa, la cual estaba destinada para los inversionistas privados para que construyeran desarrollos habitacionales de alta densidad y de interés social, situación que no sucedió de esta manera por las presiones sociales que obligaron a destinarla como Parque Ecológico, sus 653 hectáreas, las cuales aún están contempladas de esta manera en los últimos Planes de Desarrollo Urbano.

En el Plan del año ‘86 ya se preveía la existencia del millón de habitantes, de la promoción de desarrollos de fraccionamientos sociales tipo progresivo, además de facilitar y asesorar a la población para la obtención de créditos financieros.

Otro objetivo importante de este Plan Estratégico que no se cumplió, es el que buscaba conservar las mejores tierras agrícolas del municipio (pretendía conservar el 70% de superficie como

agrícola, en especial las de riego: 10,841 ha de cultivo), generar empleos y proporcionar la infraestructura y los servicios urbanos que requiriera su población, limitando el crecimiento urbano al Centro de Población Estratégico a la zona de Tecámac y Ojo de Agua, sin incluir los poblados rurales de los Reyes-Ajoluapan y de los Municipios de Ecatepec y Zumpango por medio de un cinturón verde.

Como Políticas y Lineamientos de acción para el Desarrollo Urbano, se estableció como Políticas de Conservación a las zonas agropecuarias que constituyen el cinturón verde, tal y como lo señala el Art. 31 de la LGAH.

De la misma manera también esta zona pretendía ser salvaguardada como reserva territorial en el Plan de Ecatepec de 1987:

“... el área urbana actual, que ocupa 8,454 has, y la segunda por 2,706 has susceptibles de urbanizar y que constituyen la reserva territorial; la tercera ocupa 4,322 has, y corresponde con la zona de preservación ecológica de la Sierra de Guadalupe, el depósito de evaporación solar El Caracol y las áreas de alta productividad agrícola localizadas en los límites con Tecámac, en donde será necesario aplicar programas de mejoramiento ecológico y de vigilancia para evitar su ocupación ilegal.” (PCPEE, 1987: 3).

Los dos Planes coinciden en aplicar las Políticas de Conservación al Cerro de Chiconautla, y a las zonas de producción agropecuaria localizadas al noroeste de la carretera federal a Pachuca hasta el límite municipal con Tecámac. Sin que ello contravenga con las políticas de orientación y regulación del futuro crecimiento hacia “Las áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas en Chiconautla al norte de la carretera de cuota de las Pirámides exceptuando las correspondientes al Parque Estatal de Chiconautla”. (PCPEE, 1987: 14).

Algunos de los resultados de estos procesos son:

1. La zona expropiada de la Hacienda de Sierra Hermosa fue destinada como parque ecológico.
2. Las 293 ha de una parte del ejido de Santo Tomás Chiconautla, expropiadas y trasladadas a Tecámac, efectivamente fueron utilizadas para la construcción del Fraccionamiento Social Progresivo del mismo nombre.
3. En el Plan de 1986 ya se preveía el escenario de un millón de personas en Tecámac, así como la promoción de fraccionamientos sociales de tipo progresivo. La vivienda progresiva es mínima en comparación de la vivienda de interés social promovida por los desarrolladores.
4. No se respetaron las áreas agropecuarias para ser utilizadas como el cinturón verde que contuviera el crecimiento, aunque está estipulado en la LGAH.

4.3. Asamblea Ejidal para la adquisición del Dominio Plano

De acuerdo a los nuevos planteamientos de la Reforma a la Ley Agraria en 1992, se estableció la figura del Dominio Pleno como una forma para la división de los ejidos.

Esta Asamblea, según las Actas consultadas en el Registro Agrario Nacional localizado en Toluca, fue convocada dos veces, ya que para la primera reunión no se logró el quórum necesario

para celebrarla, es decir, las dos terceras partes de los ejidatarios, en la segunda convocatoria, de acuerdo al Art. 26 de la Ley Agraria, bastaban la mitad de ellos más uno para validarla. En STCH hay 294 ejidatarios, y en la Asamblea celebrada el 26 de agosto de 1995, supuestamente estuvieron presentes 149 ejidatarios. En el punto 5 del Acta de asamblea se lee lo siguiente:

- “A) Todos los ejidatario en igualdad de circunstancia tienen el derecho y la libertad de adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas cuando así les convenga.
- B) Para asumir el dominio pleno tendrán que estar al corriente de sus pagos de servicios y cooperaciones y demás adeudos con el ejido lo cual será validado por el comisariado ejidal.
- C) Quien asuma el dominio pleno sobre la totalidad de sus parcelas no podrá reclamar reparto de bienes inmuebles del ejido. La asamblea acuerda otorgar autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno en los términos establecidos en los incisos anteriores, por ciento cuarenta y seis votos a favor, tren en contra y cero abstenciones que representan el 97, 3, y 0% respectivamente de los ejidatarios asistentes a la asamblea”.⁷

Esta asamblea era necesaria para poder llevar a cabo la compra-venta de las parcelas del ejido, pues ahora se podían tener los ‘títulos’ de pequeña propiedad de cada una de las parcelas de las cuales los campesinos acreditaran ser responsables. El proceso de compra de la tierra se llevó antes de estas fechas, aún cuando están registradas en el año de 1998 las primeras adquisiciones de tierra para el Conjunto Urbano Los Héroes. Sobre este proceso nos relata Don Aristeo Duarte Romero lo siguiente:

Yo vendí en el ‘98 exactamente y eso fue documentado porque antes, si se vendían pero muy baratas entre propietarios... luego entro SADASI en el ‘98, y ya nos pagó mejor que los otros. Yo era de los que no querían vender, por el amor a la tierra, ¿sí? Entonces me enfermé y tuve que vender, muchos vendieron, se pelearon con la vieja, con la familia, infinidad de motivos, vendieron a como cayó, a otros los engañaron con una carcacha, con una vaca flaca, y por decepción, por necesidad o por enfermedad empezaron a vender desde antes, amparados en la Reforma del Artículo 21. El Comisariado Ejidal se prestaba para ello, porque algunos de sus familiares estaban comprando muy barato y hacían que no veían lo que pasaba. Cuando llego Sadasi pagaba mucho mejor que los anteriores compradores, pues algunos de aquí pagaba a 5 y 6 pesos, entonces a eso se oponían los caciques de aquí. Uno de los compradores de tierra les dijo que él se las estaba pagando a 40 pesos el m² de tierra, cuando a ellos les daban solamente 5 o 6 mil pesos por parcelas de dos y media hectáreas, les decía que los estaban despojando por leche, por esto o lo otro, y pues les ofrecía pagarles hasta 50 peso. La gente no estuvo de acuerdo, fue cuando entró SADASI, entonces el Sr. Vainer tuvo aquí a sus corredores a Vicente Rodríguez y a Rolando. A quienes si les vendieron. Así empezó, es más, hubo gente de aquí a la que le ofrecieron 20 mil pesos por parcela que consiguiera y se prestó mucha gente para eso. Las asambleas fueron todas urdidadas porque todo eso de alcanzar el 50% del consentimiento de los ejidatarios..., para ello hubo muchas maromas, muchas cosas, porque así convenía.

Lo importante fue la infraestructura, yo vendí mi parcela pero no la infraestructura, las calles, ¿Por qué las compro SASADI si esas no se compran ni se venden?, de acuerdo al artículo 45 después de 35 años se vuelven a renegociar, más no se vende la infraestructura⁸. Hicieron una movida para acaparar todas esas hectáreas de calles, hicieron aparecer a 19 ejidatarios, que ahí tengo la lista de esos canijos, tengo una copia y juntaron el 50 más uno, para darle la forma legal. Ese 50 aceptó que son parcelas de ellos cuando es mentira, es infraestructura pero en el documento va a aparecer fulano, zutano, que le vendieron a SADASI, no le van a decir la verdad. Entonces ¿qué hicieron? Yo les dije que conmigo nunca iban a contar. Yo no puedo hacer esas cosas, yo no puedo violar la ley, ni las tradiciones, ni todo ello, no puedo, es más yo no voy a la asamblea porque si voy, estallo y mejor no voy... Había para muchos y buena cantidad. Se pagaron los coches de los taxis para ir a sacar a las viejitas, los viejitos de sus casas, para formar el 50 más uno, ya lo

⁷ Expediente No. 42/84. Serie Documental PROCEDE. Núcleo Agrario Santo Tomás Chiconautla, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México. No se autorizó a posesionarios sólo a ejidatarios.

⁸ Posteriormente, Don Aristeo Duarte me aclaró que se llevaron a cabo otras asambleas ejidales, 2002-2003, para tratar el tema de la infraestructura, por la cual se acordó cobrar 17.5 millones de pesos, mismo que fueron repartidos entre los ejidatarios.

interesante, ya cayó, el 50 más uno, ya adentro es circo, maroma y teatro, si estoy de acuerdo , si tú no estás de acuerdo... lo que me interesa es el 50 más uno, de acuerdo a la Ley y así le puedo platicar tantas cosas, tanto que ni modo, se opone uno, pero la impotencia es tremenda.

- Empezó por la primera, luego segunda, luego la tercera, luego la cuarta, y luego siguió con la quinta y luego todo un polígono de la autopista, y luego se paso al polígono poniente... los que vendieron allá, porque aquí cerca hay una persona que dijo no vendo y no vendo y vayan a ... y no vendo a ese Rolando y Vicente... pues estos, duro y duro, sabedores que hay veces que el pato no toma agua, pero tendrá que caer, bueno si quieren les vendo a 100 pesos por metro, cuando ellos pagan a 50 a 60, pos si le pagamos, pues sí, porque nos interesa el polígono para que salgan las medidas de los departamentitos,... esta señora abusada al ver dos millones y medio, en ese entonces, se puso contenta y llegó por ahí... oye te vendo mi parcela porque ya Isaac Vainer, ya no compró, nomás, te voy a dar 200 mil pesos, había quien vendía aquí en 60, pos órales, échale, a no, pero te voy a dar 10 mil pesos mensuales, no fueron a la escuela, son ignorantes para los negocios, como no fueron a la escuela... y dicen que son grandes que matan víbora en Viernes Santo... ahí estaba el montón de gente cobrándole cada mes y ya se iban al banco entonces esta señora, buza, compró muchas parcelas de la gente de aquí y se agranda el polígono y vuelve a revender y compra por otros lados, y entran otras empresas y vuelve a revender. Hay otros que no han vendido eso también es bueno, porque ahora ya vale millones la parcela y ahorita, por ejemplo está a 500 pesos el metro. Al que se quedó allí le convino, unos vendimos barato y ahora él vende a creces, porque subió ya el precio, también le convino al que no vendió, como le convino al que fue comprando, y pues al que se lo echo en parrandas pues se quedó sin nada, hay de todo de todo aquí. (Entrevista realiza al Sr. Aristeo Duarte en agosto de 2010).

En el Anexo 5 se pueden consultar los precios que se pagaron por las hectáreas compradas tanto en Ecatepec como en Tecámac. Se les preguntó a algunos campesinos si efectivamente habían recibido ese dinero y contestaron que sí, aunque a algunos de ellos se les dio el dinero total de la venta en forma de pagos y no en una sola exhibición.

De esas listas se puede deducir lo siguiente:

1. En la mayoría de ellas aparece el mismo apoderado por parte de Sadasi, el Sr. Salvador Gutiérrez Chávez, en otros pocos casos el Sr. Víctor Butrón Valtierra, y en otros más Isaac Vainer como el comprador.
2. Las partidas registradas en el año de 1991 de los contratos de compra-venta son antecedidas por los títulos de propiedad de la misma parcela a favor del ejidatario que vende a Sadasi.
3. Estas operaciones fueron realizadas en la misma fecha, tal y como se aprecia en el volumen del libro, como en el número de partida, los cuales son consecutivos.
4. Durante el periodo de 10 años que va de 1998 hasta el 2008, se puede ver que el precio promedio por m² de suelo rural se cuadruplicó, aumentó más de 400%, de 55 pesos llegó hasta \$ 278. Sin embargo, llama la atención que los precios máximos sólo eran pagados a pocos ejidatarios, algunos de ellos aparecen varias veces en la lista, mientras que los mínimos fue el precio común para el mayor número de tratos. Así mismo los precios más altos, por lo general, obedecían al mismo apellido de una de las familias del pueblo de STCH, los mismos que aparecen como presidentes y secretarios del Acta de Asamblea del 26 de agosto de 1995.

Precio de la tierra agrícola por m² del ejido de Santo Tomás Chiconautla				
RPP	Fecha de la Gaceta	Precio máximo \$	Precio mínimo \$	Promedio \$
Ecatepec	18-nov-98	100	47	55
	22-dic-98	150	50	81
	15-feb-00	80	80	80
	28-ago-00	175	175	175
Otumba	18-jun-02	220	95	109
	14-abr-04	380	140	165
	15-sep-05	380	150	189
	14-ene-08	280	277	278

Elaboración propia.

5. Llama mucho la atención que el precio pagado en la expropiación realizada en el año de 1985 es de \$100 por m², es decir, el doble de lo que se pagó en promedio durante los primeros años de autorizaciones del CUHT, desde 1998 hasta el 2000. Cuando empezó a subir el precio en Ecatepec, se da el cambio de las propiedades para ser registradas ahora en Otumba, lo cual es significativo por el número de viviendas autorizadas en el 2002, más de 18 mil. En el año 2004 se autorizan aproximadamente 26 mil casas.
6. Aún cuando está registrado el número de partida y el volumen del certificado de contrato de compra-venta, esté no aparece en el libro notarial, queda el espacio en blanco, es el caso de dos parcelas registradas en las oficinas de Ecatepec. En otros dos casos aparece el precio pero no la superficie por la que se pagó esa cantidad, en un solo caso está la superficie pero no el precio pagado por ella.

Los límites municipales entre Tecámac y Ecatepec, se presume fueron cambiados desde el año de 1984 por conveniencia de los intereses de los políticos y los empresarios quienes preveían el futuro crecimiento urbano.

A nadie nos presionaron, que ellos nos pasaron a Tecámac, porque yo ya te compré y es mío y yo lo paso a donde me dé la gana y no me lo vas a prohibir. Aunque yo fui el representante de los límites territoriales por parte de Ecatepec, se sostuvo desde Pichardo, desde Chuayffet, desde su secretario, Camacho Quiroz, y ya después con Arturo Montiel, de acuerdo con Oropel Zúñiga, ellos ya firmaron, porque ya así lo hicieron. Hicieron la reunión los Presidentes de la LIV Legislatura pues les convenía que Urbina decretara a favor de Tecámac porque así convenía... pero con documentos, planos y posesiones, siempre fue de Ecatepec, pero ya al vender venían 20, 30 cláusulas, y uno que no sabe leer o no lo hace, pues decían: 'yo vengo por mi cheque', y firmaban reconociendo que pertenecían al municipio de Tecámac. Ya está hasta firmado, y le decían: 'mira ahora qué pides', continua relatando Don Aristeo: 'Bueno, pues yo les demuestro la manera en que engañaron a todos, porque no es la primera cláusula ni nada, mañosamente la metieron, y ahora nos presumen que firmamos, yo le voy a demostrar muchas actas que nunca hemos estado de acuerdo. Sin embargo, de acuerdo al artículo 115 constitucional del Código Civil, no sé qué, y un correlativo al mil y tantos, que cuando otorga las licencias un Ayuntamiento, un cabildo, crea derechos quien da las licencias, entonces todos se inclinaron para Tecámac, para que él diera las licencias y todo. Ora como vamos a demostrar que es nuestro, si aquellos hicieron cartografía del '84, la hicieron a su gusto y borrarón las cartografías anteriores los que eran los verdaderos límites, y entonces en todo eso ya lo hicieron maniobrado nada más porque hubo mucho dinero. (Entrevista realizada al Sr. Aristeo Duarte en agosto de 2010).

4.4. Aarón Urbina Bedolla, presidente municipal de Tecámac (2009-2012)

Por último, cabría señalar que uno de los actores más importantes en la autorización del CUHT, es la figura de presidente municipal de Tecámac. Al respecto, en los medios de comunicación ha sobresalido el nombre de Aarón Urbina Bedolla⁹, quien ha ocupado la presidencia municipal de Tecámac por tres ocasiones, en los periodos de 1997-2000, 2003-2006 y 2009 al 2012, lo cual coincide con los inicios 'formales' del CUHT, cuya primera sección aprobada en la Gaceta data del 18 de noviembre de 1998. Otro de los cargos importantes que ha ejercido Urbina Bedolla es el de Diputado Local por el Distrito XXXIII de la LIV Legislatura del Estado de México, misma en la que fue Presidente de la Gran Comisión del año 2002 al 2003, periodo durante el cual fue aprobado velozmente el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac del 2003, mismo que incluye el Proyecto Estratégico Nueva Tecámac, en el cual está incluido el CUHT.

De igual forma destaca en su currículum, haber sido Consejero Estatal del Movimiento Territorial del PRI en el Estado de México en el año de 1992, partido político en el que 'siempre' había militado, exceptuando en su primer periodo de presidente municipal (1997-2000), en el cual ganó la presidencia municipal como candidato del Partido de Acción Nacional.

Como se había comentado, algunas de las denuncias en contra de Aarón Urbina Bedolla publicadas en los medios de comunicación son las siguientes:

a) 1997-2000, como Presidente Municipal Constitucional de Tecámac

En Tecámac, las empresas Urbi, Geo y Sadasi pagaron en conjunto, sólo a la administración que encabezó el gobierno municipal entre 1996 y 2000, alrededor de 52 millones de pesos por la autorización para construir 27 mil 631 viviendas. De acuerdo con el ex regidor priísta José Antonio Venegas Gutiérrez, esos recursos nunca se aplicaron a obra pública. Fueron utilizados para beneficio personal, primero por el entonces alcalde panista Aarón Urbina Bedolla y por el alcalde interino Sergio Octavio Germán Olivares. El negocio de los ediles ha sido documentado. Una copia de la última nómina del gobierno de Tecámac que concluyó en 2000 dejó en evidencia que los miembros de cabildo y funcionarios de primer nivel se autorizaron el pago de "un bono por su gestión de gobierno" por seis millones de pesos. Esa cantidad la había recibido el ayuntamiento días antes de parte de la inmobiliaria Sadasi, por el cobro de la factibilidad para la construcción de 12 mil viviendas en el fraccionamiento Los Héroes, cobrando por los derechos de cada casa habitación 500 pesos (según consta en el acta de cabildo número 229). (Salinas, Javier, *La Jornada*, 27 de marzo de 2004).

b) 2002-2003, como miembro de la LIV Legislatura del estado de México.

El investigador Francisco Cruz, autor del libro *Negocios de Familia* (2009), un libro dedicado a la biografía de Peña Nieto y el Grupo Atlacomulco, nos da cuenta de algunos de los negocios inmobiliarios que se han venido dando en el Estado de México bajo el amparo y en conveniencia de las autoridades gubernamentales. Para el tema que nos ocupa en esta investigación, este autor nos habla sobre uno de los regidores que ha promovido demandas en contra del gobierno de Arturo Montiel Rojas (1999-2005) por casos de corrupción, pues se considera que la corrupción "...es un mal endémico del estado [de México], donde la situación geográfica permite a los presidentes municipales hacer cualquier cosa y convertirse

⁹ Fuente: <http://www.tecamac.gob.mx/index.php/gobierno/presidente-municipal.html>

en caciques auspiciado por el gobierno central en Toluca” (1999:82). Por lo que el regidor José Luis Cortés interpuso una demanda contra el gobierno del estado de México, presentada el 25 de octubre de 2005 ante la Contraloría estatal, en la cual denunciaba a trece diputados de la LIV Legislatura, quienes recibieron del gobierno de Montiel veinticinco millones de pesos. Por la gravedad del caso, se pidió investigar a los diputados, entre quienes se encuentra Aarón Urbina Bedolla.¹⁰ (Cruz, 2009: 83).

c) 2003-2006, Presidente Municipal Constitucional de Tecámac, por segunda ocasión
Así mismo, alrededor de 400 habitantes de al menos 15 colonias y ejidos realizaron un mitin frente al palacio municipal local para exigir al gobierno estatal y al alcalde Aarón Urbina Bedolla revocar la autorización otorgada para la construcción, en los próximos diez años, de 120 mil viviendas de interés social en este municipio. Los vecinos recordaron que el 10 de diciembre de 2003 se publicó en la gaceta del gobierno estatal el plan de desarrollo del municipio de Tecámac, en el que el secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del gobierno mexiquense, Francisco Covarrubias Gaitán, dio el visto bueno al programa que autoriza la construcción de 120 mil viviendas. El plan municipal estipula que antes de tomar la decisión el ayuntamiento realizó una consulta pública entre la población con base en ella determinó otorgar las concesiones. Pero los vecinos indican que nunca existió dicha deliberación; además, dijeron, la Secretaría de Desarrollo Urbano estatal no realizó una revisión a conciencia de la legalidad del proyecto. "No han presentado los estudios de impacto ambiental que demuestren su viabilidad, sobre todo absorbiendo parte de terrenos ejidales del municipio", dijeron. (Salinas, Javier, *La Jornada*, 10 de junio de 2004). E insistiendo sobre este mismo punto: la diputada perredista Elena García Martínez, reveló que el 18 de noviembre de 2003 el alcalde de Tecámac solicitó al gobierno del estado su dictamen sobre el PDM, y de manera "sospechosa", en un plazo de 24 horas, recibió respuesta afirmativa de la administración estatal, aun cuando sólo fue aprobado en lo general y no en lo particular. Para la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano no se realizaron las consultas ciudadanas que establece la Ley Orgánica que rige a los municipios; tampoco se constituyó la comisión de planeación que se requiere, aseveró la diputada García. (Dávila, Israel, *La Jornada*, 12 de junio de 2004).

Cabría recordar que no sólo las instancias gubernamentales a nivel de municipal son las únicas implicadas en la autorización de los conjuntos urbanos, aunque en términos del Artículo 115, el municipio es el responsable de realizar los Planes de Desarrollo Urbano y enviarlos al Congreso Local para su aprobación. El gobierno estatal mexiquense también juega un papel importante como hemos visto desde la realización y aprobación de los Planes Estatales de Desarrollo y las Regiones y la función que asignan a cada territorio, pero en este caso existe algunas autoridades directamente implicadas, las cuales son señaladas por Jenaro Villamil en un artículo publicado en la Revista *Proceso*, entre ellas se encuentra la Secretaria de Desarrollo Urbano, Marcela Velasco González, "... quien ha autorizado la construcción de las unidades habitacionales más importantes del estado de México. Algunos políticos locales consideran que la funcionaria ha logrado 'convertir al Estado de México en una gran vecindad'. Hija de Leopoldo Velasco y Ernestina González, tía de Peña Nieto, Velasco González es de las pocas integrantes del gabinete

¹⁰ Los nombres de los otros diputados son: Juan Abad de Jesús, Leonardo Bravo Hernández, Mario Enríquez del Toro, Carlos Fernando Galán Domínguez, Ricardo García Alavés, Gonzalo López Luna, Hesiquio López Trevilla, María Isabel Maya Pineda, Francisco Murillo Castro, Francisco Antonio Ruiz López, José Suárez Reyes y Domingo de Guzmán Vilchis Pichardo.

peñista que ha perdurado en su cargo desde 2005, cuando se inició la actual administración de Peña Nieto”. (2 de mayo de 2010: 36).

Conclusiones

La venta de tierras ejidales en STCH no es equiparable al despojo. Sin embargo, se puede apreciar que tiene efectos nocivos en diferentes escalas, en primera instancia para los expropietarios debido a las siguientes razones:

1. Las tierras ejidales eran productivas para sus dueños.
1. Con la tierra comunal sus hijos y nietos tendrían acceso a la vivienda.
2. Hay un aumento de las finanzas del municipio por el aumento del impuesto predial y el consumo del agua, situación que ya no sucederá en este caso para STCH, pues él pueblo continua perteneciendo al municipio de Ecatepec, y la recaudación mayor será para el municipio de Tecámac.¹¹
3. Las avenidas, las calles y el entubamiento del agua fue un producto del trabajo de la comunidad de Chiconautla, pero fue entregado para usufructo de los inversionistas.
4. No se puede hablar de una mejoría a nivel de comunidad en donde ahora tienen más escuelas, hospitales o centros culturales, sino sólo una plaza pequeña con un kiosco y una cancha de basquetbol frente a la iglesia.
5. El mercado informal de la venta de tierra agrícola era cotizado en menor costo que después de la asamblea ejidal, incluso se podría considerar que hubo un abuso por parte de algunos pobladores de STCH quienes se dedicaron a comprar tierras informalmente entre sus vecinos a precios irrisorios, obteniendo después ganancias millonarias al negociarlas con la empresa Sadasi.
6. El acaparamiento de las tierras del ejido de STCH por parte de la compañía inmobiliaria SADASI fue generado en parte, por los cambios planteados en los programas de desarrollo urbano; abierta y directamente promovido por el PDUMT-2003, cuyo Anexo I es el Proyecto Estratégico Nueva Tecámac, en el que están estipulados las densidades, el tamaño del lote mínimo y del frente de vivienda.
7. La desarrolladora inmobiliaria SADASI ha actuado con la total anuencia y apoyo de las autoridades municipales y gubernamentales, por lo que no se podría hablar de irregularidades administrativas pues los Planes de Desarrollo Urbano se han ido modificando y adaptando expresamente a las necesidades de los Desarrolladores, están hechos a la ‘medida’ de las exigencias o mejor dicho de los proyectos de los constructores.

Una segunda escala de afectación es a nivel metropolitano, pues la urbanización de tierras de uso agrícola agudiza la erosión de los terrenos que por siglos formaron parte del proceso natural de captación y recarga de agua en mantos freáticos al noreste del Valle de México, afectando a la población de la metrópoli. En el siguiente capítulo se abundará sobre las problemáticas generadas por el CUHT en concreto para sus moradores.

¹¹ En Tecámac se firmó el convenio con el que se amarrará el pago del predial con la mensualidad de las hipotecas que se originen en las viviendas nuevas situadas en esa localidad. El objetivo es no sólo aumentar la recaudación, sino también abaratar y hacer más eficiente el cobro en demarcaciones populosas y con un relevante desempeño en la venta de casas nuevas. Este convenio fue firmado por Javier Gavito, director de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), así como por el tesorero del Municipio de Tecámac, José Fernández Caballero. Las primeras casas que incluirán el pago del predial en la mensualidad de la hipoteca estarán en el desarrollo de Sadasi y por ahora sólo será en hipotecas que se generen con recursos de la entidad. (*El Universal*, 5 de junio de 2008).

Apartado B. Las condiciones de vida de los residentes del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac

El objetivo principal de este capítulo consiste en relatar los orígenes y la evolución de este Conjunto Urbano con la finalidad de conocer las condiciones de vida de sus actuales residentes que inciden en su calidad de vida, por lo que aquí se explicarán algunas de estas condiciones con la finalidad de demostrar la hipótesis central de la investigación la cual plantea que estos conjuntos urbanos merman progresivamente la calidad de vida de sus residentes. Para ello se analizó la situación al interior de los conjuntos, la relación con su entorno inmediato y con la ciudad principal de la cual dependen.

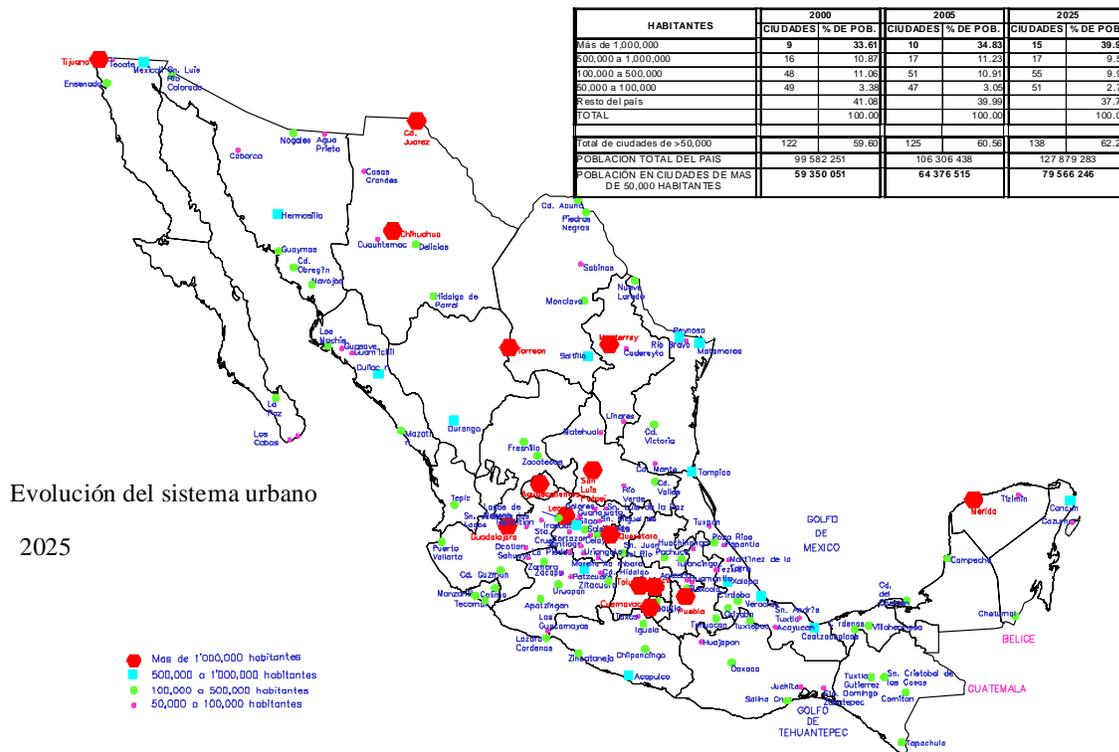
Los materiales utilizados para construir este apartado provienen de diferentes fuentes, entre ellas destacan las siguientes:

- 5) La recopilación y revisión de todas las Gacetas del Estado de México en las que se publicaron las múltiples autorizaciones de construcción para este Conjunto Urbano, y los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Estatales, Municipales y el Plan Estratégico de la Nueva Tecámac.
- 6) Se recabó información en dos oficinas de venta de la Desarrolladora y de la página web de Sadasi.
- 7) Se realizó una búsqueda hemerográfica sobre este Desarrollo en los periódicos de La Jornada, El Universal, El Financiero y El Excelsior.
- 8) Se utilizaron los resultados de dos encuestas realizadas dentro de esta unidad habitacional:
 - a) Los resultados parciales de un estudio realizado bajo la coordinación del maestro Roberto Eibenschutz Hartman y Carlos Goya Escobedo dentro del Programa Universitario de Estudios Metropolitanos de la Universidad Autónoma de México- Unidad Xochimilco, auspiciado por la Secretaría de Desarrollo Social. Se aplicó una encuesta a 100 conjuntos habitacionales de toda la República Mexicana, la cual incluyó cada una 520 campos que tocaron los siguientes temas: datos del informante, calidad de la vivienda, calidad del desarrollo habitacional, integración social, apropiación del territorio, organización social, perfil del jefe de familia. Se analizaron los 70 registros levantados en tres secciones del Conjunto Urbano Los Héroes. Los resultados generales de ese trabajo fueron publicados en el año 2009 en el libro *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*.
 - b) En noviembre del año 2009 se aplicaron 100 encuestas a 123 trabajadores que viven en esta unidad habitacional. Es un muestreo de diagnóstico para identificar la movilidad residencial y el flujo entre la vivienda y el trabajo de sus habitantes, pues se parte del conocimiento general que su ubicación periférica alejada de las fuentes de trabajo es motivo de viajes más largos y caros lo cual repercute negativamente en la vida familiar y su economía. (Ver el Anexo 6)

4.5. Los inicios de la construcción del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac, Estado de México.

Una de las características más notables de esta unidad habitacional, son sus dimensiones físicas, se tienen proyectadas 71,094 viviendas en un área de 8,031,714.75 m², dentro de los municipios de Tecámac y Ecatepec, Estado de México. Tomando en consideración un promedio de 4 personas por vivienda¹², se estima que llegará a albergar aproximadamente a 284,376 habitantes. Este conjunto urbano por sí sólo sería una de las 51 ciudades existentes en México que tienen entre 100,000 y 500,000 habitantes. Sin embargo, si consideramos al municipio en su conjunto, como se mencionó en el capítulo sobre Tecámac, su crecimiento está proyectado a un millón de habitantes en los próximos diez hasta quince años, lo que significa que Tecámac sería una de las 15 ciudades medias conocidas como ‘millonarias’, porque cuentan con un millón de habitantes, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro¹³:

Plan Nacional de Infraestructura estratégica 2000- 2025
Desarrollo territorial



¹² De acuerdo con la información de las encuestas realizadas, el promedio de habitantes por casas es de 3.7. El promedio nacional es de 3.9 personas por hogar, de acuerdo a la ENIGH, 2006. CIDOC, SHF (2008) *Estado actual de la vivienda en México 2008*, México, CIDOC, SHF, CONAVI, FOVISSSTE, SEDESOL, INFONAVIT. pág. 46. Fuente del mapa: Equipo De Transición Del Presidente Electo Vicente Fox Quesada, Coordinación General Económica, Coordinación De Infraestructura Estratégica, *Desarrollo Territorial*, Noviembre de 2000.

¹³ El *Estudio de la integración urbana y social...* muestra muy claramente la diferencia entre el crecimiento y la caracterización de los conjuntos habitacionales dependiendo de las escalas, es decir, de los tamaños de las ciudades a las que “pertenecen” o con las que tienen mayor interacción: megas, grandes, medianas y pequeñas. “La clasificación de las ciudades corresponde a 4 tipos: megas (mayores de 3 millones de habitantes), grandes (de 1 a 3 millones de habitantes), medianas (de 100 mil a 1 millón de habitantes) y pequeñas (de 15 mil a 100 mil habitantes).” (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009: 17). Sólo reiteraría que el CUHT se halla inscrito en el contexto de una megaciudad, como está clasificada la ZMVM bajo esta tipología.

Oficialmente no existe ningún conjunto urbano con este número de viviendas¹⁴, pues como se observó en el apartado anterior y en el anexo sobre las autorizaciones, éstas han sido otorgadas paulatinamente en un lapso de 12 años, la última de ellas fue publicada en la Gaceta del Estado el 2 de junio de 2010. La cifra de más de 71 mil viviendas se tomó de un folleto adquirido en sus oficinas de venta en Los Héroe. En el siguiente cuadro se muestra cada una de las autorizaciones publicadas, el número de viviendas permitidas y el tamaño de la superficie.

No.	Municipio	Nombre del Conjunto Urbano	No. De viviendas	Fecha de publicación	Superficie total m ²	Superficie habitacional vendible
1	Ecatepec	Los Héroe Ecatepec, Secciones I y II	2,403	18-nov-98	295,593.58	168,339.82
2	Ecatepec	Los Héroe Ecatepec, Sección III	2,700	22-dic-98	343,547.42	213,178.43
3	Ecatepec	Los Héroe Ecatepec, Sección IV	1,542	15-feb-00	194,354.58	124,286.81
4	Ecatepec	Los Héroe Ecatepec, Sección T	865	18-jul-00	91,384.98	67,626.97
5	Ecatepec	Los Héroe Ecatepec, Sección V	2,500	28-ago-00	258,653.53	188,859.57
6	Tecámac	Los Héroe	18,304	18-jun-02	2,052,469.02	1,005,071.17
7	Tecámac	Los Héroe Tecámac II (Primera etapa, 22,859)	25,910	14-abr-04	3,018,650.83	1,344,152.97
8	Tecámac	Los Héroe Tecámac II (Sección Las Flores) Modificación	3,373	10-ago-05	387,711.49	207,099.94
9	Tecámac	Los Héroe Tecámac II, Sección Jardínes	9,500	15-sep-05	1,145,880.21	590,298.73
10	Tecámac	Los Héroe Tecámac II, Ampliación Bosques	1,548	14-ene-08	146,463.91	95,348.36
11	Tecámac	Los Héroe Tecámac II, Amp. Bosques Etapa II	100	25-nov-08	10,060.87	7,003.75
12	Tecámac	Los Héroe Tecámac II, Ampliación Jardínes	905	03-dic-08	88,326.57	56,793.51
13	Tecámac	Los Héroe Tecámac III	570	02-jun-10	57,000.00	38,291.96
TOTALES			70,220		8,033,096.99	4,106,351.99
Totales según el Folleto de Venta			71,094		8,031,714.75	4,090,083.15

Elaboración propia con información de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México y Gacetas del Gobierno del Estado de México.

Actualmente en Los Héroe se siguen construyendo viviendas, y como se aprecia en una noticia que es citada más adelante, hay nuevas edificaciones de vivienda en la Sección I de Los Héroe Ecatepec, situación que ha causado conflictos entre sus habitantes pues en un principio el terreno donde las hacen habían sido señaladas como áreas comunitarias. En el cuadro se puede apreciar que las diferencias entre la información del folleto y de las Gacetas es mínima, por lo que cabría de esperarse que efectivamente es una unidad territorial el *Conjunto Urbano Los Héroe*, y se puede considerar como un solo conjunto, aún cuando se han aprobado cada una de sus secciones de forma independiente.

¹⁴ Dentro de las averiguaciones realizadas sobre ese tema, resalta la construcción masiva de viviendas en ciertos lugares de la República Mexicana resaltando los siguientes: la proyección de 160 mil casas en Valle las Palmas según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Valle las Palmas en el Centro de Población de Tijuana 2008-2030; en Zumpango, otra de la ciudades bicentenario del Estado de México, tiene proyectadas 180 mil casas para los próximos 20 años. Sin embargo, el caso de Tijuana podría ser semejante por tratarse de una unidad territorial continua, que trasciende los límites del poblado también llamado Valle las Palmas, abarcando una superficie de 13.453 ha y sobre todo por el monopolio de la Desarrolladora de Vivienda Urbi en la construcción de la misma.

La construcción masiva de vivienda con dimensiones y características similares a las de hoy en día¹⁵, data de la década de 1990. En el libro *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*, podemos apreciar que el municipio de Ixtapaluca (el cual mide el doble de tamaño que Tecámac (31,510 ha) fue uno de los primeros lugares donde se llevaron a cabo estos conjuntos destacando que la Promotora Sadasi en el año de 1995 construyó 15,192 viviendas de un universo de 77,063 aprobadas hasta el 2010 en este municipio. Una de los conjuntos más grandes es San Buenaventura con 20,342 viviendas. En el capítulo primero ya se había hablado sobre el tamaño de las ciudades, y retomando los criterios oficiales del INEGI, quien establece que las localidades con más de 15,000 mil habitantes son ciudades, es significativo el hecho de que tomando en consideración el tamaño promedio actual del número de habitantes por vivienda que es de 4 personas: una ciudad de 15 mil habitantes debería contar idealmente aproximadamente con 3,750 viviendas, los cuales por lo menos demográficamente hablando son equiparables a una ‘ciudad’. El primero de esta magnitud, de hecho tres veces mayor, es el conjunto Adolfo López Mateos Nonoalco Tlatelolco erigido entre los años de 1959 y 1964 con 11,966 viviendas.¹⁶

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

CONCEPTO	
HABITACIONAL	4'090,083.15
INDUSTRIA	239,038.16
COMERCIO Y SERVICIOS	72,936.75
DONACIÓN MUNICIPAL	1'252,327.50
DONACIÓN ESTATAL	82,781.14
OTROS (Vías públicas, centro urbano, jardines y zonas deportivas)	2'294,548.05
TOTAL m2	8'031,714.75
TOTAL DE VIVIENDAS	71,094

Todos los trámites son gratuitos

1038 • 1038
www.sadasi.com

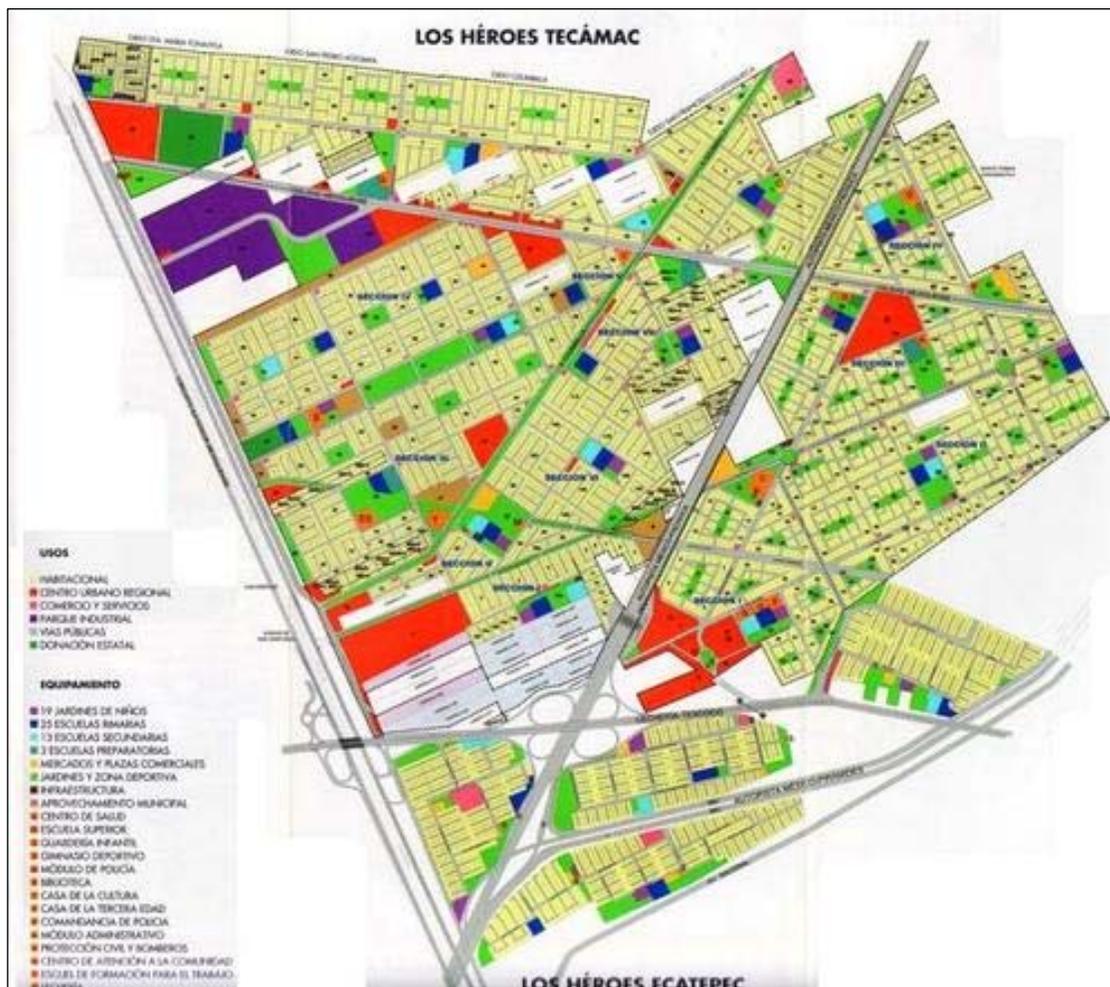
Sin considerar un universo de 237,252 viviendas construidas entre los años de 1999 y 2010 en Tecámac y los municipios colindantes (excluyendo Tizayuca, Hidalgo) que también deberían ser contemplados para la planeación urbana de estos conjuntos por el impacto regional que tienen; me avocaré sólo a las 70,220 casas como parámetro para analizar bajo algunos rubros si cumple o no con normas básicas de infraestructura y equipamiento suficiente para ser un verdadero ‘desarrollo integral’.

Este conjunto urbano ameritaría, debido a su número de habitantes, su propio plan parcial de desarrollo urbano, ya que en teoría y según la mercadotecnia de SADASI, estos planean ‘ciudades’ y no sólo desarrollos habitacionales. Como tal el CUTH no cuenta con un plan parcial propio, pero si está contemplado como el Proyecto Estratégico Nueva Tecámac (PENT), publicado en la Gaceta del Gobierno el 10 de diciembre de 2003 como el Anexo 1 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. La delimitación geográfica de aplicación de este Proyecto (PENT) alude a la zona sur de Tecámac, descrita en el capítulo tercero sobre Tecámac y

¹⁵ En los años anteriores a 1990 ya existían macro desarrollos habitacionales en México, con más de 3,800 viviendas. Sin embargo, hoy en día poseen como característica singular su condición periférica, lo que agrava y empeora en gran medida la situación de sus residentes. AL respecto se pueden consultar varios documentos algunos de ellos son: Maya, Esther, (1999) *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, Hipotecaria Su Casita; y Villavicencio Blanco, Judith y Ana María Durán Contreras. *Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: nuevas necesidades y demandas*. En la *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(028), 1 de agosto de 2003. En [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm).

¹⁶ Algunas de las más representativas es el conjunto El Rosario, que se localiza en la Delegación Azcapotzalco en el Distrito Federal, con un área de 240 hectáreas y 17,263 viviendas, la cual la empezaron a construir en el año de 1972. El segundo lugar lo ocupa la Unidad Habitacional Vicente Guerrero en la Delegación Iztapalapa.

el contexto del CUHT. En el PENT se aclara que no se cuenta con el control total del suelo, por lo que se hace uso de otras estrategias para la urbanización. Sin embargo, lo que correspondería jurídica y formalmente para la planeación de un conjunto urbano con dimensiones de una ciudad media con más de 250 mil habitantes, sería acatar lo estipulado por la Ley General de Asentamientos Humanos, en la cual existe la figura de Provisiones, la cual designa un uso específico de suelo para la fundación de nuevos Centros de Población.¹⁷



¹⁷ Ley General de Asentamientos Humanos: Art. 1, Frac. III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población...; Art. 7, Frac. IV. Elaborar, apoyar y ejecutar programas para el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los sectores social y privado. “La figura de las declaratorias fue suprimida de la Ley General de Asentamientos Humanos, expedida en 1993, aduciendo que era un acto de autoridad que duplicaba a la de la expedición de los Planes, estableciendo ambos modalidades al ejercicio de los derechos de propiedad; sin embargo, la legislación urbana del Estado de México todavía las contempla. (Rébora, 2000: 95).

4.6. Emplazamiento del CUHT

“La ‘dimensión’ más importante para apreciar la lejanía de los conjuntos es el tiempo que consumen sus habitantes para acceder a las áreas en las cuales obtienen los satisfactores cotidianos, y los costos que ello les implica.” (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009:17) La distancia física y el tiempo promedio de desplazamiento, así como el emplazamiento, la accesibilidad y la conectividad se analizarán en el apartado referente a las vialidades y los desplazamientos hacia sus lugares de trabajo. En la imagen adjunta podemos ver que hay personas que realizan un recorrido de 50 km de Los Héroes hasta Xochimilco uno de los lugares más alejados en donde algún residente labora de lunes a viernes.



	Distancia al centro urbano (Km)	Distancia al límite urbano (Km)
Héroes Tecámac	23	1
Héroes Ecatepec II y IV	22	0

Fuente: Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009: 21.

De acuerdo al *Estudio de la integración urbana*, el CUHT se localiza a una distancia promedio de la mayoría de los conjuntos urbanos de la ZMVM, incluso es de los más cercanos ya que la mínima distancia es de 21 km, mientras que los más alejados están a 40-45 km del centro urbano, como es el caso de los conjuntos localizados en el municipio de Ixtapaluca. Por lo tanto, no se podría considerar como un problema su localización en términos de distancia y funcionalidad con las delegaciones centrales del Distrito Federal, sin embargo lo es, debido a la saturación de esta región por la sobrepoblación de esta zona, así como la insuficiencia y la saturación de las actuales vialidades regionales.

4.7. Conectividad

El ‘nivel’ de conectividad del CUHT depende del análisis de la integración con su entorno, la ciudad central o el centro urbano del que dependen. Como se mencionó en los capítulos precedentes, Tecámac desde los años ochentas ha estado supeditada a la ZMVM, por lo menos en lo referente al empleo, pues su crecimiento se debió a la población migrante que trabajaba en la zona metropolitana, situación que ha sido reiterada en cada uno de los planes de desarrollo de este municipio y que hasta la fecha persiste¹⁸.

¹⁸ #Estudiar la gráfica de la p-43 (Gráfica 8: “Lugar de realización de actividades”) . Retomar las preguntas para la encuesta de las que se desprende el siguiente resultado:# #Estudiar la gráfica de la p-45 “Percepción sobre costos para realización de actividades en comparación a su lugar de residencia anterior” . Retomar las preguntas para la encuesta. #

Partiendo del empleo como una de las actividades centrales que motiva el desplazamiento cotidiano de las personas y por ocupar el 2º lugar de los viajes que predominan¹⁹, partiré en primer lugar de una proyección del número de empleos necesarios para la gente que habitará en el CUHT en los próximos 20 años. Posteriormente se mostrarán parte de los resultados de la encuesta b, mismos que son cotejados con las tendencias presentadas en la Encuesta de Origen y Destino realizado por el gobierno de la Ciudad de México en el 2007. Considero que es importante el número y el acceso a las fuentes de trabajo cercanas a la vivienda del CUHT, ya que depende de éste la solvencia para adquirir un crédito de vivienda de interés social, por otro lado, ha sido pregón de los autoridades el hecho de promover el desarrollo regional, situación que al parecer nunca se ha dado en el municipio de Tecámac y se agudizará por el rezago acumulado no atendido, más la presión actual que ejercen los nuevos residentes y en un mediano plazo los nuevos migrantes. Se podrá observar que el CUHT y en su municipio no existen las oportunidades de empleo suficientes para sus habitantes, "...lo cual mantiene la dependencia con la ciudad, abonando a los problemas de conectividad y accesibilidad". (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009: 53) En el caso del CUHT no se realizan largos recorridos a los centros de trabajo, sino que la mayor repercusión es por la saturación de vías de comunicación, los altos costos del transporte, el aumento del tiempo de los viajes por los congestionamientos, la mala calidad del transporte y la falta de organización del transporte público, lo cual repercute de forma negativa directamente mermando el gasto familiar, deteriorando la convivencia familiar y la salud de los individuos.

4.8. Proyección de fuentes de empleo del CUHT

De acuerdo al Índice de dependencia económica (es el promedio de personas que no trabajan por cada trabajador), se calcula que, según la encuesta del ENIGH del 2000, este índice para las personas pobres es de 2.7, y las no pobres es de 1.7, desde la línea de pobreza 1. Es decir, en promedio, por cada 1.7 ó 2.7 habitantes debe existir un empleo. Para una población de 280 mil personas, el número de empleos necesarios que deberían existir son mínimamente 47,600 hasta un máximo de 75,600. Es decir, el municipio de Tecámac debería generar estos trabajos en los próximos 10 años para darle un empleo sólo a los residentes de Los Héroes, pues si pretendiera absorber la mano de obra proyectada a 10 años de todo el municipio esto significaría que tendría que crear 170,000 - 270 mil empleos. Algunos Programas de Desarrollo Urbano como el de Valle Las Palmas en Tijuana, Baja California, proyectan generar un empleo por cada 3 habitantes, para el caso de Los Héroes esto se traduciría en más de 93 mil trabajos.

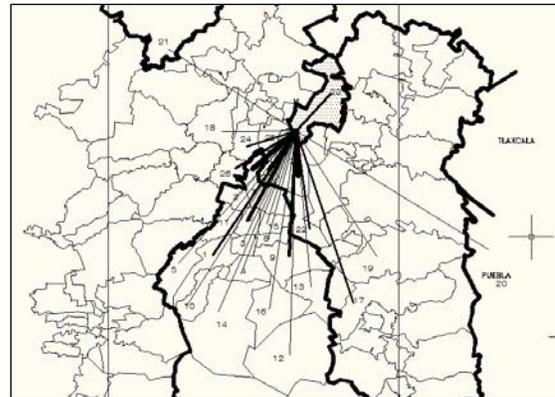
Estimación de empleos necesarios para el año 2020		
Proporción de empleos por habitantes	C.U.H.T.	Tecámac
	No. De empleos	No. De empleos
17%	47,600	170,000
27%	75,600	270,000
33%	92,400	330,000

¹⁹ "La razón principal de los viajes que efectúan las personas dentro del área de estudio es el regreso al hogar, de manera que 45 de cada 100 de ellos fueron realizados con tal propósito. En segundo orden de importancia se encuentra los traslados al trabajo en proporción de 25 de cada centenar. La tercera mayor incidencia corresponde a los viajes cuyo motivo es acudir a estudiar, que representan aproximadamente 9%. En último lugar queda el propósito ir a comer, donde menos del 1% realizan viajes para dicho fin". (Encuesta Origen Destino, 2007).

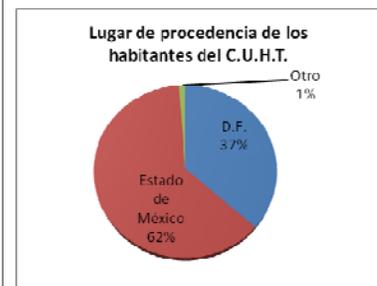
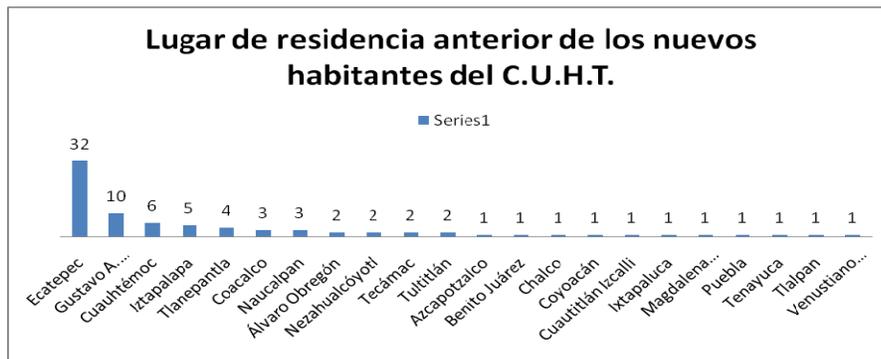
El Estado de México es la entidad que alberga al 22% de la población entre 12 y 29 años de México, es decir, 4 millones de jóvenes, de los cuales sólo el 15% cuenta con un empleo formal. La tasa de desempleo es de 42%. Se calcula que Naucalpan, Ecatepec, Nezahualcóyotl y Tlalnepantla concentran el mayor número de jóvenes desempleados. Sesenta por ciento de la población menor de 29 años habita en esas localidades, donde se ubica la mayor parte de la planta productiva de la entidad. (*La Jornada*, 13 de agosto de 2009).

4.9. Antigua residencia

En primer lugar observamos que el mayor número de migrantes proviene del propio estado de México, esta movilidad intramunicipal es superior a la gente que proviene del Distrito Federal por 25 puntos porcentuales, como se puede apreciar en la gráfica. El 1% de personas provienen de otros estados de la región centro del país como Puebla y Querétaro.



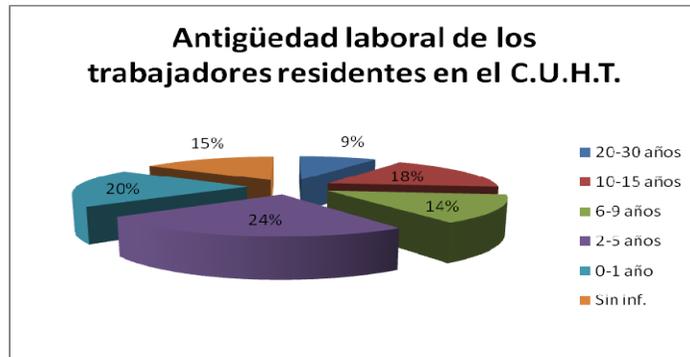
Los datos recabados respecto a la migración coinciden con el Plan de Desarrollo Urbano de Tecámac donde se aprecia que su mayor interrelación, tanto laboral como poblacional, es con el municipio colindante Ecatepec. La encuesta arrojó que el 40% proviene de este lugar, mientras que la delegación Gustavo A. Madero ocupa el segundo lugar como sede de la antigua residencia pues el 12% de los encuestados provenían de esa zona.



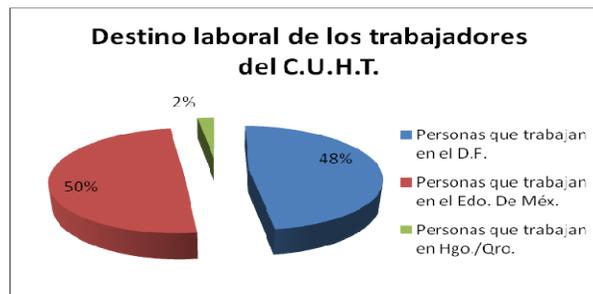
Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T. Nov. 2009.

De las 82 viviendas encuestadas, ubicamos un total de 123 trabajadores, de los cuales la mayoría son empleados con un trabajo fijo, tal y como se puede apreciar en la gráfica siguiente de la antigüedad en su trabajo: el 38% de ellos tienen más de 10 años en su empleo actual, mientras que el 14% tiene más de 5 años.

Antigüedad	No. De casos
20-30 años	11
10-15 años	22
6-9 años	17
2-5 años	30
0-1 año	24
Sin inf.	19
Total de trabajadores	123

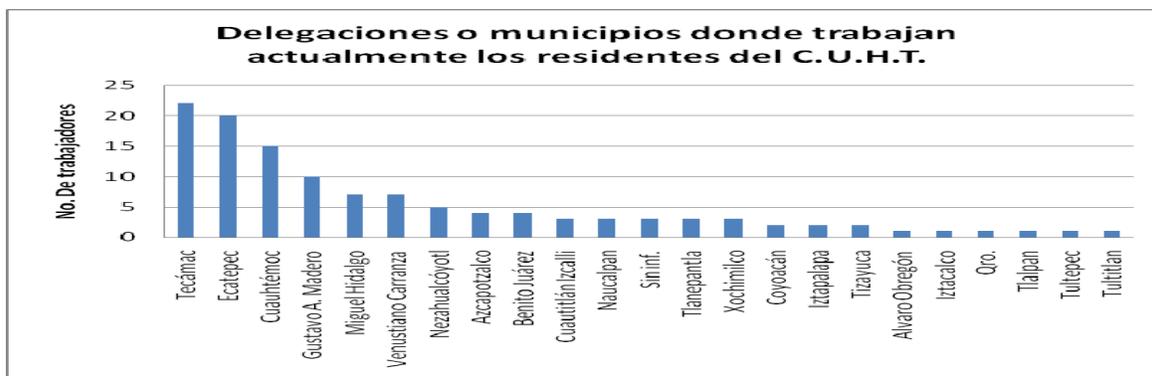


Existe una paridad entre las fuentes de empleo localizadas en el D.F. y el Estado de México, pues aproximadamente el 50% trabaja en cada una de estas entidades, el 2% son tres personas que trabajan en Tizayuca, Hidalgo y otra en Querétaro.



Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T. Nov.

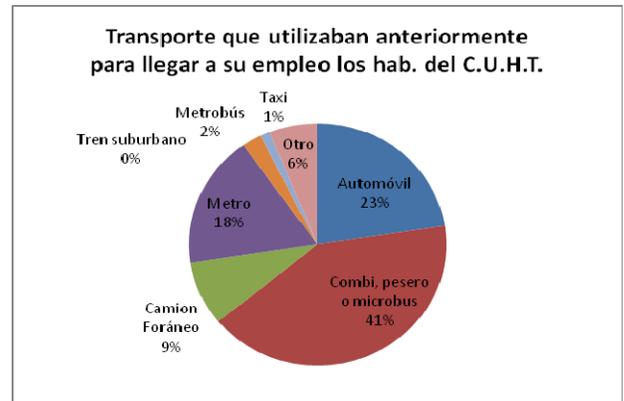
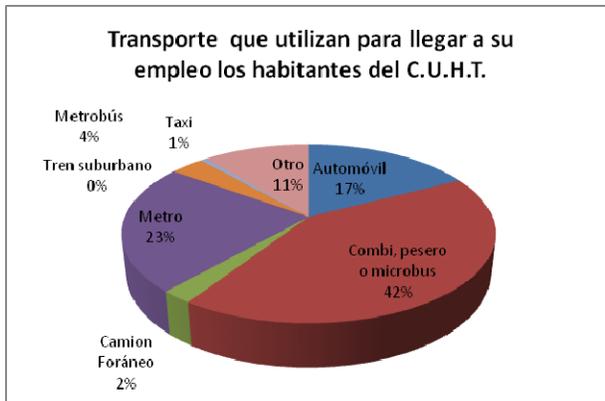
En la gráfica inferior podemos apreciar que el municipio de Tecámac tiene el mayor número de empleos.



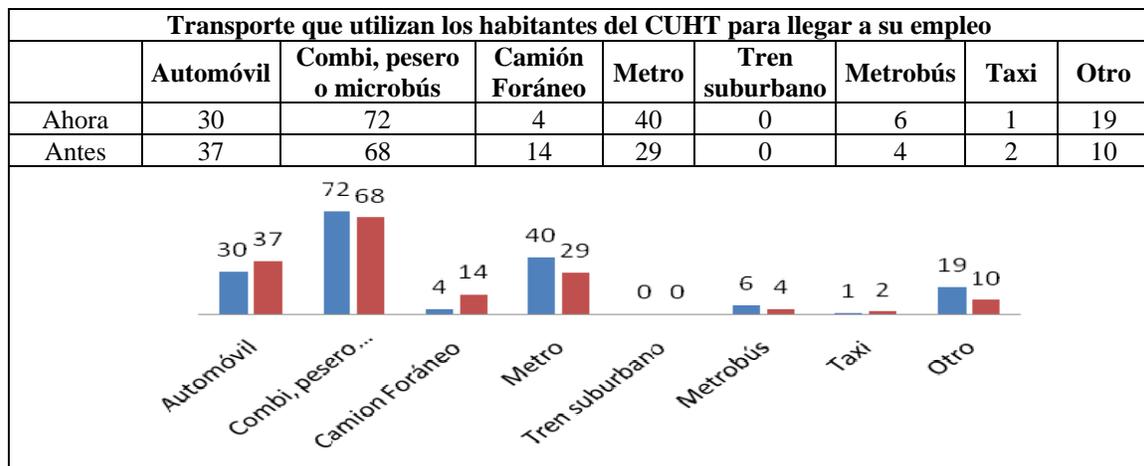
De los 123 trabajadores encuestados, 22 de ellos desempeñan sus actividades en este municipio, representan el 18% de los trabajadores. ¿Esto significa que efectivamente el Conjunto Los Héroes proporciona fuentes de empleo para sus residentes? No. La investigación nos mostró que la mitad de ellos eran comerciantes del sector informal. Del grupo de trabajadores quienes efectivamente cambiaron de empleo al mudarse encontramos: un chofer de combi de una ruta interna de la unidad, cuatro empleados en los comercios formales del Conjunto, cuatro obreros y una profesora. Lo que significa que los diez empleos creados por el Conjunto representan el 8% de fuentes de trabajo, de acuerdo a la muestra levantada.

4.10. Accesibilidad y transporte

Los resultado de la encuesta nos mostraron que no hay una gran variación respecto al medio de transporte que utilizan para viajar, pues son similares los promedios, sólo podemos encontrar una pequeña diferencia con la disminución del uso del automóvil debido a los altos costos que implica desplazarse en él. Lo que se puede aprecia con mayor claridad es que anteriormente la gente sólo utilizaba un medio de transporte o dos, y actualmente utiliza mínimamente dos y hasta tres medios de transporte para trasladarse a su trabajo.

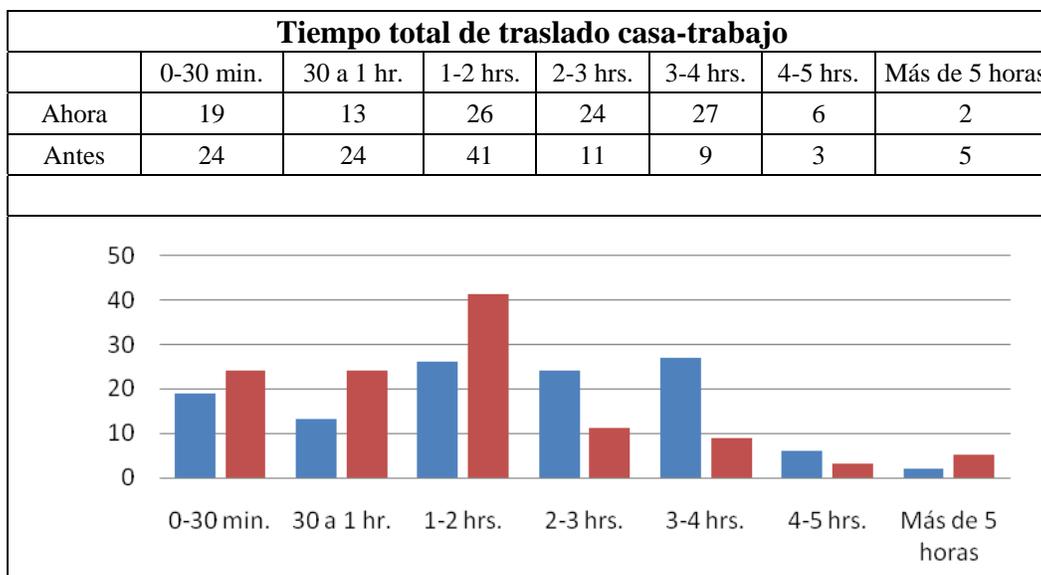


Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T en noviembre de 2009.



Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T en noviembre de 2009.

Respecto al tiempo de viaje se puede apreciar que anteriormente casi el 35% de los viajes eran de 1 a 2 horas, y sumando los viajes de cero hasta dos horas, eran el 70% de los casos. Actualmente, el 50% de los viajes duran entre dos y cinco horas; el mayor número de viajes, el 23% son de 3 hasta 4 horas. En el primer rango de 0-30 minutos se conserva casi igual el número de casos, y son los viajes que antiguamente eran de una a dos horas los que se transformaron en viajes de más de dos y hasta cuatro horas.



Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T en noviembre de 2009.

Se observó que el gasto promedio de los habitantes para desplazarse a su trabajo es de 33.10 pesos, anteriormente el promedio era de 20 pesos. Un promedio de los aumentos es 113%, es decir, se incrementó al doble. En el anexo 6 se puede observar la variación de cada persona respecto a su gasto actual y anterior. Tomando en consideración la semana inglesa de trabajo, sólo cinco días, el gasto mensual aproximado por cada trabajador es de 662 pesos, en el caso de que haya dos personas que laboren en casa, serían 1,324 pesos. Una estimación somera de lo que representa este gasto del ingreso familiar tomando en consideración los siguientes datos: el salario mínimo general de \$ 53.19 pesos = \$ 1,622 mensuales. El ingreso por comprobar por cada familia es de 7 a 8 s.m. (social progresiva), y de 9 a 11 s.m. (interés social). Esto significa que para los habitantes de las viviendas sociales progresivas el gasto en transporte representa aproximadamente el 13% del ingreso mensual, mientras que para las familias de las viviendas de interés social representa el 10%. A este gasto habría que aumentar el costo de los traslados para otras actividades tales como el asistir a la escuela, el abastecimiento, u otros servicios, así como los traslados con fines recreativos del fin de semana.

Las personas que redujeron su gasto considerablemente se debe a que trabajan dentro del Conjunto. Hay más de siete casos donde se incrementó cinco o más veces. Para las personas provenientes de Ecatepec no representa un aumento considerable en la distancia respecto a la sede de su trabajo por ser un municipio vecino. Sin embargo, tanto para ellas como las personas provenientes del Distrito Federal (el 37%) tuvieron un incremento considerable de su tiempo y gasto destinado para el traslado.

Algunos días antes de la aplicación de las encuestas sucedió un conflicto en las rutas de transporte entre Tecámac y Ecatepec, a continuación la relataré brevemente, ya que muestra uno de los conflictos sociales proveniente de la falta de planeación urbana que repercute directamente en los usuarios de las rutas, en este caso del CUHT, pues no existen derroteros ni rutas oficiales para trasladarlos, lo que suscita luchas violentas entre diferentes grupos de transportistas.

El 19 de noviembre del año 2009, se dio un enfrentamiento entre trabajadores del volante de las organizaciones Transportes Unidos Mexiquenses (TUMAC) y Corporativo de Empresas del Transporte (CETAC), quienes se disputan los derroteros Altavilla, Sierra Hermosa y Héroes Tecámac. La disputa de derroteros entre dos grupos de transportistas provocó enfrentamientos en siete puntos de Ecatepec y Tecámac, que dejaron un saldo de 240 detenidos, 15 lesionados —algunos de ellos pasajeros— y 35 unidades dañadas.

Distintas versiones de los afectados coincidieron en señalar que después de las de las 10 de la mañana, un grupo de 500 choferes de TUMAC, armados con palos, tubos, cadenas y piedras se apostaron sobre la vía Morelos, a la altura de la colonia Laureles, y empezaron a detener a unidades de la CETAC, y bajaron a los operadores a golpes y destrozaron sus vehículos; algunos de los usuarios también fueron agredidos. El Secretario de Transporte del Estado de México explicó que los enfrentamientos fueron protagonizados por operadores de unidades irregulares que se disputan bases en Ecatepec y Tecámac.



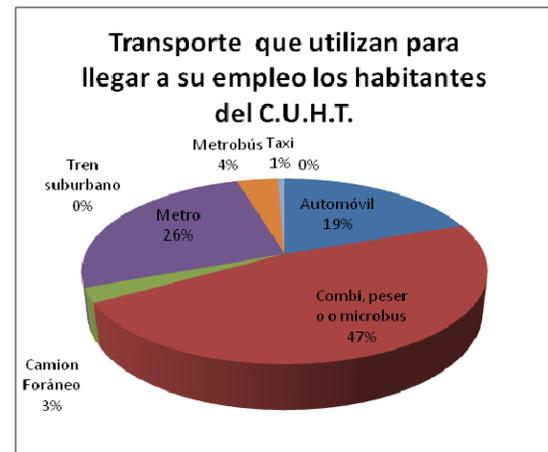
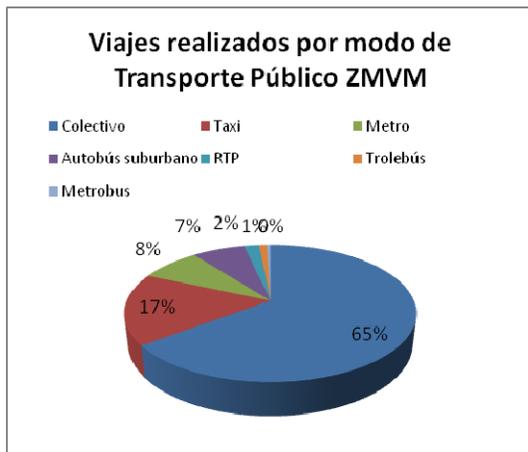
Asimismo, se comprometió a retirar de circulación a los vehículos que no tienen permisos. La Secretaría del Transporte mexiquense anunció que partir del día 20 de noviembre, y de manera coordinada con la Agencia de Seguridad Estatal, establecerán operativos permanentes para retirar las unidades irregulares de transporte, así como el reordenamiento de bases y derroteros en Ecatepec y Tecámac. Finalmente, garantizó a los usuarios del transporte público la operación de las rutas que se encuentran legalmente establecidas en los municipios.

Desde el punto de vista de la economía urbana es conveniente asegurar un sistema de transporte adecuado para movilizar a las fuerzas de trabajo. Sin olvidar que existen otros motivos para viajar dentro de la ciudad, el traslado al trabajo es el más importante en cuanto a volumen, pero sobre todo está asociado a la supervivencia de las familias de los trabajadores y al funcionamiento económico de la ciudad. (Jiménez, Jiménez, 1996)

De acuerdo con la encuesta origen-destino 2007 realizada por el INEGI, para la ZMVM (sólo incluyeron 40 municipios del Estado de México), cada día hábil se efectúan cerca de 22 millones de viajes, de los cuales 6.8 millones (30%) se realizan en transporte privado, mientras que la mayor parte - 14.8 millones - se realizan en transporte público. De estos viajes/día, el 58.4% se realizan en el Distrito Federal y el 41.3% en el Estado de México.

Según esta fuente, los viajes realizados por modo de Transporte Público se distribuyen de la siguiente manera: Colectivo, 65%; Taxi, 17%; Metro, 8%; Autobús suburbano, 7%; RTP, 2 %; Trolebús, 1 % y Metrobús, 0.5 %

Mientras que mayor número de viajes por modo de Transporte Privado se realizan en automóvil (92.3%); el 6.4% en Bicicleta y el restante 1.4% en Motocicleta. (Sheinbaum Pardo, 2008)



En el Distrito Federal, las delegaciones Iztapalapa y Cuauhtémoc son las que producen el mayor número de viajes; mientras que en el Estado de México, el municipio de Ecatepec es donde se genera el mayor número de viajes. (SETRAVI, 2008)

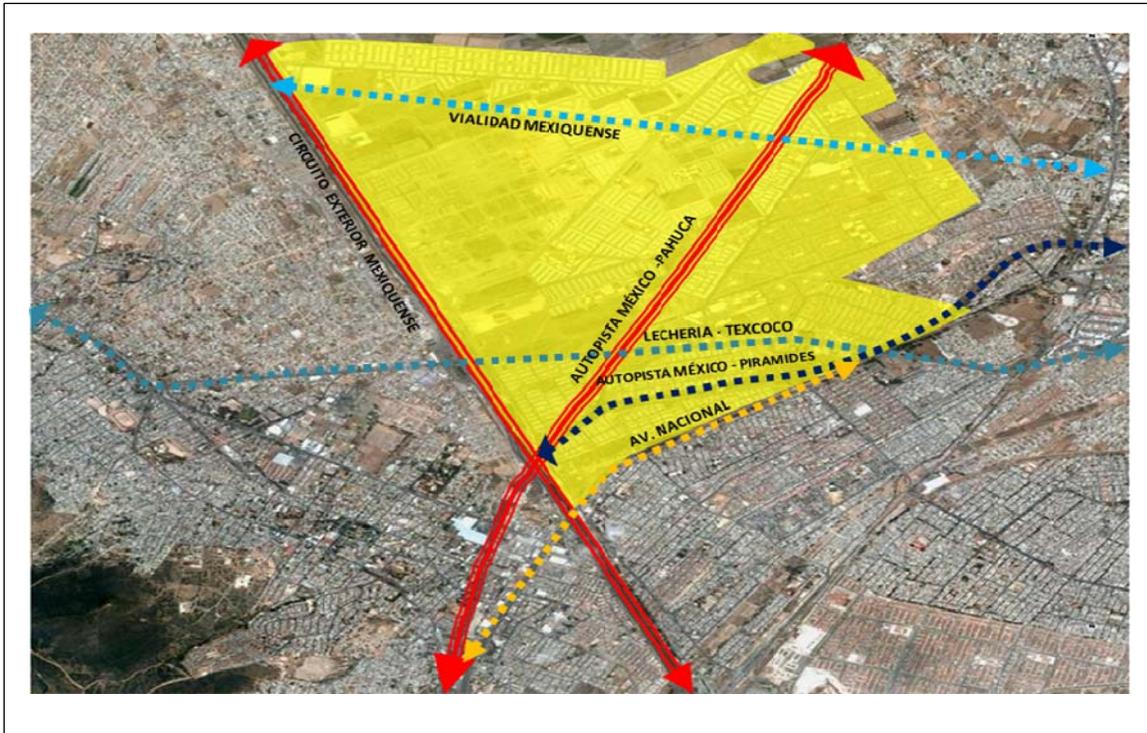
Los modos de transporte que más pasajeros manejan, son las combis, microbuses y autobuses concesionados que de acuerdo a la encuesta origen destino cubren el 65% de los viajes en transporte público y que significaron en 2006; 34,397 mil unidades en el DF y 59,056 en el Estado de México. En general, este es un transporte poco eficiente, que ha crecido con poca regulación, presentándose problemas de sobreoferta, mal estado de las unidades y competencia por el pasaje.



Así, para el año 2000, de cerca de 21 millones de pasajeros transportados diariamente, casi 60% lo hacían mediante microbuses, combis y taxis. En términos de eficiencia del sistema de transporte, resulta alarmante que un volumen tan alto de viajes se realizaran en medios colectivos de baja capacidad tanto en el Distrito Federal, donde ya se realizaban cerca de 8 millones de tramos de viajes en estos medios, como en los viajes entre el Distrito Federal y el Estado de México, que sumaban 4 millones de tramos adicionales. Resulta evidente la ausencia de políticas oficiales para dar orden y estructura al caótico sistema de transporte.

4.11. Accesibilidad y las principales vialidades

Análisis de las principales vialidades: vías regionales, secundarias, y la estructura urbana vial al interior del conjunto.



La localización del municipio de Tecámec ha sido desde hace muchos años considerada estratégica por encontrarse en la ruta hacia el noreste del país, y porque es un paso obligado como vía corta, entre el norte y el noreste del Estado. La vialidad regional que hace posible esta articulación es la carretera federal 85 a Pachuca, la libre y de cuota; y como se puede apreciar en el plano superior esta autopista atraviesa el CUHT.

En lo que respecta a las vialidades regionales se cuenta con 5 carreteras. Las cuales permiten la interrelación del municipio de Tecámec con otros municipios como Temascalapa, Teotihuacan, Nextlalpan, Acolman y Ecatepec, además del Distrito Federal y el Estado de Hidalgo. La autopista México-Pachuca da acceso a las 3 zonas de Tecámec.

Sistema vial regional de Tecámec	
CARRETERA	CARÁCTER
México-Pachuca	Federal de Cuota
México-Pachuca	Federal Libre
Reyes Acozac-Zumpango	Estatad libre
Ojo de Agua-Jaltenco-Nextlalpan	Estatad libre
Tecámec-Teotihuacan	Estatad libre
Fuente: MPMDUT, 2007: 76.	

Según el MPMDUT del 2007 la autopista México-Pachuca "... sirve como una contención al crecimiento urbano...Por lo que representa una disminución del tránsito peatonal". Lo cual en las

visitas de campo se puede apreciar lo contrario, pues a su vera es donde se han instalado varios de los enormes conglomerados de casas-habitación en Tecámac, en lo que tiene razón es que no son transitables peatonalmente, repercutiendo negativamente en la vida cotidiana de los residentes de estas unidades habitacionales; pues en primer lugar se necesita de un vehículo para atravesarlas, lo que implica costos monetarios y por otro lado, fomenta una desintegración entre los habitantes del CUHT y los habitantes del municipio y de otras colonias. Una parte de esta ruptura también se puede observar hoy en día con los accesos

Aún sin tratarse de un conjunto ‘cerrado’ por tener accesos controlados, es similar a uno de ellos por estar rodeado de vialidades regionales y primarias que funcionan como límites cuasi naturales para reconocer el perímetro que rodea al CUHT. En los lugares que no existen estas vialidades las paredes traseras de las casas forman un muro continuo que lo aísla de las colonias vecinas, por ejemplo del Pueblo de Santo Tomás Chiconautla, así mismo el acceso o la calle que desemboca en ¿?, el tramo de la calle que ya no pertenece al Conjunto ni siquiera está pavimentado. En general se puede considerar como inadecuada la conexión con el resto de la estructura urbana debido al tamaño y las malas condiciones de los accesos. (AGREGAR FOTOGRAFÍAS)

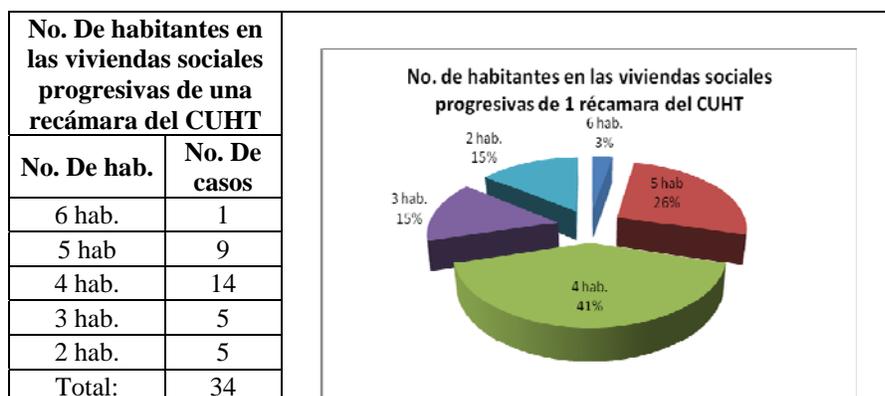
Se puede afirmar que debido a las dimensiones del CUHT sus habitantes no poseen un conocimiento de todo él. En una de las visitas de campo realizadas llamaba la atención que no hay ninguna ruta de peseros que recorra toda la unidad, en caso de desear desplazarse incluso al interior es necesario tomar dos peseros o pagar un taxi. También es posible observar que el hecho de ser atravesado y estar enmarcado por vialidades de carácter regional y primarias, que se caracterizan por ser vías rápidas no son compatibles con el hecho de que sean transitables peatonalmente. Otras de las situaciones que llama mucho la atención es el hecho de que debido a la ausencia de construcciones altas y de árboles en las aceras no hay sombra alguna, por lo que se hace pesado caminar a ciertas horas del día, lo que es muy común cuando se quiere abordar una combi ya que el transporte es continuo sólo en las horas que hay un mayor número de pasajeros, es decir, en la mañana y por la tarde. Fuera de los horarios comunes de entrada y salida del trabajo el transporte es de difícil acceso. En las conclusiones de este capítulo se retomaran algunas de estas afirmaciones y se hablará un poco más sobre las observaciones hechas en las visitas al CUHT.

Tal y como se explica en el *Estudio de la integración urbana...* el CUHT pertenece a la mayoría de las unidades habitacionales que se haya perfectamente diferenciado y limitado de su entorno con barreras físicas como funcionan sus vialidades, lo cual fomenta una segregación espacial contraria a la idea de hacer ciudad, también presenta en su interior un diseño de calles cerradas, sobretodo de las secciones donde están las casas de mayor valor, en contraste las viviendas progresivas o pies de casa, también están organizadas en formas de cerradas, con retornos lo que las hace vulnerables ya que son menos transitadas y no presentan la misma cantidad de negocios como las casas localizadas sobre las avenidas principales.

4.12. Número de habitantes por casa y densidades del CUHT

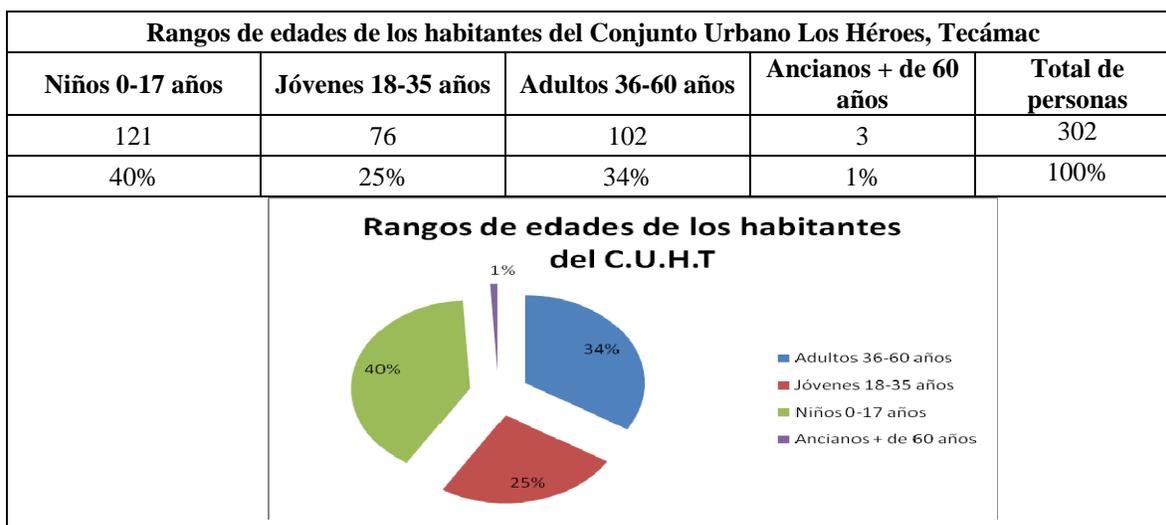
Características de las familias

Algunas de las características principales de las familias encuestadas se describen a continuación: el número de habitantes promedio por vivienda es de 3.7. Tomando en consideración el índice de hacinamiento de dos personas por recámara, significa que en las 37 casas encuestadas de una sola recámara, el 85% de las familias viven hacinadas, pues sólo se encontró que el 15%, con dos habitantes.



Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T. Nov.

De acuerdo a los datos arrojados por el muestreo de las encuestas, la población que habita en Los Héroes en su mayoría es joven, el 40% de la población son personas cuya edad oscila entre los 0 y 17 años, en segundo lugar está la población de 36 a 60 años, en tercero, los jóvenes quienes representan el 25% y solamente se contabilizaron 3 adultos mayores de 60 años. Lo cual está relacionado con los estudios que hablan acerca del envejecimiento de los habitantes de la ciudad central en contraste con el desplazamiento de la población joven a zonas periféricas. La edad promedio del jefe de familia es de 36.4 años y del cónyuge de 34.2.



Elaboración propia con base en las encuestas aplicadas en el C.U.H.T. Nov.

Densidades del CUHT

De acuerdo a los datos proporcionados por las Gacetas del Gobierno de cada una de las autorizaciones, el promedio de viviendas por hectáreas es de 91 unidades, la más alta es de 105 y la mínima de 78 casas por hectárea. Esto coincide con los parámetros planteados en los Planes de Desarrollo a partir del 2003, en el que las densidades altas destinadas a las zonas habitacionales de casas de interés social son de un promedio de 100 viv/ha.²⁰

Densidades del CUHT						
Año de autorización	No. De viviendas	Superficie total (m²)	Superficie total (ha)	No. De habitantes (4.5)	Densidad Viv/Ha	Densidad Hab/ha
1998	2,403	295,593.58	29.56	10,814	81.29	365.82
1998	2,700	343,547.42	34.35	12,150	78.59	353.66
2000	1,542	194,354.58	19.44	6,939	79.34	357.03
2000	865	91,384.98	9.14	3,893	94.65	425.95
2000	2,500	258,653.53	25.87	11,250	96.65	434.94
2002	18,304	2,052,469.02	205.25	82,368	89.18	401.31
2004	25,910	3,018,650.83	301.87	116,595	85.83	386.25
2005	3,373	387,711.49	38.77	15,179	87.00	391.49
2005	9,500	1,145,880.21	114.59	42,750	82.91	373.08
2008	1,548	146,463.91	14.65	6,966	105.69	475.61
2008	100	10,060.87	1.01	450	99.39	447.28
2008	905	88,326.57	8.83	4,073	102.46	461.07
2010	570	57,000.00	5.70	2,565	100.00	450.00
Totales	70,220	8,033,096.99	803.31	315,990	87.41	393.36
				Promedio	91.00	409.50

Fuente: Elaboración propia con información de las Gacetas del Gobierno del Estado de México.
 Nota: Se utilizó el promedio de 4.5 habitantes por vivienda por ser el que utiliza la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México en sus cálculos de 'población beneficiada' en los reportes del número de conjuntos urbanos.

En cuanto a la densidad poblacional hoy existe una dimensión abismal al año de 1986 en donde la densidad de población variaba desde los 14 hab/ha en San Lucas Xolox, hasta los 165 hab/ha en San Martín Azcatepec, siendo el promedio en la zona de Tecámac – Ojo de Agua de 64 hab/ha y en la totalidad del distrito de 54 hab/ha. (PCPET, 1986:7-8)

²⁰ **H.100.A Habitacional densidad 100.** Se permite la construcción de una vivienda por cada 100 m², y la mezcla de usos de suelo señalados en la tabla, con una densidad máxima de 100 viv/ha. Se permitirá un máximo de altura de 4 niveles o 10.0 metros sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del 80% del predio útil, debiendo dejar libre el 20% restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de 3.0 m y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 60 m². La intensidad máxima de construcción será de 3.2 veces la superficie del predio.

H.100.B Habitacional densidad 100. [Lo mismo que el anterior con la siguiente variación:] "...y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 52 m². (PMDUT, 2003: 99). Está densidad de acuerdo al PENT-2003 ocupa el 90% de las viviendas a construirse.

4.13. Reseña hemerográfica sobre el CUHT

En este apartado se reseñarán algunas de los principales conflictos publicados en los diarios referentes al municipio de Tecámac relacionados con la construcción de estos desarrollos habitacionales y específicamente algunas problemáticas del Conjunto Urbano Los Héroes, con la finalidad de prever los futuros conflictos de la zona y las principales tendencias de movilizaciones sociales en los próximos años.

Es importante señalar que aún cuando presentan algunas características distintas a las unidades habitacionales del Distrito Federal, - principalmente por tratarse de viviendas verticales, estar localizados en zonas céntricas con infraestructura urbana, servicios adecuados y empleos cercanos y tener mayores dimensiones físicas -, son un ejemplo de los problemas que aquejarán a los conjuntos urbanos a corto y mediano plazo, y algunas de ellas se agudizarán por su condición periférica.²¹

“... como resultado de la política habitacional de los años 80, en el DF existen 5,004 Unidades Habitacionales de interés social, que representan el 24.4 % de la población total del DF. De éstas, el 64 % tiene una antigüedad mayor a 10 años. Las que cuentan con más de 20 años (12%), presentan problemas en sus sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, a lo que se suman la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de las áreas comunes, la falta de espacios para recreación y cultura, así como problemas de convivencia, inseguridad y una densidad de población muy elevada, que en promedio es de 5.2 habitantes por vivienda y en algunas hasta de 6.1. Asimismo, se presentan cambios irregulares de uso, al pasar del habitacional al comercial, de talleres y bodegas, fenómeno que se presenta en los primeros y segundos niveles de las edificaciones.”. (Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, 2003)

4.13.1. El agua

Uno de los problemas más importantes en la parte oriente de la ZMVM es la cuestión del agua, debido a la sobreexplotación de los acuíferos del Valle de México debido a la pérdida del suelo no urbano útil para la recarga natural de ellos.

Ante la problemática de la falta de agua la desarrolladora Sadasi ha construido tecnologías adecuadas como los tanques tormenta y los pozos de absorción en sus conjuntos habitacionales, esta es una de las características que lo diferencia de su competencia. Sin embargo, habría que evaluar la eficiencia de este sistema e investigar si estas medidas son suficientes ante los problemas existentes hoy en día en el municipio de Tecámac en relación al agua.



²¹ Lo periférico no sólo se traduce en una localización física lejana de los centros urbanos de los que dependen, sino en un condición menor de jerarquía dentro un sistema de asentamientos. Infiere también la lejanía de los servicios y empleos por los que tiene que desplazarse los residentes, todo ello contraviene la intensidad y frecuencia de la movilidad de la población. Aunque cabe reiterar que más que la lejanía del CUHT es la sobrepoblación de esta región lo que vuelve caótico y problemático los desplazamientos cotidianos, aunado a la mala organización del sistema de transporte colectivo y las deficiencias de las vialidades regionales y primarias que son insuficientes para toda la gente que vive en el Noreste de la ZMVM, así como para la gente proveniente del noreste del país.

Por otro lado, cabe resaltar que el tema del agua, así como de otros recursos naturales, no puede ser tratado ni entendido localmente, pues tiene repercusiones a diferentes escalas que trascienden los límites territoriales no sólo de un conjunto habitacional, o de un municipio, sino también supera las delimitaciones político administrativas de los estados.

Un grupo de vecinos de Tecámac denominado: Por la defensa del agua, la tierra y el lugar donde vivimos, promovido principalmente por Mateo Martínez Urbina, Ricardo Ovando Ramírez y Juan Carlos Garcés Rojas, consideran que el proyecto denominado Ciudad Bicentenario es un proyecto sin sustentabilidad, debido sobre todo a la falta de políticas hídricas que permitan la debida recarga de los mantos freáticos. Saben de la existencia de un decreto de veda de fecha 21 de julio de 1954 y publicado el 19 de agosto de 1954 que prohíbe expresamente otorgar más concesiones para perforar pozos, y que no es respetado. Cuentan también con el informe denominado *Determinación de la disponibilidad de agua en el acuífero Cuautitlán-Pachuca, estados de México e Hidalgo* de la Comisión Nacional del Agua, de fecha 30 de abril de 2002, dice textualmente: ‘la cifra indica que no existe volumen disponible para nuevas concesiones en la unidad hidrogeológica denominada Acuífero Cuautitlán-Pachuca, estado de México e Hidalgo’. (Fernández Vega, Carlos, La Jornada, 13 de abril de 2009).

“La disponibilidad de aguas subterráneas conforme a la metodología indicada en la norma referida, se obtiene de restar al volumen de recarga total media anual, el valor de la descarga natural comprometida y el volumen de aguas subterráneas concesionado e inscrito en el REPGA, que de acuerdo con la expresión (5) resultó ser de -40,431,762 m³/año.

$$-40,431,762 = 202,962,000 - 0.0 - 243,393,762$$

La cifra indica que no existe volumen disponible para nuevas concesiones en la unidades hidrogeológica denominada Acuífero Cuautitlán-Pachuca, Estado de México e Hidalgo”. (Conagua, 2002).

A su vez esta organización social pertenece al Frente Regional en Defensa de los Recursos Naturales y del agua para evitar que autoridades estatales y municipales permitan la construcción de más conjuntos habitacionales y la sobreexplotación de mantos acuíferos. El lema del Frente es: "El agua es un derecho. No a la privatización", está integrado por organizaciones sociales de los municipios de Tecámac, Acolman, Teotihuacán, Zumpango, San Martín de las Pirámides, Ecatepec y Tonanitla, estado de México, y Tizayuca, Hidalgo; localidades amenazadas por el crecimiento de la mancha urbana.(Salinas, Javier, La Jornada, 14 de junio de 2006).

Isaías Becerril Martínez, Antonio Alcántara Concha y Roberto Luna Orihuela, representantes del sistema independiente de agua potable de la zona centro de Tecámac, expusieron que el principal problema es la sobreexplotación del acuífero Cuautitlán - Pachuca, debido a que en los 10 años recientes se ha permitido a inmobiliarias perforar más de 50 pozos a unos 400 metros de profundidad para 15 nuevos fraccionamientos que concentran unas 155 mil viviendas, mientras los de los sistemas regionales están a sólo 150 metros y quedarán “inutilizados” a corto plazo por las nuevas perforaciones. Los ocho sistemas independientes de agua potable del municipio mexiquense de Tecámac, que se abastecen de al menos 15 pozos, están al borde del “colapso”, lo que afectaría a más de 60 por ciento de los 300 mil habitantes del municipio, aseguraron los presidentes de esos organismos. (Salinas Javier, La Jornada, 23 de julio de 2009.)

Incluso oficialmente desde el año de 1986 se tenía consciencia de las limitaciones para el crecimiento urbano, tal y como dice el PCPET, 1986: “El Municipio se localiza en una zona de alta permeabilidad de la Región Hidrológica 26 sujeta a **veda rígida**. Sin embargo, todos los asentamientos y áreas industriales se abastecen por medio de pozos.”²²

La disminución del nivel de los mantos freáticos por la excavación de pozos. En este sentido la unidad cuenta con 17 pozos de esta naturaleza a una profundidad de 250 metros.

“En síntesis, existen las redes de infraestructura necesarias para el crecimiento de las actividades económicas en el área. Sin embargo, la infraestructura urbana es una limitación para el desarrollo del Municipio ya que es insuficiente aún para atender las necesidades actuales. En particular el abastecimiento de agua para consumo urbano constituye una limitación para el desarrollo urbano de Tecámac.” (PCPET, 1986: 5).

4.13.2. Agua y Saneamiento

La falta de drenaje en Tecámac es grave y es un problema antiguo, pues el gobierno municipal y el Organismo de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento (OAPAS) de este municipio actualmente usan los terrenos de la reserva ecológica Sierra Hermosa para verter 300 mil litros por segundo de aguas residuales, provenientes de desarrollos habitacionales nuevos o consolidados. Debido a este uso indebido de la reserva Sierra Hermosa, Juan Antonio Flores Carvallido, Natalio Reyes Rubio, Ricardo Ovando Ramírez y Mateo Martínez emprendieron en 2004 la demanda penal TEX/FE/83/04 contra el ayuntamiento de Tecámac y el titular del OAPAS, Héctor Jorge Campos Machand. (Chávez, Silvia, *La Jornada*, 15 de noviembre de 2005).

Hasta el año del 2007 continuaba representando un problema el desalojo de las aguas residuales provenientes del municipio y del Distrito Federal que no son tratadas.

Otro de los problemas es el hecho de que Aarón Urbina, edil de Tecamam, incrementó los cobros por agua potable. Aumentó 19.5 por ciento la tarifa por el líquido y aplicó un gravamen al consumo anual de agua de 59 por ciento por concepto de "manejo de aguas residuales" y "manejo ecológico", sin que el municipio ofrezca estos servicios. También autorizó, sin el aval del cabildo, a una empresa suiza, Concept Management, la instalación de cuatro incineradores o reactores de plasma y 21 plantas para tratar desechos industriales, aún cuando estos son considerados altamente contaminantes y tóxicos para la salud. El proyecto prevé que los cuatro incineradores procesen 34 mil toneladas diarias de desechos, como aceites lubricantes, baterías, hule y disolventes, entre otros. (Salinas, Javier, *La Jornada*, 22 de julio de 2005). Ahora bien, tal vez esta fue considerada como una posible solución al problema de la basura, la cual era acumulada a cielo abierto a los lados de las carreteras a Pachuca. (PCPET, 1986). En el Plan del año 97 se mencionan como fuentes de contaminación los basurero a cielo abierto del predio “El Chivo” al norte del municipio y de las faldas del cerro Chiconautla, al cual le restan sólo cuatro años de vida según su capacidad.

²² Fue tomado del PCPET de 1986 de un subapartado sobre Infraestructura Urbana, titulado: Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura. Mismo que fue tomado de la *Síntesis Geográfica del Estado de México*, Secretaría de Programación y Presupuesto, 1983.

4.13.3. El equipamiento urbano

En uno de las área destinadas a servicios y comercio de las primeras sección de Los Héroes Ecatepec autorizadas en 1998, han sido permitidas, según la inmobiliaria Sadasi, la construcción de más viviendas, 92 edificios de cuatro niveles. Por lo que los vecinos de esta sección se han manifestado en contra y detenido las obras. Blanca Edith Álvarez Hernández, dirigente de la comisión de vecinos de Los Héroes Ecatepec, denunció que el Grupo Sadasi proyecta nuevas construcciones habitacionales en más de 10 mil metros cuadrados destinados al equipamiento urbano de este conjunto, donde ya existen 2 mil 400 casas de interés social. Observaron que al fraccionamiento le falta infraestructura urbana e instalaciones comunitarias, además de que se han agrietado sus viviendas por las maniobras de compactación de las nuevas construcciones. Responsabilizaron a Sadasi de los daños y recordaron que a cada una de las 2 mil 400 viviendas de su sección se les redujeron 50 centímetros para crear instalaciones comunitarias. (Salinas Javier, La Jornada, 26 y 28 de julio de 2009).

En la capital mexiquense, el principal problema al que se enfrentan las autoridades con las inmobiliarias dedicadas a la construcción de conjuntos habitacionales es la falta de cumplimiento en la entrega de equipamiento, como áreas verdes, escuelas y, principalmente, vialidades y puentes peatonales, lo que en ocasiones impide, que el ayuntamiento pueda dotar de servicios a las nuevas viviendas. El subdirector de Licencias y Permisos de Construcción de Toluca, Mariano San Martín Martínez, señaló que desde el trienio pasado se implementó un programa para no liberar los servicios hasta que las inmobiliarias cumplan con todo el equipamiento prometido. (Salina, Javier, Silvia Chávez, René Ramón e Israel Dávila, La Jornada, 30 de enero de 2004).

Cabe destacar que dentro de la revisión hemerográfica realizada existen varias noticias relacionadas con la mala calidad de la vivienda de este tipo de desarrollos inmobiliarios tal y como se relata a continuación.

Las denuncias existentes por la mala calidad de las viviendas de los conjuntos habitacionales no son exclusivas de estos municipios, sino que abarcan a varias unidades del oriente del Estado de México. Es un problema común que parece ser parte ineludible de esta nueva forma de vida que se genera en estos lugares. Algunos de los problemas comunes son los muros y techos agrietados, pisos levantados y columnas ladeadas...²³

Este tipo de problemas conllevarán al surgimiento de movilizaciones sociales y organizaciones civiles que sean capaces de resolver estas problemáticas, como lo ha demostrado la historia del movimiento urbano popular de las ciudades cuyas demandas siempre incluyeron la satisfacción de múltiples servicios. Se menciona que un 90% de los fraccionamientos del estado de México, construidos desde el 2001, muestran severos daños y falta de infraestructura.

En la actualidad un ejemplo de esto, es la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Villas del Real, construido por la empresa Urbi en Tecámac, quien reclama la inexistencia de las áreas de servicios prometidas (áreas comerciales, de servicios médicos, la casa de la cultura, áreas deportivas...) y daños en la infraestructura hidráulica y eléctrica; quienes han interpuesto una

²³ Uno de los casos más representativo de esta problemática se dio en el municipio de Tecámac, donde se han autorizado más de 20 conjuntos urbanos en cinco años. Vecinos del Villas del Real siguen en conflicto con la inmobiliaria Urbi por los daños en tuberías hidrosanitarias y en el cableado eléctrico. Fuente: La Jornada, 12 de marzo de 2008.

queja ante el Congreso del Estado de México solicitando el pago de la fianza económica que aportó la inmobiliaria al gobierno municipal para subsanar las fallas, la cual es de casi 20 millones de pesos en lugar del 20% que establece la Ley del Desarrollo Urbano, lo cual ascendería a casi 70 millones. (*La Jornada*, 1 de marzo de 2008). “Los colonos expusieron que desde el 13 de noviembre de 2007 han solicitado al edil panista realizar un nuevo avalúo para que la empresa Urbi deposite la fianza total y se aplique en favor de los condóminos a fin de subsanar las fallas y desperfectos en sus viviendas. La lista de desperfectos incluye a 90 por ciento de las privadas que necesitan reparaciones en infraestructura hidráulica, pues se han roto las tuberías; 85 por ciento de las casas tienen problemas en regaderas, lavabos y baños; hay humedad y desprendimiento de plafones; no cuentan con medidores de luz pues la inmobiliaria no pagó 15 millones de pesos para su instalación, y hay variaciones en el voltaje por la falta de transformadores, entre otras fallas”. (*La Jornada*, 20 de julio de 2008).

Actualmente también existe el Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna conformado por habitantes de los fraccionamientos Villa del Real y Real del Sol, en Tecámac, y Quinta Montecarlo, en el municipio de Cuautitlán Izcalli, los cuales fueron construidos por Urbi y el Consorcio Inmobiliario GIG, quienes no entregaron el equipamiento de los fraccionamientos y las viviendas se deterioran por la mala calidad de los materiales usados. El frente se declaró en moratoria de pago de intereses a las constructoras. En asamblea, determinaron interponer un recurso jurídico para depositar en juzgados civiles de Tecámac y Cuautitlán Izcalli sólo 20 por ciento de sus mensualidades, es decir, lo que corresponde únicamente al capital de sus créditos, y no los intereses o seguros contratados; ya que consideran que sus casas están sobrevaluadas y no deben ser pagadas en 25 ni en 30 años. (*La Jornada*, 27 de octubre de 2008).

Estas son sólo algunas de las problemáticas que ha sido posible conocerlas debido a que han sido publicadas en los periódicos, la finalidad de recopilarlas es reconocer que es urgente un cambio en la planeación urbana que está llevándose a cabo, ya que los problemas de este tipo han sido estudiados y señalados desde la década de los sesenta y setenta en distintos países de Europa y Latinoamérica en donde se han realizado acciones similares en la construcción de vivienda.

Apartado C: Resultados parciales sobre el Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac y Ecatepec, del *Estudio de la Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México 1996-2006*

En este apartado se presentan una parte de los resultados del *Estudio de la Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México 1996-2006: dimensión, características y soluciones*, coordinado por el Mtro. Roberto Eibenschutz Hartman y Carlos Goya. Fue un trabajo realizado por el Programa Universitario de Estudios Metropolitanos de la Universidad Autónoma de México, Unidad Xochimilco, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social, publicado en el año 2009. El estudio comprendió la aplicación de una encuesta²⁴ de 520 campos a un universo de 100 conjuntos habitacionales de 19 estados de la República Mexicana, abarcando los siguientes temas:

- Datos del informante
- Perfil del jefe de familia
- La calidad de la vivienda
- La calidad del desarrollo habitacional
- Integración social
- Apropiación del territorio

Para este trabajo se tomaron los 60 registros levantados en tres secciones del Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac y Ecatepec.

4.14. Datos del informante

El 62% de la población encuestada fueron mujeres y el 38% hombres, los cuales la mayoría se encuentra entre el rango de edad de los 18 hasta los 40 años, pues esta población representó el 72% de los informantes. El 35% de los informantes tenían entre 5 y 10 años de habitar en este Conjunto Urbano, las personas que tenían entre 3 y 5 años representaron el 25 % de los encuestados, los que tienen entre 1 y 3 años fueron el 27% y por último, la población con 1 hasta 12 meses de vivir sólo representó el 13 %.

Estado donde vivía	
Distrito Federal	35.00
México	60.00
Michoacán	1.67
Morelos	1.67
Tlaxcala	1.67
Total	100.00

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006.

Edad promedio de las personas encuestadas	
Años	%
18-30	37
31-40	35
41-50	18
Más de 50 años	10
Total	100

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006.

La población de hoy en día residente en el CUHT y E proviene en su mayoría del Estado de México, en segundo lugar del Distrito Federal y sólo una minoría de los estados de Michoacán, Morelos y Tlaxcala.

²⁴ Las especificaciones técnicas de la encuesta se encuentran en los anexos.

La mitad de la población consultada anteriormente vivía en la propiedad de algún familiar, el 33 % de ellos rentaban una casa y sólo el 12% de ellos vivían en una casa de su propiedad; el 5% habitaba un espacio prestado. Se puede presumir que hay una adecuada canalización de la vivienda de interés social de acuerdo a la población consultada. La mayoría de los créditos proviene del Infonavit y en segundo lugar del Fovissste, lo cual coincide con la pregunta sobre la forma de su selección de casa, ya que el más del 93% de los encuestados contestó que la habían adquirido y seleccionado esta Unidad habitacional porque la Desarrolladora los había buscado, sólo un pequeñísimo porcentaje, el 6%, señaló haberla elegido porque le gustó el Conjunto o la vivienda.

¿De quién es el crédito de la vivienda actual?	
INFONAVIT	88.89
FOVISSSTE	6.67
Instituto de Vivienda u organismo estatal	2.22
Desarrolladora Inmobiliaria	2.22
Total	100.00

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006.

Hoy en día, la mayoría de ellos, el 78%, se encuentra pagando su nueva vivienda, sólo el 10% contestó que ya era de su propiedad, el 5% la renta y un 7% viven en ella en calidad de préstamo o porque la están cuidando. Se trata de viviendas unifamiliares en donde en la mayoría habita una sola familia.

4.15. Perfil del Jefe de Familia

En el 93 % de los casos, el hombre es el jefe de familia, en el restante 7 % la mujer es quien ocupa este lugar. Se puede apreciar que la mayoría de los padres de familia, el 66 %, oscilan entre un rango de edad de más de 31 años hasta los 50. Respecto a la escolaridad del mismo, el 30% de ellos tiene educación secundaria, 25% bachillerato o su equivalente; con Licenciatura sólo hay en 19%. La mayor parte de ellos son empleados, el 58 %; obreros son el 15 %; jubilados o pensionados el 10%; solamente 2% son desempleados y comerciantes formales, son el 3.39%. Por últimos los trabajadores por su cuenta, representan sólo el 10 %. Esto coincide con la forma de adquisición de la vivienda que es a través de un crédito hipotecario de quienes tienen seguridad social.

Escolaridad del Jefe de familia	
Primaria	5.08
Secundaria	30.51
Bachillerato	25.42
Técnico	18.64
Licenciatura	18.64
NS/NC	1.69

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006

Edad del jefe de familia	
Años	%
19 - 30	19.3
31 - 40	28.07
41 - 50	38.6
50 - 60	10.53
Más de 60	3.51

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006

4.16. Calidad de la vivienda

Como hemos visto, el número de personas promedio por casa es de 4 habitantes, en el 30% de las viviendas encuestadas vivía este número de miembros; y en proporciones similares las casas tienen entre tres y cinco habitantes, el 23% y 22%, respectivamente.



Respecto al pago mensual de vivienda se puede apreciar que la mayoría de la gente paga entre 600 y 2,800 pesos, lo que correspondería al 30% de su sueldo base de acuerdo a su salario mensual.

Cuánto paga al mes por la vivienda	
\$	%
0	30
5	1.67
\$ 600-1900	38.33
\$ 2000 - 2800	21.67
\$ 3200 - 3700	5
\$ 4200 - 4500	3.33
Total	100

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006

En el caso de las personas quienes rentan, el 5% del universo encuestado, es bajo el precio de la renta, pues la tercera parte paga \$1000, otro tercio \$1500 y la población arrendataria restante, renta en \$1700 mensuales.

Cuánto paga de renta por esta vivienda	
1000	33.33
1500	33.33
1700	33.33
Total	100.00

Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006.

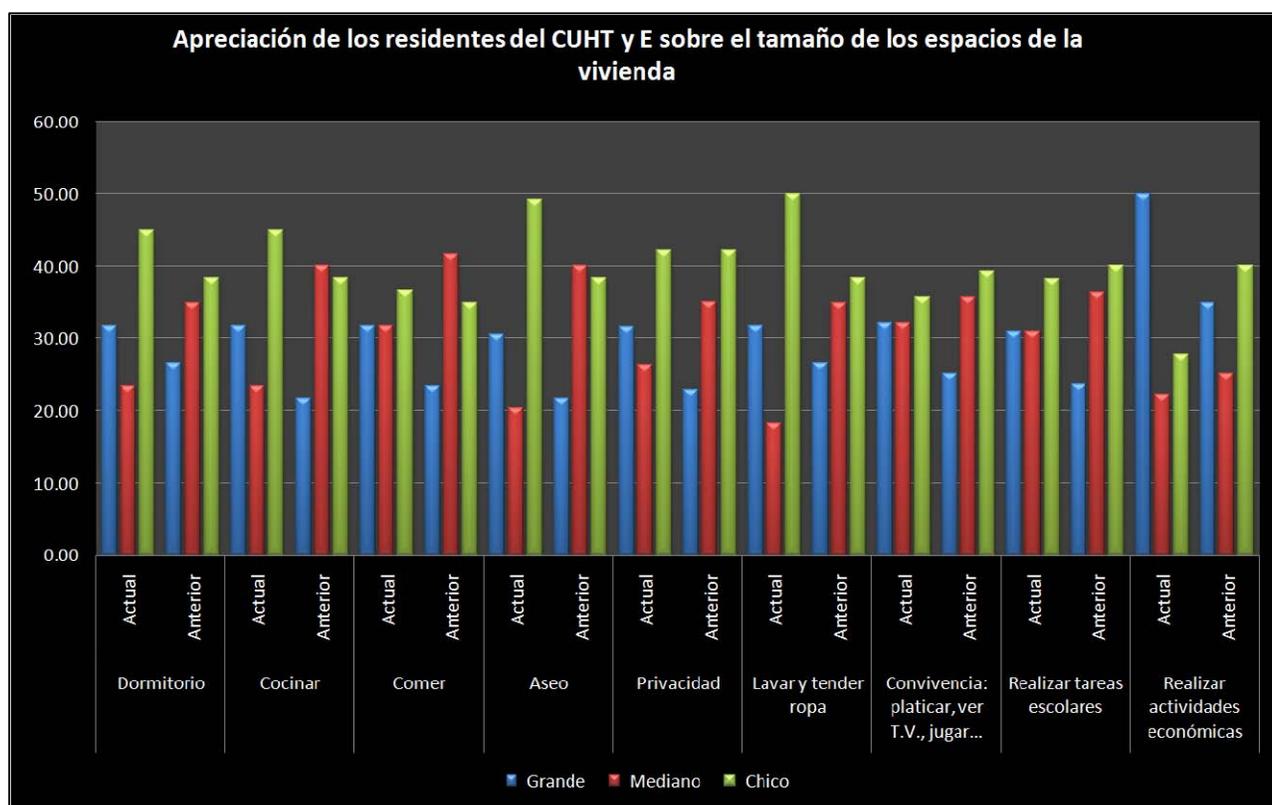
Más de la mitad de las casa, el 66%, han sufrido modificaciones entre las que destacan las realizadas por ampliación de los espacios, mismos que también se han subdividido, el 34% de ellas no han sido modificadas. La mitad de los clósets han sido transformados y también el 72% de las cocinas y baños, los cuales son dos de los espacios que no permanecen como han sido diseñados, lo que indica su proyección inadecuada y espacio insuficiente. El 100% de las personas encuestadas dijo haber puesto el piso en sus viviendas nuevas. En cuanto al uso que se les da a las viviendas resalta el hecho de que el 97% de ellas son utilizadas habitacionalmente, el restante 3% puso un comercio dentro de su vivienda.

Comparando los espacios de la vivienda anterior ¿Qué le parecen los actuales?	
Más grandes	30.00
Iguales	31.67
Más pequeños	38.33
Total	100.00

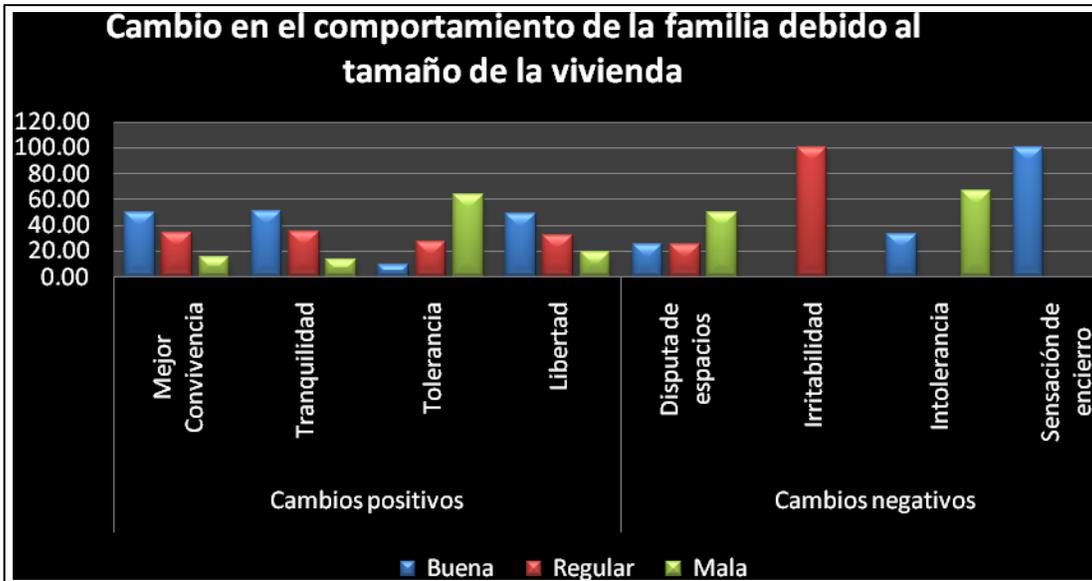
Fuente: PUEM, UAM-XOCH, 2006.

En los resultados arrojados por las encuestas destaca que el 38% de las personas consideró que su actual vivienda es más pequeña que la anterior, lo cual al parecer no repercute con su grado de satisfacción, pues el 97% dijo estar satisfecho con la relación familiar y la convivencia que se dan en estos espacios, aún cuando anteriormente casi el 40% de ellos, señalaron que los espacios son de dimensiones pequeñas e insuficientes para la realización de actividades cotidianas como lo son el dormir, el aseo personal, la preparación de alimentos, así como lavar y tender la ropa.

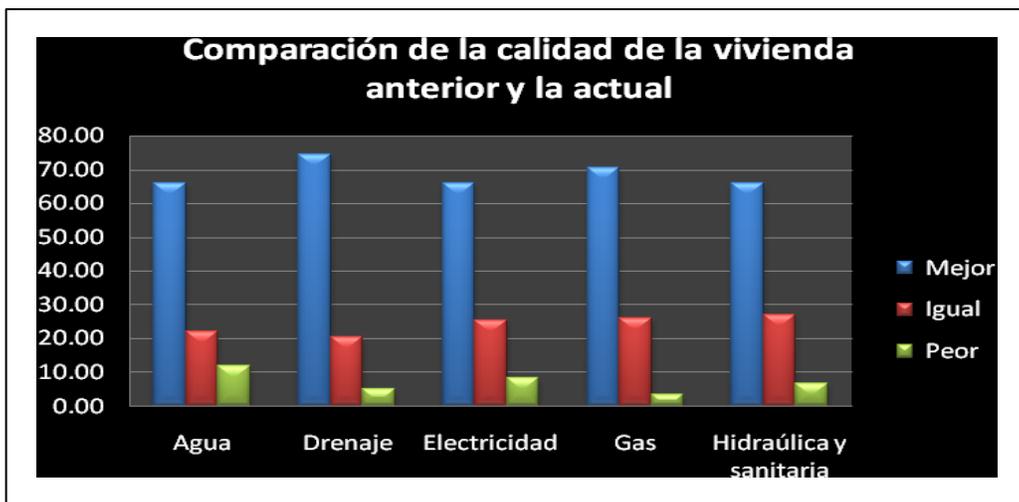
La única columna sobresaliente que considera grande un espacio de la vivienda actual es la referente a las actividades económicas, sin embargo cabe recordar que son pocos casos los que actualmente realizan algún trabajo dentro de su casa. En ningún rubro de la vivienda actual es considerado mayoritariamente como grande por sus habitantes, sino al contrario, la mayoría los considero entre chicos y medianos sus espacios.



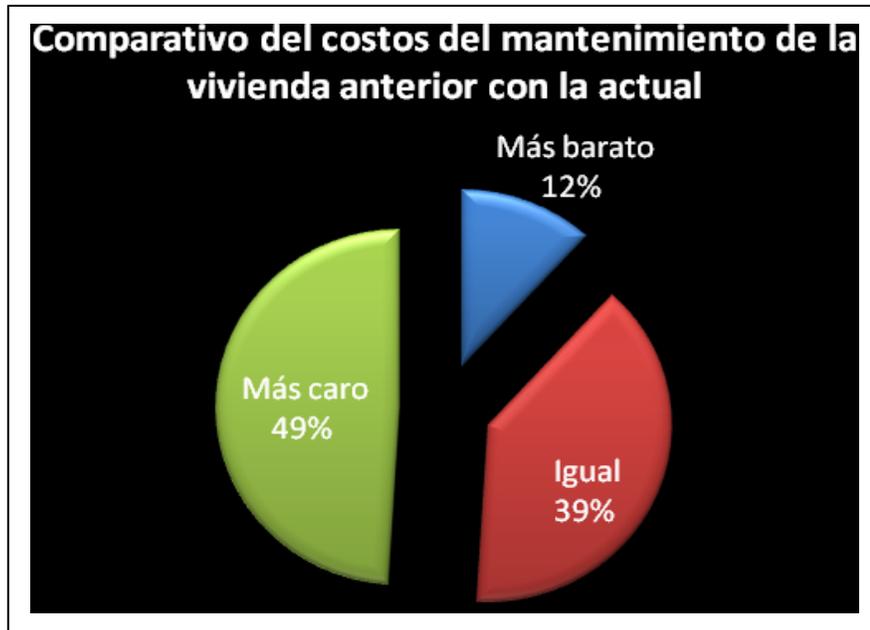
Entre los cambios que los propios habitantes identificaron respecto a su comportamiento en la nueva vivienda resalta que tanto la intolerancia como la disputa de espacios y la sensación de encierro son características sobresalientes por encima de los cambios positivos. Como ya se dijo anteriormente a pesar de sus propias evaluaciones sobre las dimensiones de la casa y sus posibles efectos, el 97% de la gente dijo estar satisfecha con su vivienda en términos generales.



La opinión de los residentes de las casas ofrecidas por SADASI respecto a la calidad de los materiales de su vivienda se divide en dos posturas, aproximadamente la mitad de ellos la consideran buena y la otra mitad de calidad regular. En donde se podría pensar que salen mejor calificadas estas casas es en la comparación con su vivienda anterior, pues sobresale el hecho de que consideran mejor los servicios de agua, drenaje, electricidad, gas e instalaciones hidráulicas y sanitarias de su actual vivienda.

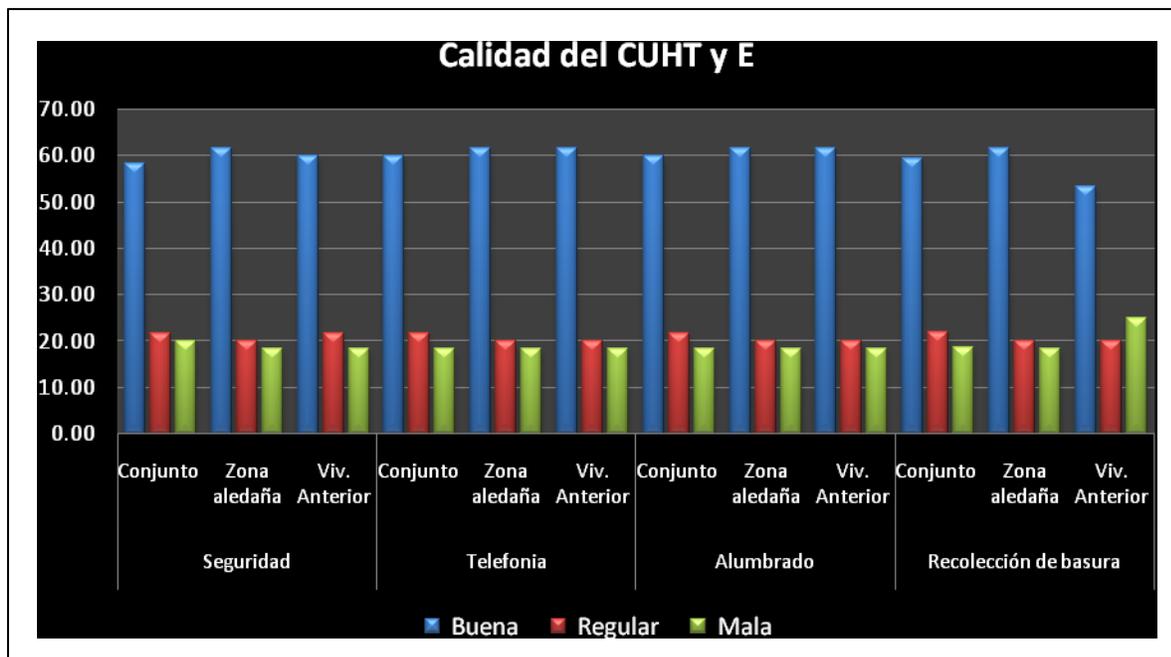


Sin embargo, casi la mitad de la población, el 49%, consideró que los costos actuales por el pago del mantenimiento son mayores, el 39 %, considera que continua pagando lo mismo y sólo el 12% le resulta más barato.

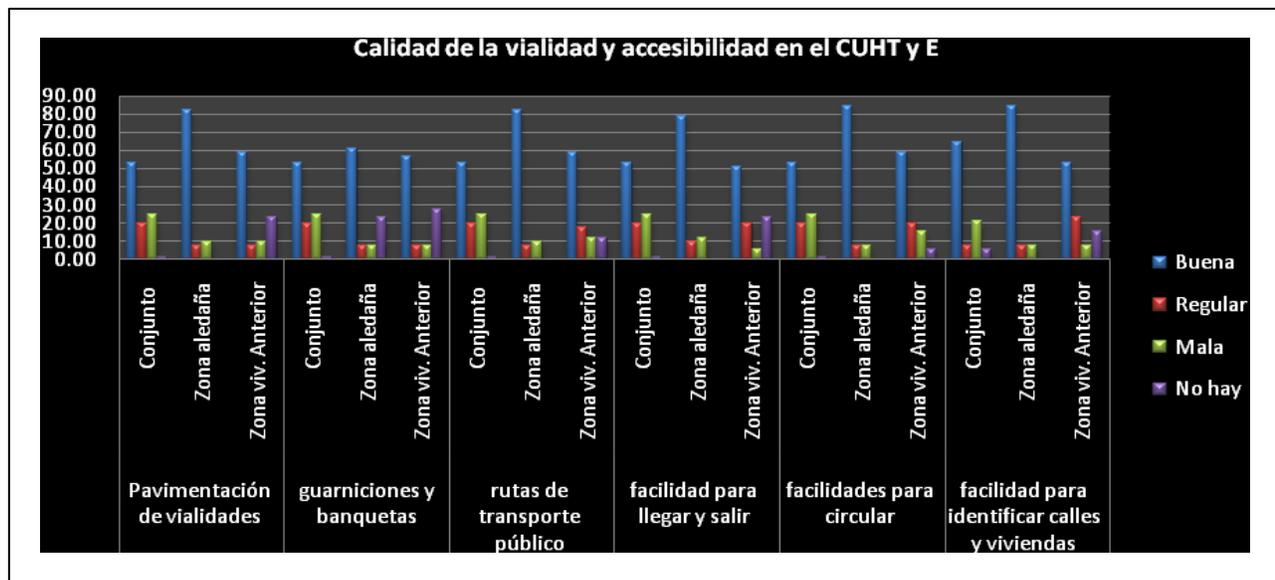


4.17. La calidad del desarrollo habitacional

Respecto a la calidad de los servicios, de telefonía, seguridad, alumbrado y recolección de basura, ofrecidos dentro del Conjunto Urbano Los Héroes, Tecámac y Ecatepec, resalta el hecho de que son mejores, en comparación con las zonas aledañas y los servicios ofrecidos en la zona de su vivienda anterior, según la calificación asignada por casi el 60% de la gente encuestada; de igual manera esto representa una mejoría en estos aspectos en comparación con su situación anterior de su casa.

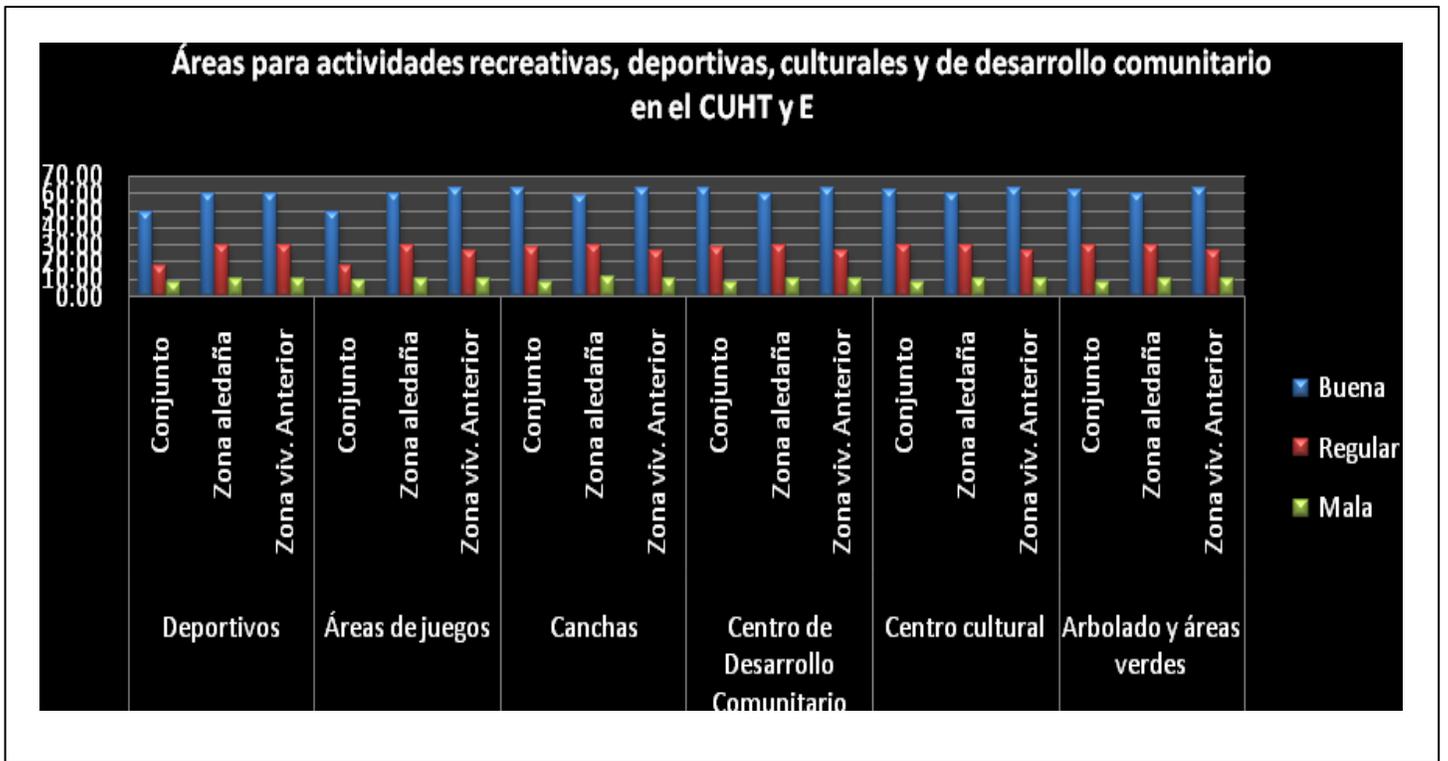


La zona aledaña es considerada en términos generales como la de mayor calidad en sus vialidades y la accesibilidad; existe una igualdad de circunstancias en estos rubros entre el conjunto urbano y su residencia anterior, pues ambas fueron calificadas por aproximadamente el 50% de la gente como buenas.

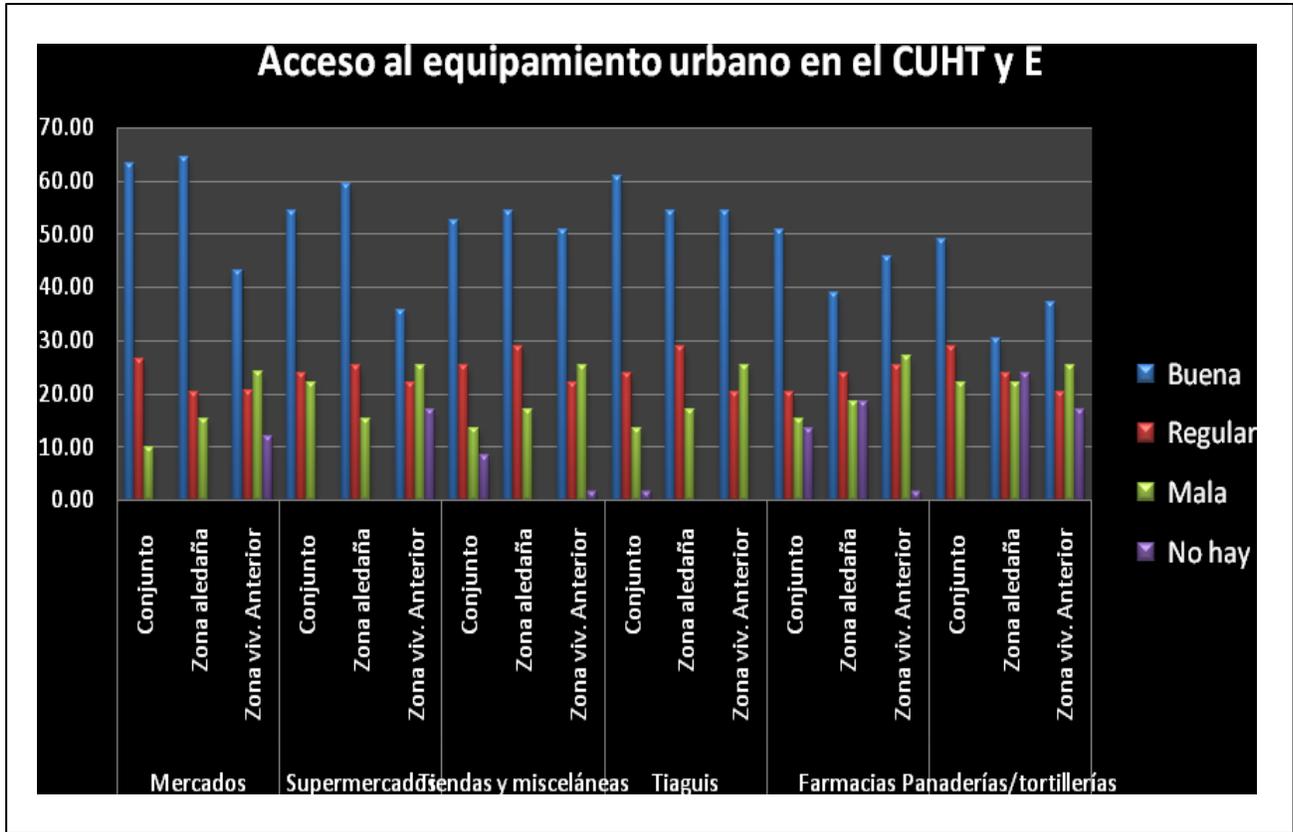


En lo concerniente a la calidad del equipamiento recreativo, cultural, urbano, educativo y de salud en el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámec y Ecatepec, se obtuvieron los siguientes resultados:

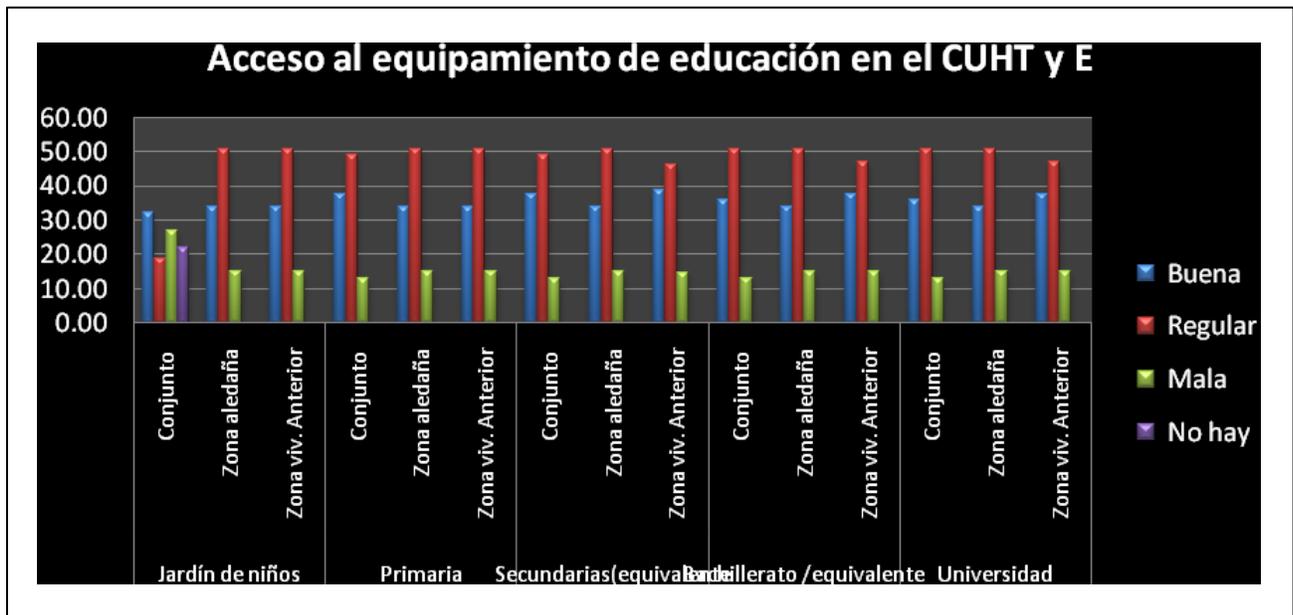
De manera general se puede apreciar que las áreas dedicadas a las actividades recreativas, deportivas, culturales y de desarrollo comunitario tanto del Conjunto, de las zonas aledañas y de la zona de su vivienda anterior como buenas de acuerdo a la opinión de más del 50% de la gente encuestada. De forma particular las canchas y el centro de desarrollo comunitario dentro del Conjunto son consideradas mejores que las áreas vecinas o de la residencia anterior por un mayor número de población.



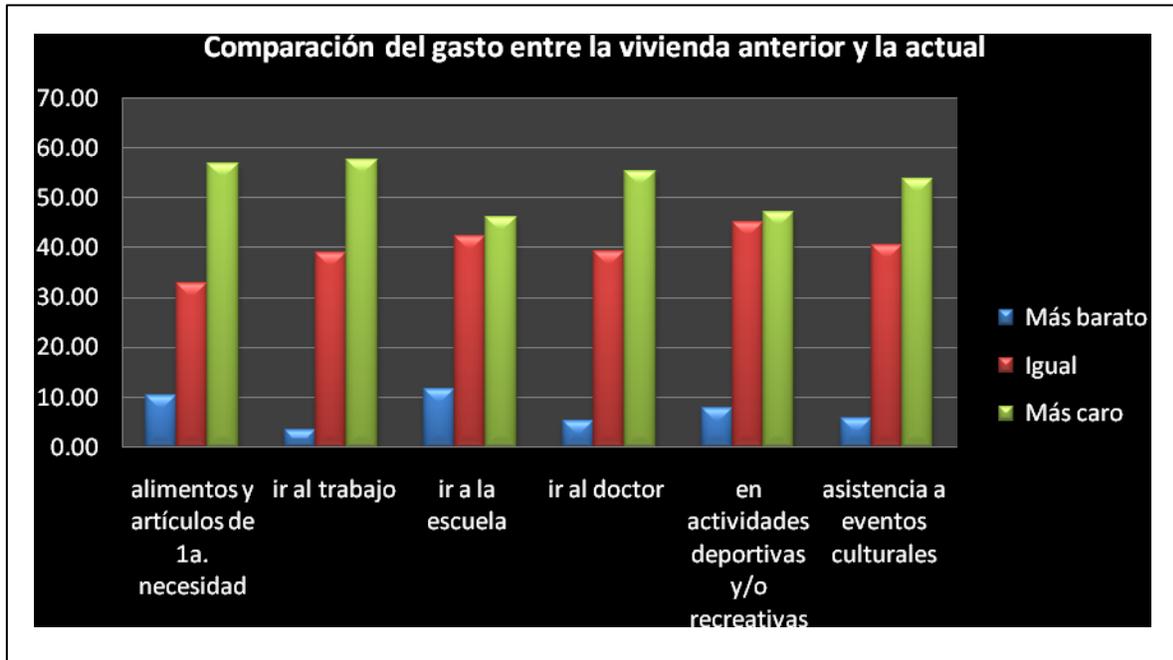
En cuanto al acceso al equipamiento urbano, lo cual abarca los mercados, los supermercados, las tiendas y misceláneas, los tianguis, las farmacias y las panaderías y tortillerías, también representó una mejoría para la mayoría de los habitantes del CUHT en comparación con su vivienda anterior, pues el 50 y 60% de la población que reside en el CUHT los cataloga como buenos. En la zona aledaña también es considerado como bueno el acceso a este tipo de equipamiento urbano.



El equipamiento educativo no obtuvo la misma valoración que el urbano, pues solamente es satisfactorio o bueno para un 30 – 38 % de la población del CUHT y E, el 50% lo considera regular. Este rubro no significó ninguna mejoría significativa respecto a su vivienda anterior y tampoco la zona aledaña satisface a sus pobladores, pues es considerada por la mayoría como regular.



Más del 50% de los habitantes del CUHT señalan que actualmente gastan más dinero para adquirir artículos de primera necesidad, ir al trabajo, a la escuela, al doctor, asistir a actividades recreativas y culturales.



4.18. Integración social

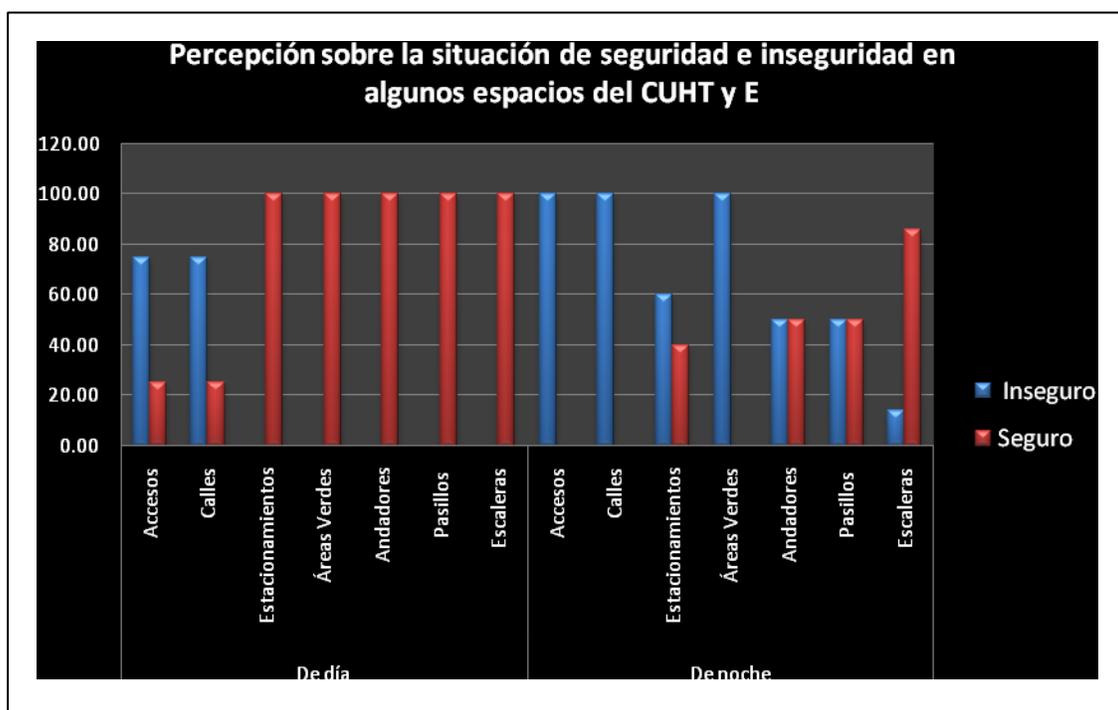
Respecto a la integración social destaca que es casi nula la convivencia entre vecinos, tampoco hay una cultura de la participación social de ninguna índole, ya sea vecinal, cultural, política, deportiva, religiosa o gremial. En comparación con su antigua residencia, conservan su misma actitud, pues tampoco eran miembros participativos de alguna organización social o con tenían una gran interacción vecinal. Sin embargo, el 28 % de los encuestados señaló que se podía apoyar en sus antiguos vecinos para que les cuidaran la casa o a sus hijos. Llama la atención que el 43% de ellos consideran que existen situaciones de tensión, conflicto o violencia entre vecinos, lo cual es un indicador importante en contraste con la nula organización vecinal y la inexistencia de apoyo entre vecinos. En comparación con la violencia o conflictos en su vivienda anterior, el 35% considero que también tenía problemas anteriormente.

Vivienda actual, situación de tensión, conflicto o violencia: entre vecinos del CUHT y E	
Sí	43.33
No	56.67
Total	100.00

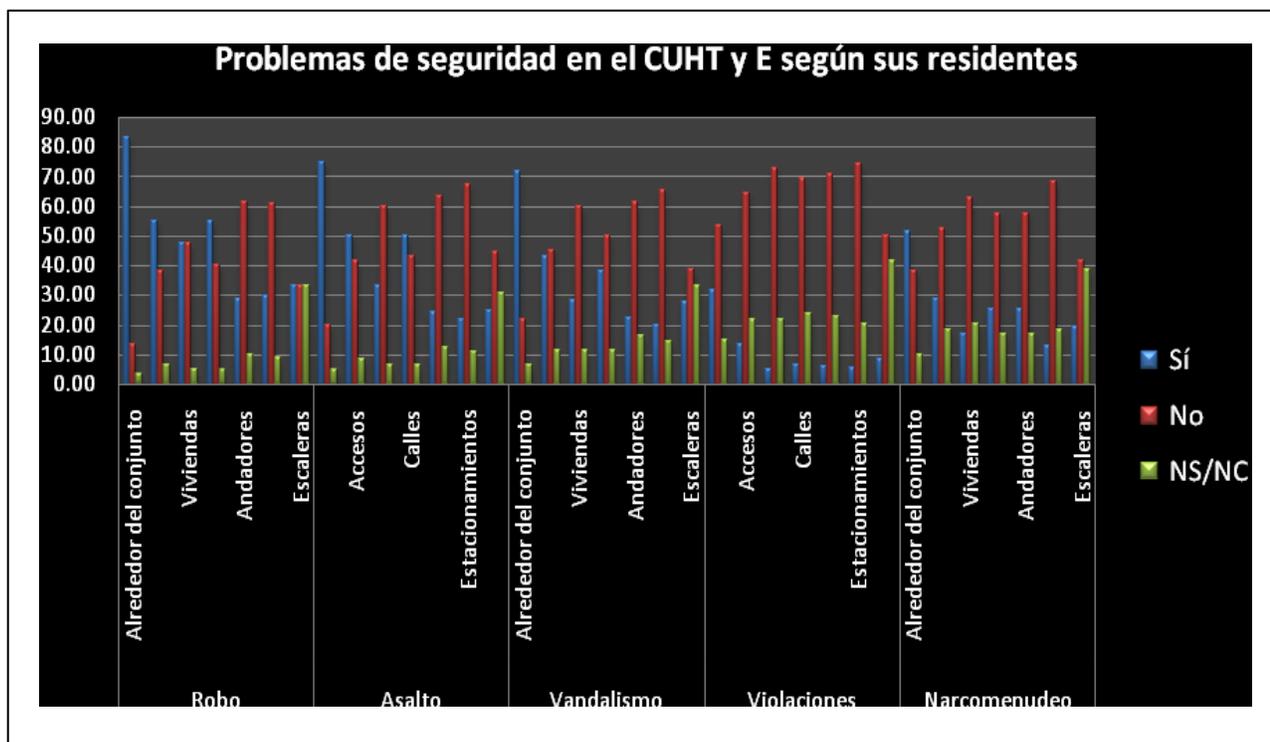
4.19. Apropiación del territorio

El apartado sobre la apropiación del territorio aborda los problemas de seguridad e inseguridad de acuerdo a la percepción de los residentes del Conjunto Urbano, los lugares en donde se sienten más seguros o inseguros así como su consideración sobre la existencia de problemas tales como robos, asaltos, vandalismo, violaciones o narcomenudeo dentro de la unidad habitacional.

De día sólo son considerados por el 75% de los encuestados, como inseguros los accesos y las calles del CUHT y E; mientras que de noche la mayoría de los espacios son considerados inseguros: los accesos, las calles y las áreas verdes, por el 100% de las personas; los estacionamientos, los andadores y las escaleras resultarían seguros, durante la noche por el 50% de los habitantes.



La mayoría de los residentes encuestados, entre el 70 y 82%, reconocieron la existencia de los siguientes actos delictivos dentro del CUHT y E: robos, asaltos y vandalismo. La violaciones o el narcomenudeo no existen dentro de la Unidad para la mayoría de los habitantes. También destaca que actualmente se incrementó el padecimiento de estos conflictos en comparación con lo vivido en su anterior casa.

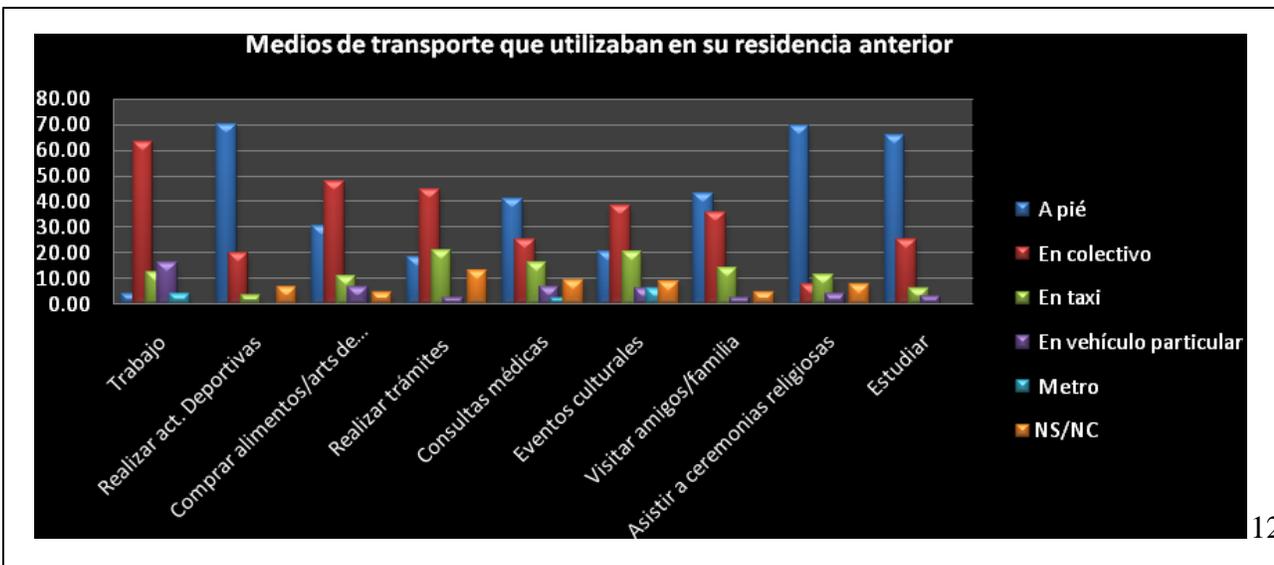
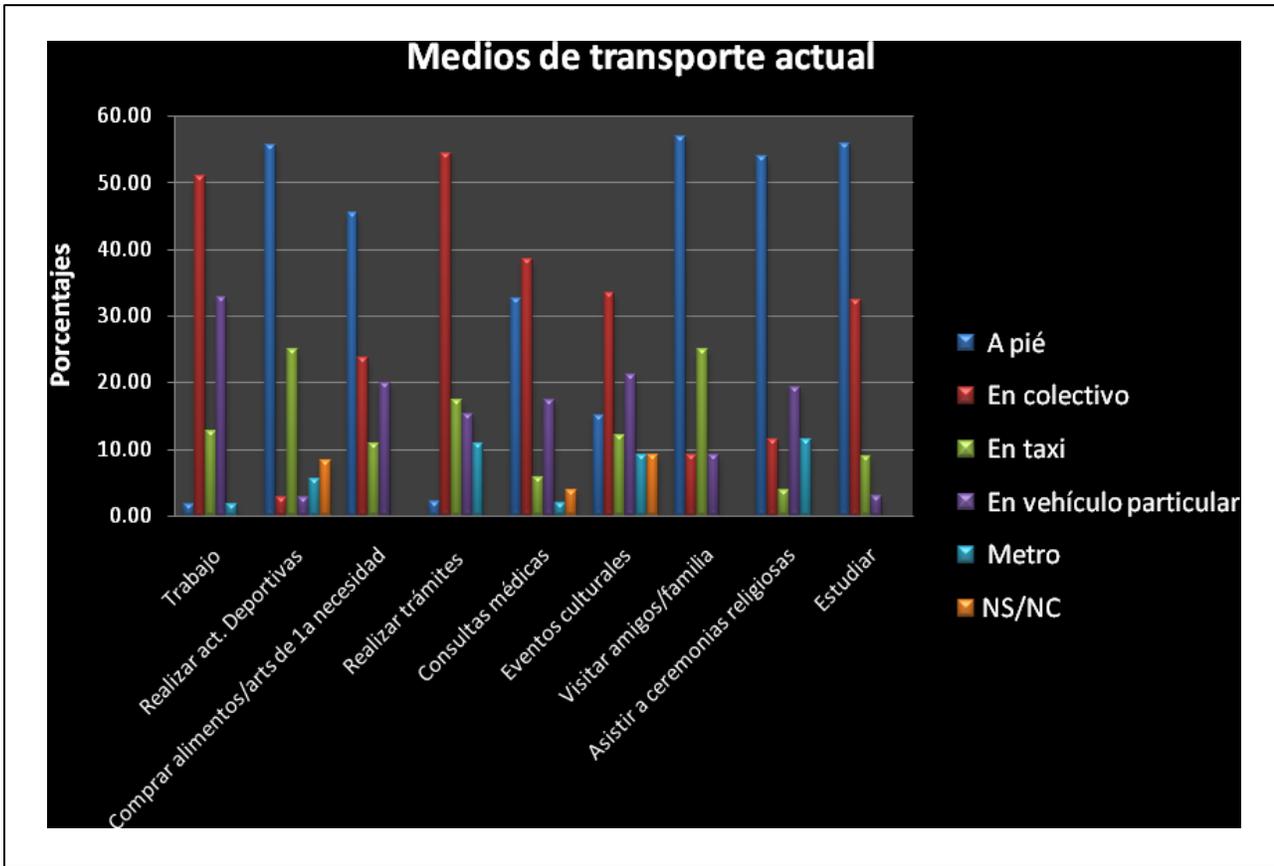


En las gráficas siguientes se puede ver que en términos generales la mitad de la población califica como insegura las zonas aledañas al CUHT y E, mientras que en las preguntas generales, a pesar de contradecir un poco lo anterior, la mayoría, el 54% dijo que su en vivienda actual tenía una mayor seguridad respecto a su vivienda pasada; el 37% considera que vive en igualdad de circunstancias en materia de seguridad entre su antigua y nueva residencia.

Percepción sobre la seguridad de la zona aledaña al CUHT y E	
Más segura	6.78
Igual	44.07
Más insegura	49.15



Actualmente el transporte más utilizado es el colectivo, sobretodo para las actividades que requieren desplazarse lejos de la vivienda, como es el caso del trabajo y la realización de trámites. Las actividades que son realizadas a pié por la mayoría de los encuestados, resalta: ir a estudiar, asistir a ceremonias religiosas, visitar a amigos y familiares así como la compra de artículos de primera necesidad. El segundo transporte más utilizado para ir al trabajo es el vehículo particular, pues lo utiliza el 32% de la población, mientras que el 12% de ella usa taxi y el metro. Según esta encuesta se conservan las similitudes con el medio de transporte utilizado en su vivienda anterior.



Por último cabe señalar que ante la pregunta sí la ubicación de la vivienda, ¿Ha provocado cambios en la economía familiar?, el 78% respondió que sí, y de forma generalizada comentaron que aumentó el gasto para la manutención de la casa, del gasto en transporte, en alimentos y los tiempos de traslado para sus trabajos, pero a pesar de ello se sienten satisfechos con su casa propia debido a que la consideran su patrimonio.

Conclusiones

En este apartado se muestran las conclusiones expuestas ya anteriormente en algunos de los capítulos donde se desarrolla cada tema, así como las conclusiones generales.

El segundo capítulo sobre la Región Valle Cuautitlán Texcoco (RVCT) da cuenta de las características de esta región y por ende de los problemas estructurales del entorno regional donde se localiza el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac, algunos de estos problemas son:

1. Economía

- En la RVCT en los últimos años se ha dado una desaceleración del crecimiento de la actividad económica mayor que la desaceleración del crecimiento de la población, lo que implica un empobrecimiento gradual de la población. Esta tendencia dificulta el ordenamiento del territorio y disminuye los recursos disponibles para la dotación de la infraestructura requerida, demanda la adopción de medidas urgentes de promoción de fuentes de trabajo.

2. Infraestructura y equipamiento

- Hay inequidad en la cobertura de equipamiento al interior de la ZMVM en perjuicio de la parte oriente de la RVCT, generando con ello la necesidad de largos y costosos desplazamientos de la población hacia el Distrito Federal y hacia el poniente de la Región.
- El déficit que la región tiene en infraestructura se hace evidente cuando se compara con el Distrito Federal. La RVCT tiene una mayor población que el Distrito Federal. Sin embargo, el 89% de la red vial primaria de la ZMVM, se localiza en el Distrito Federal y solo el 11% en la RVCT. El 92% de la red del sistema de transporte masivo se localiza en el Distrito Federal y solo el 8% en la RVCT. En el Distrito Federal existen 3 terminales de transporte foráneo; en la RVCT no hay ninguna.
- La falta de ejes estructuradores y la comunicación constreñida a vialidades que cruzan el área actual, dificultan el flujo de materias primas y productos de las industrias y comercio de la RVCT. Esta circunstancia, si bien limita la articulación con respecto a la dinámica económica generada por los tratados de libre comercio, también señala la creciente intensidad del tránsito de carga pesada que circula cotidianamente de forma conjunta con el transporte que moviliza a la población de la RVCT, con sus respectivas implicaciones para el tránsito y los riesgos permanentes que afronta la gente en circular a la par del traslado de mercancías.
- Hay un rezago importante en materia de sistemas de transporte masivo, en virtud de que éste básicamente atiende al Distrito Federal, lo que ha

generado la multiplicación de transporte colectivo de baja intensidad y de rutas que saturan las escasas vialidades primarias existentes.

3. Usos de suelo

- La distribución regional de los usos del suelo propicia una demanda costosa de transporte. En la zona Poniente reside el 28.39% de la población de la región y se localiza el 57% de las fuentes de empleo, en tanto que en la zona Oriente reside el 71.61% de la población y se localiza el 43% de los puestos de trabajo.
- La especulación con la tierra, la promoción de asentamientos ilegales y la aplicación de políticas restrictivas, han propiciado un desarrollo urbano disperso y de baja densidad que dificulta y encarece la dotación y operación de la infraestructura y del transporte, favorece el transporte público de alto costo y baja capacidad, y obliga al uso creciente de transporte privado.

4. Agua y contaminación

- La posibilidad de dotación de agua potable constituye la principal limitante al desarrollo urbano de la Región. En la región se consumen actualmente 9.3 m³/seg aproximadamente, el 10.75% de los cuales se extraen del subsuelo, sobre explotando los mantos acuíferos. Independientemente de la necesidad de evitar dicha explotación, para atender el crecimiento de la población se requerirá de una dotación adicional de agua potable de aproximadamente 15m³/seg para el año 2020. Es posible satisfacer esta demanda si se llevan a cabo acciones e inversiones muy importantes en la reducción de pérdidas y en el uso racional y el reuso del líquido, y si se recurre a algunas fuentes externas de suministro. Adicionalmente a los problemas de suministro, se carece de la infraestructura de conducción, almacenamiento y distribución para atender cualquier incremento de demanda de agua en la zona oriente de la RVCT. Solo se trata el 16.78% de las aguas negras generadas en la región.
- Otro de los problemas que presenta el funcionamiento y el crecimiento de la población de la región es el relacionado con la contaminación atmosférica de la ZMVM, generada en más de un 70 % por fuentes móviles. Destacan en ello los vehículos de carga y los de pasajeros de baja capacidad cuya proliferación se origina por el asentamiento disperso e irregular de la población sobre zonas poco accesibles. Los microbuses y las combis son el medio de transporte público más utilizado y representan el 52 % de los tramos viaje para la ZMVM y el 70 % para la región del territorio del Estado de México en el Valle Cuautitlán – Texcoco.

En el tercer capítulo dividido en dos apartados, las conclusiones sobre el municipio de Tecámac y los conjuntos urbanos son las siguientes:

Apartado A. Tecámac

- En los cuatro planes consultados se considera que Tecámac posee una ubicación estratégica regional, por lo cual fue contemplado como un municipio con potencial para el desarrollo económico y territorial en la década de los ochenta. Sin embargo, el desarrollo económico propuesto derivó solamente en la construcción masiva de casas habitación de interés social para albergar a la población proyectada de la zona oriente de la RVCT. Anteriormente, el PCPET de 1986 consideraba su posición estratégica debido a que se encuentra en la ruta hacia el noreste del país, y porque es un paso obligado como vía corta, entre el norte y el noreste del Estado, pero a partir del año 1995 predominó solamente el uso de suelo habitacional por sobre el de un verdadero desarrollo económico regional.
- Desde el año 1986 hasta el 2007, el uso predominante de suelo es el no urbano, pues se contempló que representa el 70% del territorio. Dentro del uso de suelo urbano reconocido en el Plan del 2007, el 80% es de tipo habitacional. Este municipio en contraposición con Ecatepec nunca ha tenido un desarrollo de sus sectores productivos previo a la migración de sus nuevos habitantes.
- Se puede considerar al municipio de Tecámac como una zona de transición, pues la población se desplaza principalmente a municipios metropolitanos con alto grado de actividad económica, tales como Ecatepec, Coacalco y Tlalnepantla, el Distrito Federal (DF), Tizayuca y la ciudad de Pachuca, Hgo. De esta forma, Tecámac ha desempeñado el papel de municipio ‘dormitorio’ (para su PEA), en el cual la mayor parte de sus habitantes que laboran se desplazan para desarrollar actividades laborales, de comercio y servicios.
- En general, el emplazamiento del municipio es estratégico desde el punto de vista del desarrollo de los asentamientos humanos debido a su cercanía a zonas de alto dinamismo económico, por las características físico-naturales de su territorio, por el régimen de propiedad de la mayor parte del suelo, por la colindancia con zonas de alta dinámica urbana; por sus extensiones de suelo favorables al desarrollo urbano y por la potencialidad de los diversos proyectos federales y estatales que han de ubicarse en el municipio. (MPMDUT, 2007)
- El crecimiento acelerado de Tecámac se debe a la migración de personas provenientes de municipios consolidados urbanamente, esta migración ciudad-ciudad, caracteriza a los habitantes de los CU quienes están habituados a un modo de vida urbano. Según los Programas de Desarrollo Urbano de cada municipio, cada uno de estos cuenta con las “condiciones potenciales” (recursos naturales, ubicación estratégica e infraestructura) para recibir “flujos poblacionales de importancia”.
- Las 4 carreteras regionales de Tecámac, la carretera federal de cuota México-Pachuca, la federal libre México-Pachuca, y las estatales libres Reyes Acozac-Zumpango y Tecámac-Teotihuacán, son las que han orientado el crecimiento y la expansión de las zonas habitacionales de Tecámac.

Apartado B. Los conjuntos urbanos en Tecámac

- El Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac está inscrito en uno de los municipios seleccionados de impulso en la política estatal de México, por lo que la producción de vivienda en él se ha dado de manera ‘coordinada’ entre la anuencia de las autoridades y los empresarios, saturando en primera instancia el propio municipio con este tipo de vivienda; y los municipios colindantes.
- El municipio de Tecámac absorbió efectivamente el 20% de las casas habitación de la RVCT, en suma con los municipios colindantes albergan aproximadamente el 40% de la vivienda de interés social producida dentro de una región mayoritaria de ingresos bajos. Es decir, la vivienda de interés social al alcance para los trabajadores que perciben más de 4.4 vsm, fue construida en la región del VCT donde el 76% de la PEA que la habita percibe máximo 3 vsm. En Tecámac la población con ingreso que van de 0 hasta 3 vsm, representa el 63%. Ello coincide con el hecho de que la vivienda de interés social está destinada para un mercado que lo conforman los derechohabientes del Distrito Federal, y de las zonas conurbadas, quienes por lo general perciben un ingreso mayor a los 5 vsm.
- Además de fomentar la inadecuada canalización de los subsidios para la vivienda, pues en primer lugar, no cubrirá la demanda más amplia de los grandes sectores de población que son jóvenes y perciben menos de tres salarios mínimos mensuales, o pertenecen a la economía informal; y en segundo lugar, promueven las casas de interés social como lugares de segunda residencia o la visualizan como un patrimonio con el que se puede lucrar al rentarla.

Algunas de las conclusiones que son presentadas por los investigadores Eibenschutz y Goya (2009) y se pueden apreciar con un acercamiento al municipio de Tecámac y de conjunto de Los Héroes son:

- Estos grandes conjuntos habitacionales son los representantes monopólicos del mercado formal de suelo urbano al alcance sólo de ciertos sectores de la población asalariada, provocan un crecimiento acelerado de suelo demandado y un ritmo veloz de cambios del uso de suelo no urbano.
- La localización de los nuevos desarrollo habitacionales de la oferta formal responde a la búsqueda y compra de terrenos acordes a los precios máximos en los que se puede vender cada tipo de vivienda y no a una lógica de crecimiento urbano eficiente. La condición anterior del mercado del suelo explica la localización periférica de casi todos los nuevos desarrollos privados.

En el último capítulo, también dividido en dos secciones, las conclusiones respecto a la primera parte que desarrolla el tema de la adquisición de las tierras del ex – ejido de Santo Tomás Chiconautla, Ecatepec para la construcción del CUHT, se afirma lo siguiente:

La venta de tierras ejidales en STCH no es equiparable al despojo. Sin embargo, se puede apreciar que tiene efectos nocivos en diferentes escalas, en primera instancia para los ex-propietarios debido a las siguientes razones:

- Las tierras ejidales eran productivas para sus dueños.
- Con la tierra comunal sus hijos y nietos tendrían acceso a la vivienda.
- Hay un aumento de las finanzas del municipio por el aumento del impuesto predial y el consumo del agua, situación que ya no sucederá en este caso para STCH, pues él pueblo continua perteneciendo al municipio de Ecatepec, y la recaudación mayor será para el municipio de Tecámac.
- Las avenidas, las calles y el entubamiento del agua fue un producto del trabajo de la comunidad de Chiconautla, pero fue entregado para usufructo de los inversionistas.
- No se puede hablar de una mejoría a nivel de comunidad en donde ahora tienen más escuelas, hospitales o centro culturales, sino sólo una plaza pequeña con un kiosco y una cancha de basquetbol frente a la iglesia.
- El mercado informal de la venta de tierra agrícola era cotizado en menor costo antes de la asamblea ejidal, incluso se podría considerar que hubo un abuso por parte de algunos pobladores de STCH quienes se dedicaron a comprar tierras informalmente entre sus vecinos a precios irrisorios, obteniendo después ganancias millonarias al negociarlas con la empresa Sadasi.
- El acaparamiento de las tierras del ejido de STCH por parte de la compañía inmobiliaria SADASI fue generado en parte, por los cambios planteados en los programas de desarrollo urbano; abierta y directamente promovido por el PDUMT-2003, cuyo Anexo I es el Proyecto Estratégico Nueva Tecámac, en el que están estipulados las densidades, el tamaño del lote mínimo y del frente de vivienda.
- La desarrolladora inmobiliaria SADASI ha actuado con la total anuencia y apoyo de las autoridades municipales y gubernamentales, por lo que no se podría hablar de irregularidades administrativas pues los Planes de Desarrollo Urbano se han ido modificando y adaptando expresamente a las necesidades de los Desarrolladores, están hechos a la ‘medida’ de las exigencias o mejor dicho de los proyectos de los constructores.

Una segunda escala de afectación es a nivel metropolitano, pues la urbanización de tierras de uso agrícola agudiza la erosión de los terrenos que por siglos formaron parte del proceso natural de captación y recarga de agua en mantos freáticos al noreste del Valle de México, afectando a la población de la metrópoli.

Por último, el segundo apartado del capítulo cuatro sobre las condiciones de vida de los habitantes del CUHT, se señala:

- El desarrollo urbano sustentable de este municipio de acuerdo a lo planteado en las políticas públicas nacionales y estatales no se ha llevado a cabo debido a que la industria de la construcción de vivienda y todos los agentes involucrados en el financiamiento de ésta han explotado la necesidad de vivienda de la gente de recursos medios sin que ello signifique que cumplan con lo establecido en los Programas gubernamentales como es el desarrollo económico de forma simultánea a la construcción de estos conjuntos habitacionales.

- El crecimiento e impulso de este sector de la construcción no implica un crecimiento de la economía regional y tampoco se ve reflejado en un mayor bienestar de la población que antes no contaba con una casa propia, pues ahora aunada a su de su deuda de 25 años, se ve obligada a habitar estos fraccionamientos que cada vez se encuentran más alejados de los centros de empleos y servicios lo que genera gastos mayores para la familia, la cual se transforma en una renta continua aunado al pago del crédito hipotecario de la casa.
- En el caso del CUHT no se realizan largos recorridos a los centros de trabajo, sino que la mayor repercusión es por la saturación de vías de comunicación, los altos costos del transporte, el aumento del tiempo de los viajes por los congestionamientos, la mala calidad del transporte y la falta de organización del transporte público, lo cual repercute de forma negativa directamente mermando el gasto familiar, deteriorando la convivencia familiar y la salud de los individuos.
- Se apreció que la elección de la localización de vivienda, a través de una alternativa en el trabajo formal implica la aceptación de la lejanía del trabajo en una localización periférica el cambio de una vivienda “propia”.
- La construcción de este tipo de unidades habitacionales favorece la movilidad residencial intrametropolitana, es decir, refuerza las tendencias que imperan hoy en día respecto al desplazamiento de la población de menores ingresos de las zonas centrales de la ZMVM, generando la exclusión de las ventajas que ofrecen estos lugares centrales: “el derecho a la ciudad” se vive de forma diferenciada dependiendo del estrato social al que se pertenece.
- Los resultados de las encuestas arrojaron que el patrón de migración en este caso, se encuentra relacionado con las características de actividad económica de la región en donde se encuentra enclavado el conjunto urbano Los Héroes, el cual anteriormente tampoco contaba con las fuentes de trabajo suficientes para su población. Además de repercutir directamente en el crecimiento demográfico del municipio de Tecámac. Ecatepec es el principal un centro dinámico que genera los puestos de trabajo necesarios para captar la población económicamente activa que no trabaja en el mismo municipio.
- Los municipios con planta industrial importante son Tlanepantla, Naucalpan, Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, Tepotzotlán y Tultitlán. Son quienes aportan una dinámica positiva en términos de generación de empleos, como podemos ver Tecámac todavía no es considerado como tal porque la industria no ha crecido en términos similares.
- Otro resultado importante es acerca de la terciarización de la economía, la cual incluye el crecimiento del sector informal de forma paralela y mayor del sector servicios.
- La articulación espacial significativa entre el empleo y la vivienda a nivel submetropolitano a través del uso del transporte público es de mala calidad, altos costos y tiempos largos de traslados.
- Como podemos observar en lo declarado por parte de la población consultada en los Héroes Tecámac, la mayoría tiene distintas opiniones en cuanto a la eficiencia, la seguridad y el costo de los diversos medios de transporte que utilizan para llegar a sus lugares de origen, sean estos por motivos de trabajo, estudio u otros. Tales

resultados en la percepción del problema, nos permite concluir que se requiere especial atención por parte de las autoridades del estado de México, en la modernización, ordenamiento, eficiencia y seguridad del transporte público.

- La planeación y diseño de vialidades al interior del conjunto no consideró las rutas posibles para articular mínimamente a la población del mismo conjunto y mucho menos con las principales avenidas y carreteras que existen. Pues no hay rutas diseñadas, sino que como hemos visto se van construyendo sobre la demanda misma y todos los conflictos sociales y políticos que esto genera. Tampoco observamos la existencia de bases, paraderos, derroteros o paradas en ningún lugar del conjunto.
- La mayoría de las personas que fueron encuestadas señalaron, en primer término, la enorme dificultad que les significa trasladarse a sus lugares de trabajo y viceversa, como resultado de la falta de un transporte eficiente, seguro y barato que posibilite una adecuada articulación entre sus fuentes de trabajo y su vivienda.
- Las nuevas rutas se van introduciendo de acuerdo a la demanda de la gente. En un principio el conjunto no estaban comunicadas todas las secciones, hasta que construyeron un puente sobre la carretera México-Pachuca, hasta la fecha no existe una ruta que recorra todo el conjunto esto hace necesario tomar por lo menos dos combis para desplazarse al interior del desarrollo. En la sección Bosques y Jardines existe cuatro rutas de combis que se dirigen hacia: el metro Indios Verdes, el metro Ciudad Azteca, la estación Martín Carrera y una nueva, hacia El Toreo.
- Existe una demanda por encima de la oferta de transporte. Se considera que la demanda es insuficiente ya que algunos de los comentarios versaban que a partir de las 5 horas del día hasta las 8:00 de la mañana hay bastantes combis; a partir de las 8:00 las combis empiezan a ser más esporádicas lo que implica esperar hasta media hora para poder abordarla, pues en ciertas horas es común que pasen llenas y uno tenga que caminar hasta la “base”, lo cual significa caminar para algunos hasta 15 ó 20 minutos.
- La mayoría de la gente está consciente del alto costo del transporte en el Estado de México en comparación con el del Distrito Federal.
- Respecto al servicio del transporte al interior de la Unidad algunos encuestados comentaron el deplorable estado físico en que se encuentran las unidades de transporte; no menos importante es destacar la actitud y el comportamiento de los prestadores del servicio que en muchas veces y debido a la falta de capacitación en la operación de sus unidades, ponen en riesgo la integridad de los usuarios por las altas velocidades con las que conducen, además del trato “déspota, grosero y poco cordial” con el que se dirigen a quienes hacen uso de sus servicios.
- La construcción de unidades habitacionales masivas en Tecámac repercute directamente con la disminución de los niveles de los mantos acuíferos.
- Se han presentado movilizaciones sociales en contra del gobierno municipal debido a las autorizaciones de nuevos conjuntos habitacionales pues significan una sobreexplotación de las reservas actuales de agua provenientes del acuífero Cuautitlán-Pachuca.
- Se pueden presentar en un futuro tensiones entre los antiguos pobladores y los habitantes de los conjuntos urbanos debido a la lucha por el abastecimiento de agua.

- Hay un malestar generalizado de la pobladores antiguos debido a la imposición de los proyectos municipales sin previas consultas a la sociedad civil tal y como lo estipula la elaboración de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.
- La política de impulso en el municipio de Tecámac es contradictoria con los programas de desarrollo urbano del Estado de México, en los que se afirma que el gobierno mexiquense promovería un ordenamiento poblacional sólo en las zonas que tuvieran recursos hídricos suficientes junto con las infraestructura necesaria, los cuales fueron dados a conocer, desde los primeros años de la primera década del siglo XX, en boca del entonces secretario de Desarrollo Urbano del estado, Benjamín Fuorunier Espinosa.
- Hay una complicidad entre agentes gubernamentales municipales y los empresarios que se traduce en la autorización tanto de la construcción masiva de habitación, como de la instalación de plantas de tratamiento de desechos sólidos altamente contaminantes.
- Los problemas que se presentan en la dotación de obras públicas y equipamientos urbano de acuerdo a los tamaños de los conjuntos urbanos se debe tanto a incumplimiento de las desarrolladoras como de los actos de corrupción por parte del gobierno municipal por el desvío de los fondos provenientes de las autorizaciones de estos conjuntos, además de existir acuerdos mutuos entre autoridades gubernamentales y la empresa constructora para conceder las debidas autorizaciones aún en predios destinados a la dotación de servicios o áreas comunales dentro de los mismos desarrollos habitacionales.

Bibliografía

Aguilar, Adrián Guillermo (2009) “Urbanización periférica e impacto ambiental. El suelo de conservación en la Ciudad de México” en Aguilar A.G. y Escamilla I. (coord.) *Periferia urbana, deterioro ambiental y reestructuración metropolitana*, Instituto de Geografía-UNAM, Miguel Ángel Porrúa, México, págs. 21-52.

Anzaldo Gómez, Carlos, Juan Carlos Hernández Esquivel y Ahidé Rivera Vázquez (2008) “Migración interna, distribución territorial de la población y desarrollo sustentable”, págs. 129-141; en CONAPO, *La población de México en el Nuevo Siglo*, CONAPO, México.

Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/Banco Mundial (2008), *Informe Sobre el Desarrollo Mundial 2009*. Una Nueva Geografía Económica, Washington, D.C., 2008.

Camarena Luhrs, Margarita (1985), *El transporte*, México.

CIDOC, SHF (2008) *Estado actual de la vivienda en México 2008*, México, CIDOC, SHF, CONAVI, FOVISSSTE, SEDESOL, INFONAVIT.

Cruz, Francisco y Jorge Toribio Montiel (2009) *Negocios de familia. Biografía no autorizada de Enrique Peña Nieto y el Grupo Atlacomulco*, México, Temas de hoy, 295 págs.

Cruz Rodríguez, María Soledad (2005) “Las dimensiones rural y urbana en los espacios periféricos metropolitanos. El caso de la Zona Metropolitana del Valle de México”, págs. 179-206.

Donald, Joan (2004), *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*, CEPAL, Naciones Unidas, Santiago de Chile, Serie Manuales núm. 38.

Eibenschutz Hartman, Roberto y Carlos Goya Escobedo (2009) *Estudios de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006*. Dimensión, características y soluciones, México, SEDESOL, UAM-Xoch, Miguel Ángel Porrúa, 242 págs.

Eibenschutz Hartman, Roberto y Pablo Benlliure B. (Coord.) (2009) *Mercado formal e informal del suelo. Análisis de ocho ciudades*, México, UAM, Porrúa, Sedesol, 229 págs.

Janoschka, Michael, (2002) “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”, en *EURE* (Santiago), v. 28, n. 85, Santiago, dic.

Jiménez Jiménez, José, *El transporte de autobuses urbanos: diseño y aplicación de indicadores de productividad*, México, UNAM, 1996.

López Rangel, Rafael, Coordinador y articulista junto con Zeus Moreno y Blanca Rosa Téllez (2004) *La sustentabilidad en la planeación urbana regional en México*, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Maya, Esther (2008) 5ª ed. *Métodos y técnicas de investigación. Una propuesta ágil para la presentación de trabajos científicos en la áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines*. México, Facultad de Arquitectura, CIEP, UNAM.

Maya, Esther, (1999) *El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, Hipotecaria Su Casita.

Maya, Esther, Jorge F. Cervantes Borja (Coord.) (2005) *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*, México, UNAM, Fac. Arquitectura, Plaza y Valdés S.A. de C.V.

Mendoza Varga, Héctor, Eularia Ribera Carbó y Pere Sunyer Martín (eds.) (2002) *La integración del territorio en una idea de Estado*. México, Instituto de Geografía, UNAM, Instituto Mora.

Moreno Pérez, Orlando Eleazar (2008) *Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1980-2010*, México, UNAM, Miguel Ángel Porrúa.

Núñez Miranda, Betriz (2007) *Ciudad Loma Dorada. Un gran desarrollo habitacional en la Zona Metropolitana de Guadalajara*, México, El Colegio de Jalisco, 332 págs.)

Oriol Nel-lo y Francesco Muñoz, (2004) Cap. 7 “El proceso de urbanización”, en Romero, Juan (Coord.), *Geografía humana. Proceso, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*. Barcelona, Ariel, 2007. Págs. 255-329.

Pacione, Michael (2001) Cap.4 “The Global Context of Urbanisation an Urban Change”, en *Urban Geography. A Global Perspective*, London and New York, Routledge.

Pawley, Martin [Adrián Margarit, tr.] (1977) *Arquitectura versus vivienda de masas*, España, ed. Blume,

Pérez Campuzano, Enrique (2006) “Reestructuración urbano regional y nuevos derroteros de la migración en la Región Centro de México”, págs. 331-367, en: la Revista *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 21, núm. 2 (62).

Perlo Cohen, Manuel y Arsenio Ernesto González Reynoso (2009) *¿Guerra por el agua en el Valle de México. Estudio sobre las regiones hidráulicas entre el Distrito Federal y el Estado de México*, México, 2ª ed., UNAM. 155 págs.

Rébora Togno, Alberto (2000) *¿Hacia un nuevo paradigma de la planeación de los asentamientos humanos? Políticas e instrumentos de suelo para un desarrollo urbano*

sostenible, incluyente y sustentable. *El caso de la región oriente en el Valle de México*, UNAM, Colegio Mexiquense, Miguel Ángel Porrúa.

Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (Ed.) (2000) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Chile, Ediciones Sur. (Versión electrónica)

Rosique Cañas, José Antonio (2006) *Ciudad de México. La megalópolis ingobernable*, México, Épica.

Sánchez de Madariaga, Inés (1999) *Introducción al urbanismo. Conceptos y métodos de la planificación urbana*, México, Alianza editorial, 173 págs.

Schteingart, Martha (1989) *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, El Colegio de México.

SEDESOL, (2005) “El fenómeno metropolitano en México” en: SEDESOL, *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México*, Sedesol, Hábitat, Conapo e Inegi, págs. 9-28.

Sobrino, J. (2003) Cap. II.3 “Dimensión Metropolitana del Desarrollo Urbano”, en *Competitividad de las ciudades de México*, Colegio de México, págs. 183-210.

Torres Baños, Rino Enzo y Roberto Eibenschutz Hartman (2006) *La producción social de la vivienda en México. Dimensión e impactos macro y microeconómicos de la producción social de vivienda en México*, México, UAM, Sedesol, Conafovi, Conacyt. 180 págs.

Villavicencio Blanco, Judith (Coord.) (2000) *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*, UAM-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.

Hemerografía

Boils Guillermo (2004) “El Banco Mundial y la política de vivienda en México” en *Revista Mexicana de Sociología*. Año LXVI, No. 2, abril-junio. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales. págs. 345-367.

Duahu, Emilio (2008), “Los nuevos productores del espacio habitable”, en la Rev. *Ciudadades* 79, julio-septiembre, RNIU, Puebla, México, págs. 21-27.

Duhau, Emilio y Angela Giglia (2004) , “Conflictos por el espacio y el orden urbano”, en la Rev. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 19., núm. 2, mayo-agosto. Págs. 257-289.

Olivera, Guillermo (2001), “Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992”, Rev. *EURE*, Vol. XXVIII, No. 81, págs. 61-84, Santiago de Chile, septiembre.

Rosas Suárez, Guadalupe (2007). “La prioridad de las 6 ciudades bicentenario es la generación de empleo: Velasco González. En *Poder Edomex*, 29 de noviembre. Dirección electrónica: <http://www.poderedomex.com>.

Tesis sobre Tecámac

Durán Rivera, Nadia (2010) *Los costos en el uso de cambio de suelo, su impacto económico y ambiental en la gestión del agua en el Acuífero Cuautitlán-Pachuca, Municipio de Tecámac*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Licenciado en Economía. Facultad de Economía, UNAM. Tutor: Alonso Aguilar Ibarra.

García Balderas, Guadalupe (2009) *El cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en México. Caso de estudio: Tecámac, estado de México 2000-2006*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Licenciado en Economía. Facultad de Estudios Superiores Aragón, UNAM. Tutor: Orlando Eleazar Moreno Pérez.

Hernández Espejel, Daniel Félix (2006) *El crecimiento urbano y el cambio en el uso de suelo de Tecámac, Estado de México, 1990-2005*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Licenciado en Economía. Facultad de Estudios Superiores Aragón, UNAM. Tutor: Jaime Linares Zarco.

Hernández Mercado, Miguel Ángel (2010) *Impacto de los desarrollos habitacionales en los servicios de salud y educación del municipio de Tecámac, Estado de México*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Maestro en Urbanismo. Facultad de Arquitectura, UNAM. Tutor: Esther Maya Pérez.

López Guerrero, Flor Mireya (2006) *La construcción del espacio local y los servicios de agua y drenaje en la periferia metropolitana de la Ciudad de México*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Doctor en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Instituto de Geografía, UNAM. Tutor: Adrián Guillermo Aguilar.

Rosas Barrera, Salvador (2008) *El impacto de los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo urbano de Ixtapaluca, Estado de México*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Maestro en Urbanismo. Facultad de Arquitectura, UNAM. Tutor: Esther Maya Pérez.

Soto Cortés, Juan José (2007) *La conurbación y sus implicaciones socioambientales en Tecámac, Estado de México, 1980-2005*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Maestro en Ciencias en Medio Ambiente y Desarrollo Integrado. Instituto Politécnico Nacional-CIEMAD. Tutor: Pedro Lina Manjarréz.

Velázquez Badillo, Rolando (2002) *La gestión del agua. Estudio de caso: Los Comités de Agua Potable en Tecámac, Estado de México*. Inédita. México. Tesis presentada para aspirar el grado de Maestro en Proyectos para el Desarrollo Urbano. Universidad Iberoamericana.

Documentos

Convenio celebrado entre la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México y representantes del Comisariado Ejidal de Santo Tomás Chiconautla. 27 de noviembre de 1984.

Dictamen de La Comisión de Límites del Estado de México sobre el Diferendo Limítrofe entre los municipios de Ecatepec y Tecámac

Oficio del Comisariado Ejidal de STCH dirigido al Lic. Ignacio Pichardo Pagaza. 12 de marzo de 1990.

Documentos de instituciones oficiales

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

- Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable.
- Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables 2008.
- Estadísticas de Vivienda.

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), México.

- II Censo de Población y Vivienda, 2005.
- XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2007-2012.
- Sistema Urbano Nacional (SUN), 2007.

Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Planes de Desarrollo Urbano Estatales, Regional y Municipales (orden cronológico)

Gaceta del Gobierno, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México

.- Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, publicado el 21 de abril de 1986. (Impreso)

.- Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 23 de febrero de 1987. (Impreso)

.- Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, publicado el 25 de enero de 2002. (Versión electrónica)

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, publicado el 10 de diciembre de 2003. (Impreso)

- Proyecto Estratégico Nueva Tecámac (Anexo 1) del PMDUT del 10 de diciembre de 2003. (Impreso)

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ecatepec de Morelos, publicado el 26 de febrero de 2004. (Impreso)

- Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, junio de 2005. (Versión electrónica)

- Plan de Desarrollo Municipal Ecatepec de Morelos, México, 2006-2009. (Versión electrónica)

- Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008. (Versión electrónica)

- Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. Septiembre de 2007. (Versión electrónica)

Sitios web consultados:

<http://www.edomex.gob.mx/>

<http://www.edomex.gob.mx/legistel/>

<http://www.edomex.gob.mx/sedur>

<http://www.eluniversal.com.mx/>

<http://www.inegi.org.mx/>

<http://www.jornada.unam.mx/>

<http://www.rafaellopezrangel.com/>

<http://www.setravi.df.gob.mx/>

<http://www.tecamac.gob.mx/>

.

Anexo 1

Localidades de Tecámac

Período de surgimiento de asentamientos	
Período	Localidad
HASTA 1960	San L. Xólox, Reyes Acozac, Sta. Ma. Ajoloapan, Sto. Domingo A., San Jerónimo Xonahuacan, San Pedro Pozohuacán, Tecámac, San Pablo Tecalco, San Fco. Cuautliquixca, Sta. María Ozumbilla, San Pedro Atzompa. San Juan Pueblo Nuevo
1960-1970	San Mateo Tecalco, Fracc. Ojo de Agua, Ampl. San Pedro Atz., Ampl. Ozumbilla. Col. 5 de Mayo
1970-1980	Col. Isidro Fabela, La Palma de Reyes, Col. La Palma de Tecámac, Col. San José, Col. Loma Bonita, Col. Electricistas, Col. Sta. Cruz, Col. Esmeralda, Col. Buenavista, Col. Vista Hermosa de Ozumbilla, Magisterial, Ejidos de Tecámac, Col. San Martín Azcatepec. Col. Hueyotenco
1980-1990	Col. San Miguel, Col. La Michapa, Col. La Nopaleda, Col. Ampliación Esmeralda, Col. Ejidal, Col. El Progreso, Col. La Campiña, Col. San Antonio de San Francisco, Lomas de Ozumbilla, Col. Nuevo México, Col. Los Arcos, Col. La Azteca, Col. Ampliación San Jerónimo, Col. Texcaltitla., Vista Hermosa de Tecámac, San Isidro, Ampl. Sto. Domingo, Ampl. Cinco de Mayo, Citlalcóatl, Norchuca, Nueva Santa Lucía, San Antonio de San Pablo
1990-2000	Nueva Santa María, Col. Los Olivos, Margarito F. Ayala., Cuauhtémoc, Fracc. Soc. Prog. Sto. Tomas Chiconautla, Ampl. Margarito F. Ayala, Fracc. Portales de Ojo de Agua, Fracc. Villas del Real, GEO-Tecámac.
2000-2005	Héroes Tecámac , Rancho La Luz

Fuentes: Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac. H. Ayuntamiento de Tecámac 1994-1996. p. 24.

División político-administrativa de Tecámac		
Pueblos	Colonias	Fraccionamientos
1. San L. Xólox, 2. Reyes Acozac, 3. Sta. Ma. Ajoloapan, 4. Sto. Domingo A., 5. San Jerónimo Xonahuacan, 6. San Pedro Pozohuacán, 7. Tecámac, 8. San Pablo Tecalco, 9. San Fco. Cuautliquixca, 10. Sta. María Ozumbilla, 11. San Pedro Atzompa. 12. San Juan Pueblo Nuevo	1. San Mateo Tecalco, 2. Ampl. San Pedro Atz., 3. Ampl. Ozumbilla. 4. 5 de Mayo, 5. Isidro Fabela, 6. La Palma de Reyes, 7. La Palma de Tecámac, 8. San José, 9. Loma Bonita, 10. Electricistas, 11. Sta. Cruz, 12. Esmeralda, 13. Buenavista, 14. Vista Hermosa de Ozumbilla, 15. Magisterial, 16. Ejidos de Tecámac, 17. San Martín Azcatepec. 18. Hueyotenco, 19. San Miguel, 20. La Michapa, 21. La Nopalera, 22. Ampliación Esmeralda, 23. Ejidal, 24. Progreso, 25. La Campiña, 26. San Antonio de San Francisco, 27. Lomas de Ozumbilla, 28. Nuevo México, 29. Los Arcos, 30. La Azteca, 30. Ampliación San	1. Fracc. Ojo de Agua, 2. Fracc. Soc. Prog. Sto. Tomas Chiconautla, 3. Portales de Ojo de Agua, 4. Villas del Real, 5. GEO-Tecámac., 6. Héroes Tecámac, 7. Rancho La Luz

Jerónimo, **31.** Texcaltitla., **32.**
Vista Hermosa de Tecámac, **33.**
San Isidro, **34.** Ampl. Sto.
Domingo, **35.** Ampl. Cinco de
Mayo, **36.** Zitlalcóatl, **37.**
Norchuca, **38.** Nueva Santa Lucía,
39. San Antonio de San Pablo, **40.**
Nueva Santa María, **41.** Los
Olivos, **42.** Margarito F. Ayala.,
43. Cuauhtémoc, **44.** Ampl.
Margarito F. Ayala, **45.** La Cañada,
46 Lomas de San Pedro (Atz), **47.**
Ixotitla, **48.** Atlautenco, **49.** San
Miguel, **50.** La Flor, **51.** Santa
Anita

Fuente: Plan Centro de Población Estratégico 1996-2010. MPMDUT-2007.

Anexo 2

Documento: Convenio celebrado entre la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM) y representantes del Comisariado Ejidal de Santo Tomás Chiconautla. 27 de noviembre de 1984

CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE " LA COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO ", (ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. INGENIERO GERARDO FERNANDEZ CASANOVA, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL, Y POR LA OTRA LOS SEÑORES FELIPE VILLALVA HERRERA, MANUEL RIVAS FLORES PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL COMISARIADO EJIDAL Y J. JESUS NAVA AYALA Y JORGE SANDOVAL S., PRESIDENTE Y TESORERO DEL CONSEJO DE VIGILANCIA: EN SU CARACTER DE REPRESENTANTES DEL "EJIDO DE SANTO TOMAS CHICONAUTLA", SITO EN ECATEPEC DE MORELOS MEXICO; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARAN " LA CRESEM ", Y " EL EJIDO " AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES :

A N T E C E D E N T E S

I.- DE " LA CRESEM " :

a).- Declara el C. INGENIERO GERARDO FERNANDEZ CASANOVA, que por Decreto Número 162 de la H. XLVIII Legislatura del Estado de México, dio origen a la Ley que crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal denominado " COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO ", publicado en la Gaceta de Gobierno el día 24 de Agosto de 1983, en el tomo CXXXVI Número 39 y que acredita su personalidad como Director General mediante Escritura Número 5149, Volumen XLIX, Foja 211 de fecha 23 de Mayo de 1984 protocolizado ante la fé del Notario Público Número 3 de Cuautitlán Izcalli LIC. AXEL GARCIA AGUILERA: Documento en el que se hace constar el Poder General para actos de administración, de riguroso dominio para pleitos y cobranza que le otorgó la Junta directiva de la " CRESEM ", representada por su vicepresidente y delegado especial ING. EUGENIO LARIS ALANIS.

II.- DE " EL EJIDO " :

a).- DOTACION.- Por Resolución Presidencial de fecha 31 de mayo de 1928, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de Enero de 1929, se le concedió al Pueblo de Santo Tomás Chiconautla una extensión de 1227 has. (UN MIL DOSCIENTAS VEINTISIETE HECTAREAS) de terreno mismos que se tomaron de las Haciendas de Ojo de Agua 1118 Has. y de Venta de Carpio 99 Has. (CIENTO NUEVE HECTAREAS), pasando estas tierras en poder del Pueblo, con todos sus usos, costumbres, accesiones y servidumbres, las cuales quedaron localizadas de acuerdo con el plano que elaboró el Departamento Técnico de la Comisión Nacional Agra-

ria; entregándosele la posesión física el día 30 de Octubre de 1928; correspondiéndole el plano No. 598.

b).- AMPLIACION DEL EJIDO.- Por resolución--
Presidencial de fecha 26 de Octubre de 1938, y publicada en el --
Diario Oficial de fecha 19 de Diciembre de 1938, se le concedió --
al núcleo Ejidal por primera ampliación de tierras, la superficie
de 292 (DOSCIENTAS NOVENTA Y DOS HECTAREAS) de agostadero cerril,
correspondiéndole el plano No. 3141.

c).- EXPEDICION DE TITULOS PARCELARIOS.-Frac
cionamiento en 1933, parcel a media de temporal cuatro hectáreas;
formadas 207 parcelas en 973 hectáreas de temporal : Los títulos-
parcelarios quedan expedidos en un total de 207 más la parcela es
colar; lo cual consta en el plano No. 1251.

d).- POSESIONES ANTERIORES.- 27 hectáreas de
temporal individuales y 95 cerriles comunales.

D E C L A R A C I O N E S

II.- DE " LA CRESEM " :

a).- Que dentro de los objetivos de su crea
ción está adquirir reservas territoriales para cumplir cabalmente
con su programa de trabajo y que dentro del planteamiento estatal
ha sido considerada la superficie de 276 hectáreas del agostadero
del Ejido de Santo Tomás Chiconautla, como reserva territorial, a
fin de que en un futuro mediano se lleve a cabo el Fraccionamien-
to Social Progresivo.

b).- DECLARA "LA CRESEM", que ha hecho la--
solicitud ante los órganos competentes para la expropiación de --
276 hectáreas de agostadero cerril de EL EJIDO, como finalidad --
del punto inmediato anterior con sujeción al procedimiento que --
lleva la Secretaría de la Reforma Agraria, en apoyo a la Ley de -
Asentamientos Humanos del Estado de México.

c).- Que dicho procedimiento se encuentra -
en la secuela de su tramitación correspondiente.

III.- DE "EL EJIDO"

a).- Declara el Ejido que fue legalmente --
constituido y dotado de la superficie que señala en el inciso (b)-
del capítulo de Antecedentes de este instrumento y que dicha su-
perficie fue solicitada por la "CRESEM" para que cumpla con los --
fines correspondientes al uso de reserva territorial marcada por-
el Gobierno del Estado de México por conducto de la CRESEM; de -
acuerdo y fundamentalmente a la documentación que se anexa al pre-
sente documento.

b).- Que tiene el pleno conocimiento EL EJI
DO y que en asamblea ordinaria de trabajo han acordado una frac-
ción del terreno denominado EL AGOSTADERO, que posee el núcleo --

ejidal sea considerada dentro de los planes estatales como área de reserva territorial, y que de igual manera saben y les consta que existe ya la solicitud de expropiación y la iniciación de la tramitación del procedimiento, de acuerdo a la normatividad vigente.

c).- Ambas partes declaran que el objeto de celebrar el presente convenio es el de proteger la superficie destinada a reserva territorial y garantizar los derechos de los ejidatarios, del Gobierno Federal y del Gobierno Estatal, con lo que las partes otorgan las siguientes :

C L A U S U L A S.

PRIMERA.- A solicitud del Gobierno del Estado de México, a través de la "CRESEM" "EL EJIDO" a través de sus representantes y por medio de asamblea general extraordinaria de ejidatarios, otorga su anuencia para que 276 (DOSCIENTAS SETENTA Y SEIS) hectáreas de agostadero cerril sean expropiadas para ser utilizadas como reserva territorial de uso inmediato.

SEGUNDA.- De conformidad con lo anterior -- y apegados a lo dispuesto por el Artículo 117 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, se ha solicitado a la SEDUE que a su vez formule la solicitud de expropiación a la Secretaría de la Reforma Agraria.

TERCERA.- El Gobierno del Estado de México a través de la "CRESEM" y "EL EJIDO" a través de sus representantes y de la Asamblea General, convienen en que se indemnizará al núcleo ejidal a razón de \$ 100.00 (CIEN PESOS 00/100 M. N.) Mt. 2 más un lote de 200 Mts. por cada hectárea expropiada, escriturado a favor de quienes acrediten tener derecho a ello y exento del pago de escrituración y con la inclusión de los servicios públicos del proyecto.

CUARTA.- El pago de la indemnización pactada será realizado al momento de ejecutarse el decreto expropiatorio correspondiente.

QUINTA.- La "SEDUE" como promovente legal de la expropiación, será el conducto para el pago de la indemnización que determine el avalúo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. En caso de que el referido avalúo resultare menor a la cantidad de \$ 100.00 (CIEN PESOS 00/100 M. N.) por Mt. 2, convino entre la "CRESEM" y el "EJIDO"; la "CRESEM" se compromete a pagar la diferencia hasta la cantidad de \$ 100.00 (CIEN PESOS 00/100 M. N.) Mt. 2.

SEXTA.- Convienen las partes que para el efecto de garantizar la indemnización correspondiente deberá celebrarse Contrato de Depósito Condicional Irrevocable por la cantidad de \$ 100'000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.).

Vertical column of handwritten signatures and initials on the left margin.

Conforme el cual el depositante lo será, la COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO representada por el Ingeniero Gerardo Fernández Casanova en su calidad de Director General. - El depositario el Multibanco Comermez SNC División Fiduciaria representada por sus Delegados Fiduciarios, el Licenciado Fernando Agiss y Licenciada Patricia Cutiérrez de Velasco. Y como beneficiario el ejido de Santo Tomás Chiconautla del Municipio de Ecatepec.

a).- Se depositará el dinero a favor del núcleo de población formado por los ejidatarios que acrediten su derecho de acuerdo a la relación presentada por los mismos y avalada por el Registro Agrario Nacional.

b).- Para el caso de indefiniciones de derecho a titulares del ejido la cantidad que les corresponda se conservará en depósito hasta en tanto la autoridad competente defina tales derechos.

SEPTIMA.- El fondo de garantía depositado -- por la "CRESEM" se aplicará conforme a las siguientes modalidades.

a).- Si el avalúo resultare menor, se aplicará el fondo de garantía para cubrir la diferencia según se indica en el inciso correspondiente.

b).- Si el avalúo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es mayor o igual a la cantidad de : \$ 100.00- (CIEEN PESOS 00/100 M. N.) por Mt.2, la "CRESEM" recuperará el fondo de garantía depositado.

c).- Los ejidatarios podrán disponer de los intereses que genere el fondo de garantía en forma mensual, y como contra prestación "EL EJIDO" autoriza a la "CRESEM" a realizar los trabajos técnicos necesarios.

d).- En el supuesto de que no se llevara --- a cabo la expropiación objeto de este convenio, el fondo de garantía, será recuperado por la "CRESEM".

OCTAVA.- "El Gobierno del Estado de México", por conducto de la "CRESEM" se compromete a no tomar posesión del predio a expropiar de "EL EJIDO", hasta en tanto no se haya ejecutado el decreto de expropiación y cubierto el pago de la indemnización convenida.

~~NOVENA.- Se establece por parte del "Gobierno del Estado de México y por conducto de la "CRESEM", de que los servicios y concesiones que se generen en la reserva territorial por constituirse, tengan el derecho preferencial los ejidatarios en la prestación de los mismos."~~

DECIMA.- La parte proporcional de la indemnización que corresponda por la superficie ocupada actualmente --

[Handwritten signatures and notes in the left margin]

por las vialidades, se depositará en favor del núcleo ejidal para que el mismo, le de los usos legales correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- Con respecto al tanque superficial de Agua Potable del cual se surte la zona Urbana Ejidal y que se encuentra dentro de la zona a expropiar, el Gobierno del Estado por conducto de la "CRESEM", se compromete a garantizar el servicio, ubicándolo independiente al Desarrollo Urbano que se realice.

DECIMA SEGUNDA.- El aprovechamiento de los esquilmos producto del desmonte del predio, y en su caso de los materiales del tanque de almacenamiento de Agua Potable y línea de conducción será a favor del núcleo ejidal.

DECIMA TERCERA.- La ubicación de los lotes referidos en la cláusula 3a. se convendrá posteriormente al conocimiento del proyecto de Desarrollo Urbano.

DECIMA CUARTA.- El Gobierno del Estado de México por conducto de la "CRESEM", así como "EL EJIDO", están de acuerdo en que la vigencia del presente convenio sea de seis meses a partir de la fecha de firma del mismo, al término de este período se tratará un nuevo precio independientemente de la opinión de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

OBLIGACIONES DEL EJIDO:

DECIMA QUINTA.- Se obliga a responder del saneamiento para el caso de vicios o defectos, generados por hechos, actos u omisiones previas, que le sean imputables a los ejidatarios, por posibles ventas, cesiones de derechos o transmisiones de posesión en favor de terceros.

DECIMA SEXTA.- EL EJIDO, se compromete a entregar al Gobierno del Estado de México por conducto de la "CRESEM", la relación de ejidatarios reconocidos legalmente por el Registro Agrario Nacional.

DE LA INEXISTENCIA DE VICIOS :

En el presente convenio no existe error, dolo, lesión, intimidación o cualquier otro vicio del consentimiento que pueda originar la nulidad absoluta o relativa del mismo; en consecuencia surtirá sus efectos legales a partir de la fecha en que lo firmen las partes.

DE LOS DOMICILIOS :

a).- Para los efectos relativos a este convenio y notificaciones que deban surtir efecto entre las partes serán válidos los que a continuación se detallan mientras no se notifiquen en forma fehaciente el cambio de los mismos.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

DE "EL EJIDO" :

Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones aún las de carácter personal el ubicado en Av. Morelos No. 22 oficina del Comisariado Ejidal en Santo Tomás Chiconautla, Municipio de Ecatepec de Morelos.

DE LA "CRESEM"

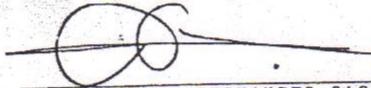
Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México, sito en el edificio marcado con el número 13 de la avenida Boulevard Toluca, Colonia Alce Blanco, Municipio de Nahuacalpan de Juárez, México.

IX.- Para el caso de controversia e interpretación del presente documento las partes se obligan a someterse a los Tribunales de la Ciudad de Toluca, renunciando expresamente al que por razones de su domicilio futuro pudiera corresponderles.

CLAUSULA ADICIONAL.- Tanto la "CRESEM", como el "EJIDO" se comprometen a protocolizar ante Notario Público el contenido del presente convenio.

LEIDO QUE LES FUE A LAS PARTES EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL; LO RATIFICAN EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, FIRMANDO AL CALCE Y MARGEN PARA CONSTANCIA A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO.

POR "LA CRESEM"

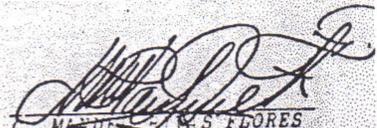


ING. GERARDO FERNANDEZ CASANOVA.
DIRECTOR GENERAL

POR "EL EJIDO"



C. FELIPE VILLALVA HERRERA
PRESIDENTE DEL COMISARIADO
EJIDAL.


C. MANUEL FLORES
SECRETARIO DEL COMISARIADO
EJIDAL.

C. CARLOS NAVA AYALA
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE



C. JORGE SANDOVAL S.
TESORERO DEL CONSEJO DE

Anexo 3

Documento: Oficio del Comisariado Ejidal de STCH dirigido al Lic. Ignacio Pichardo Pagaza. 12 de marzo de 1990.



19.03.90
Pichardo

Comisariado Ejidal
SANTO TOMAS
CHICONAUTLA
EDG. DE MEXICO

Oficio _____
Exp _____

Asunto El que se indica.

COMISARIADO EJIDAL

- Presidente
Francisco Silva S.
- Secretario
Ornela Rodríguez S.
- Tesorero
Francisco Rodríguez S.

CONSEJO DE VIGILANCIA

- Presidente
Rosendo Camacho S.
- Secretario
Ignacio Rodríguez S.
- Tesorero
Miguel Quiroga M.

Sto. Tomás Chiconautla, Edo. de México a 12 de marzo 1990.

C. LIC. IGNACIO PICHARDO PAGAZA
GOBERNADOR DEL ESTADO DE MEXICO
P R E S E N T E.

RECEIVED
SECRETARIA DE GOBIERNO
MEXICO
MAR 19 3 11 PM '90
BIENIO DEL ESTADO DE MEXICO

Las Autoridades Locales a nombre del pueblo de Santo Tomás Chiconautla perteneciente al municipio de Ecatepec de Morelos, de la Entidad Federativa que usted dignamente dirige, le saludamos respetuosamente a lo vez que le exponemos el problema que preocupa a nuestra comunidad.

De manera extraoficial tuvimos conocimiento (1986), que parte de nuestro Ejido "1,118-00-00 Mos.", pasaban a formar parte territorial del municipio de Tecamac de Felipe Villanueva, y decimos extraoficialmente porque hasta la fecha no hemos tenido notificación oficial de éste hecho.

Sr. Gobernador, hacemos de su conocimiento nuestra absoluta inconformidad de pertenecer al municipio de Tecamac, ya que nuestro pueblo con una existencia de tiempo inmemorial, se relaciona con la fundación del municipio de Ecatepec de Morelos; y por las razones que le exponemos de acuerdo a la Cronología de la Vida de Chiconautla y documentos que nos permitimos adjuntarle como anexos:

Pichardo
12/III/90

CAMPESINOS DE



ESTADO

MEXICO

Municipio _____
Calle _____

Comisariado Ejidal

SANTO TOMAS



CHICONAUTLA

CHICONAUTLA
EDG. DE MEXICO

Asunto - 2 -

COMISARIADO EJIDAL

Presidente

Francisco Salas

Secretario

Diego Rodríguez

Tesorero

Francisco Salas

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidente

Benito Comacho

Secretario

Donato Hernández

Tesorero

Manuel Gómez

Anexo 1.- En el año de 1531 es elevado el pueblo de Chiconautla a la categoría de Corregimiento por la importancia que él mismo tenía, formando su partido por los pueblos de Coacalco, Ecatepec, Xaltocan y Tecámoc, con todos sus barrios.

Anexo 2.- Probamos fehacientemente las propiedades de Chiconautla como fueron las estancias de Ozumba, Zacahuiznepantla y Coyotenochtitlán.

Anexo 3.- Por mercedes y encomiendas, la estancia de Ozumba (Hacienda de Ozumbilla), pasó al Capitán Cristóbal de Herrera, quien la vende a su hija Geronima Herrera, Madre Superiora de la Orden Franciscana de Sta. Catarina de Sena, mismo que es vendida a Pedro Zurita, quien la vende a Geronimo Carranza, dándole posesión Don Manuel Delgado, Alcalde Mayor de San Cristóbal Ecatepec el 24 de enero de 1701, y con el nombre de Hacienda de Ojo de Agua y una superficie de 4,565-00-00 Has.

Considerando que el pueblo de San Cristóbal Ecatepec fue elevado a Alcaldía Mayor en 1640, pasando a formar parte de él, el pueblo de Chiconautla y la Hacienda de Ojo de Agua, en el año de 1825 1877 es Erecto como municipio Ecatepec de Morelos formado por los pueblos de San Pedro Xalostoc, Sta. Clara Coatitla, San Cristóbal Ecatepec,

CAMPESINOS DE

UNION



AMERICA

Oficio _____

Ejido _____

COMISARIADO EJIDAL

Presidente

Francisco Silva S.

Secretario

Juan Robinson S.

Tesorero

Felix Canillo A.

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidente

Bento Encarnación P.

Secretario

Ignacio Hernández L.

Tesorero

Manuel Pantoja M.

Comisariado Ejidal

SANTO TOMAS



CHICONAUTLA

CHICONAUTLA
EDO. DE MEXICO

Asiento - 3 -

Sta. María Tulpetlac, Sta. María Chiconautla y Sto. Tomás Chiconautla, con sus dos rancherías: San Isidro Atlautenco y San Andrés de la Cañada, y sus tres barrios: Pueblo Nueva (hoy Guadalupe Victoria), San José Xaxalpa y el Calvario.

Anexo 4.-

El pueblo de Santo Tomás Chiconautla en el conflicto a límites territoriales con el pueblo de Sta. María Chiconautla en los años de 1897 y 1901 fallados a favor de Sto. Tomás Chiconautla demostró respeto a la determinación de la autoridad que conoció del caso.

Anexo 5.-

En el año de 1916 nuestra comunidad inicia solicitud de restitución de tierras, misma que es negada por el C. Gobernador, pero que culmina con la Resolución Presidencial de fecha 31 de mayo de 1928, ejecutada el 30 de octubre de 1928 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1929, ordenando la dotación de 1,227-00-00 Has., afectando con 1,118-00-00 a la Hacienda de Ojo de Agua propiedad de las Sritas. Loreto y Luz Ortiz y 109-00-00 Has. a la finca Rustica de Venta de Carpio propiedad del Sr. Mercen Soriano.

Anexo 6.-

El 6 de enero de 1936 se presenta escrito solicitando ampliación de Ejido, resultando positiva la solicitud concediendo una superficie de 204-00-00 Has. afectando a la Hacienda Ojo de Agua, propiedad

CAMPEÑINOS DE



MEXICO

LIBERTAD

Oficio _____
No. _____

Comisariado Ejidal

SANTO TOMAS



CHICONAUTLA

CHICONAUTLA
EDO. DE MEXICO

Asunto - 3 -

COMISARIADO EJIDAL

Presidente

Francisco Silva S.

Secretario

Guillermo Ramirez S.

Tesorero

Francisco Silva S.

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidenta

Benita Camacho P.

Secretario

Francisco Ramirez S.

Tesorero

Margarita Ojeda M.

de la Sra. Elisa Izaguirre de Amaro; Resolución Presidencial del 26 de octubre de 1938, ejecutada el día 14 de noviembre de 1938 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 1938.

Anexo 7.-

Por último adjuntamos algunos planos para ubicar debidamente la zona, y/o para aclaración de los puntos expuestos.

Sr. Gobernador, el hecho de haber sido emitido el dictamen en donde le reconocen 1,118-00-00 Has., de nuestro ejido al municipio de Tecamac, lesiona e inquieta la tranquilidad de nuestra comunidad, además dentro de las 1,118-00-00 Has. existe una colonia ejidal denominada "Margarito F. Ayala", nombre que se le dio como un reconocimiento al hombre que luchó y dio su vida por ver solicitado la restitución de las tierras que se dice pertenecían a la Hacienda Ojo de Agua, cuando dichas tierras fueron propiedad de Santo Tomás Chiconautla, desde la época prehispánica.

En la colonia mencionada en su mayoría la habitan ejidatarios e hijos de ejidatarios de Santo Tomás Chiconautla, siendo aproximadamente 3,000 habitantes y los diferentes servicios los tienen del mismo pueblo, por consecuencia las cooperaciones las aportan a su pueblo de origen.

Sr. Gobernador, somos una familia y, que por situaciones políticas tratan de dividirnos y esto no es un aspecto sentimental, porque después de 62 años de dotación y posesión de nuestro ejido, lo dividen en tres fracciones, sin el conocimiento de la comunidad agraria, esto significa que en

CAMPEÑINOS DE



Oficio _____

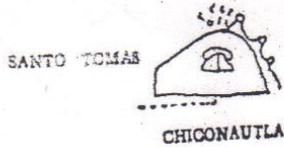
COMISARIADO EJIDAL

Presidente
Francisco Silva S.
Secretario
Donato...
Tesorero
Francisco...

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidente
Benito...
Secretario
Francisco...
Tesorero
Miguel...

Comisariado Ejidal



CHICONAUTLA
EDO. DE MEXICO

Agencia - 5 -

contuvernio el actual Presidente Municipal de Tecámoc y en la Legislatura anterior Diputado Local por éste Distrito, y la Comisión de Limites del Estado de México, manejaron las cosas a su conveniencia sin importarles hacer pedozos y pisotear la dignidad y la soberanía del municipio de Ecatepec, y en especial la de los nativos del pueblo de Santo Tomás Chiconautla, pueblo que es uno de los pilares cuando fue Erecto nuestro municipio de Ecatepec de Morelos en el año de 1825 1877.

Sr. Gobernador, los habitantes del multicitado poblado por ningún motivo aceptamos pertenecer al municipio de Tecámoc, ya que esta situación nos podría traer consecuencias lamentables como las que ya sufrimos en el año de 1929, con el poblado de Sta. María Chiconautla, por limites territoriales.

Esperando contar con su atención al presente, le reiteramos nuestra adhesión a su política en bien de nuestro Estado.



ATENTAMENTE
"TIERRA Y LIBERTAD"
COMISARIADO EJIDAL

C. CONRADO SANDOVAL FLORES
Presidente

[Signature]

C. OSCAR SANDOVAL R.
Secretario

[Signature]

C. FELIX CEDILLO ALVARADO
Tesorero

CAMPESINOS DE



Comisariado Ejidal

SANTO TOMAS



CHICONAUTLA
EDO. DE MEXICO

CHICONAUTLA

Agosto - 6 -

COMISARIADO EJIDAL

Presidente

[Signature]

Secretario

[Signature]

Tesorero

[Signature]

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidente

[Signature]

Secretario

[Signature]

Tesorero

[Signature]

C. BENITO CAMACHO CAMPERO
Presidente

[Signature]
C. IGNACIO HERNANDEZ CEDILLO
Secretario



[Signature]
C. MIGUEL QUIROGA MORALES
Tesorero

CONSEJO DE COLABORACION

Presidente

[Signature]

Tesorero

[Signature]

C. ROBERTO ESTEVEZ VILLALVA
Presidente

[Signature]
C. DORIS FRAGOSO SANDOVAL
Secretario

[Signature]
C. ELIAS VILLALVA RIVAS
Tesorero

JUNTA FEDERAL DE AGUA POTABLE



SISTEMA DE AGUA POTABLE
STR. TOMAS CHICONAUTLA, MEX.

[Signature]
C. ELEAZAR RODRIGUEZ SANDOVAL
Presidente

[Signature]
C. ARTURO MARTINEZ RIVERO
Secretario

[Signature]
C. JOSE SANDOVAL SORTANO
Tesorero

CAMPESINOS DE



Comisariado Ejidal

SANTO TOMAS



CHICONAUTLA
EDO. DE MEXICO

CHICONAUTLA

Asunto - 7 -

Oficio _____
Ep _____

COMISARIADO EJIDAL

Presidente

Francisco Silva S.

Secretario

Ornela Rodríguez S.

Tesorero

Felix Cortés A.

CONSEJO DE VIGILANCIA

Presidente

Bento Camacho P.

Secretario

Ignacio Hernández L.

Tesorero

Miguel Quintana M.

DELEGACION MUNICIPAL

[Signature]
C. LEOBARDO SANDOVAL CAMPOS

[Signature]
C. MARGARITO SILVA RIVERO



SANTO TOMAS CHICONAUTLA
MPIO. DE SANTO TOMAS
MOCTEZUMA, MEX.

Anexo 4

Documento: Dictamen de La Comisión de Límites del Estado de México sobre el Diferendo Limítrofe entre los municipios de Ecatepec y Tecámac.



Gobierno del Estado de México
Secretaría General de Gobierno
Comisión de Límites del Estado de México



DICTAMEN DE LA COMISION DE LIMITES DEL ESTADO DE MEXICO SOBRE EL DIFERENDO LIMITROFE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC Y TECAMAC

LA COMISION DE LIMITES DEL ESTADO DE MEXICO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 1 Y 2 FRACCION I DEL ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO QUE MODIFICA EL DIVERSO POR EL QUE SE CREA LA COMISION DE LIMITES DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO EL 24 DE JUNIO DE 1998, EMITE DICTAMEN EN RELACION CON EL DIFERENDO LIMITROFE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC Y TECAMAC. DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:

CONSIDERANDOS

1. Ningún municipio registra Decreto de erección, pero se reconoce su existencia como municipio en las memorias del Gobierno del Estado de México de fechas 15 de febrero de 1826 y 5 de marzo de 1827. Ecatepec y Tecámac pertenecían a la cabecera política de Teotihuacan.
2. Por resolución presidencial de fecha 31 de mayo de 1928, se dota de ejido al poblado de Santo Tomás Chiconautla del municipio de Ecatepec de una superficie de 1,118 hectáreas y por resolución presidencial del 26 de octubre de 1938, se dio ampliación al ejido de 204 hectáreas, afectándose en todo ello a la Exnacienda de Ojo de Agua del municipio de Tecámac, superficie que reclama Ecatepec, para que se le reconozca como parte de su territorio.



DOCUMENTACION DEL DEPARTAMENTO DE LIMITES

En los archivos del Departamento de Límites se cuenta con los siguientes documentos del municipio de Tecámac.

- a) Cuestionario 930-10 de fecha 15 de enero de 1931 que habla de la división territorial de Tecámac y ubica en el sur de su territorio a la Hacienda Ojo de Agua.
- b) Lista de integración territorial de las localidades pertenecientes al municipio de Tecámac en el año de 1934, que registra la Hacienda Ojo de Agua como parte del territorio de Tecámac.
- c) Lista de integración territorial del Censo de Población de fecha 15 de marzo de 1930 que registra como parte del municipio de Tecámac la Hacienda Ojo de Agua de los Ortiz (antes Ojo de Agua) de fecha 15 de abril de 1938.

Copia del original
que está en la
Oficina Mayor
del Poder Legislativo



- d) Padrón de la feligracia de Santa Cruz-Tecámac del año de 1777 que registra la Hacienda Ojo de Agua como parte territorial de esta feligracia (municipalidad) de este municipio.
- e) Extracto del padrón de 1829 que habla de los pueblos, ranchos, haciendas de Santa María Tecámac y del total de habitantes que registra la Hacienda Ojo de Agua como parte de este municipio.
- f) Memoria del Gobierno del Estado de México del año de 1869, que en las páginas 38 y 39 registra la Hacienda Ojo de Agua como parte de la municipalidad de Tecámac.

DOCUMENTACION ENTREGADA POR ECATEPEC

- a) Cuestionario 930-10 de fecha 7 de diciembre de 1930, de la división territorial de Ecatepec que ubica al pueblo de Santo Tomás Chiconautla en el norte de su territorio y no registra a la Hacienda Ojo de Agua.
- b) Lista de la integración territorial del municipio de Ecatepec de fecha 13 de marzo de 1934, tampoco registra la Hacienda Ojo de Agua.
- c) Memoria del Gobierno del Estado de México del año de 1869, páginas 33 y 34 que habla de las ciudades, villas, pueblos, barrios, ranchos y rancherías de que se compone el municipio de Ecatepec y no registra la Hacienda Ojo de Agua como parte de su territorio.
- d) Certificación del Presidente Municipal de Ecatepec, de diciembre de 1980 de la relación de las localidades con sus correspondientes categorías político-administrativas que integran esta jurisdicción, no cita a la Hacienda Ojo de Agua.



SITUACION ACTUAL

Debido a que la H. LIV Legislatura del Estado de México en su Decreto número 56 aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, en el que contempla la superficie del Ejido de Santo Tomás Chiconautla como parte del territorio de Tecámac, así como también el hecho del Desarrollo de Asentamientos Urbanos (fraccionamientos, colonias, etc.), ha recrudescido las pretensiones del municipio de Ecatepec para que se le reconozca la superficie del ejido como parte de su territorio.



CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto y del análisis de antecedentes y documentos, la Comisión de Límites del Estado de México, concluye:

1. Los municipios de Ecatepec y Tecámac están reconocidos en las memorias de Gobierno del Estado de México de los años de 1826 y 1827.
2. Del análisis de la documentación se desprende que la Hacienda Ojo de Agua ha pertenecido al municipio de Tecámac, pretensión que no acredita Ecatepec.
3. Que en los años de 1928 y 1938 se benefició a un grupo de personas de la población de Santo Tomás Chiconautla del municipio de Ecatepec con la dotación de un ejido del mismo nombre, afectándose para ello a la Hacienda Ojo de Agua y el cual quedó ubicado dentro del territorio del municipio de Tecámac.
4. Que actualmente el municipio de Ecatepec pretende que la superficie del Ejido identificado como Santo Tomás Chiconautla ubicado en el municipio de Tecámac, se integre al municipio de Ecatepec.
5. Que debido a las expropiaciones de diferentes superficies del ejido, esto ha modificado el uso del suelo cambiando su régimen administrativo.
6. Que la superficie territorial del Ejido de Santo Tomás Chiconautla es territorio municipal de Tecámac.
7. Que el municipio de Ecatepec, debe considerar que los límites ejidales no modifican las líneas o superficies del territorio municipal.

En mérito de lo anterior, la Comisión de Límites del Gobierno del Estado de México emite el siguiente:



COMISIÓN DE LÍMITES



RELACION DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE ECATEPEC Y TECAMAC

1. Padrón de la filigracia pueblos, haciendas y ranchos de Santa Cruz Tecámac, año de 1777.
2. Extracto del padrón que sigue, año de 1829.
3. Memoria del Gobierno del Estado de México de 1869, páginas 38 y 39 de la municipalidad de Tecámac.
4. Cuestionario 930-10 de la división territorial de Tecámac de enero 15 de 1931 y croquis del municipio.
5. Lista de la integración territorial, o sea, de las localidades pertenecientes al municipio de Tecámac en el año de 1934.
6. Lista de integración territorial, o sea, de las localidades pertenecientes al municipio de Tecámac ajustada al Censo de Población del 15 de mayo de 1930, de fecha 15 de abril de 1938.
7. Memoria del Gobierno del Estado de México de 1969, páginas 33 y 34 de la municipalidad de Ecatepec.
8. Cuestionario 1930-10 de la división territorial de Ecatepec, de diciembre 7 de 1930 y croquis del municipio.
9. Oficio signado por el Presidente Municipal de Ecatepec, de fecha 9 de marzo de 1935.
10. Lista de la integración territorial, o sea, de las localidades pertenecientes al municipio de Ecatepec de Morelos en el año de 1934.



[Firma manuscrita]



11. Certificación por parte del Presidente Municipal Constitucional del municipio de Ecatepec de Morelos, donde da fe de que las localidades que se mencionan en la siguiente relación con sus correspondientes categorías político-administrativas son las que integran esta jurisdicción de fecha diciembre de 1980.
12. Copia del Diario Oficial de la Federación de fecha viernes 4 de enero de 1929, páginas 19, 20, 21, 22, 23 y 24 que se refieren a la resolución en el expediente de restitución de tierras al pueblo de Santo Tomás Chiconautla, Estado de México negándose dicha restitución, en el punto dispositivo primera.
13. Copia del Diario Oficial de la Federación de fecha lunes 19 de diciembre de 1938, páginas 2, 3 y 4 que se refieren a la resolución en el expediente de ampliación de ejidos al poblado de Santo Tomás Chiconautla, afectándose a la Hacienda Ojo de Agua.



CÁMARA LEGISLATIVA DEL ESTADO DE MÉXICO

[Firma manuscrita]

Anexo 5

Superficie y precios de la venta de las parcelas del ex-ejido de Santo Tomás Chiconautla, Ecatepec

Registro Público de la Propiedad Ecatepec y Coacalco						
Gaceta	Fecha de la escritura pública	Volumen	Fecha del RPP	Superficie	Precio de compra	Costo por m2
18-nov-98	01-oct-97 (sep-oct-97) No. De EP: 20	1401	16-mzo-98	18,192.39	1,455,391.20	80.00
				28,864.00	1,443,200.00	50.00
				27,401.19	1,320,059.50	48.18
				2,856.11	142,805.50	50.00
				28,630.15	1,431,507.50	50.00
				13,579.28	678,964.00	50.00
				26,749.98	1,337,499.00	50.00
				4,433.60	221,688.00	50.00
				27,378.10	2,737,810.00	100.00
				27,021.40	1,351,070.00	50.00
				26,336.70	1,316,833.50	50.00
				11,147.44	557,372.00	50.00
				26,901.69	1,345,084.50	50.00
				18,983.54	949,177.00	50.00
				13,674.90	653,739.50	47.81
				25,827.82	1,291,391.00	50.00
				22,787.19	2,246,664.75	98.59
			18,061.27			0.00
		1412	26-jun-98	6,662.02	333,101.00	50.00
	01-jun-98	1416	05-ago-98	13,089.78	1,047,182.40	80.00
22-dic-98	29-abr-98 No. De EP: 15	1412	26-jun-98	14,331.24	1,980,863.99	138.22
				25,104.75	1,255,237.50	50.00
				22,444.95	2,244,495.00	100.00
				40,210.36	2,010,518.00	50.00
				43,854.22	2,571,253.20	58.63
				26,713.85	1,335,692.00	50.00
				7,428.56	668,570.40	90.00
				25,913.88	1,295,694.00	50.00
				16,781.87	2,517,280.50	150.00
				25,357.88	2,028,630.40	80.00
				23,174.05	2,085,664.50	90.00
21,555.65	1,940,008.00	90.00				

	01-jun-98	1416	05-ago-98	3,061.74	183,704.40	60.00
15-feb-00	24-may-99	1459	16-ago-99	25,687.82	2,055,025.60	80.00
	No. De EP: 9			24,600.71	1,968,056.80	80.00
				28,308.79	2,264,703.20	80.00
				25,425.33	2,288,279.70	90.00
				21,212.01	1,696,960.80	80.00
				26,798.07	2,143,845.60	80.00
	08-nov-99	1469	17-nov-99	24,788.71	1,983,096.80	80.00
				2,122.16	169,772.80	80.00
				15,410.98	1,232,878.40	80.00
28-ago-00	04-jul-00	1503	24-jul-00	4,745.82	830,518.50	175.00
	No. De EP: 66			2,962.65	518,638.75	175.06
				4,560.15	798,027.25	175.00
				4,320.83	756,145.25	175.00
				4,690.42	820,823.50	175.00

**Registro Público de la Propiedad
Otumba**

Gaceta	Fecha de la escritura pública	Volumen	Fecha del RPP	Superficie	Precio de compra	Costo por m2
18-jun-02		102	17-sep-01	18,341.41	1,742,441.55	95.00
				19,435.21	1,846,344.95	95.00
				15,884.49	1,509,026.55	95.00
				17,895.63	1,700,084.85	95.00
				15,511.14	1,473,558.30	95.00
				20,251.62	1,923,903.00	95.00
				19,078.65	Sin inf.	#¡VALOR!
				2,804.38	266,416.10	95.00
				19,518.42	1,854,249.90	95.00
				21,313.50	2,024,782.58	95.00
				19,354.28	1,838,656.60	95.00
				21,023.99	1,997,279.05	95.00
				16,022.44	2,403,366.00	150.00
				18,763.38	1,782,521.10	95.00
				19,815.11	1,882,435.45	95.00
				20,890.08	1,984,557.60	95.00
				21,460.73	2,038,769.35	95.00
				6,953.23	660,556.85	95.00
				1,178.38	111,946.10	95.00

			24,460.07	2,323,706.65	95.00
			18,844.95	1,790,270.25	95.00
			11,454.21	1,088,149.45	95.00
			2,932.11	278,550.45	95.00
			15,138.29	1,816,742.95	120.01
			18,478.18	2,217,381.60	120.00
			14,810.23	1,406,970.00	95.00
			15,059.69	1,807,162.00	120.00
			17,394.27	1,739,437.00	100.00
			19,145.80	1,818,851.00	95.00
			19,279.87	1,831,587.65	95.00
			18,492.10	1,756,816.00	95.00
			21,027.72	4,626,098.40	220.00
			9,765.54	1,269,520.20	130.00
			7,745.38	1,006,899.40	130.00
			19,491.38	2,533,879.40	130.00
			14,642.61	3,221,364.20	220.00
			20,136.90	2,617,797.00	130.00
14-abr-04		116	Sin inf.	2,547,997.20	
	Total de EP:		25,016.48	3,502,307.20	140.00
	215		18,464.52	2,585,032.00	140.00
			20,368.34	2,851,567.60	140.00
			20,362.75	2,850,785.00	140.00
			5,850.25	819,039.20	140.00
			28,461.48	3,984,607.20	140.00
			20,666.31	2,893,283.40	140.00
		126	17,164.84	2,573,988.00	149.96
			20,838.49	3,125,773.50	150.00
			26,016.16	3,902,424.00	150.00
			16,031.00	2,404,785.00	150.01
			20,076.00	3,011,536.50	150.01
			21,746.50	3,261,975.00	150.00
			19,618.21	3,335,095.70	170.00
			18,497.73	2,774,659.50	150.00
			17,907.81	2,686,171.50	150.00
			10,239.27	3,097,923.00	302.55
			19,543.56	2,931,534.00	150.00
			14,694.31	2,498,032.70	170.00
			27,324.77	4,098,715.50	150.00
			26,405.45	3,960,817.50	150.00
			29,694.94	4,454,241.00	150.00

			27,816.28	4,172,442.00	150.00	
			15,811.64	2,371,746.00	150.00	
			27,340.89	4,101,124.50	150.00	
			19,691.69	2,953,753.00	150.00	
130	25-ago-03		16,865.24	2,529,786.00	150.00	
			20,521.34	3,078,201.00	150.00	
			17,501.93	2,625,289.00	150.00	
			28,126.39	4,218,958.00	150.00	
			25,822.49	3,873,373.00	150.00	
			16,090.07	3,157,561.00	196.24	
			3,046.79	457,018.00	150.00	
			20,062.57	4,012,514.00	200.00	
			5,118.14	767,721.00	150.00	
			16,268.92	3,253,784.00	200.00	
			3,007.17	661,434.00	219.95	
				2,892,205.00	#iDIV/0!	
			26,372.29	10,021,470.00	380.00	
			3,147.74	503,638.40	160.00	
			19,631.10	4,122,512.10	210.00	
			19,815.25	3,368,592.50	170.00	
			21,215.55	3,900,264.50	183.84	
15-se-05		162	18,204.40	2,730,696.00	150.00	
			15,970.85	2,395,027.50	149.96	
			12,285.60	1,842,864.00	150.00	
			21,776.70	3,266,500.50	150.00	
			16,792.13	2,518,819.50	150.00	
			21,597.10	3,239,265.00	149.99	
			20,421.14	3,123,171.00	152.94	
			20,423.69	3,063,553.50	150.00	
		218	13-nov-06	10,060.87	2,314,000.00	230.00
				25,011.42	9,504,039.60	379.99
		170		19,554.23	2,933,134.00	150.00
				21,601.95	3,348,302.25	155.00
				17,457.69	2,618,653.00	150.00
				17,007.10	2,551,065.00	150.00
		186	Sin inf.	2,664,259.50	#iVALOR!	
				26,325.48	7,435,910.00	282.46
		196		19,168.75	2,875,312.50	150.00
				26,091.37	9,653,806.90	370.00
14-ene-08	1-mzo-07	227	09-abr-07	12,618.20	3,505,814.00	277.84
9-mzo-07		18-may-07		22,758.40	6,372,400.00	280.00

1-mzo-07

18-may-07

21,574.83

5,994,185.00

277.83

ANEXO 6

Descripción del proceso de investigación para el Estudio sobre la movilidad residencial y el flujo entre la vivienda y el empleo de los habitantes del conjunto urbano Los Héroes, Tecámac en el 2009.

Este trabajo lo realizamos Juan Carlos López Trujillo, Mario Cedillo y yo, como parte de la materia Taller de Investigación III de la Maestría en Urbanismo del área de Desarrollo Urbano y Regional.

En primer lugar elaboramos una encuesta para conocer: 1) las características generales de las familias del CUHT; 2) el lugar de su antigua residencia; 3) la ocupación, ubicación de su trabajo actual y su antigüedad, y por último, 4) el transporte que utiliza para desplazarse a su trabajo y sus costos. Se tomó como referencia el artículo de Emilio Duhau citado en la bibliografía.

El 8 de noviembre de 2009 aplicamos una prueba piloto de la encuesta borrador a 20 viviendas dentro de este conjunto urbano. Después de la asesoría con los coordinadores del Taller III, el Dr. Boris Graizbord y Dra. Emelina Nava, se rectificó la cédula de la encuesta para agregarle las variables de su empleo anterior, el costo y los medios de transporte que antes utilizaban. El 22 de noviembre del año en curso aplicamos aproximadamente 100 encuestas a 50 casas de interés social y 50 viviendas social progresivas, las cuales fueron depuradas hasta restar 82, debido a que algunas de ellas no contemplaban la información mínima requerida para el análisis. Se procesaron en Excel los resultados, se elaboraron las gráficas y posteriormente se analizaron los datos, integrándolos en un documento.

La antigüedad promedio de los residentes encuestados fue de 2.3 años, como máximo 5 años y mínimo 2 meses. Se aplicó la misma encuesta a dos tipos de vivienda: la vivienda de interés social en la sección Bosques (48 casas = 59 %) y de vivienda social progresiva (34 = 41%).

	Modelo Encino	Modelo Cedro
		
Tipo de casa	Casa Encino 2	Casa Cedro 1
Rango de precios	\$356,490 - \$480,190	
	Vivienda de interés social	Vivienda Social progresiva (Pie de casa)
Sección	Bosques	Jardines
	62.85 m ²	35.04 m ²
Características	CASA DE 2 RECÁMARA: Sala-Comedor-Cocina 1 Baño (preparación para ½ baño) Dos recámaras Patio de Servicio Estacionamiento al frente Posibilidad de Crecimiento en 2 recámaras	CASA DE 1 RECÁMARA: Sala, comedor-cocina Baño (se transforma en 1/2 baño para el crecimiento vertical) Pasillo de circulación Una recámara Patio de servicio Cajón fijo para estacionamiento. Posibilidad de crecimiento a dos recámaras y ½ baño.
Valor de la casa	\$390,000	\$389,000
Ingresos mínimos por comprobar	\$15,000 - 10,000	\$11,000-13,000
Entramcha	\$30,000	\$30,000
Manutención¹	\$ 3,000	\$ 2,900
<small>¹ Plazo: 25 años. No incluye el seguro de vida ni el seguro de daños. El valor de una misma casa varía de acuerdo a tipo de crédito.</small>		

Testimonios de usuarios del transporte público del C.U.H.T. realizadas en el apartado de observaciones.

Encuesta 74

“Para llegar a nuestro trabajo requerimos de las combis que nos lleven a Indios Verdes después de ahí tomamos el metrobús lo que nos representa un costo de entre 5 y 10 pesos. Antes tomaba un microbús que va de la Villa a Reforma. Además es muy caro el transporte aquí en el Estado de México en relación con el costo del transporte en el Distrito, y los choferes de aquí son muy jóvenes y muy imprudentes, yo creo que si ponen en riesgo al pasaje”

Encuesta 77

“Yo tomo la ruta que sale de aquí de los Héroes que me lleva a Indios Verdes y de ahí al metro Tlatelolco, ya allá tomo un micro que me deja muy cerca de mi trabajo, yo creo que si es bueno el transporte.”

Encuesta 79

“Es regular el transporte aquí en los Héroes. Yo creo que si es suficiente entre las 5:30 y 8:00 de la mañana ya muy tarde es complicado tomar alguna combi porque se satura mucho. Después de las ocho ya me tardo mucho en agarrar una y a veces tengo que caminar hasta donde salen y está muy lejos, y eso quien sabe eh?”

Encuesta 80

“Considero que si es bueno el transporte, aunque a veces si es complicado después de las ocho de la noche porque a veces nos asaltan, pues los choferes están de acuerdo con los rateros y si nos llegan a robar”.

Encuesta 81

“Tarda mucho en pasar a veces porque es muy poco el transporte hasta para llegar a la central –Indios Verdes- el que va para el toreo luego tarda hasta media hora en pasar.”

Encuesta 82

“El servicio de las combis es pésimo e inseguro.”

Encuesta 85

“Tardo hasta treinta minutos en tomar una combi para la autopista, ya de la autopista hacia mi trabajo es muy rápido, generalmente lo hago caminando y me tardo entre cinco y diez minutos”

Encuesta 47

“Considero que es bueno el servicio del transporte, no obstante que tardan en pasar las combis aproximadamente treinta minutos con dirección a Cd. Azteca. Es más económico ir al Centro por ciudad Azteca porque el pasaje cuesta \$7.50 y tardan entre 25 y 30 minutos. Hacia Indios Verdes cuesta \$10.00.”

Como podemos observar en lo declarado por parte de la población consultada en los Héroes Tecámac, la mayoría tiene distintas opiniones en cuanto a la eficiencia, la seguridad y el costo de los diversos medios de transporte que utilizan para llegar a sus lugares de destino, sean estos por motivos de trabajo, estudio u otros. Tales resultados en la percepción del problema, nos permite concluir que se requiere especial atención por parte de las autoridades del estado de México, en la modernización, ordenamiento, eficiencia y seguridad del transporte público.

Costo diario de transporte hacia el trabajo de los residentes del C.U.H.T.

Costo por día \$	Costo anterior por día \$	Diferencia en pesos entre el gasto de antes y ahora	% de incremento o decremento
25.00	15.00	10.00	66.7
25.00	15.00	10.00	66.7
0.00	20.00	-20.00	-100.0
0.00	15.00	-15.00	-100.0
0.00	15.00	-15.00	-100.0
20.00	25.00	-5.00	-20.0
20.00	25.00	-5.00	-20.0
50.00	30.00	20.00	66.7
0.00	30.00	-30.00	-100.0
80.00	15.00	65.00	433.3
20.00	4.00	16.00	400.0
30.00	4.00	26.00	650.0
35.00	10.00	25.00	250.0
70.00	30.00	40.00	133.3
14.00	4.00	10.00	250.0
20.00	40.00	-20.00	-50.0
70.00	10.00	60.00	600.0
30.00	30.00	0.00	0.0
30.00	30.00	0.00	0.0
20.00	15.00	5.00	33.3
70.00	25.00	45.00	180.0
20.00	30.00	-10.00	-33.3
6.00	15.00	-9.00	-60.0
100.00	50.00	50.00	100.0
40.00	5.00	35.00	700.0
50.00	20.00	30.00	150.0
30.00	25.00	5.00	20.0
30.00	150.00	-120.00	-80.0
30.00	40.00	-10.00	-25.0
20.00	20.00	0.00	0.0
10.00	20.00	-10.00	-50.0
40.00	20.00	20.00	100.0
20.00	40.00	-20.00	-50.0
50.00	50.00	0.00	0.0
40.00	40.00	0.00	0.0
60.00	40.00	20.00	50.0
60.00	10.00	50.00	500.0

40.00	15.00	25.00	166.7
60.00	40.00	20.00	50.0
32.00	6.00	26.00	433.3
28.00	9.00	19.00	211.1
30.00	12.00	18.00	150.0
50.00	50.00	0.00	0.0
60.00	60.00	0.00	0.0
60.00	10.00	50.00	500.0
20	20.00	0.00	0.0
45	40.00	5.00	12.5
15	30.00	-15.00	-50.0
50	30.00	20.00	66.7
40	20.00	20.00	100.0
30	20.00	10.00	50.0
12	15.00	-3.00	-20.0
30	22.00	8.00	36.4
35	25.00	10.00	40.0
140	20.00	120.00	600.0
140	20.00	120.00	600.0
50	50.00	0.00	0.0
50	30.00	20.00	66.7
35	20.00	15.00	75.0
26	2.00	24.00	1200.0
30	15.00	15.00	100.0
25	20.00	5.00	25.0
50	40.00	10.00	25.0
100	30.00	70.00	233.3
100	30.00	70.00	233.3
60	80.00	-20.00	-25.0
30	25.00	5.00	20.0
25	15.00	10.00	66.7
25	15.00	10.00	66.7
30	10.00	20.00	200.0
30	10.00	20.00	200.0
30	15.00	15.00	100.0
22	16.00	6.00	37.5
30	16.00	14.00	87.5
30	15.00	15.00	100.0
25	28.00	-3.00	-10.7
30	10.00	20.00	200.0

50	70.00	-20.00	-28.6
40	40.00	0.00	0.0
50	50.00	0.00	0.0
28	16.00	12.00	75.0
28	16.00	12.00	75.0
27	6.00	21.00	350.0
32	10.00	22.00	220.0
30	16.00	14.00	87.5
0	4.00	-4.00	-100.0
0	12.00	-12.00	-100.0
30	20.00	10.00	50.0
120	80.00	40.00	50.0
30	12.00	18.00	150.0
30	20.00	10.00	50.0
40	40.00	0.00	0.0
36	14.00	22.00	157.1
36	14.00	22.00	157.1
0	40.00	-40.00	-100.0
0	22.00	-22.00	-100.0
35	17.00	18.00	105.9
83	30.00	53.00	176.7
0	35.00	-35.00	-100.0
30	15.00	15.00	100.0
\$37.78	25.63		