

Escenarios interpretativos. Tendencias en la transformación de espacios rurales y periféricos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca

María Estela Orozco Hernández*

Recibido: 10 de octubre de 2005

Aceptado en versión final: 23 de marzo de 2006

Resumen. En este trabajo se identifican las tendencias de cambio que configuran el proceso de transformación demográfica, económica y territorial de la periferia metropolitana de la ciudad de Toluca. La base metodológica se sustenta en el análisis de una serie de perfiles interpretativos, los cuales se construyen con información estadística oficial y la información obtenida de actores sociales específicos.

Palabras clave: Escenarios interpretativos, transformación, periferia metropolitana.

Interpretive scenarios. Tendencies in the transformation of rural and outlying spaces of the metropolitan area of the city of Toluca

Abstract. In this work the tendencies of change are identified that configure the process of demographic, economic and territorial transformation of the metropolitan periphery of the City of Toluca. The methodological base is sustained in the analysis of a series of interpretive profiles, which are built with official statistical information and the obtained information of specific social actors.

Key words: Interpretive scenarios, transformation, metropolitan periphery.

*Facultad de Planeación Urbana y Regional, UAEM, Mariano Matamoros Sur s/n casi esq. Paseo Tollocan, 50130 Toluca, Estado de México. E-mail: eorozcoh61@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

Las tendencias de cambio en las estructuras demográficas, económicas y territoriales de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca (ZMCT) se ubican en el contexto de una nueva forma de urbanización, cuyas características son la dispersión urbana, la relocalización de población y de actividades económicas en las áreas periféricas (Ferrás, 1998:9,19).

La redistribución demográfica y la descentralización industrial de la ZMCT hacia municipios rurales como Tenango del Valle, Jocotitlán y Ocoyoacac, se identifican a partir de la segunda mitad de la década de los setenta, con la implementación de la política de parques industriales y jardines –política vigente como mecanismo para difundir el modelo industrial en zonas rurales—(GEM, 2000).

A lo largo de la década de los ochenta la estructura demográfica y económica de la ZMCT se diversifica, adquieren relevancia las actividades terciarias, surgen plazas comerciales, hipermercados, comercios y servicios ligados a las franquicias. Estos procesos económicos también se correspondieron con la redistribución de la población en una doble vertiente; por un lado, en cuanto a la ocupación del espacio físico, y por el otro, en relación con el tipo de actividades económicas que la población practica, esto último se atribuye a la migración rural-urbana (Gutiérrez y Arcila, 1989:1).

El conjunto de cambios demográficos, económicos, sociales y territoriales ocurridos en las últimas tres décadas en la zona en estudio, se ubican como parte de un proceso más amplio de reestructuración económica y territorial (Gilbert, 1993:721). Uno de los aspectos relevantes de este proceso de reestructuración se relaciona con la resignificación y la revalorización de sítitos y áreas específicas de la periferia metropolitana de la ciudad de Toluca.

La revalorización de la periferia potencia, por un lado, las ventajas competitivas de crecimiento económico y social de la región y, por el otro, favorece la profundización de las desigualdades, estas últimas acusan la segregación social metropolitana, así como la acumulación de desventajas relacionadas con el empleo, el ingreso, la calidad de la vivienda y el acceso a los servicios básicos. Ello está generando procesos de concentración-dispersión demográfica y de polarización económica y social, así como la aparición de nuevas expresiones de ocupación territorial selectivas y populares. Ello expone la relevancia de estudiar los espacios excluidos y los espacios que se excluyen, estos últimos corresponden a un patrón disperso de difusión de lo urbano en áreas y sitios estratégicos del territorio metropolitano.

En este contexto se ubica la intención de este trabajo, el cual tiene la finalidad de mostrar a través de una serie de perfiles interpretativos las tendencias de cambio que configuran el proceso de transformación demográfica, económica y territorial de la periferia metropolitana de la Ciudad de Toluca.

ARGUMENTOS DE UN NUEVO PROCESO METROPOLITANO

El análisis de la organización urbana y metropolitana debe prestar atención a los mecanismos de cambio en los sistemas urbanos, a la emergencia de una *nueva arquitectura urbana*, así como a los atributos y problemas de las *zonas periféricas* (Bourne, 1992:1).

Las periferias han adquirido el papel de espacios productivos de alta rentabilidad, aquéllos ubicados en zonas estratégicas residenciales peri metropolitanas (Castrillón *et al.*, 1998:24). El marco general de este fenómeno no ha sido definido como un nuevo proceso metropolitano, caracterizado por la permanencia de la suburbanización, la emergencia de procesos de periurbanización y la mani-

festación inequívoca de flujos económicos y de población desde las áreas urbanas a las áreas rurales (Cloke, 1978:603).

En esta línea se propone la noción de *urbanización de base regional* para explicar la expansión de la ciudad a una región más amplia –*periferias expandidas*–, así como el surgimiento de nuevas formas territoriales asociadas al fenómeno metropolitano y al incremento del dinamismo funcional entre ciudad principal y su periferia regional (Aguilar, 2002:6). El enfoque regional permite definir al fenómeno metropolitano de la zona en estudio como un fenómeno multifactorial (Figura 1).

En los factores de presión¹ destaca el aumento de la población, particularmente la población urbana, las políticas macro económicas nacionales y estatales y la inversión privada nacional y transnacional.

micas nacionales y estatales (Kresl, 1998:695) y las iniciativas de inversión privada nacional y transnacional (Moreno, 2004:1).

Los factores de estado muestran las características principales de los sujetos sociales, así como las cualidades del lugar de vida y los procesos relacionados con el acceso al espacio urbanizable. En cuanto a los factores de respuesta que se producen en el sistema metropolitano como consecuencia directa o indirecta de los factores de presión, resalta la desconcentración y descentralización de la población y de las actividades económicas hacia la periferia contigua y distante, el cambio de uso del suelo, la transición de los patrones migratorios, la revalorización de sitios y áreas periféricas, el surgimiento de nuevas

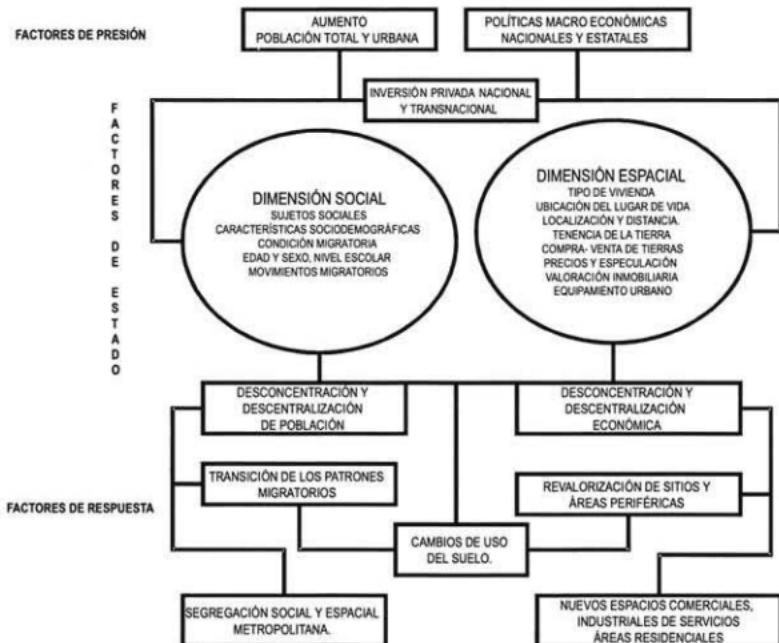


Figura 1. Modelo de presión-estado-respuesta de la ZMCT.

áreas residenciales cerradas, nuevos espacios comerciales e industriales, así como la profundización de la segregación social y espacial periférica.

ESCENARIOS METROPOLITANOS

La ZMCT se constituye en la sexta zona metropolitana del país y es la principal aglomeración urbana de la región del Alto Lerma. Tiene una superficie de 1 204.4 km² y la integran los municipios de Toluca, Lerma, Metepec, Xonacatlán, Ocoyoacac, San Mateo Atenco y Zinacantepec (GEM, 1993). Su población asciende a un total de 1 233 471 habitantes distribuidos en 298 localidades. Sólo el 3.35% de éstas cuenta con 15 000 habitantes y más, en ellas se concentra el 66.0 % de la población total (INEGI, 2000; Figura 2).

La organización urbana y regional tiene como eje de su desempeño las vialidades y el transporte, estos elementos fortalecen las relaciones de intercambio con importantes ciudades y regiones del centro y sur del país. Sin embargo, persiste la desarticulación de numerosas localidades rurales.

a) Perfiles de crecimiento metropolitano

En la elaboración de los perfiles interpretativos sobre las tendencias de cambio en la ZMCT, se adopta un enfoque hipotético-deductivo, cuyo planteamiento central señala que los determinantes económicos, demográficos, sociales y políticos que definieron la configuración metropolitana mono céntrica industrial de la ciudad de Toluca de 1965-1975, han adquirido distintos perfiles al trasladarse a las áreas rurales y periféricas.

Para la identificación de las trayectorias demográficas se analizan las tasas de crecimiento medio anual de la población municipal (TCMAPM) de 1950 a 2000 y se proyectan las correspondientes para 2000-2005 y 2005-2010. El Cuadro 1 muestra diferentes ritmos de crecimiento demográfico municipal, destacan en el periodo 1960-1980 los

municipios de Metepec y San Mateo Atenco y la incorporación de Zinacantepec a la dinámica demográfica en la década 1960-1970.

Las tendencias demográficas proyectadas perfilan la reducción de la tasa de crecimiento en la ZMCT (1.37%).²

$$\left\{ \begin{array}{l} \frac{1530797}{1430082} = 1.070426032 \\ \end{array} \right\} = 1.013704402092 - 1 \\ = 0.013704402092 \times 100 = 1.37 \%$$

Este fenómeno se reproduce de manera aguda en los municipios de Toluca y Xonacatlán, mientras que en los municipios de Metepec y Ocoyoacac la reducción será moderada. Por lo que se refiere a los municipios de Lerma, San Mateo Atenco y Zinacantepec, éstos mantendrán una tasa de crecimiento demográfico superior o cerca del 3% anual.

Una de las explicaciones al fenómeno de disminución del ritmo de crecimiento poblacional y el desplazamiento de los focos de crecimiento demográfico hacia las periferias, es el deterioro físico y social de la ciudad central (Gilbert, 1993:52).

En el caso estudiado los factores que tienden a racionalizar las tendencias demográficas futuras, son: el incremento del costo del suelo para uso habitacional y la presión demográfica, particularmente en los municipios de Toluca, Metepec y San Mateo Atenco (Figura 3).

Para mostrar los perfiles de crecimiento metropolitano de la ciudad de Toluca y su región (Cuadro 2) se retoman las diez localidades que registran una población de 15 000 habitantes y más, entre ellas las siete cabeceras municipales de los municipios metropolitanos, tres localidades del municipio de Toluca, y seis localidades más, las cuales presentan tendencias al incremento de la población.³

La preeminencia demográfica y la elevada tasa de urbanización de la ciudad de Toluca se encuentran sostenidas en los secto-

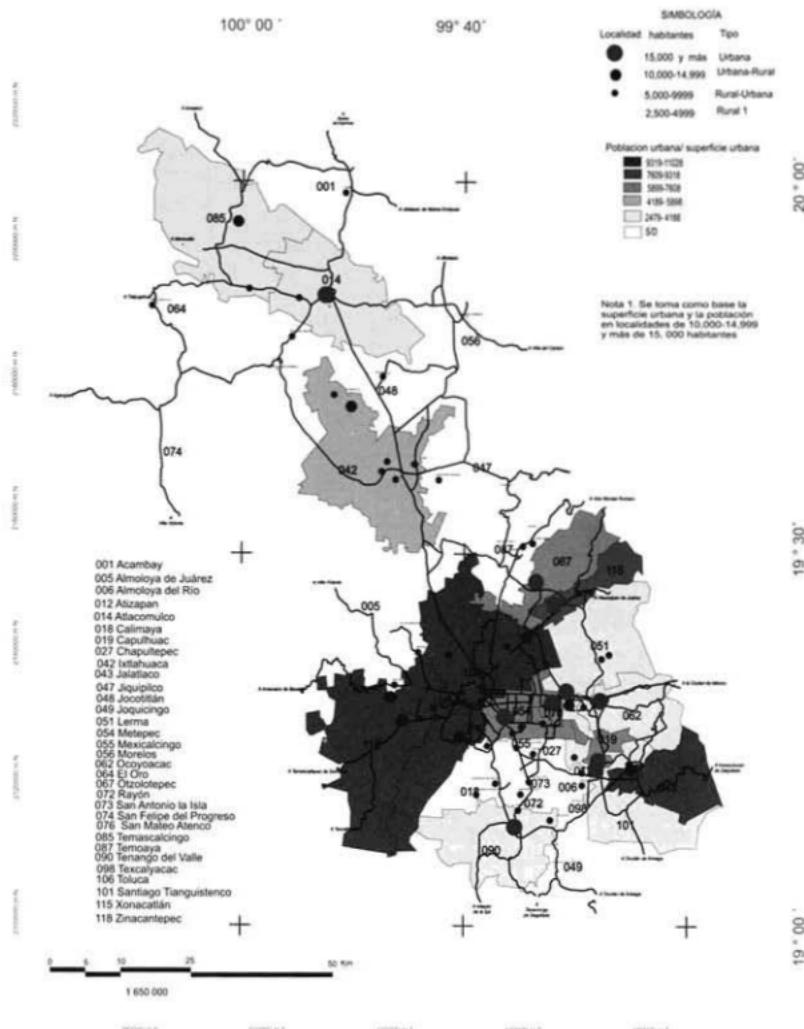


Figura 2. Distribución de localidades mayores a 2 500 habitantes, Alto Lerma.

Cuadro 1. Tasas de crecimiento medio anual de la población

Municipios	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000 - 2005	2005 - 2010
Lerma	1.64	2.78	4.55	1.56	4	3.7	3.7
Metepec	0.92	5.61	9.73	5.38	3.3	2.3	2.2
Ocoyoacac	1.6	3.04	5.57	0.95	2.42	3.1	2.7
San Mateo Atenco	2.65	4.47	6.17	2.2	3.58	3.3	3.1
Toluca	3.09	4.61	3.84	3.16	3.15	2.9	0.17
Xonacatlán	2.13	3.9	2.43	3.97	3.63	0.27	0.26
Zinacantepec	1.97	3.56	3.03	3.26	3.89	3.5	3.2
ZMCT	2.5	4.0	4.7	3.2	3.3	3.0	1.37

Fuente: Gutiérrez y Ponce, 1988. Cálculos propios de 1980-2010 con base en datos censales (INEGI, 1999 y 2000).

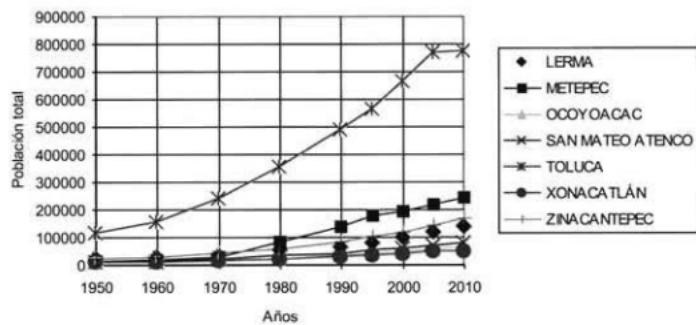


Figura 3. Incremento de la población absoluta 1950-2010.

Cuadro 2. Distribución de la población por rango de localidad, 2000

Municipios	Población Total	15 000 y más	15 000 y más %	10 000-14 999	10 000-14 999 %	5 000 - 9 999	5 000 - 9 999 %	menos de 5 000	menos de 5 000 %	Total %
Lerma	99 870	16 303	1.3	23 676	1.9	5 085	0.4	54 806	4.4	8.1
Metepec	194 463	158 695	12.9	-	-	19 858	1.6	15 910	1.3	15.8
Ocoyoacac	49 643	22 145	1.8	-	-	7 905	0.6	19 593	1.6	4.0
San Mateo Atenco	59 647	57 440	4.7	-	-	-	-	2 207	0.2	4.8
Toluca	666 596	49 6238	40.2	26 994	2.2	51 943	4.2	91 421	7.4	54.0
Xonacatlán	41 402	17 668	1.4	-	-	8 856	0.7	14 878	1.2	3.4
Zinacantepec	121 850	42 603	3.5	23 268	1.9	5 996	0.5	49 983	4.1	9.9
ZMCT	1 233 471	811 092	65.8	73 938	6.0	99 643	8.1	248 798	20.2	100.0

Fuente: INEGI (2000). Base de datos y Tabulados de la Muestra Censal, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

res norte y este por las localidades de San Pablo Autopan, San Pedro Totoltepec y San Mateo Otzacatipan, en conjunto contribuyen con el 40% de la población urbana total (INEGI, 2000). En los sectores sur y oriente gravitan las localidades de San Juan Tilapa, San Antonio Buenavista, Cacalomacan, Calixtlahuaca, San Andrés Cuexcontitlan, San José Guadalupe y Santiago Tlacotepec.

El patrón de crecimiento demográfico centralizado que rige la ciudad de Toluca con respecto a su periferia inmediata, se reproduce en su periferia metropolitana. En el modelo destaca la ciudad de Toluca con una población contabilizada y proyectada de 435 125 (2000), 508 796 (2000-2005) y 589 441 (2005-2010) habitantes, respectivamente. De acuerdo con la magnitud demográfica, la ciudad de Toluca es 2.7, 7.5, 10.2 y 26.6 veces mayor que las localidades de Metepec, San Mateo Atenco, Zinacantepec y Lerma, respectivamente.

Las diferencias demográficas entre una localidad principal y otra, colocan a la ciudad de Toluca como la mayor aglomeración

urbano-regional, cuya condición refuerza su efecto polarizador sobre el conjunto de cabeceras municipales y localidades periféricas (Figura 4).

Este modelo es reproducido escalonadamente por las ciudades de Metepec, Zinacantepec y San Mateo Atenco en su periferia inmediata.

Para apreciar el patrón de distribución de la población disperso y poli céntrico, se omiten las localidades de Toluca, Metepec, San Mateo Atenco y Zinacantepec. La característica principal de este modelo es la tendencia a la formación de un sistema urbano de núcleos múltiples, cuya formación originaria se desarrolla sobre tierras ejidales (Figura 5).

En la ZMCT se registran 69 ejidos, 17 comunidades agrarias y 42 136 ejidatarios y comuneros; la superficie de propiedad social constituye el 65% de la superficie total municipal (INEGI, 2003).

La tierra ejidal es el contenedor natural del desbordamiento demográfico y espacial de la ciudad de Toluca, sobre todo en los te-



Figura 4. Modelo metropolitano de concentración-polarización 2000-2010.



Figura 5. Modelo metropolitano disperso y poli céntrico 2000-2010.

rrenos ubicados a lo largo de las vialidades principales México-Toluca y Toluca-Naucalpan.

Las localidades de San Pablo Autopan, San Pedro Totoltepec y San Mateo Otzacatipan, permiten identificar los mecanismos que favorecen la incorporación de la tierra ejidal al crecimiento urbano. En el primer caso es común la venta de fracciones de terreno por parte de ejidatarios, el destino frecuente es el uso de habitación popular. Las transferencias se hacen también a través de intermediarios quienes compran la tierra a bajo costo, para luego venderla fraccionada. En el segundo y tercer caso el detonante de la urbanización ha sido la instalación de obras de interés público, como la central de abastos y el aeropuerto internacional de la ciudad de Toluca, este último se ha ampliado en por lo menos tres ocasiones a través de las expropiaciones (Orozco *et al.*, 2002:544).

De acuerdo con el escenario demográfico proyectado (2010), seis núcleos de población ejidal alcanzarán los 15 000 habitantes. Entre ellos San José de Guadalupe Otzacatipan, San Andrés Cuexcontitlán y Santiago Tlacotepec,

ubicados en el municipio de Toluca; Santa María Atarasquillo y San Pedro Tultepec en Lerma y San Antonio Acahuilco en Zinacantepec. Estos núcleos de población presentan una tendencia al crecimiento demográfico exorbitante, el cual no se corresponde con la calidad y disponibilidad del equipamiento urbano actual. Estas condiciones tienden a favorecer la continuidad del proceso de urbanización metropolitano a través de la suburbanización de tierras ejidales.

b) El papel de la migración en la configuración metropolitana

En México, en los años ochenta, las migraciones definitivas rural-urbanas fueron parte del proceso de urbanización, mientras que las temporales se vincularon con la reproducción de la fuerza de trabajo asalariada eventual (Szasz, 1993).

El rol que juega el movimiento de la población en la configuración de la nueva periferia metropolitana, aún es un tema que debe ser profundizado. Sin embargo, algunas evidencias señalan que "la transición de los patrones migratorios" está teniendo lugar en Méxi-

co y en varios países del tercer mundo. Los flujos que se concentran en las zonas metropolitanas y grandes ciudades nacionales, se están reorientando hacia ciudades medianas dinámicas económicamente y hacia otras en contextos subregionales; con el aumento de la *migración urbana-regional* se sostiene que el origen principal de los inmigrantes urbanos continúa siendo el medio rural y los pequeños asentamientos semiurbanos, cuyos habitantes se insertan en estructuras regionales donde compiten unos con otros en la provisión de servicios para sus zonas de influencia (Arroyo *et al.*, 1992:229).

El fenómeno de transición de los patrones migratorios puede ser interpretado como uno de los determinantes del proceso de urbanización dispersa. La transición se aprecia a partir de la evidencia del cambio de sentido de los movimientos migratorios, que sin desaparecer los movimientos campo-ciudad, emergen movimientos de la ciudad al campo. Estos movimientos migratorios promueven la urbanización del campo y permiten habitar la distancia, al desvincular el lugar de trabajo del lugar de residencia, en relación directa con las mejoras de las comunicaciones (Ferrás, 1998:9, 19).

La información censal reporta que 13% de la población residente en la ZMCT nació en otra entidad y el 6% en el Distrito Federal. La tasa de inmigración es de 19 personas por cada cien residentes y el 80% de la población total inmigrada y el 77% de la nacida en el Distrito Federal radica en los municipios de Toluca y Metepec. En cuanto a la condición migratoria de la población de cinco años y más, el 3% es

migrante municipal, el 3% ha migrado a otra entidad, el 0.26% ha migrado al extranjero; es decir, que han migrado seis personas por cada cien habitantes de cinco años y más.

En función del predominio de la población residente que nació en la entidad, así como el saldo migratorio a favor del proceso de inmigración. Es posible inferir que la inmigración intermunicipal, la movilidad intra urbana y los movimientos de regreso de población nativa, se constituyen en los factores que están produciendo la redistribución de la población en la ZMCT.

c) Trayectorias socioeconómicas

El despegue económico de la ZMCT se ha producido en cuarenta años (1960-2000). Inicia con la implantación del modelo urbano-industrial en los municipios de Lerma y Toluca.

El incremento de los establecimientos industriales en distintos cortes censales muestra que la difusión de la actividad industrial en el área peri metropolitana (APM) inicia en la segunda mitad de los años setenta y se consolida en el periodo 1989-1999 (Cuadro 3).

Entre los municipios de segunda generación industrial destacan Tenango del Valle, Tianguistenco, Atlacomulco, Almoloya del Río e Ixtlahuca, mismos que aportan el 59% de las industrias que se registraron en los municipios peri metropolitanos (INEGI, 2004).

En general, la región presenta un patrón de concentración-dispersión de las actividades económicas, particularmente las actividades terciarias (Figura 6). La terciarización de la economía se sostiene no sólo en el predo-

Cuadro 3. Unidades económicas industriales por corte censal

Área	1970	%	1986	%	1989	%	1999	%	2004	%
ZMCT	417	39	1 132	67	1 188	66	4 230	66	4 291	63
Peri metropolitana	643	61	566	33	601	34	2 212	34	2 527	37
Total	1 060	100	1 698	100	1 789	100	6 442	100	6 818	100

Fuente: GEM (2000); INEGI, 1989, 1999, 2004; SIMBAD. <http://www.inegi.gob.mx>

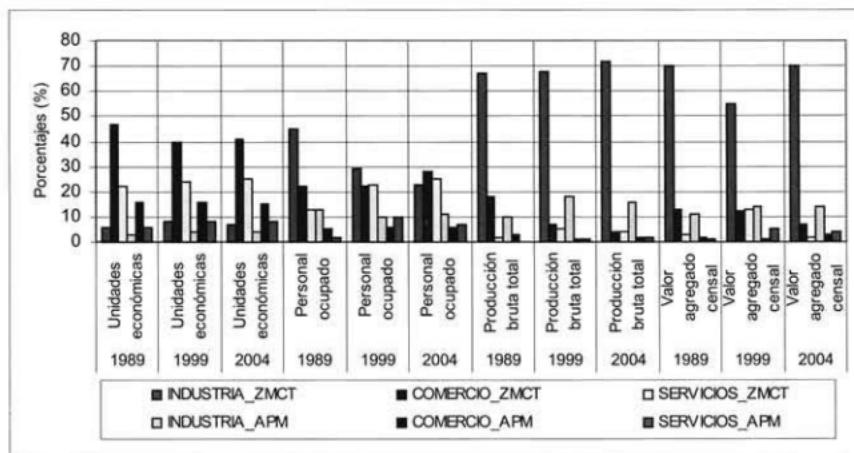


Figura 6. Estructura económica metropolitana y peri metropolitana.

minio de los establecimientos comerciales y de servicios, sino también en su mayor participación en el empleo; mientras que en el sector industrial, el imperceptible aumento del número de establecimientos se corresponde con la disminución del personal ocupado y el incremento de la productividad económica (*producción bruta total* y *el valor agregado censal bruto*).

Las actividades terciarias responden en tres sentidos a la economía regional, el primero impulsa los servicios productivos de apoyo y abastecimiento a la industria, el segundo orienta la auto-ocupación, implementada como una estrategia emergente y que cae en el ámbito de la informalidad, y el tercero se corresponde con la aparición de nuevos focos de acumulación y crecimiento, representados por los hipermercados, plazas comerciales, centros educativos privados y nuevas unidades habitacionales horizontales.

Actualmente los municipios de Lerma y Toluca contribuyen con el 60% de las unidades económicas manufactureras, el 82% del empleo industrial, el 87% de la producción

bruta y el 86% del valor agregado. Al mismo tiempo Toluca y Metepec aportan el 65% del empleo comercial fundamentalmente en el comercio al por menor (INEGI, 2004).

De acuerdo con la información del censo de población (INEGI, 2000), la población ocupada en la ZMCT constituyó el 34.35% de la población total. Los municipios de Toluca y Metepec presentan tasas de ocupación terciaria de más del 60%; en Lerma y San Mateo Atenco la ocupación secundaria es superior al 50%, en Ocoyoacac, Xonacatlán y Zinacantepec predomina la ocupación en servicios; y, en general, la ocupación en las actividades primarias está en declive. Es decir, que el empleo terciario e industrial es congruente con el aumento de la tasa de urbanización y la desruralización de la economía (Figura 7). Al mismo tiempo confirma que el empleo metropolitano se sostiene en la auto-ocupación y en la ocupación en servicios y comercios no especializados.

El grueso de la población ocupada recibe más de un salario mínimo, sin embargo, la distribución del ingreso destaca nuevamente

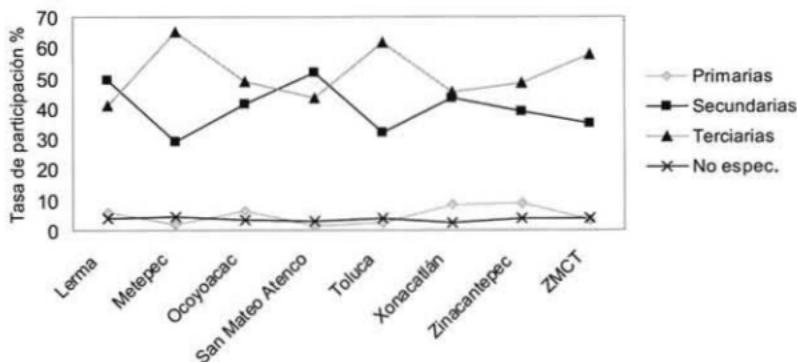


Figura 7. Porcentaje de participación de la población ocupada por sector económico.

a los municipios de Toluca y Metepec (Figura 8). Ambos municipios concentran al 86% de la población de altos ingresos (población que gana 5-10 y más de 10 salarios mínimos).

d) Trayectorias territoriales

En la ZMCT predomina la superficie agrícola, pecuaria y forestal, por encima de la superficie urbana e industrial, la participación de estas últimas en la superficie municipal es del 8% y el 1%, respectivamente.

Como respuesta a la confrontación de intereses particulares y la rentabilidad, se ha producido una organización del espacio ur-

bano, en la que destacan las áreas de alto valor económico frente a las áreas marginales. A la par se manifiesta heterogeneidad en la composición de la población, cuya distribución metropolitana adopta un patrón de concentración-dispersión, el cual se relaciona con las condiciones del terreno, la existencia de agricultura, el tamaño y el costo de los predios.

En la ciudad de Toluca se identifica, lo que podríamos llamar un *rellenamiento del tejido urbano*, los espacios vacíos, una vez que son habitados se caracterizan por casas que nunca se terminan de construir, mezcladas con ca-

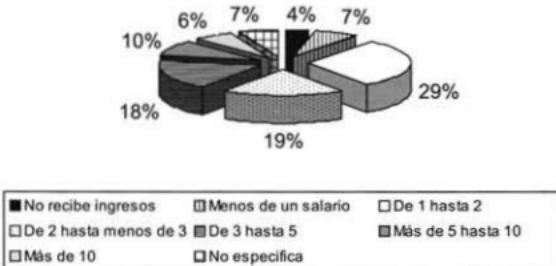


Figura 8. % Distribución del ingreso en la ZMCT.

sas cuyo estilo corresponde a un contexto social de ingresos medios y altos (*heterogeneidad urbana*). Así como el surgimiento de nuevas áreas de habitación popular y residencial en la periferia.

La carencia de drenaje es el indicador más significativo de la suburbanización, al mismo tiempo es el resultado físico de la expansión urbana sobre las áreas desocupadas que se encuentran a su paso. Los datos oficiales reportan que el 80% de las viviendas particulares de la zona cuentan con agua entubada y energía eléctrica, aun cuando no se da referencia sobre la calidad de los servicios, se observa que en las áreas marginales el servicio más deficiente es el drenaje.

En la ciudad de Toluca existen colonias populares que carecen de drenaje en más del 50% de las viviendas habitadas, pero los espacios urbanos más precarios en cuanto a este servicio presentan deficiencias de más del 80%, este es el caso de San Diego de los Padres Cuezcontitlan, Ejido Santa Cruz Atzcapozal-

tongo, Ejido San Lorenzo Tepaltitlan (Jaltepec) y San José Buenavista Chico.

Las viviendas dotadas de servicios, frente a las que tienen carencias, expresan formas dicotómicas de ocupación territorial, las cuales son el resultado, por un lado, de las alianzas entre las promotoras inmobiliarias y el Estado, y por el otro, de procesos y formas irregulares, que responden a la ineficacia del mismo Estado para regular el crecimiento de las ciudades (Jiménez, 2004:1).

i) *Espacio habitado*: en Ocoyoacac, Lerma y Zinacantepec el espacio promedio ocupado por vivienda es superior a los 10 000 m² o 1 ha; en San Mateo, Metepec y Xonacatlán la superficie oscila entre 1 000 y 4 500 m² (Figura 9).

En Toluca la superficie promedio ocupada por vivienda oscila entre 500 m² o 1 ha. Los municipios de mayor extensión son los más ruralizados al contar con una mayor reserva territorial de carácter forestal y agropecuario, mientras que en los municipios urbanos se reduce el tamaño promedio de los predios.

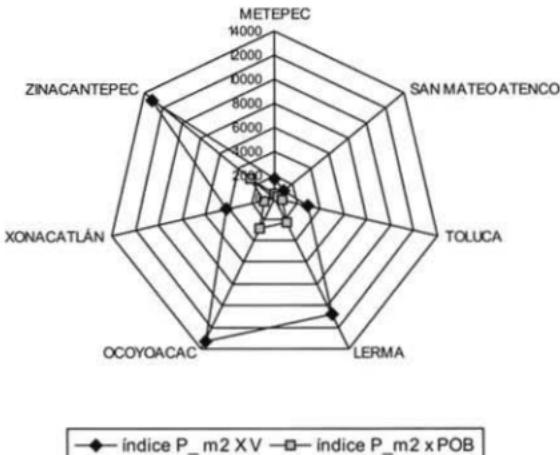


Figura 9. Superficie promedio por vivienda y por habitante (m²).

Sin embargo, la diferencia no radica en el tamaño, sino en la dinámica económica de cada área, la cual eleva o reduce el costo de la tierra para uso habitacional o comercial.

La localización y la elección de un lugar donde vivir, están fuertemente determinados por el mercado inmobiliario que controla los precios del suelo (Méndez, 2002:120). En el mercado de tierras para uso habitacional se identifica una serie de actores que controlan el mercado inmobiliario formal de la ZMCT, pero predominan las transacciones directas entre comprador y vendedor.

Los factores determinantes de la ocupación del suelo, son la accesibilidad, la localización con respecto al centro de la ciudad de Toluca, el bajo precio de la tierra y las necesidades o intereses particulares de los poseedores y compradores de la tierra. Los precios racionan las formas de apropiación y uso del suelo habitacional, mientras que la localización de unidades económicas está determinada por la necesidad de reducir costos indirectos futuros, así, el valor del suelo dependerá de su localización y accesibilidad (Iracheta, 1988:83, 87).

La heterogeneidad de la ocupación habitacional hacia el interior y exterior de la ciudad de Toluca, estimula la urbanización y al mismo tiempo permite identificar patrones de ocupación periférica, que no se relacionan directamente con una condición de marginalidad social—ocupación residencial.

ii) Escenario en construcción: revalorización de la periferia

En esta dimensión se ubica la relocalización de las actividades comerciales y el surgimiento de zonas residenciales. La revalorización de la periferia se comprende como la renovación de la capacidad de estos espacios para satisfacer una demanda específica. El territorio se constituye en capital fijo, el cual tiene un valor contable, que responde, tanto al valor de uso que sus elementos pueden mantener, así como al valor de cambio que la socie-

dad le otorga, y que va asociado a la demanda social (Ortega, 1998:46).

El surgimiento de áreas residenciales localizadas en la periferia, se asocia a la demanda de sectores de población de altos ingresos y a la oferta de un grupo especializado de inmobiliarias. Los negocios inmobiliarios, con la complicidad activa de la población urbana, juegan un papel fundamental en las tendencias actuales de la expansión metropolitana (De Mattos, 1998:749).

En la ciudad de Toluca, como eje central de la zona metropolitana, se identifican muy diversas formas de habitación. De acuerdo con la información por localidad (INEGI, 2000), la ciudad se divide en 106 espacios habitados, cuyas denominaciones incluyen la colonia como sinónimo de ocupación popular, al barrio como reminiscencia de una identidad y forma de vida, así como los fraccionamientos y las unidades residenciales.

En la ciudad se registran once fraccionamientos y la zona residencial de Colón y Ciprés,⁴ en los cuales habita el 7.1% de la población total. El ejemplo es útil para señalar que en el proceso de aparición de los fraccionamientos y espacios residenciales de baja ocupación, es posible leer la dilución de la participación del gobierno en el desarrollo urbano y la aparición de nuevas formas empresariales en las que el capital inmobiliario y los permisos otorgados por los gobiernos conforman una nueva forma de gestionar la urbanización.

Los acercamientos que se han tenido al caso, reportan la aparición de nuevos fraccionamientos horizontales de muy diversos tamaños y precios. Se edifican espacios habitables cerrados en los intercisos rurales entre la ciudad de Toluca y su periferia metropolitana, así como en la periferia contigua a las cabeceras de los municipios metropolitanos.

En el papel de las inmobiliarias como gestoras del cerramiento urbano, es determinante ofertar equipamiento urbano completo y amplia seguridad. Su alianza con el sector público les permite cubrir en la venta inicial

el primer ofrecimiento, lo que contrasta con los espacios que rodean a estos emprendimientos, en los que se tienen deficiencias no sólo de drenaje y agua, sino también de pavimentación.

Los diferentes frentes del capital bancario, industrial, comercial, inmobiliario, etc., hegemonizan la producción, distribución y consumo de la vivienda. En consecuencia, es el capital quien segregá la ciudad en dos direcciones, por un lado, un sector de la población que se difumina en zonas residenciales de alta especulación urbana; mientras que, por el otro lado, las diferentes formas de apropiación diferencial para un sector con pocas posibilidades de acceder al mercado especulativo se ve en la necesidad de auto construir o depender de las políticas y estrategias del gobierno para constituirse en su cliente pasivo (Méndez, 2002).

Al identificar nuevas formas de habitar la ZMCT se entiende el carácter *congénito* de la exclusión social, misma que en la actual etapa del proceso urbano metropolitano experimenta un doble sentido. Por un lado, se ubica la población excluida que habita las áreas suburbanas y la periferia rural metropolitana y, por el otro, se encuentran los nuevos espacios habitados por grupos de población de altos ingresos que se excluyen por decisión propia, no sólo para distinguirse de los demás, sino para constituirse en formas de vida particulares que defienden su seguridad y posición en el ámbito social.

El análisis de las diferencias sociales y espaciales de la ZMCT, no se agota en la caracterización de los espacios precarios frente a los enclaves económicos y habitacionales. En medio de estos dos polos aparecen nuevos espacios habitados, cuya característica principal es la mezcla de formas sociales y materiales que conforman un verdadero *mosaico metropolitano*.

El segundo caso de revalorización de la periferia metropolitana, no se puede explicar como un fenómeno urbano local y aislado, ya

que tiene que ver con la mejora de la infraestructura y las vías de comunicación, así como con el nivel de ingreso de la población. Estos elementos han favorecido la implantación de grandes establecimientos comerciales como Wall Mart. Esta firma desde el año 2000 tiende a localizar nuevos establecimientos en áreas peri metropolitanas adyacentes a las arterias principales de salida, como la vialidad Adolfo López Mateos al poniente y en la vialidad Alfredo del Mazo con dirección noreste.

La localización y gestión económica de estos centros comerciales se sustenta en el aprovechamiento de la aglomeración, la comunicación y la accesibilidad para captar las necesidades de consumo inmediato de grupos heterogéneos de población.

Los hipermercados están desempeñando un papel importante en la reconfiguración social y espacial de las áreas cercanas a su ubicación. A través de la observación y entrevistas, se detecta que la presencia de Wall Mart ha sido el detonante de la mejora en las vialidades secundarias adyacentes y la aparición de fraccionamientos habitacionales para sectores sociales medios –Residencial Alamillos-. La mejora en la infraestructura y la presencia de los hipermercados han repercutido directamente en el incremento del costo de la tierra para uso habitacional y comercial.

CONSIDERACIONES FINALES

La disminución del ritmo de crecimiento poblacional, así como el desplazamiento de los focos de crecimiento de la ZMCT, perfilan las tendencias de cambio en su estructura demográfica a favor de la periferia metropolitana.

El carácter intermunicipal de la inmigración, así como la movilidad intra urbana y los movimientos de regreso de población nativa, confirman que los procesos de desconcentración y descentralización de la población en la ZMCT, conforman nuevas áreas de

transición contiguas y metropolitanas, en las que se presentan conflictos por el uso del suelo y segregación social.

El patrón de ocupación territorial de concentración-polarización comandado por la ciudad de Toluca, sigue vigente como una condición estructural de su hegemonía demográfica, económica y urbana, la cual se deja sentir en 297 localidades de muy diverso tamaño.

El aumento de la población absoluta, la presión demográfica sobre la tierra y los precios del suelo en las localidades urbanas importantes, son los factores que en localidades de menor jerarquía están induciendo la conformación de un nuevo patrón de ocupación territorial disperso y poli centrífico.

La articulación de núcleos de población secundarios de muy diversos tamaños a la dinámica urbana de la ciudad de Toluca, se constituye en uno de los mecanismos principales de un proceso de *desdoblamiento metropolitano periférico*, éste se expresa en la formación de un sistema urbano de núcleos múltiples, asociado al consumo de espacios rurales y tierras ejidales para uso habitacional popular, al mismo tiempo que sitios específicos son revalorizados por la implantación de obras de interés social, por la localización de actividades económicas y emprendimientos habitacionales cerrados. Estas formas de ocupación territorial difunden localmente y a diferentes ritmos la urbanización y la suburbanización, así como la segregación metropolitana.

El patrón de concentración-dispersión adoptado por la distribución de la población y las actividades económicas en la ZMCT, así como la terciarización de la economía regional responden al proceso de difusión de los componentes urbanos hacia las áreas peri metropolitanas y perfilan las tendencias de transformación económica y territorial metropolitana.

Finalmente, la importancia de los diferentes escenarios interpretativos se sostiene en su utilidad para definir algunas líneas de aten-

ción en el estudio de la reestructuración económica y territorial de las áreas metropolitanas, entre ellas la identificación de los factores que producen la descentralización y desconcentración de población y de las actividades económicas en las periferias metropolitanas; la relación entre los nuevos patrones de distribución de la población y los patrones diferenciales de ocupación territorial; el análisis de las implicaciones espaciales y sociales que los flujos de personas y actividades urbanas están provocando en las áreas y localidades rurales; la caracterización de los fenómenos de cambio social asociados a la difusión de la cultura urbana en sitios y áreas rurales; el análisis del impacto que los cambios en las estructuras demográficas producen en el espacio geográfico, en las actividades productivas y en las formas de uso y apropiación de la tierra; el análisis de la constitución del suelo en objeto de especulación y el consumo selectivo del espacio para el establecimiento de sectores económicos estratégicos y sus efectos en la organización social local.

NOTAS:

¹ En el esquema metodológico de Presión-Estado-Respuesta (INE, 2000) los factores de presión caracterizan las condiciones o eventos sobre los cuales se tiene poco o ningún control y que pueden afectar o modificar el estado o la dinámica particular de los componentes del sistema metropolitano en estudio (E), ello produce una serie de respuestas (R) sociales y territoriales que caracterizan el proceso de reestructuración económica y territorial de la ZMCT.

² El dato que se reporta es el resultado de la aplicación de la fórmula para el cálculo de la tasa de crecimiento anual de la población (INEGI, 1994). Los datos de población total para los períodos 2005 y 2010 se calcularon con base en las tasas de crecimiento estimadas.

³ La TCMAP base fue calculada en la serie de datos de 1995-2000. A partir de ésta se proyecta-

ron las tasas de crecimiento de las localidades elegidas y se estimó el incremento de la población hacia los años 2005 y 2010.

⁴ Los fraccionamientos son: Bosques de Colón, Carlos Hank y Los Frailes, Junta local de caminos, Las Margaritas, Las Palomas, Plazas de San Buenaventura, Residencial de las Flores, Las Torres, El Trigo, Valle Don Camilo y El Olímpo.

REFERENCIAS

- Aguilar, A. G. (2002). "Las mega-ciudades y las periferias expandidas", EURE, Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Instituto de Estudios Urbanos, Santiago de Chile, vol. 28, núm. 85, [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-7161200200850007&lng=es&nrm=iso: 15 de febrero de 2006].
- Arroyo Alejandre, J. y L. A. Velázquez Gutiérrez (1992), "La transición de los patrones migratorios y las ciudades medias", en Política Regional, Ciudades medias y Desconcentración Urbana, *Investigaciones Geográficas, Boletín*, núm. especial, Instituto de Geografía, UNAM, México, pp. 229-252.
- Bourne, L. S. (1992). "Restructuring urban systems: problems of differential growth in peripheral urban systems", en Política Regional, Ciudades Medias y Desconcentración Urbana, *Investigaciones Geográficas, Boletín*, núm. Especial, Instituto de Geografía, UNAM, México, pp. 23-38.
- Castrillón Romón, M. y C. Tremiño San Emeterio (1998), "Territorio y patrimonio", IX Conferencia del Consejo Académico Iberoamericano: ideas y experiencias para una nueva cultura disciplinar, *Revista de urbanística de la Universidad de Valladolid, Ciudades 4*, Secretariado de Publicaciones, Valladolid, pp. 13-29.
- Cloke, P. (1978), "Changing patterns of urbanisation in rural areas of England and Wales 1961-1971", *Regional Studies*, no. 12, pp. 603-617.
- De Mattos, C. A. (1998), "La reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas", *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. 1, núm. 4, julio-diciembre, El Colegio Mexiquense, México, pp. 723-755.
- Ferrás Sexto, C. (1998), *La contra urbanización. Fundamentos teóricos y estudios de casos en Irlanda, España y México*, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México, pp. 7-145.
- GEM (1993), *Plan Regional Metropolitano de la Ciudad de Toluca*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Toluca, México.
- GEM (2000), *Atlas Ecológico de la Cuenca Hidrográfica del Río Lerma, tomo V, Industrial*, Comisión para la Recuperación de la Cuenca Hidrográfica del Alto Lerma, Toluca, México, pp. 1-353.
- Gilbert, A. (1993), "Third World Cities: The Changing National Settlement System", *Urban Studies*, vol. 30, 4/5, pp. 721-740.
- Gutiérrez Sánchez, S. y A. Arcila Ponce (1989), *La distribución espacial de la población en el Estado de México 1950-1980*, El Colegio Mexiquense, Cuadernos de Trabajo # 9, Zinacantepec, México, pp. 1-47.
- INE (2000), *Indicadores para la Evaluación del Desempeño Ambiental*, Reporte 2000, SEMARNAT, México, pp. 1-184.
- INEGI (1990), *XI Censo General de Población y Vivienda*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Aguascalientes, México.
- INEGI (1999), *XII Censo Económico*, México, <http://www.inegi.gob.mx>: 20 septiembre.
- INEGI (2000), *Tabulados Básicos Nacionales y por Entidad Federativa. Base de datos y Tabulados de la Muestra Censal, XII Censo General de Población y Vivienda*, 2000, México.
- INEGI (2000), *Sistema para la Consulta de Información Censal por Colonias (SCINCE)*, INEGI, México.
- INEGI (2003), *Censo Ejidal 2001*, Sistema de Consulta Electrónica, versión 0.1, Aguascalientes, México.
- INEGI (2004), *Tabulados básicos de los Censos Económicos 2003*, México [<http://www.inegi.gob.mx>: 20 septiembre, 2005].

- INEGI (1989, 1999, 2004), *Sistema Municipal de base de datos (SIMBAD)*, [<http://www.inegi.gob.mx>, 18 febrero, 2006].
- Iracheta Cenecorta, A. (1988), "Los problemas del suelo y la política urbana en la Zona Metropolitana en la Ciudad de México", en Benítez, R. y J. Benigno Morelos (coords.), *Grandes problemas de la Ciudad de México. Colección desarrollo urbano*, Plaza y Valdés Editores/IPN, México, pp. 47-95.
- Jiménez Sánchez, L. (2004), "Crisis de la planeación urbana: ¿Es la normatividad jurídica la alternativa para el desarrollo de vivienda de interés social en el Estado de México?", en *Resumen de memorias del 9º Encuentro nacional sobre Desarrollo Regional en México*, AMECIDER, del 20 al 22 de octubre, México.
- Kresl Meter, K. (1998), "La respuesta de la economía urbana al Tratado de Libre Comercio de América del Norte: planificar para la competitividad", *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. 1, número 4, julio-diciembre, núm. especial, El Colegio Mexiquense, Zinacantepec, México, pp. 695-722.
- Méndez Sáinz, E. (2002), "Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México", *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, septiembre, núm. 133-134, México.
- Moreno Pérez, O. (2004), "Globalización y reestructuración espacial: el caso del desarrollo urbano-regional en México", *Resúmenes de ponencias. Noveno Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*, 19-22 octubre, México.
- Orozco Hernández, M. E. y O. Gutiérrez Nepomuceno (2002), "Transformaciones socioeconómicas y territoriales en el Ejido de San Pedro Totoltepec, México: un espacio local-global, México en su unidad y diversidad territorial", INEGI/UNAM, México, pp. 539-553.
- Ortega Valcárcel, J. (1998), "El patrimonio territorial: el territorio como recurso cultural y económico", *Revista de urbanística de la Universidad de Valladolid, Ciudades 4*, Secretariado de Publicaciones, Valladolid, España, pp. 33-48.
- SPP (1980), *X Censo General de Población y Vivienda*, Secretaría de Programación y Presupuesto, México.
- Szasz Pianta, I. (1993), *Migración temporal en Malinalco. La agricultura de subsistencia en tiempo de crisis*, El Colegio de México/ El Colegio Mexiquense, México, pp. 11-195.