

# FACTORES DE CRECIMIENTO URBANO EN LAS LOCALIDADES DE TEPEJI DEL RÍO

*M. en I. Reyes García Álvarez<sup>1</sup>*

## RESUMEN

El municipio de Tepeji del Río a partir de la década de los 70s del siglo XX experimento procesos de crecimiento demográfico muy grandes hasta periodo de 2000 al 2005 en el experimento una tasa de crecimiento intercensal incluso menor a la del país. Y es el caso que en los resultados del Censo del 2010 presenta un incremento demográfico alto y nuevamente superior a la del país. Pero en esta ocasión al revisar los espacios en donde se asentó esta población, vemos que no es en la cabecera municipal. Sino en varias localidades satélites de la cabecera municipal. Pero llama la atención que cuatro localidades experimentaron altos porcentajes de crecimiento, por lo que se determinó investigar que causas originaron este incremento tan específico. Y cuales son las condiciones urbanas que prevalecen en estas localidades para estar en aptitud de hacer un análisis prospectivo de las posibilidades de promover un desarrollo urbano más favorable para la población. Además de establecer protocolos de actuación administrativa que en primera instancia permita regular los asentamientos y en un futuro desaparecer las condiciones que hacen crecer de manera descontrolada las poblaciones de los asentamientos humanos que integran el municipio.

En este trabajo se realzo la identificación de las localidades que tuvieron un incremento sustancial de su población. Se observó si habían tenido un crecimiento relativo con base en la población del Censo de Población y Vivienda del 2005 indicando en porcentaje el grado de este posteriormente se observó si el crecimiento demográfico era natural o social. Acto seguido

---

<sup>1</sup> M. en I. Reyes García Álvarez , miembro de número del Colegio de Arquitectos de Hidalgo A.C. Tel. 7737332566, Correo rgarciaa@gmail.com

se verifico en las localidades consideradas en el estudio, las características de cada una de las localidades para determinar el tipo de asentamiento de que se trataba y la prospectiva particular de cada uno.

Como siguiente punto se analizó la importancia de las vialidades en los asentamientos así como la participan de los actores que intervienen en la aplicación de las normatividades inherentes a los aspectos técnicos de las mismas

De manera sucinta se presentaron los criterios que se propone observar para construir una mejor imagen urbana vinculada a las vialidades y por ende en los espacios urbanos de vertiginosos crecimiento.

Sin omitir el señalar que lo primero es determinar cuáles son para prodigar las acciones necesarias.

## **PALABRAS CLAVE DEL TRABAJO**

1. Demografía
2. Desarrollo Urbano
3. Políticas de Ordenamiento Territorial.

En el año de 2010 se realizó en México el Censo de Población y Vivienda. Actividad que da soporte a las acciones de planeación, que se aplican en el país, como lo señala la fracción B del artículo 26 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.

Dentro de los productos que se obtienen de esta actividad, es el relacionado con el número de habitantes por localidad de cada entidad que integran la Federación.

Y es el caso que observando los resultados inherentes, a la población del municipio de Tepeji del Río; nos percatamos que hubo un incremento de 10,852 habitantes, en relación a la población que se tenía, en el municipio en el año de 2005. Donde se registró a 69,755 habitantes. Lo que nos permite observar que para el año de 2010, se registró en el municipio de Tepeji del Río de Ocampo una población de 80,607 habitantes.

Esta población se encuentra distribuida en un total de 71 localidades, registradas en el año de 2010. Situación que representa un incremento relativo de 29 % en relación con el año de 2005 donde se habían registrado únicamente 55 localidades, para contener a la población del municipio.

Dentro de los mismos productos del Censo de Población y Vivienda, observamos que el centro del municipio tiene para el año de 2010, una población de 34,151 habitantes, representando un incremento de 1,610 habitantes en relación a los 32,541 habitantes, que se registraron en el Censo de Población y Vivienda del año de 2005. Esto nos permite ver que 9, 242 habitantes se distribuyeron entre las 54 localidades que se tenían registradas en el año de 2005 y las 16 localidades nuevas que se fundaron, y que hacen el total de 71 localidades registradas, en el año de 2010.

## IDENTIFICACION Y TIPIFICACIÓN DE LAS LOCALIDADES QUE EXPERIMENTARON UN CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

El presente documento se desarrolla, considerando que una localidad es un asentamiento humano, que en un ámbito rural de acuerdo con el censo del año 2000 puede estar integrada por una o más viviendas habitadas, o de acuerdo al conteo del 2005, incluso pueden estar deshabitadas y en el ámbito urbano son asentamientos humanos mayores a 2500 habitantes.

Con base en lo anterior presentaremos la relación de localidades señaladas en el Censo de población y vivienda de año 2000, y 2010 así como los resultados del conteo del 2005, con el propósito de acercarnos al contexto demográfico del municipio de Tepeji del Río (ver tabla 1).

**Tabla de localidades en los años 2000, 2005, 2010**

Censo del año 2000	Población	Incremento	Conteo del año 2005	Población	Incremento	Censo del año 2010	Población	Incremento
Localidad			Localidad			Localidad		
TOTAL MUNICIPAL	67858	1.10	TOTAL MUNICIPAL	69755	1.03	TOTAL DEL MUNICIPIO	80612	1.16
TEPEJI DE OCAMPO	31221	1.06	Tepeji de Ocampo	32541	1.04	TEPEJI DE OCAMPO	34151	1.0435
BANCO, EL	239	1.06	El Banco (El Banco Vega de M	261	1.09	EL BANCO (EL BANCO VEGA DE MA	349	1.34
CANTERA DE VILLAGRAN	1276	1.10	Cantera de Villagrán	1142	0.89	CANTERA DE VILLAGRÁN	1588	1.39
CAÑADA DE MADERO	1742	1.03	Cañada de Madero	1568	0.90	CAÑADA DE MADERO	1960	1.25
LOMA, LA	440	0.93	La Loma	465	1.06	LA LOMA	571	1.23
MELCHOR OCAMPO (EL SALTO)	3509	1.02	Melchor Ocampo (El Salto)	4179	1.19	MELCHOR OCAMPO (EL SALTO)	4679	1.12
MONTECILLO	277	1.18	Montecillo	229	0.83	MONTECILLO	243	1.06
OJO DE AGUA	1183	1.07	Ojo de Agua	1407	1.19	OJO DE AGUA	1648	1.17
SAN BUENAVENTURA	3483	1.05	San Buenaventura	3176	0.91	SAN BUENAVENTURA	3949	1.24
SAN IGNACIO NOPALA	1689	1.07	San Ignacio Nopala	1403	0.83	SAN IGNACIO NOPALA	1534	1.09
SAN ILDEFONSO	3875	1.17	San Ildefonso	3674	0.95	SAN ILDEFONSO	4423	1.20
SAN JOSE PIEDRA GORDA	703	1.16	San José Piedra Gorda	569	0.81	SAN JOSÉ PIEDRA GORDA	766	1.35
SAN MATEO BUENAVISTA	371	1.33	San Mateo Buenavista	293	0.79	SAN MATEO BUENAVISTA	348	1.19
SANTA ANA AZCAPOTZALTONGO	1224	1.07	Santa Ana Atzacapotzaltongo	1353	1.11	SANTA ANA ATZCAPOTZALTONGO	1498	1.11
SANTA MARIA MAGDALENA	1830	1.08	Santa María Magdalena	1782	0.97	SANTA MARIA MAGDALENA	2096	1.18
SANTA MARIA QUELITES	1679	1.07	Santa María Quelites	1283	0.76	SANTA MARIA QUELITES	2133	1.66
SANTIAGO TLAPANALOYA	1524	1.12	Santiago Tlapanaloaya	1305	0.86	SANTIAGO TLAPANALOYA	1785	1.37
SANTIAGO TLAUTLA	1977	1.08	Santiago Tlautla	2196	1.11	SANTIAGO TLAUTLA	2336	1.06
TAXHIDO	473	1.15	Taxhido	436	0.92	TAXHIDO	544	1.25
TIANGUISTENGO (LA ROMERA)	3387	1.14	Tianguistengo (La Romera)	3909	1.15	TIANGUISTENGO (LA ROMERA)	4558	1.17
TINAJAS	1833	9.80	Tinajas	2937	1.60	TINAJAS	3705	1.26
VEGA DE MADERO (EL PANAL)	9	0.75	Vega de Madero (El Panal)	7	0.78	VEGA DE MADERO (EL PANAL)	12	1.71
DOS PEÑAS	70	0.60	Dos Peñas	80	1.14	DOS PEÑAS	133	1.66
BENITO JUAREZ	285	1.10	Benito Juárez	237	0.83	BENITO JUÁREZ	359	1.51
SANTIAGO TLALTEPOXCO	1827	1.14	Santiago Tlaltepoxco	1617	0.89	SANTIAGO TLALTEPOXCO	2359	1.46
CANDAS	70	0.99	Canoas	63	1.19	CANDAS	82	0.99
MIRAFLORES	201	1.26	Miraflores	183	0.91	MIRAFLORES	215	1.17
ZAPOTE, EL	70	1.01	El Zapote	99	1.41	EL ZAPOTE	91	0.92
CRUCERO, EL	112	0.94	El Crucero	142	1.27	EL CRUCERO	189	1.33
		#DIV/0!			#DIV/0!	EL ENCINO	6	
CAPULIN, EL	18	0.75	El Capulín	3	0.17	EL CAPULÍN	7	2.33
		#DIV/0!	El Carrizal	9	#DIV/0!	EL CARRIZAL	18	2.00
PRESA ESCONDIDA 2DA. SECC. H	43	0.68	Presa Escondida 2a. Secc. H	14	0.33	PRESA ESCONDIDA 2DA. SECCIÓN	12	0.86
ESTANCIA, LA (1RA. SECC. STA. M	182	1.02	La Estancia 1a. Sección Santa	123	0.68	LA ESTANCIA 1RA. SECCIÓN SANTA	279	2.27

**Tabla No. 1 Lista de localidades del municipio de Tepeji del Río de Ocampo desarrollo propio con base en datos del XII Censo General de Población y Vivienda, II conteo de población y Vivienda 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

**Tabla de localidades en los años 2000, 2005, 2010 (continuación)**

GOLONDRINAS	64	1.00	Colondrinás	57	0.89	GOLONDRINAS	56	0.98
PRESA ESCONDIDA	85	1.27	Presá Escondida	39	0.46	PRESA ESCONDIDA	94	2.41
UNIDAD OBRERA HABITACIONAL	573	0.89	Unidad Obrera Habitacional	462	0.81	UNIDAD OBRERA HABITACIONAL	867	1.88
XAISNAL	8	#DIV/0!	Xaisnal	2	0.25	XAISNAL	8	4.00
TINAJAS SEGUNDA SECCION	15	0.54	Tinajas Segunda Sección	7	0.47	TINAJAS SEGUNDA SECCIÓN	8	1.14
PIE DE CASAS	8	1.00			0.00	PIE DE CASAS	7	
LUMBRERA 19 (BARRANCA DEL MU)	14	2.33	Lumbrera 19 (Barranca del Mu)	1	0.07	LUMBRERA 19 (BARRANCA DEL MU)	12	12.00
LUMBRERA 18	4	#DIV/0!	Lumbrera 18	5	1.25	LUMBRERA 18	4	0.80
PLACA, LA	85	#VALOR!	La Placa	34	0.40	LA PLACA	30	0.88
LUMBRERA 20	33	2.36	Lumbrera 20	6	0.18	LUMBRERA 20	14	2.33
		#VALOR!			#DIV/0!	LOMA DE LA LECHUGUILLA	10	
		#VALOR!			#DIV/0!	LA LAGUNILLA	2	
COLONIAS, LAS	27	#DIV/0!	Las Colonias	76	2.81	LAS COLONIAS	103	1.36
		#DIV/0!			#DIV/0!	LA PLANADA	10	
COLONIA CARACOL	97	1.02	Colonia Caracol	213	2.20	COLONIA CARACOL	442	2.08
		#VALOR!			#DIV/0!	EJIDO SAN ISIDRO	9	
		#DIV/0!			#DIV/0!	LA FLOR	3	
		#VALOR!			#DIV/0!	RANCHO MONTERIA REAL DEL RIO	4	
LOMAS CAMPESTRE DE LA CANTA	11	#DIV/0!	Lomas Campestre de la Cante	15	1.36	LOMAS CAMPESTRE DE LA CANTE	16	1.07
		#DIV/0!			#DIV/0!	CAMINO A LA PRESA (LOS RINCON)	7	
		#DIV/0!			#DIV/0!	EJIDO DE XALPAN	103	
		#DIV/0!	Hacienda Xajay	2	#DIV/0!	HACIENDA XAJAY	5	2.50
		#DIV/0!			#DIV/0!	PUERTECITO (CERRITO DE LA CRUZ)	38	
PALO GRANDE	11	#DIV/0!			0.00	PALO GRANDE	1	
RANCHO LAS ISABELES	1	0.03			0.00	RANCHO LAS ISABELES	4	
		#DIV/0!	La Loma 2a. Sección	32	#DIV/0!	LA LOMA 2DA. SECCION	24	0.75
		#DIV/0!			#DIV/0!	RANCHO LOS MANOLOS	7	
		0.00	Rancho Raramuri	6	#DIV/0!	RANCHO RARAMURI	4	0.67
		#DIV/0!			#DIV/0!	RANCHO SAN MIGUEL	4	
		#DIV/0!	Cerro Colorado	14	#DIV/0!	CERRO COLORADO	7	0.50
		#DIV/0!	La Cruz	34	#DIV/0!	LA CRUZ	45	1.32
		0.00	El Lienzo	4	#DIV/0!	EL LIENZO	8	2.00
		#DIV/0!	San Mateo Segunda Sección	25	#DIV/0!	SAN MATEO SEGUNDA SECCION	17	0.28
		#DIV/0!			#DIV/0!	LA PALMA	2	
		0.00	Los Tuneles	11	#DIV/0!	LOS TUNELES	11	1.00
		#DIV/0!	Barrio de Tinajas	5	#DIV/0!	BARRIO DE TINAJAS	6	1.20
		0.00			#DIV/0!	LA XAISNERA	4	
LOCALIDADES DE UNA VIVIENDA	19	0.64	LOCALIDADES DE UNA VIVIE	18	2.00	LOCALIDADES DE UNA VIVIENDA	33	1.83
LOCALIDADES DE DOS VIVIENDAS	11	1.38	LOCALIDADES DE DOS VIVIE	18	1.64	LOCALIDADES DE DOS VIVIENDAS	53	2.94

**Tabla No. 1 Lista de localidades del municipio de Tepeji del Río de Ocampo desarrollo propio con base en datos del XII Censo General de Población y Vivienda, II conteo de población y Vivienda 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

En esta tabla se presentan las localidades registradas en los censos del 2000 y del 2010 así como del conteo del 2005. En color naranja se observan las localidades que comparadas con los resultados del último Censo de Población y Vivienda no se tenían en los dos eventos anteriores. Con color verde están identificadas las localidades que se utilizaran como objeto de estudio de este trabajo.

**Tabla de localidades objeto de estudio**

Censo del año 2000	Población	Incremento	Conteo del año 2005	Población	Incremento	Censo del año 2010	Población	Incremento
Localidad			Localidad			Localidad		
SANTA MARIA MAGDALENA	1830	1.08	Santa María Magdalena	1782	0.97	SANTA MARÍA MAGDALENA	2096	1.18
SANTA MARIA QUELITES	1679	1.07	Santa María Quelites	1283	0.76	SANTA MARÍA QUELITES	2133	1.66
SANTIAGO TLAUTLA	1977	1.08	Santiago Tlautla	2196	1.11	SANTIAGO TLAUTLA	2336	1.06
SANTIAGO TLALTEPOXCO	1827	1.14	Santiago Tlaltepoxco	1617	0.89	SANTIAGO TLALTEPOXCO	2359	1.46

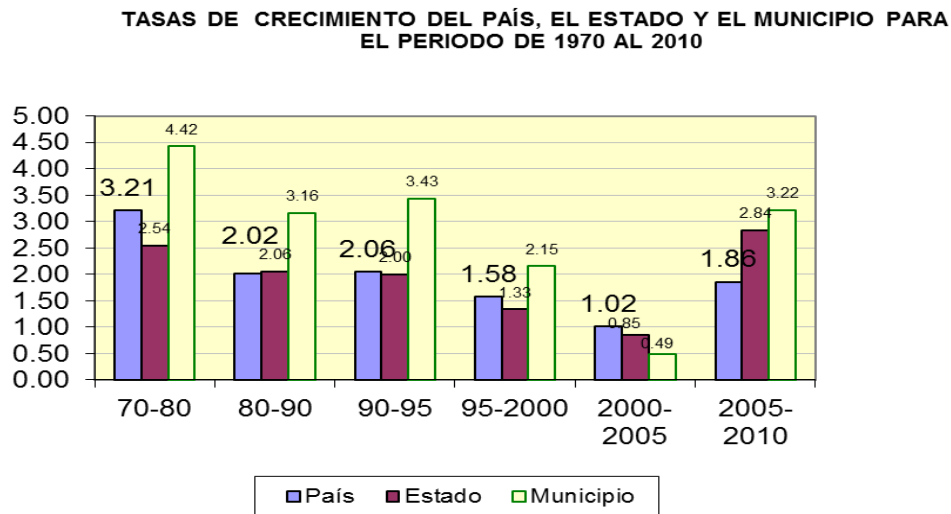
**Tabla no. 2. Localidades de estudio. Desarrollo propio con base en datos del XII Censo General de Población y Vivienda, II conteo de población y Vivienda 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

En esta tabla se presentan las cuatro localidades que presentaron un crecimiento poblacional que se registró en el Censo de población y Vivienda del 2010, complementándose la información con los resultados obtenidos en dos procesos anteriores de Censo y conteo con el propósito de realizar un análisis demográfico sucinto y sustancial.

Como se puede ver en los resultados del Censo de Población y Vivienda del 2010, son las cuatro localidades que presentaron los más altos incrementos absolutos de población en el municipio de Tepeji del Río de Ocampo Hidalgo. También podemos observar que a excepción de la localidad de Santiago Tlautla en el año del 2005, las tres localidades que complementan la selección, presentaron una pérdida de población, en relación a los registros tabulados en el Censo General de Población y Vivienda del año 2000.

### COMPORTAMIENTO DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE TEPEJI DEL RÍO

Para observar el proceso histórico del comportamiento demográfico en el municipio presentamos la Gráfica 1 donde se hace una comparativa de las tasas de crecimiento del país, el estado y el municipio desde la década de 1970.

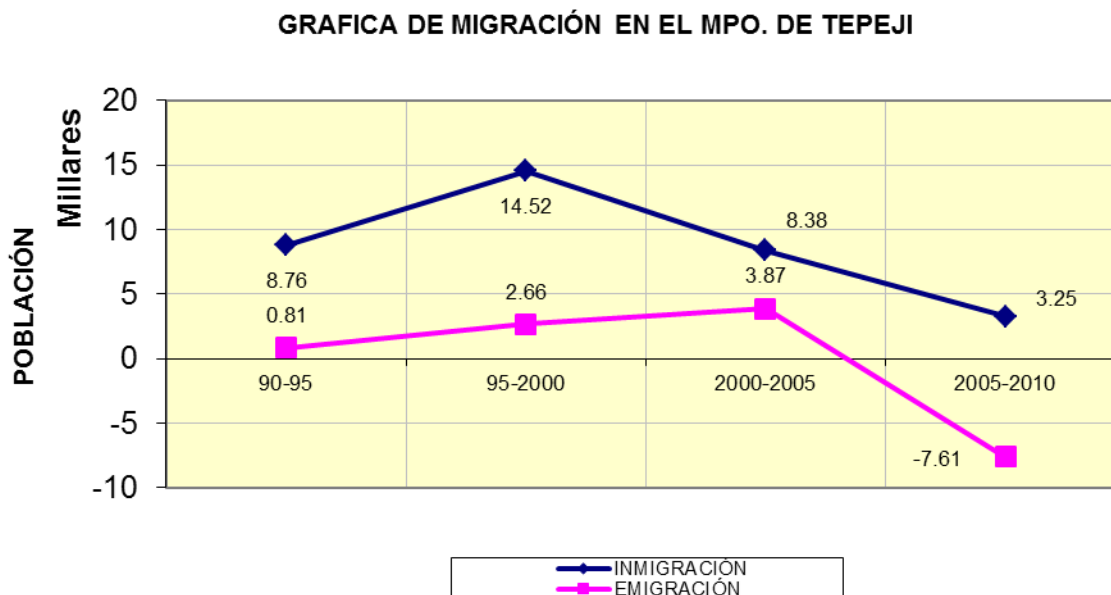


**Gráfica1. Desarrollo propio con base en datos de datos del IX, X, XI, XII Censo General de Población y Vivienda, así como el I, y II conteo de población y Vivienda 1995 y 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

En esta gráfica observamos como el municipio de Tepeji del Río desde la década de 1970 ha tenido un crecimiento demográfico superior al promedio del país, con excepción del periodo del año 2000 al 2005 donde se tuvo un decremento de la población, por un fuerte proceso de emigración. Vemos también como en el período del año de 2005 al año del 2010, se ha experimentado una vez más, un crecimiento demográfico superior a la media del país.

## EL ASPECTO MIGRATORIO COMO FACTOR

Los crecimientos demográficos en las localidades tienen dos características, pueden ser crecimientos naturales de la sociedad que lo integran o crecimientos sociales. Los crecimientos naturales los determinamos considerando los nacimientos y las defunciones en un determinado periodo de tiempo; y los crecimientos sociales los determinamos haciendo evaluaciones del proceso de migración. De esta manera vemos que el municipio de Tepeji del Río, ha sido un territorio de atracción demográfica desde la década de los años 70 del siglo XX, presentando también etapas de expulsión de población, y que regularmente se ha tratado de individuos oriundos del lugar (ver gráfica 2).



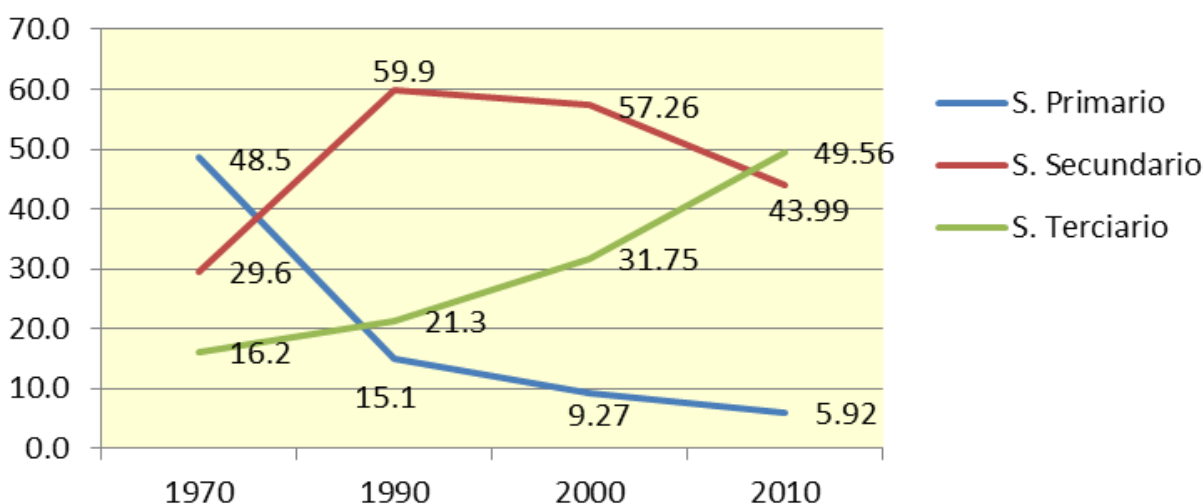
Gráfica2. Desarrollo propio con base en datos de datos del XI, XII Censo General de Población y Vivienda, así como el I, y II conteo de población y Vivienda 1995 y 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010

En esta gráfica vemos el desarrollo del proceso de migración desde la década de 1990 hasta el año de 2010 en el municipio, vemos que se ha experimentado un fenómeno de retorno de población oriunda del municipio que había emigrado y observando también que en una menor cantidad que en épocas anteriores, pero se sigue teniendo inmigrantes en el municipio.

## EL ASPECTO ECONOMICO MUNICIPAL COMO FACTOR

Cabe señalar que estos periodos de crecimiento demográfico, han coincidido con transformaciones en el ámbito económico municipal, que nos aportan soportes para acercarnos a la posibilidad de poder determinar las causas que han propiciado los incrementos demográficos, constantes y de amplio valor relativo (ver grafica 3).

### Dinámica económica del Mpo. de Tepeji del Río



**Gráfica3. Desarrollo propio con base en datos de datos del IX, X, XI, XII Censo General de Población y Vivienda, así como el I, y II conteo de población y Vivienda 1995 y 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

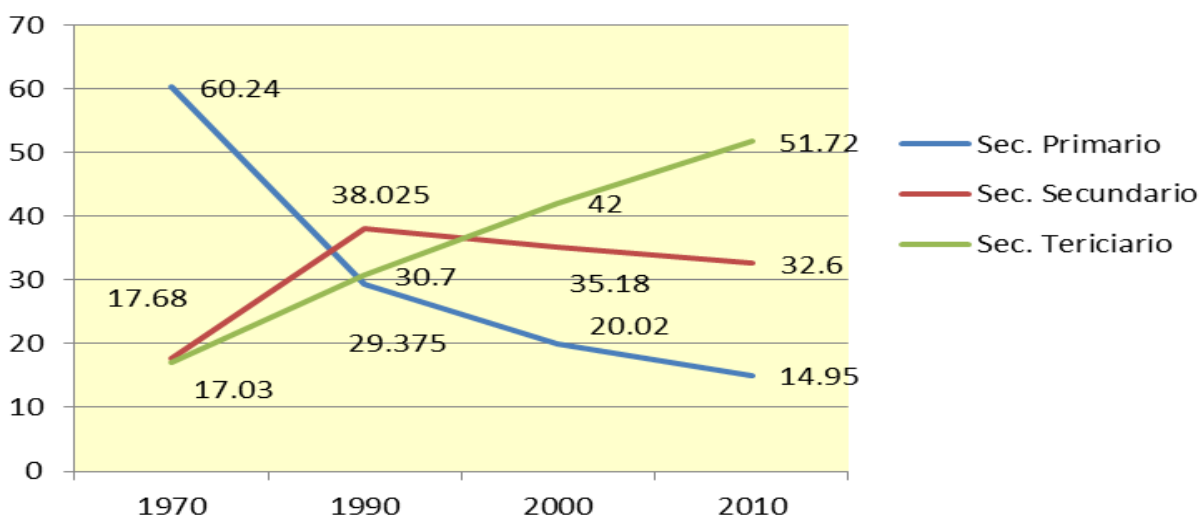
En esta gráfica presentamos las transformaciones económicas que se han presentado en el municipio de Tepeji del Río, desde la década de 1970 del siglo pasado, hasta la fecha actual. Podemos ver como en la década de los años 70s, época en que se iniciaron las inversiones en



el territorio municipal y en la región denominada Tula Tepeji. Vemos como la presencia del sector primario, paso de un preponderante 48.5% en 1970, a un 5.92% en la fecha actual. También se observa como el sector secundario presento una escalad impresionante a partir de la de década de 1970 en la que participaba con un 29.6%, para alcanzar su máximo municipal de 59.9 en la década de 1990: iniciando a partir de ahí una tendencia que disminuye su presencia en la población económicamente activa, hasta posicionarse en el 43.99 que el censo de población y vivienda nos presenta en el 2010.

El sector terciario a partir de la década de 1970, ha tenido una constante ascendente en la presencia de la económica municipal, transitando de un 16.2 % en 1970, hasta el 49.56% que observamos se ha tenido, como participación en el Censo de población y Vivienda del 2010. Esta dinámica observada en una escala regional también presenta de manera general el mismo esquema como lo podemos ver en la gráfica 4

### Dinámica económica de la región Tula-Tepeji



**Gráfica4. Desarrollo propio con base en datos de datos del IX, X, XI, XII Censo General de Población y Vivienda, así como el I, y II conteo de población y Vivienda 1995 y 2005 y el Censo de Población y Vivienda del 2010**

En esta imagen observamos como el sector primario a nivel regional ha experimentado tres etapas claras en su pérdida de presencia en la vida económica de la región. Perdiendo un 50% relativo de presencia entre las décadas de 1970 a 1990 y de ahí en menor medida en las dos décadas siguientes hasta tener en el año de 2010 una presencia del 14.95% en la economía regional.

Observamos también que el sector secundario, al igual que en el municipio de Tepeji del Río, inicio en la década de 1970 del siglo XX, con un 17.68% de presencia en la economía regional, de para alcanzar en la década de los 90s. su máximo regional con un 38.02% e iniciando un deslizamiento a la baja que le permitió tener finalmente en el año de 2010, una presencia en la vida económica de la región del 32.6%.

En lo referente al sector terciario a partir de la década de los 70s, tenía un 17.3% se ha incrementado su presencia de manera gradual y constante hasta alcanzar en el año de 2010 un sólido 51.72% a nivel regional.

Como se ha presentado en los párrafos anteriores, se observa que el municipio de Tepeji del Río ha tenido una dinámica demográfica vertiginosa. La mayoría de las ocasiones, en expresiones de crecimiento y en una sola ocasión en decremento. Podemos agregar a esto que las veces que creció la población, se experimentaban tanto en el municipio como en la región etapas de industrialización, vinculado a esto, observamos que en esta última etapa de crecimiento demográfico, la economía presenta un sólido dominio del sector terciario, tanto a nivel municipal como a nivel regional; Quedando en el horizonte la situación de equipararse a las condiciones que caracterizan a las zonas metropolitanas, con la proporción de escala guardada, y que afectan a un espacio urbano determinado.

## **EL EJIDO COMO ACTOR DEL DESARROLLO URBANO**

La tenencia de la tierra en el municipio de Tepeji del Río se expresa en dos vertientes. La privada y la ejidal. Y es en este caso, que los dirigentes locales de la propiedad ejidal, han

dado atención a la demanda de suelo que esta población, tanto la oriunda como la a vecindada, ha expresado con su presencia en los centros urbanos en los que se han instalado.

Las cuatro localidades que se han seleccionado, como ejemplo del crecimiento demográfico experimentado por el municipio de Tepeji del Río durante los años del 2005 al 2010. Tienen origen ejidal. Situación que permitió que con una repartición de predios y solares se solventara de primera instancia la necesidad de una fracción de suelo para poder instalarse.

Situación que derivo en la consolidación e incremento, de las necesidades sociales de servicios y satisfactores, que se generan en una zona urbana.

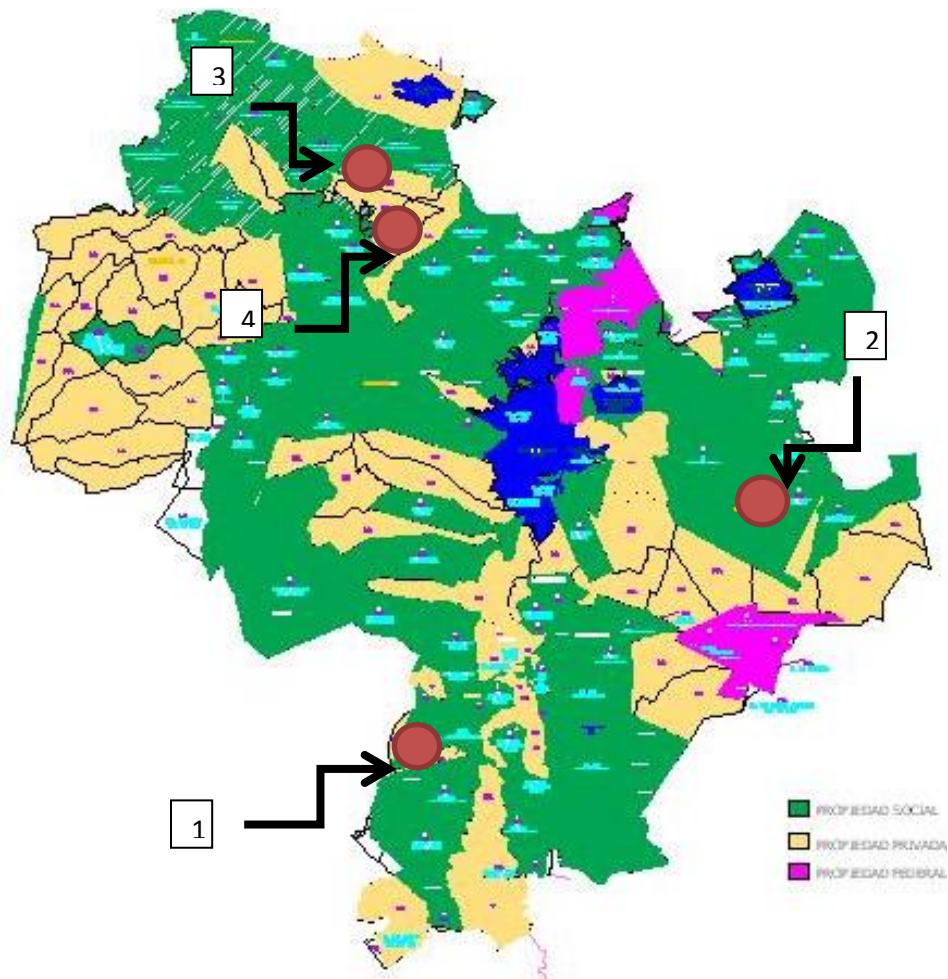


Figura 1. Desarrollo propio con base en datos de los polígonos ejidales de INEGI

En esta imagen se observa la localización de las cuatro localidades que se han tomado como objetos de estudio y todas se encuentran ubicadas en lo que se denomina propiedad social. Los nombres de las localidades están en el siguiente orden.

1. Santa María Quelites
2. Santiago Tlaltepoxco
3. Santamaría Magdalena
4. Santiago Tlautla

Independientemente de las condiciones urbanas en general del municipio, en este estudio veremos de manera únicamente las condiciones que guardan las localidades seleccionadas como objeto de estudio, para establecer una base cualitativa de las condiciones urbanas que prevalecen en este momento que no difiere de manera substancial de las condiciones originales que se tenían antes de la explosión demográfica experimentada por estas zonas urbanas ejidales.

Agregaremos a esto que la Ley Agraria promulgada en el año de 1992 y de conformidad a lo señalado en la reforma del nueve de abril del 2012, en su sección cuarta, denominada “de las tierras del asentamiento urbano”. Señala claramente que las áreas destinadas al asentamiento humano se integra por: el área necesaria para el desarrollo de la vida en comunitaria del ejido, compuesta por los terrenos de urbanización, y **su fondo legal, que se determinan por asamblea**, teniendo la característica de que son inalienables, imprescriptibles, inembargables. Esta información de gran importancia, se concentra, desde una perspectiva administrativa, con lo señalado en el artículo 66 que a la letra dice.

***“Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales***

***correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.”***

Lo señalado en este artículo realmente son acciones operativas que por uso y costumbre, no se practican, pero representan la gestación material de los crecimientos urbanos de las zonas rurales en el municipio de Tepeji del Río.

A manera de colofón diremos que instrumentos legales, que normen esta faceta del desarrollo de la sociedad, si existen pero no se cuenta con protocolos de aplicación, que permitan que la sociedad migre a una escala de conciencia y valores, que le reditúen objetivamente mejores condiciones de vida.

## **DETERMINACIÓN DE LAS BASE DE ANÁLISIS URBANO DE COMUNIDADES.**

Para efecto de poder establecer un juicio de valor acerca de un objeto, es preciso conocerlo. Y tener una escala de criterios, encaminados a establecer algunos límites en los atributos observables del objeto, para efecto de poder determinar el estado o condición en un ámbito determinado.

Para logra lo anterior, se realizaron visitas a las localidades que se tomaron como objetos de estudio, y una vez que se realizaron las fijaciones de las condiciones actuales, mediante fotografías; se procedió a contrastar las características observadas con lo señalado en los textos especializados en el ámbito.

De esta manera se observaron los siguientes parámetros:

El origen del asentamiento tomándose el parámetro señalado por (Esteva, 2010).

Modalidad de tenencia de la tierra (Ley Agraria 1993,2012).

Forma de asentamiento (Esteva, 2010).

Funciones urbanas presentes (Esteva, 2010).

Tipo de asentamiento (Esteva, 2010).

Tipo de asentamiento por actividades económicas (Schetnan, 1984)

Tipo de centro de población (Méndez, 2002) (Oseas, 2004)

Usos de suelos presentes (Méndez, 2002).

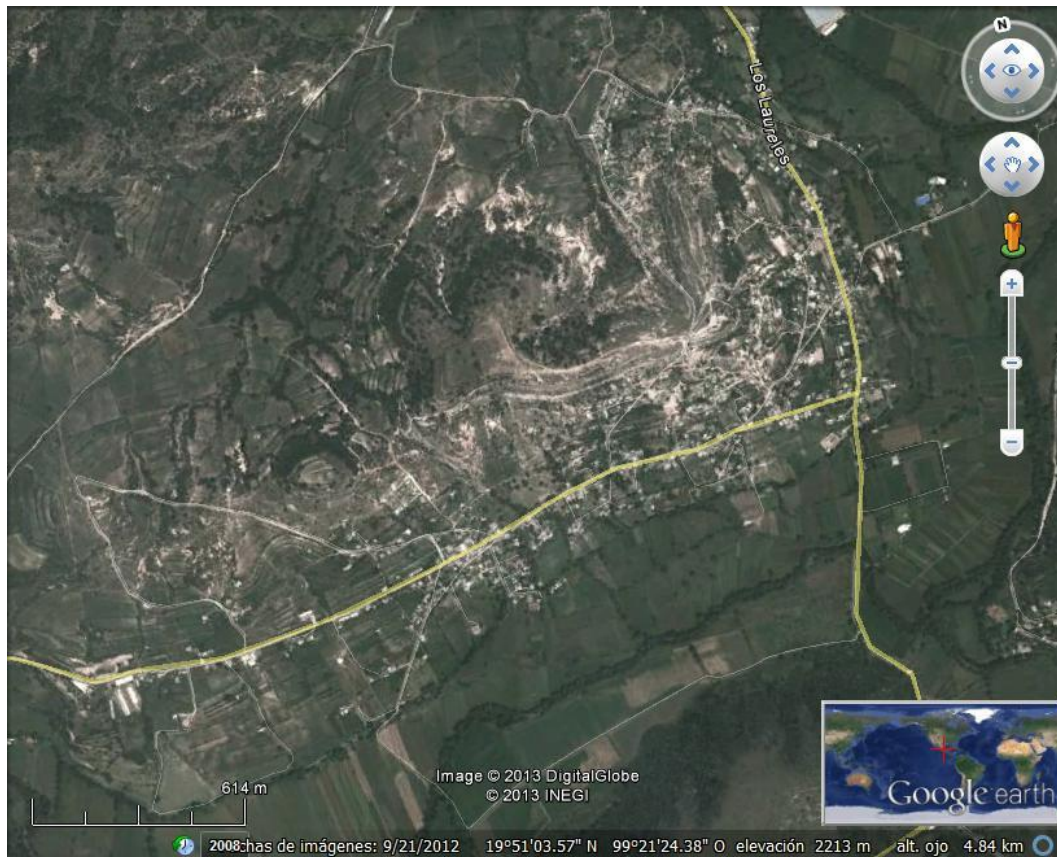
Vocación de suelo por pendientes (Corral, 2008) (Oseas, 2004) (Bazant, 2003)

Estos son los criterios que se aplicaron para poder caracterizar las localidades tomadas como objetos de estudio.

## **SANTA MARÍA QUELITES**

El primer análisis lo realizaremos en la comunidad de Santa María Quelites. Comunidad localizada en la parte sur del municipio de Tepeji del Río con una población de en el año de 2010 de 2,133 habitantes. Resultado de un crecimiento demográfico del 66% con respecto a la población del año 2005 (ver imagen 2). Esta localidad como lo vemos en el plano de conjunto presentado en párrafos anteriores, está enclavada en la zona sur del municipio con el mayor número de dificultades para vincularse con las carreteras federales que comunican con la Zona Metropolitana del Valle de México. Pero es la que más ha experimentado el crecimiento demográfico en el municipio.

### Santa María Quelites en Tepeji del Río



**Imagen 2. Imagen tomada de Google el 20 de julio del 2014**

En esta imagen se observa como la mancha urbana se ubica de manera predominante en la parte poniente y norte de las vialidades de intercomunicación. El área que ocupa corresponde a la ladera del cerro, lo que permite establecer que se ha ponderado el criterio de las vistas de gran belleza natural que se tienen. Sin observar las dificultades que se generan en la implementación de la infraestructura básica necesaria para la comunidad.

Es una localidad con crecimiento espontáneo y desorganizado, con un modelo de propiedad ejidal y sin dominio pleno, el asentamiento es geomórfico porque sigue la ladera del cerro sin modificar de manera sustancial la pendiente del terreno, tiene en su estructura las siguientes funciones urbanas, habitación, circulación, comercio, y educación básica, por su número total de habitantes se le puede catalogar como una villa, las actividades económicas predominantes

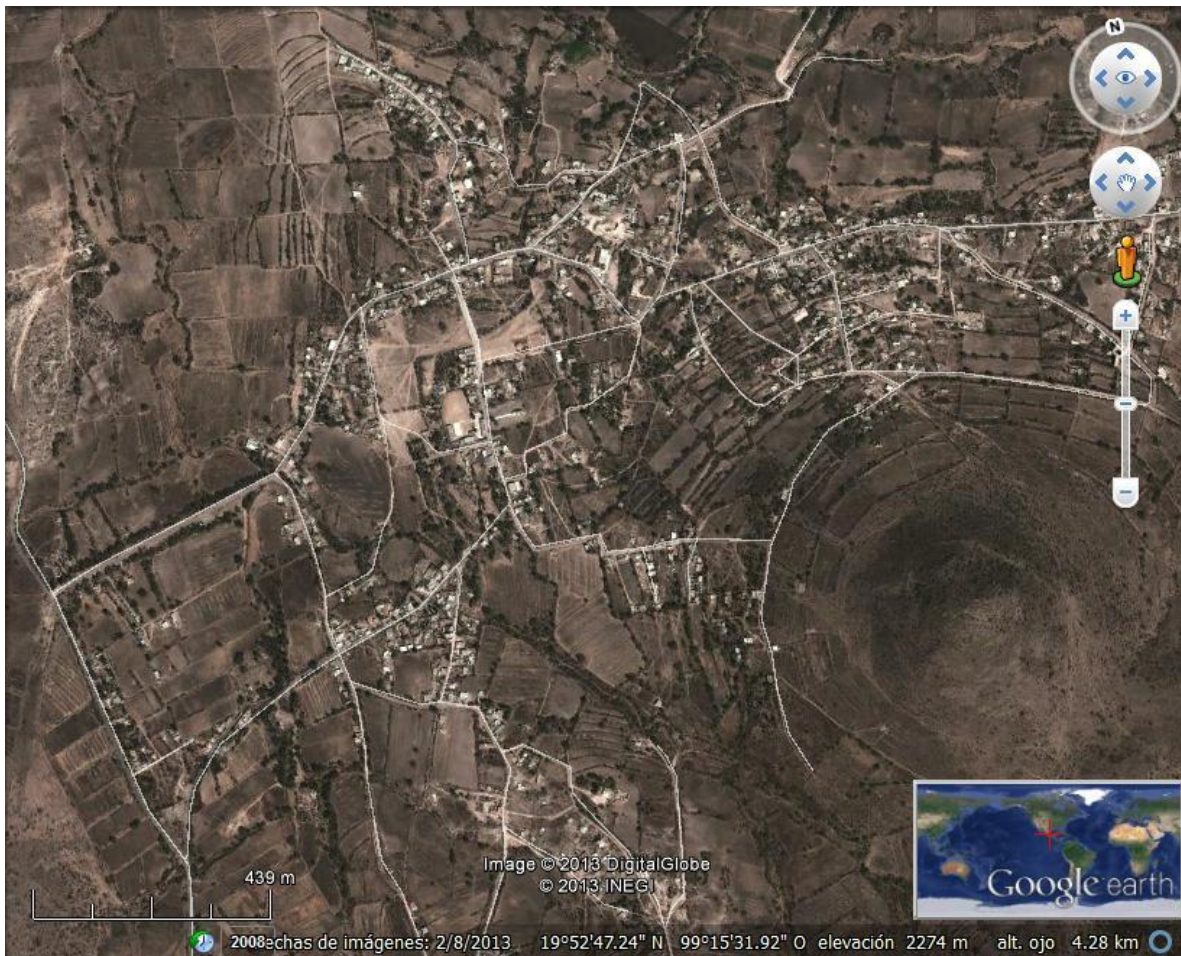
son las de la agricultura, ganadería, catalogado como centro de población se confirma la condición de asentamiento rural, sin centro urbano, pero satélite de la cabecera central, presentando los siguientes usos de suelo, habitacional, y en una escala de reposición el comercial, por la pendiente que se observa de entre un 15% y un 24% se puede establecer que el terreno es apto para el desarrollo de espacios de recreación, y no para el desarrollo habitacional.

### **SANTIAGO TLATEPOXCO**

El segundo acercamiento de análisis lo realizaremos en la comunidad de Santiago Tlaltepoxco. Comunidad localizada en la parte oriente del municipio de Tepeji del Río con una población de en el año de 2010 de 2,359 habitantes. Resultado de un crecimiento demográfico del 46% con respecto a la población del año 2005 (ver imagen 3). Esta localidad como lo vemos en el plano de conjunto presentado en párrafos anteriores, está enclavada en la zona oriente del municipio con el mayor contacto con la zona ZMVM, debido a que tiene un contacto directo con individuos que han llegado a habitar los grandes fraccionamientos que se han desarrollado en el municipio de Huehuetoca Estado de México. En donde además se tiene el problema de tener dos ejidos uno del estado de Hidalgo y otro del estado de México. Situación que dificulta la posibilidad de mantener un control en la transformación del suelo ejidal a suelo urbano.



### Santiago Tlaltepoxco en Tepeji del Río



**Imagen 3. Imagen tomada de Google el 20 de julio del 2014.**

En esta imagen se observa que se tiene una comunidad dispersa y extensa con una estructura urbana discontinua y fragmentada.

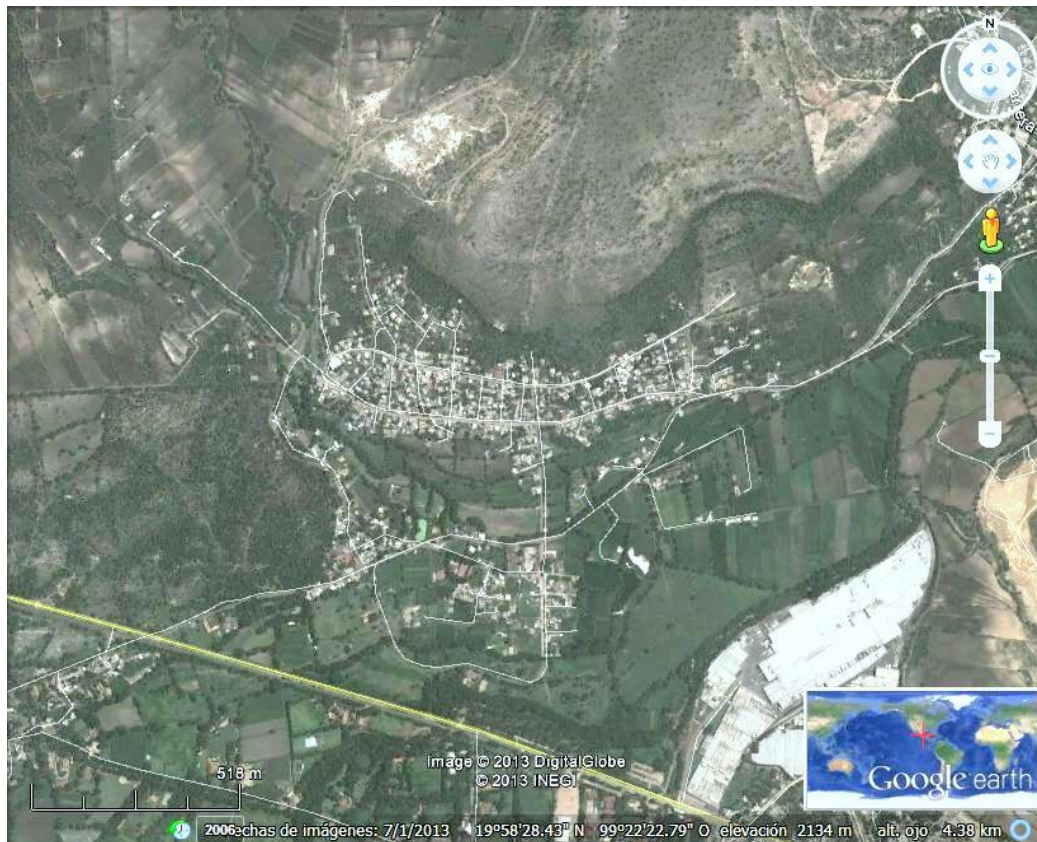
Es una localidad con crecimiento espontaneo y desorganizado, con un modelo de propiedad ejidal y sin dominio pleno, el asentamiento es geomórfico porque sigue pendiente de la loma que se transforma en un pequeño valle, tiene en su estructura las siguientes funciones urbanas, habitación, circulación, comercio, y educación básica, por su número total de habitantes se le puede catalogar como una villa, las actividades económicas predominantes son las de la agricultura, ganadería, catalogado como centro de población se confirma la condición de

asentamiento rural, sin centro urbano, pero satélite de la zona industrial de la parte norte de la ZMVM, presentando los siguientes usos de suelo, habitacional, y en una escala de reposición el comercial, por la pendiente que se observan en el terreno, se identifican dos escalas de desarrollo: de 5% al 9% apto para el desarrollo de viviendas de mediana densidad y de 10 a 14% apto para el desarrollo de vivienda de baja densidad.

## **SANTA MARÍA MAGDALENA**

El tercer acercamiento de análisis lo realizaremos en la comunidad de Santa María Magdalena. Comunidad localizada en la parte norponiente del municipio de Tepeji del Río con una población de en el año de 2010 de 2,096 habitantes. Resultado de un crecimiento demográfico del 18% con respecto a la población del año 2005 (ver imagen 4).

### **Santa María Magdalena en Tepeji del Río**



**Imagen 4. Imagen tomada de Google el 20 de julio del 2014.**

Esta localidad tiene un bajo contacto directo con la zona ZMVM, pero tiene acceso directo a vialidades Federales y a una zona industrial que se ha desarrollado de manera independiente al parque industrial de Tepeji del Río. La industria que se tiene es del ramo textil, altamente tecnificada. Y por lo tanto segregadora del grueso de la población.

En la imagen de la localidad de Santamaría Magdalena se observa la presencia de una zona urbana dividida en dos asentamientos humanos. Uno ubicado en la parte sur, y que corresponde al antiguo centro del pueblo y en la parte superior se puede observar el asentamiento nuevo que ha crecido vertiginosamente. Esta localidad la podemos caracterizar de la siguiente manera

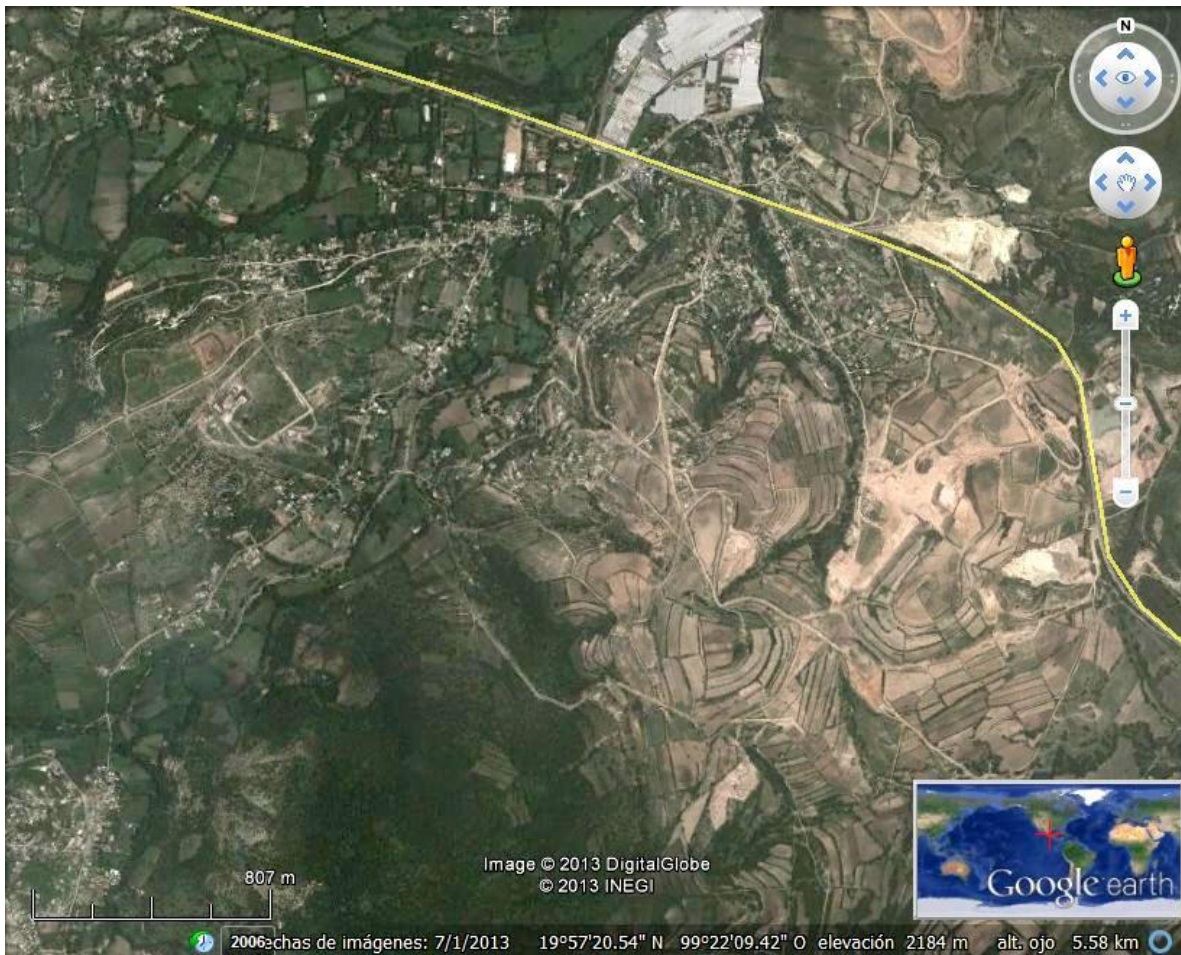
Es una localidad con crecimiento espontaneo y desorganizado, con un modelo de propiedad ejidal y sin dominio pleno, el asentamiento es geomórfico porque sigue la ladera del cerro sin modificar de manera sustancial la pendiente del terreno, tiene en su estructura las siguientes funciones urbanas, habitación, circulación, comercio, y educación básica, por su número total de habitantes se le puede catalogar como una villa, las actividades económicas predominantes son las de la agricultura, ganadería, catalogado como centro de población se confirma la condición de asentamiento rural, sin centro urbano, presentando los siguientes usos de suelo, habitacional, y en una escala de reposición el comercial, por la pendiente que se observa de entre un 15% y un 24% se puede establecer que el terreno es apto para el desarrollo de espacios de recreación, y no para el desarrollo habitacional.

## **SANTIAGO TLAUTLA**

El cuarto acercamiento de análisis lo realizaremos en la comunidad de Santiago Tlautla. Comunidad localizada en la parte norponiente del municipio de Tepeji del Río con una población de en el año de 2010 de 2,336 habitantes. Resultado de un crecimiento demográfico

del 6% con respecto a la población del año 2005 (ver imagen 5). Esta localidad como lo vemos en el plano de conjunto presentado en párrafos anteriores, está localizada en la zona norponiente del municipio con formando parte de una de las zonas que por su belleza natural se ha transformado en un espacio elitista, donde los naturales del lugar han sucumbido al poder económico de los avecindados, que han impuesto usos de suelo y un modelo de desarrollo que si bien fortalece la imagen urbana de un espacio rural. Limita el superar los niveles de servicios presentes en la comunidad.

### Santiago Tlautla en Tepeji del Río



**Imagen 4. Imagen tomada de Google el 20 de julio del 2014.**

En esta imagen se puede observar como Santiago Tlautla se trata de la comunidad más dispersa en cuanto a espacio ocupado. La antigua zona del asentamiento urbano estaba

vinculada al margen del río Tlautla, pero actualmente han aparecido colonias ejidales como la colmena, y el tesoro. Es oportuno señalar que es el asentamiento que sin tomar en cuenta a las autoridades municipales ha crecido, teniendo calles amplias incluso superando los señalamientos técnicos.

Es una localidad con crecimiento espontaneo y desorganizado, con un modelo de propiedad ejidal y sin dominio pleno, el asentamiento es geomórfico porque sigue pendiente de la loma que se transforma en un pequeño valle, con una organización de tipo plato roto, tiene en su estructura las siguientes funciones urbanas, habitación, circulación, comercio, trabajo, y educación básica, por su número total de habitantes se le puede catalogar como una villa, las actividades económicas predominantes son las de la agricultura, ganadería, industria y tiendas catalogado como centro de población se define como un centro estratégico, presentando los siguientes usos de suelo, habitacional, comercial, industrial, por la pendiente que se observan en el terreno, se identifican cuatro escalas de desarrollo: de 0% al 4%, apto para la industria y viviendas de alta densidad, de 5% al 9% apto para el desarrollo de viviendas de mediana densidad y de 10 a 14% apto para el desarrollo de vivienda de baja densidad. Y de 15% al 24% apta para el desarrollo de actividades recreativas.

## **EL FACTOR VIALIDAD**

Abundando en las funciones urbanas podemos decir que sus calles son estrechas, y no cumplen con la normatividad que señalada, en el criterio de, que para los nuevos desarrollo las calles locales, deberán de tener un ancho de arroyo de siete metros y secciones para guarniciones y banquetas con un ancho de 1.50 metros por lado, para hacer un ancho total de 10 metros.

Dentro de la estructura de los centros urbanos viejos, de origen rural y que han llega hasta nuestra fecha convertidos en ciudades, vemos que las vialidades con las que cuentan, al contrastarse con las nuevas necesidades actuales y al dinamismo de la vida moderna, donde el auto tiene una presencia igual y en ocasiones superior a la del peatón, no se tiene el espacio suficiente para atender esta necesidad urbana. Y se definen como calles estrechas.

En la actualidad pese a tener normatividades urbanas muy avanzadas, la población no acepta el beneficio de contar con vialidades amplias, acordes con las funciones urbanas que se desarrollan en el espacio ocupado por el asentamiento humano.

En un espacio que se ha experimentado un crecimiento demográfico tan intenso. Se hacen presentes intereses muy específicos, destacando el del sentido de propiedad. El cual se genera como resultado del esfuerzo realizado para poder adquirir una fracción de terreno, donde asentarse de manera definitiva.

Siendo este el punto en el cual se unen tres visiones de desarrollo por una parte la de los poseedores originales de los predios, en este caso ejidatarios, el de los compradores para buscar asentarse en un lugar y el de las autoridades vinculada al desarrollo urbano.

Conscientes de que todas las funciones urbanas son importantes pero, haciendo una discriminación de ellas, para separar una en la que estos tres actores sociales señalados, tienen una incidencia directa, obtenemos que es la de la vialidad.

Y se debe a los siguientes criterios

1. El que vende sin seguir los pasos administrativos, busca vender en tratos directos el mayor número de metros.

2. El que compra un terreno, busca ocupar cada metro adquirido por ser el resultado de su esfuerzo de trabajo
3. El que busca aplicar la norma urbana, pretende cumplirla generalmente, actuando de manera reactiva. Ante eventos consumados.

De estos tres criterios el segundo es el que tiene relación con el propósito de este trabajo y es el sentido de, que un individuo que es originario de la localidad, tiene una disposición más favorable a aceptar, perder parte de su predio por recorrerse y participar de manera activa con un correcto desarrollo de vialidades. Acto necesario para construir un agradable contexto urbano.

El individuo inmigrante que adquiere un terreno en un asentamiento humano no acepta recorrerse en sus límites adquiridos, representar un perjuicio a su inversión.

Los criterios uno y tres se vinculan al propósito del trabajo, porque son los actores que deben de trabajar de manera proactiva para evitar condiciones tipificadas en el criterio número dos.

En lo referente a la responsabilidad del actor social que realiza el criterio número tres poder establecer que es el encargado de elaborar los programas de control urbano que permitan ayudar a transitar a un estado de responsabilidad urbana más socialmente comprometido al que vende un predio. Y evitar la afectación a los ciudadanos que adquieren un predio para asentarse en un espacio determinado sin discriminar que sea de origen ejidal o de propiedad privada.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **LIBROS**

**Bazant Jan,** (2003) *Manual de diseño urbano.* Trillas. México.

**Bazant Jan,** (2011) *Planeación urbana estratégica.* Trillas. México

**Ducci María** (2006) *Conceptos básicos de urbanismo.* Trillas México

**Esteva Loyola,** (2004) *Análisis para proyecto y evaluación de edificios.* IPN. México

**Luna Marco,** (1992) *Límites al crecimiento de la zona metropolitana de la ciudad de México, en La zona metropolitana de la ciudad de México.* CONAPO. México

**Lynch Kevin,** (1998) *La imagen de la ciudad,* GG. España

**Méndez Mario,** (2002) *Método para el diseño urbano.* Trillas. México

**Oseas Teodoro,** (2004) *Manual de investigación urbana.* Trillas. México

**Schjetnan Mario,** (1984) *Principios de diseño urbano/ambiental.* Concepto. México

**Thomlinson Ralph** (1971) *problemas demográficos.* Diana México

**Valdez Luz** (2000) *Población reto del tercer milenio.* UNAM. México

### **PÁGINAS ELECTRÓNICAS**

[www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices\\_margina/2010/documentoprincipal/Capitulo02.pdf](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices_margina/2010/documentoprincipal/Capitulo02.pdf) consultada el 26 de junio del 2014.

[www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13.pdf). Consultada el 26 de junio del 2014.

[www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2010/Default.aspx](http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2010/Default.aspx), Consultada el 16 de mayo del 2014

[www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2005/Default.aspx](http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2005/Default.aspx). Consultada el ocho de mayo del 2014

[www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/cpv2000/default.aspx](http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/cpv2000/default.aspx). Consultada el tres de mayo del 2014.



[www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1990/default.aspx](http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1990/default.aspx). Consultada el 20 de abril del 2014.

[www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1970/default.aspx](http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1970/default.aspx). Consultada el 8 de abril del 2014