



**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**“IMPACTO URBANO Y SOCIAL  
DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE ANGELOPOLIS SOBRE LA  
COMUNIDAD DE SANTA CLARA OCOYUCAN”  
(1990-2010)**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
MAESTRA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**PRESENTA:  
ARQ. JUANA ERICKA VARGAS HERNÁNDEZ**

**DIRECTOR DE TESIS:  
DRA. GUADALUPE MARÍA MILIÁN ÁVILA**

**PUEBLA, PUE. JUNIO 2016**

“Planificar es diagnosticar, proyectar objetivos, definir estrategias, metas y darse los medios para alcanzarlos. Es definir y preparar lo que será el país o la ciudad. Lo ideal es definir ese futuro con la sociedad”

Miguel Ángel Quintero C.

## CONTENIDO CAPITULAR

	pag.
INTRODUCCION	6
OBJETIVOS	8
METODOS Y TECNICAS DE INVESTIGACION	8
EL METODO DESCRIPTIVO	10
CAPITULO I    MARCO TEORICO CONCEPTUAL	12
1.1    Componentes generales	12
1.1.1    Globalización	12
1.1.2    Expansión urbana, crecimiento urbano, urbanización y conurbación	13
1.1.3    Especulación inmobiliaria y capital inmobiliario	14
1.1.4    Segregación socio - espacial	16
1.1.5    Territorio urbano y rural	18
1.1.6    Fraccionamiento cerrados	21
a) Definición	22
b) Características	22
c) Impactos o implicaciones que tienen en el territorio	24
1.1.7    Poder y resistencia	26
1.1.8    Comunidad y sociedad	28
1.1.9    Conflicto y cambio social	30
CAPITULO II    SECTORES INVOLUCRADOS	32
2.1    La comunidad de Santa Clara Ocoyucan	32
2.1.1    Delimitación espacial y temporal	32
2.1.2    Historia urbana, cultural "usos y costumbres"	34
2.1.3    Demografía	40
2.1.4    Economía	41
a) Usos de suelo	44
b) Infraestructura	46

	c) Fuentes de empleo	48
2.2	Grupos de poder	50
	Inmobiliarias, notarias, bancos y funcionarios	
2.2.1	públicos	50
2.2.2	mecanismos de presión	51
2.2.3	¿Organizaciones a favor de la tierra o delincuentes?	51
2.2.4	Especulación inmobiliaria	52
2.2.5	La reventa	52
2.3	Fraccionamiento Lomas de Angelopolis	53
2.3.1	Historia reciente	53
2.3.2	Demografía	54
2.3.3	Economía	57
	a) Usos de suelo	58
	b) Infraestructura	67
2.3.4	Delimitación espacial y temporal	92
2.3.5	Sin certeza jurídica	92
2.4	Leyes y reglamentos	93
2.4.1	Constitución mexicana	93
	Programa municipal de Desarrollo Urbano	
2.4.2	Sustentable de Puebla y carta urbana	95
2.4.3	Ley agraria	101
2.4.4	Gobiernos	102
2.5	Planificación Territorial y Urbana	104
CAPITULO III	IMPACTO URBANO Y SOCIAL	108
3.1	Protesta y conflicto social	108
3.1.1	Presión política o privada a los campesinos	108
3.1.2	Intereses de los afectados y su postura ante el problema	108
3.1.3	Manifestaciones sociales	109
3.1.4	Expulsión del campesino	109
3.2	Impacto social	110

---

3.2.1	nuevas o perdidas de fuentes de empleo	110
3.2.2	Migración a otras ciudades y al extranjero	111
3.2.3	Pérdida de identidad o impacto cultural	112
3.3	Impacto urbano	115
3.3.1	Cambio de uso de suelo	115
3.3.2	Impacto ecológico	116
ANEXOS	PROCESOS SEMEJANTES O ANÁLOGOS	118
	A. Residencial Santa Fe, Ciudad de México	118
	B. San José Chapulco, Puebla	131
CONCLUSION		138
BIBLIOGRAFÍA		139

## INTRODUCCION

Debido al auge de crecimiento de las ciudades por causas del libre comercio, la apertura de la economía, de los créditos, entre otros, que se está desarrollando a nivel global y en específico para este tema en los municipios de Puebla, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, Cuantlancingo y ahora en el municipio de Ocoyucan, surgen mejoras con este proceso de *conurbanización*.

Con este proceso de crecimiento urbano surgen IMPACTOS SOCIALES que alteran la cultura, costumbres y tradiciones de las localidades como juntas auxiliares que son alcanzadas y muchas veces adsorbidas por esta urbanización, generando un cambio social como la pérdida de identidad o pérdida de fuentes de empleo, orillando a los pobladores a la migración, alterando totalmente su calidad de vida. Estos problemas y conflictos entre lo rural y lo urbano son resultado del crecimiento espontáneo sin una planeación adecuada y sin una visión del ordenamiento territorial.

El crecimiento urbano de la ciudad de Puebla se ha dado principalmente en la necesidad de vivienda, motivo por el cual grupos de inmobiliarias de alta inversión económica así como organismos públicos han aprovechado esta necesidad para construir asentamientos habitacionales, ubicándose donde el suelo lo puedan adquirir a bajos costos, esto se da generalmente en las periferias de la ciudad en los suelos agrícolas y rurales con la construcción de fraccionamientos cerrados de nivel bajo como lo son los tipo Infonavitt y en el sur del municipio de Puebla con los fraccionamientos de tipo residencial medio y residencial alto como lo son La Vista Country Club, Lomas de Angelopolis, por mencionar algunos.

Así surge la especulación urbana, ya que en la periferia de la ciudad colindando con las comunidades rurales surgen fraccionamientos cerrados mediante la adquisición del suelo o terrenos de labor el cual se convierte en mercancía, dándose la *expropiando de la tierra y expulsando de los campesinos* que se niegan a abandonar sus tierras. Surgiendo IMPACTOS URBANOS con el cambio de uso de suelo de agrícola a habitacional donde las empresas privadas "Inmobiliarias" especulan con la tierra, compran a bajos costos las hectáreas de cultivo, estas son lotificadas y urbanizadas dotándola de servicios e infraestructura como lo son vialidades, agua potable, drenaje y electrificación, para posteriormente venderla a altos precios dando el plus que es la privacidad y seguridad al ser fraccionamientos cerrados con acceso controlado.

En este trato de compra venta y cambio de uso de suelo también se pierde la riqueza del suelo productivo o tierras de labor, este cambio es "irreversible", de igual manera en el aspecto ambiental también existen problemas como lo son la contaminación de los ríos o barrancas con las aguas residuales del nuevo fraccionamiento, la explotación de las reservas de agua (mantos acuíferos) con la creación de pozos para el nuevo asentamiento y durante la construcción existe alta contaminación atmosférica por las partículas de polvo que genera el paso de los vehículos y la descarga de escombros en los terrenos aledaños al fraccionamiento.

Los vecinos o pobladores que viven en los alrededores de los Fraccionamientos se ven muchas veces afectados por la construcción de éstos, ocasionan caos e incertidumbre ya que los campesinos que no desean vender son presionados, extorsionados y viven el acoso constante de las inmobiliarias para obtener las tierras y muchas veces estas son

expropiadas no dando nada a cambio. Se podría pensar que el campesino al vender sus tierras con el recurso obtenido su calidad de vida mejorara, pero el recurso obtenido es muy bajo. Esta transacción solo beneficia a la constructoras o inmobiliarias que adquieran las parcelas en precios irrisorios y vendiéndolas en costos elevados multiplicando su inversión.

Otro factor que se considera grave para la población es la pérdida de la identidad cultural, generada por los cambios a los que se tienen que someter los pobladores que han perdidos sus tierras, con el cambio de usos de suelo de agrícola a habitacional se afecta su economía, orillándolos a buscar nuevas fuentes de empleo en el comercio o como albañiles en la construcción del nuevo asentamiento, *los campesinos pasan de ser agricultores y dueños de las tierras, a ser empleados de la construcción y pasan a ser jornaleros de lo que antes eran sus tierras*, o en el peor de los casos a la migración.

Con este tipo de fraccionamientos privados se van creando siendo sectores cerrados en la ciudad truncando su continuidad vial, ya que las calles son truncadas por estos grandes. Otra problemática surgida por estos fraccionamientos es que durante la construcción se deterioran las vialidades de estas comunidades por el paso constante de vehículos pesados.

Las leyes y reglamentos por parte de la administración pública han favorecido a los que tienen mayor poder económico, olvidando a los campesinos, ignorando a los más pobres y con esto empeorando su situación, orillándolos a tomar medidas extremas ya sea alcoholismo, drogadicción e incluso a la migración a otros poblados, a la ciudad o peor a un a otro país que en este caso será Estados Unidos donde no solo arriesgara su vida al tratar de pasar como ilegal si no que al estar en un país extraño será objeto de racismo y maltrato.

## OBJETIVOS:

### GENERAL

Analizar el impacto urbano y social mediante el proceso de expansión urbana y conurbación que se está dando sobre la comunidad de Santa Clara Ocoyucan por medio del Fraccionamiento cerrado y exclusivo de Lomas de Angelopolis.

### PARICULARES

- Conocer si se dio la *“Especulación Inmobiliaria, expulsión, expropiación, y privatización del suelo”* en la comunidad de Santa Clara Ocoyucan, durante la compra venta de los terrenos.
- Conocer los conflictos y cambios sociales que se han generado con la especulación del suelo.
- Saber quiénes fueron realmente los beneficiarios en este tipo de acciones.
- Saber y entender si esta forma de crecimiento de la ciudad es la indicada y apropiada para llegar a una igualdad social o con este tipo de segregación la sociedad se sigue fragmentando y creando racismo.
- Conocer mediante las analogías de José Chapulco en el estado de Puebla y Santa Fe en el estado de México *como los pobladores enfrentaron este cambio social, económico y cultural.*

## METODO Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

El método y las técnicas a emplear para la investigación serán el ***Método del Pensamiento Complejo*** creado por el autor Edgar Morin, la técnica de visita de campo con su guía de observación y la técnica de entrevista con su guía de historias de vida.

Es fundamental tener un objeto de la realidad, algo que debido a eventos, acciones, interacciones, capte el interés del investigador, este objeto de la realidad se convertirá en el **objeto de estudio**, para este caso serán **los impactos urbanos y sociales** que se están dando entre Santa Clara Ocoyucan y el fraccionamiento Lomas de Angelopolis.

Una vez teniendo el objeto de estudio será llamado el TODO y según el **principio sistémico u organizativo** es imposible conocer el todo sin conocer particularmente las partes, las cuales son:

- La comunidad afectada “*Santa Clara Ocoyucan*”.
- Los grupos de poder económico “*Fraccionamiento Lomas de Angelopolis*” perteneciente al “*Grupo Posada*” inmobiliaria de alto poder adquisitivo.
- Las *políticas Urbanas* aplicables que en este caso son dadas y ejercidas por los ayuntamientos de San Andrés Cholula y Santa Clara Ocoyucan.

Se sigue con el **Principio Holográfico** donde indica Morin que “No solo la parte se encuentra en el todo sino donde el todo está inscrito en la parte”, para expresar esto es importante señalar que no todos los problemas que aquejan a la comunidad de Santa Clara Ocoyucan son ocasionados por el Fraccionamiento Lomas de Angelopolis, pero si al llegar el fraccionamiento ocasionó problemas en la comunidad. Los intereses de los grupos inmobiliarios no son los mismos interés de las comunidades y si en cierta forma son los mismos que el de la política urbana (Ayuntamientos).

El **Principio del Bucle Retroactivo** nos permite conocer los procesos auto reguladores, el cual rompe con el principio de causa lineal y nos dice que “la causa actúa sobre el efecto y el efecto sobre la causa”, esto nos indica que se deberá de conocer de este objeto de estudio la causa que genero este problema o la causa que nos orillo a estudiarlo y por lo tanto que efectos urbanos y sociales provoco sobre su entorno y a su vez estos efectos que causas generaron.

Para lo anterior las causas que generaron los problemas de las comunidades de Santa Clara (comunidad con una cultura, costumbres y tradiciones ya establecidas, con una calidad de vida rural) fue la llegada el Fraccionamiento Lomas de Angelopolis el cual es un asentamiento de grandes dimensiones, los efectos que provoco fueron: Cambios de uso de Suelo del agrícola al habitacional con la especulación y privatización del ejido, impactos ecológicos, Protesta social mediante manifestaciones, presiones políticas a los campesinos por parte de las inmobiliarias.

No se debe de olvidar que los productores y los efectos de nuestro problema a investigar son los mismos productores y causas que lo originaron o produjeron, así lo indica Morin en el **Principio del Bucle Recursivo**, en nuestro objeto de estudio debemos identificar los productores o causantes que generaron, sin olvidar que este no puede reproducirse o existir sin los productores. Los productores y efectos que originaron nuestro objeto de estudio es la conurbación que está sufriendo la ciudad de Puebla con los municipios colindantes, con la necesidad de contar con más viviendas, la ciudad ha alcanzado a las comunidades vecinas.

Dentro de este método también se encuentra el **Principio Dialógico** donde se entenderá que existe o existía orden en el entorno del objeto de estudio o era un orden el mismo objeto de estudio, donde extraía o daba a su entorno energía para mantener su autonomía y generaba organización, a este orden lo afecta algo y se crea un desorden y este a su vez genera un orden diferente al que existía, “debemos permitirnos asumir racionalmente la inseparabilidad de unas nociones contradictorias” para entender mejor este orden o este desorden debemos seleccionar los objetos de orden y certidumbre, quitando ambigüedad, posteriormente clasificaremos, distinguiremos y jerarquizaremos.

Para poder saber si existía orden en el entorno del objeto de estudio se investigaran los antecedentes de la comunidad de Santa Clara Ocoyucan en un periodo

de 1990 al 2010, mediante planos, documentación, datos estadísticos, entre otros; este orden en el entorno daba energía manteniendo su autonomía reflejada en sus costumbres en la celebración de sus fiestas y tradiciones, llevando una calidad de vida estable; pero este orden que se tenía como bien lo dice el método de Morin lo afecta algo y se crea un desorden que en este caso es la llegada de la conurbación reflejada mediante el Fraccionamiento cerrado Lomas de Angelopolis, alterando la calidad de vida; pero este desorden a la vez crea un orden diferente al que se tenía, adaptándose la vida de los pobladores a este nuevo objeto.

Primero debemos seleccionar los objetos de orden y certidumbre, para ello debemos conocer la comunidad, los grupos de poder y la política urbana vigente; posteriormente clasificaremos, distinguiremos y finalmente jerarquizaremos con el objetivo de entender por qué se está dando el proceso de conurbación de esta manera.

Por último el objetivo de este método es reintroducir o restaurar el objeto de estudio descubriendo el problema cognitivo central, mediante el **Principio de la Reintroducción del Conocedor en Todo Conocimiento**, ya que todo conocimiento es una reconstrucción/traducción, para esto dependemos de nuestra aptitud para organizar el conocimiento y es necesario comprender que nuestra lucidez depende de la complejidad del modo de organizar nuestras ideas.

## EL MÉTODO DESCRIPTIVO

También llamada Investigación Descriptiva, es aquella en que reseñan las *características o rasgos* de la situación o fenómeno objeto de estudio. Se deben describir aquellos aspectos más *característicos, distintivos y particulares*. Una de las funciones principales de la investigación descriptiva es la capacidad para seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio y su descripción detallada de las partes, categorías o clases de dicho objeto. 1

El objetivo de la investigación descriptiva consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e *identificación de las relaciones* que existen entre dos o más variables.2

La investigación descriptiva procura brindar una buena percepción del funcionamiento de un fenómeno y de las maneras en que se comportan las variables, factores o elementos que lo componen. Los estudios descriptivos llegan finalmente a conclusiones generales construidas por medio de abstracciones, que dan cuenta de los hechos observados y se llaman generalizaciones empíricas. Las generalizaciones empíricas pueden ser tomadas como presunciones teóricas o hipótesis de trabajo por quienes encaran otras investigaciones más tarde y usan estas hipótesis para explicar hechos o quieren saber si las hipótesis funcionan. Por otra parte los estudios descriptivos pueden llegar a colocar de manifiesto *nuevos problemas y preguntas de investigación*, dos

---

1 BERNAL, César Augusto, *Metodología de la Investigación*, Segunda Edición, México, 2006, p.112

2 DEOBOLD B. Van Dalen y William J. Meyer., *Manual de técnica de la investigación educacional*, <http://noemagico.blogia.com/2006/091301-la-investigacion-descriptiva.php>

aportes que son muy valiosos en la construcción social del saber a través del método científico.<sup>3</sup>

En este capítulo para determinar cuál es la situación actual del objeto de estudio se identificarán los rasgos, características, distintivos y particulares de dicho objeto, que en este caso serán la comunidad de Santa Clara Ocoyucan, el fraccionamiento de Lomas de Angelopolis y las autoridades municipales, pero no se darán explicaciones o razones del porque de las situaciones, los hechos o los conflictos que se ha suscitado a razón de la llegada del fraccionamiento.

Como lo señala WYNARCZYK, con el método descriptivo se brindara una buena percepción del objeto de estudio y de las maneras en que se comportan las variantes o elementos que lo componen, llegando finalmente a conclusiones generales que dan cuenta de los hechos observados.

---

<sup>3</sup> WYNARCZYK, Hilario, M.A., *Estrategias de Investigación*, Agosto del 2001,  
<http://www.cyta.com.ar/ta0102/hilariowynarczyk@ciudad.com.ar>

## CAPITULO I.- MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

### 1.1 COMPONENTES GENERALES

#### 1.1.1 GLOBALIZACIÓN

Parece que el mundo se hace más pequeño cada día, o simplemente todos nos acercamos mas. Las comunidades que antes estaban alejadas de la ciudad, hoy en día pertenecen a ella, han sido absorbidas, devoradas y tragadas por la vida urbana. Su cultura y sus tradiciones que destacan en cada comunidad, en el mejor de los casos aún perdura, pero la realidad es que poco a poco van desapareciendo. Aunado a esto “los costos decrecientes del transporte, *las comunidades instantáneas*, la eliminación de muchas barreras comerciales y la migración en aumento, reúnen a los pueblos del mundo en una nueva *comunidad global*” (Dollar, 2005:5).

Actualmente vivimos inmersos en la **globalización**, es decir un Fenómeno de interacciones supraestatales, sustentado en el desarrollo de sistemas de comunicaciones e intereses transnacionales de personas o grupos, que crean un nuevo entorno internacional, incidiendo de alguna forma en el ejercicio de la soberanía de los Estados. Se presenta principalmente en los planos cultural, económico y político. Esto se traduce en una “revolución de telecomunicaciones que ha creado una audiencia global e innumerables redes de intercomunicaciones especializadas, sistemas de codificación y transmisiones binarias de información (códigos de barra, soportes magnéticos, dinero de plástico, satélites de comunicaciones, microprocesadores, cables ópticos, teléfonos, ordenadores portátiles, etc.), que no solo ha acelerado la transmisión de información científica, cultural, estadística y, sobre todo, económica, sino que ha hecho virtualmente imposible plantear cualquier traba a los mercados especialmente los financieros y tecnológicos. No cabe duda de que los Estados y las grandes compañías transnacionales son los principales usuarios y beneficiarios de este cambio técnico” (GIDDENS, 2000).

“Si bien la globalización trae consigo grandes oportunidades, concita igualmente grandes riesgos, aumentará la desigualdad social, perturbará el equilibrio de poder entre países, será nociva para el medio ambiente y socavará las culturas locales. Para cosechar los beneficios y evitar los peligros, las naciones tienen que desarrollar políticas prudentes, mejorar su clima de inversión, reformando sus instituciones, comunicaciones, su sistema financiero y de transporte, de tal manera que se estimule la inversión. *Lamentablemente en este tenor se deja en el olvido a las comunidades culturalmente ya establecidas, beneficiando solo a las grandes empresas.* Para lograr el éxito en los mercados mundiales las naciones deben emprender acciones para fortalecer sus sistemas financieros, mejorar su clima de inversión y *desarrollar programas de educación y protección social*, que ayudarán a que sus ciudadanos soporten la incertidumbre y los traumatismos que crea la globalización” (Dollar, 2005:7).

### 1.1.2 EXPANSIÓN URBANA, CRECIMIENTO URBANO, URBANIZACIÓN Y CONURBACIÓN.

Con la apertura de la economía a nivel global, la inversión en las telecomunicaciones, la modernización en infraestructura y las demandas de vivienda debido al crecimiento de población, permiten la llegada de grandes inversionistas e inmobiliarias a las ciudades, generando procesos de **urbanización** espontáneos o planificados, es decir, se habilitan espacios para poder ser habitados, dotándolos de servicios básicos de infraestructura (agua potable, drenaje, alcantarillado, redes de telecomunicación, redes viales, etc.) y equipamiento (edificios públicos, espacios de recreación, entre otros). Estos procesos dan lugar a una fuerte **expansión urbana**, las ciudades inmersas en estos cambios frecuentemente sobrepasan sus límites administrativos y políticos ocupando bosques, sembradíos y cuerpos de agua.

Esta expansión urbana puede ser **positiva** cuando se hace respetando el medio ambiente, no saturando el espacio con edificios, sino haciendo urbanizaciones residenciales de poca altura, lo más integradas posibles con el paisaje y la forma tradicional de construcción de la zona, respetando las necesidades de sus futuros habitantes y de los que ya viven en el núcleo urbano consolidado; pero también puede ser **negativa** cuando ocupa espacios de alto valor ecológico, haciendo desaparecer hábitats naturales, dejando de lado la capacidad real de las infraestructuras existentes (carreteras, colegios, centros sanitarios, etc.) lo que provoca el colapso de los ya existentes, en perjuicio de todos los habitantes.

Además, las tradiciones y costumbres de la gente se ven afectadas muchas veces por la **urbanización**, pues la relación que se establece entre proyectos urbanos, delincuencia, inseguridad y violencia, propicia el desalojo así como también el rechazo de la gente a los decretos expropiatorios por la utilidad pública (QUINTERO, 2005:73)

Al igual que la expansión urbana, existe el **crecimiento urbano** el cual es el resultado de la combinación de una serie de procesos económicos, políticos, culturales y sociales. “La suma de todas las decisiones técnicas que configuran este crecimiento constituye un factor de incidencia ambiental tan notable como ignorado por todos, empezando por los propios técnicos, cuyas decisiones se orientan sobre todo por las características de utilización inmediata y por los precios”(SCHTEINGART, :212); que por intermedio de las comunidades y los transportes interurbanos permiten que la población se desplace en busca de vivienda y mejores trabajos, en muchos casos alcanza a otros asentamientos e incluso otras ciudades, surgiendo así la **conurbación**.

Los nuevos desarrollos habitacionales se caracterizan por una alta densidad constructiva y poblacional, son construidos en los márgenes de vialidades interurbanas asentando la morfología de las urbes y modificando drásticamente el paisaje rural de las periferias. Cabe mencionar que las distintas ciudades que componen la **conurbación** tienen actividades diferenciadas, una dinámica propia, sus recursos económicos y su capacidad para atraer inversiones, un centro, una periferia y espacios suburbanos propios, sus grupos sociales y su personalidad, un modo de ser y una cultura que les identifica.

Estos centros de población forman o tienden a formar una entidad geográfica, económica y social, debiendo coexistir bajo las mismas normas. El área urbana, a partir de un núcleo principal y gracias a los recursos de la sociedad industrial, induce a la rápida **urbanización** de las zonas vecinales, abarcando antiguos núcleos, integrándolos a una nueva realidad socio-económica más amplia que las unidades político-administrativas que les correspondían. La envolvente de este conglomerado humano y físico, generalmente no coincide con el límite político administrativo de la ciudad y se observa con irregularidad. También surgen acciones de urbanización como:

- La urbanización del suelo y la edificación en el mismo;
- La transformación del suelo rural a urbano;
- Las fusiones de subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios;
- Los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas;
- La rehabilitación de fincas y zonas urbanas;
- Las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura. 4

Finalmente, para Mumford “el **crecimiento desmesurado** de los suburbios ha revertido la idea original, la dispersión de la **expansión urbana** no sustituye la ciudad previa, tampoco rivaliza con su equipamiento cultural, ni se ha constituido el vecindario, más bien se ha creado, una **no-ciudad**, la **anti-ciudad**.” (MENDEZ, :7).

### 1.1.3 ESPECULACIÓN INMOBILIARIA Y CAPITAL INMOBILIARIO.

En pro del crecimiento de las ciudades mediante nuevas vías de comunicación, modernización de las existentes, la creación de nuevas fuentes de empleo y la necesidad de contar con más viviendas, se crea un panorama óptimo para que las inmobiliarias inviertan en estas ciudades, muchas comunidades con usos y costumbres son alcanzadas y absorbida por esta expansión urbana, los terrenos agrícolas de estas comunidades que se encuentran cerca de las principales vías de comunicación se convierten en una oportunidad económica para muchas inmobiliarias.

Estas inmobiliarias se basan en la especulación de los terrenos agrícolas, es decir comprándolos y vendiéndolos con el único propósito de beneficiarse de las variaciones en su precio de mercado. Mediante el conjunto de operaciones comerciales o financieras su único objetivo es siempre obtener un beneficio económico, basándose en las fluctuaciones de los precios, ya que una operación especuladora no busca disfrutar del bien o servicio, sino obtener un beneficio de las fluctuaciones de su precio con base en la teoría del arbitraje. En sentido extenso, toda forma de inversión es especulativa; sin embargo, el término se suele aplicar a aquella inversión que no conlleva ninguna clase de compromiso con la gestión de los bienes en los que se invierte, limitándose al movimiento de capitales (mercado financiero), habitualmente en el corto o medio plazo. La especulación de estas inmobiliarias se basa en la previsión y en la anticipación comprando mediante diversas estrategias a bajo precio, urbanizando y vendiendo a mayor precio. El economista José Manuel Naredo define la especulación como el acto de "revender con beneficio" (NAREDO, J. M., 1998).

---

4 SEDESO, 2000

Esta práctica está mal vista a nivel social ya que los especuladores pueden forzar a que los precios suban o bajen por encima de su valor real (al aumentar la demanda o la venta de forma artificial).

Con el objetivo de que esta especulación de tierras no sea arbitraria, aparecen los planes reguladores inmobiliarios, así el desarrollo urbano forma parte de un instrumento urbano territorial oficial, en el que el Estado se transforma en el principal socio estratégico del nuevo negocio donde el plan regulador de intervención se convierte en un excelente mecanismo para estimular esta forma de especulación (QUINTERO, 2005:15).

La especulación, la influencia política, los asentamientos irregulares, la expropiación, el desalojo y la protesta siguen siendo el medio de volver legítimos proyectos inmobiliarios (QUINTERO, 2005:78).

Una idea retomada es que se pretende regular la especulación del suelo urbano. Sin embargo estos intentos de desarrollo terminan fomentando aquello que pretendían normar, mediante la revalorización del suelo. Aquí intervienen dos agentes fundamentales las inmobiliarias y los promotores urbanos cuyos intereses económicos son expresados en proyectos inmobiliarios privados en donde el Estado y sobre todo la planeación urbana permiten convertir estos en planes reguladores urbanos (QUINTERO, 2005:16).

En la actualidad a los grupos de poder económico con intereses en la especulación de la tierra urbana, se suma la utilidad de los negocios adicionales, seguros y rentables como las plazas comerciales (QUINTERO, 2005:16).

Por otro lado, tenemos el capital el cual es un elemento necesario para la producción de bienes de consumo como las maquinarias, inmuebles u otro tipo de instalaciones. Así, como los llamados bienes de capital que son aquellos bienes destinados a la producción de bienes de consumo. Estos deben de tener el suficiente grado de efectividad para satisfacer necesidades y generar rédito económico.

Básicamente su planteo es que las ganancias del proceso de producción se reinvierten en maquinarias y mejores mecanismos que provocan una mejor capacidad de producción y una baja en el requerimiento de trabajo humano, es decir, cada vez se tiene la capacidad de producir más bienes de consumo a la vez que hay menos gente con capacidad de adquirir esos bienes.

Según Marx esta contradicción del sistema llevaría inevitablemente a una abolición del mismo, surgiendo una nueva forma de organización que derivaría en una sociedad sin clases.

La capacidad de atraer capitales es una de las tareas fundamentales de un país que quiere fortalecer su economía. Además de que la radicación de capitales provenientes del exterior aumentaría la producción de bienes, una de las consecuencias más positivas sería la cantidad de empleo que podría crear. Es por ello que los países deben tomar medidas en esta dirección.

En efecto, es importantísimo tomar en cuenta que el futuro económico de las ciudades de México depende de sus propias ventajas competitivas. El éxito de esta planeación reside en involucrar a todos los tipos de empresas, la reducción de la pobreza no será posible a menos que las ciudades sean productivas y capaces de ofrecer

oportunidades económicas a los habitantes urbanos en condiciones de pobreza. A su vez, las ciudades proporcionan a las empresas los factores determinantes que pueden mejorar su posición competitiva en las redes económicas nacionales regionales y globales.

Por supuesto, se requiere implementar políticas públicas diseñadas para el manejo de las deseconomías de aglomeración en estas ciudades, así como una adecuada planeación en las ciudades de menor tamaño pero de gran dinamismo para evitar que se generen en ellas estas deseconomías y aprovechar al máximo sus ventajas competitivas.

Cualesquiera que sean las variables económicas consideradas, estas deben resultar en una mejora de la calidad de vida de los habitantes y con mayor frecuencia se integran variables para medir la cohesión social, sustentabilidad, gobernabilidad, etc., que ayudarían a mejorar el desarrollo económico del país.

La prosperidad y bienestar de México dependen de la capacidad de sus ciudades de aprovechar las oportunidades para lograr el crecimiento sostenido del empleo y minimizar los retos de la integración económica global y el crecimiento de la población urbana, al igual en gran medida del afianzamiento y fortalecimiento del rol económico que cada una de las ciudades tiene en el Sistema Urbano Nacional.

Sinceramente, es casi imposible que el gobierno vuelva a fijar su vista hacia el sector pobreza pues esta tan acostumbrado a ser egoísta y siempre buscar su beneficio propio sin mirar a atrás, no obstante es tarea de todos encontrar el equilibrio que el país necesita para seguir creciendo y mejorando el estatus del país.

---

#### 1.1.4 SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL.

A lo largo de la historia de la Humanidad el hombre siempre ha presentado una tendencia a generar la idea de jerarquías sociales, políticas, económicas o culturales que derivan en alguna forma más o menos enraizada de **segregación**. Es claro que es una forma de violencia que cuesta mucho trabajo revertir, ya que aun cuando no tiene que ver directamente con la violencia física (aunque puede implicarla) si tiene que ver mayoritariamente con actitudes de desprecio hacia aquellos vistos como inferiores.

Los seres humanos tienden a separarse, “concentrándose en grupos de población que comparten una misma característica (raza, etnia, nivel económico, religión, etc.) en ciertas porciones del espacio” (SEGUIN, 2006:15), de esta manera se crean zonas relativamente homogéneas en el espacio urbano, pero al mismo tiempo resultan ser diferentes de otras zonas (SEGUIN, 2006:15). Surgen procesos en los cuales los actores desarrollan estrategias con el fin de apartar a los miembros de otras categorías sociales (SEGUIN, 2006:15), propiciando una **segregación social** y creando actores dominantes y dominados.

Por lo general en los actores dominantes existe un gran componente activo de rechazo a través de mecanismos de estigmatización<sup>5</sup> hacia el actor dominado. Con el

---

<sup>5</sup> Se entenderá por estigmatización o estigma, a la marca física en los individuos considerados extraños o inferiores. En la actualidad es la desigualdad en las clase social, grupo étnico, poder económico, etc. Con frecuencia alguna de estas

intento de separarse se crean **barreras** físicas para enmarcar más esta diferencia de características, generándose una **segregación espacial**.

Con esta división socio espacial, los accesos a los **recursos** colectivos o públicos (infraestructura, equipamiento urbano, etc.) son restringidos o desiguales (SEGUIN, 2006:15), donde claramente son beneficiados los que habitan en el interior de estas barreras y excluidos de estos recursos públicos los que están afuera. Con esto se reafirma que **la segregación** es “la existencia de zonas de fuerte homogeneidad socioeconómica interna que pregonan los contrastes con respecto a otras zonas” (SEGUIN, 2006:15).

La Autora Anne-Marie Seguin nos indica apoyándose en Grafmeyer y en Shelling tres grandes tipos de procesos que conducen a la segregación. El “*Proceso económico*”, que es resultado del efecto de las desigualdades de recursos y posturas, producidas por la diferenciación social, separando a los pobres de los ricos, los menos instruidos, etc. Otro proceso se da con la combinación de “*comportamientos individuales discriminatorios*”, que denotan una diferenciación con respecto a la elección del lugar de residencia, aun cuando no existe forzosamente un deseo de segregación y que los actores colectivos no han buscado necesariamente. Y el último es el resultado de la “*acción organizada de actores*”, ya sea legal o ilegal, por la fuerza o sutilmente, directa o indirecta, en este caso la intención segregativa está explícita en las voluntades colectivas que se encuentra al origen de la separación física (SEGUIN, 2006:16).

Con esto, las condiciones habitacionales de la población son desiguales, ya que “mientras las poblaciones de los barrios acomodados (fraccionamientos cerrados) se encuentran dentro de una lógica de elección, las poblaciones de los barrios en dificultad se encuentran, en su gran mayoría, en una situación de coacción” (SEGUIN, 2006:16), obligando a los pobladores más desprovistos a ocupar los espacios residuales urbanos (laderas de barrancas y ríos, terrenos con problemas de inundaciones, entre otros).

Los fraccionamientos cerrados son el más claro ejemplo de la **segregación socio espacial**, para encontrar claramente sus características se requiere enunciar las siguientes definiciones. “Al definir la **segregación** de una manera descriptiva, se hace referencia a la concentración en el espacio urbano de hogares pertenecientes a categorías sociales semejantes basadas en raza, etnia, clases sociales y nivel económico. También puede ser definida como un acceso desigual a los equipamientos y a los servicios colectivos. Y finalmente definida como una estrategia para distanciar a ciertas categorías sociales, es la acción realizada por los miembros de un grupo para excluir a otros individuos de su espacio, sobre la base de una diferencia social” (SEGUIN, 2006:32-33).

Como ya se mencionó, la segregación va más allá de colocar barreras, es un rechazo de compartir y un rechazo de coexistir. Con la colocación de fronteras se acaparan los recursos deseables existiendo ventajas o privilegios (segregación espacial),

---

características induce para que parte de una sociedad no acepte a ciertas personas entre sus miembros. (CALLEJAS Y PIÑA, 2005:65). “De acuerdo con Ricardo García Bernal, la palabra *estigma* se ha concebido tradicionalmente como una característica que *desprestigia considerablemente* a un individuo ante los demás” (CALLEJAS Y PIÑA 2005,65). El estigma es una señal o atributo que marca al portador como diferente a los demás, es un atributo desacreditador ante el prototipo de una cierta categoría (clase social, poder económico) (CALLEJAS Y PIÑA, 2005:66).

también esta frontera tiene como función la preservación del *entre soi*, algo parecido al rechazo de coexistir con individuos que tienen una cultura, un modo de vida o formas de ser diferentes, es aquí donde la segregación se convierte en un medio de distanciamiento cultural (segregación social) (RUDDEN, 1995:17).

En contraste, Anne-Marie Seguin apoyándose en Kearns y Forrest, nos indica que “una sociedad cohesiva, mantiene unidos todos sus componentes, los cuales contribuyen al proyecto colectivo o al bienestar de esa sociedad, donde las dimensiones constitutivas de la cohesión social serían: valores y cultura cívica comunes; el sentimiento de compartir una misma identidad, un sentido de pertenencia a la misma comunidad, al mismo territorio; un sentimiento de confianza entre los individuos y ante las instituciones; y una reducción de las desigualdades en la repartición de riquezas” (SEGUIN, 2006:31-32), que esta última sería una repartición igualitaria y de calidad de servicios de infraestructura, equipamiento y seguridad, esto no solo para los que habitan en el interior de los fraccionamientos, sino para toda la sociedad.

La cohesión social es la reducción de las disparidades, de las desigualdades, de las fragmentaciones y de las divergencias (SEGUIN, 2006:31-32); todo esto se logra con objetivos sociales comunes, con sociedades unidas, la segregación es lo contrario a la cohesión, dado esto los fraccionamientos no fomentan ésta última, ya que una parte de la población es segregada y se excluye de la población en general.

Hablando de **cohesión social**, existe un contraste entre el interior y el exterior de los fraccionamientos cerrados, ya que si cohesión es unión social, identidad con las personas y el territorio, existe ese sentimiento de compartir y un sentido de pertenencia a la misma comunidad; la pregunta es ¿existe dentro de los fraccionamientos esa cohesión social? A pesar de que dentro de estos barrios cerrados los habitantes tienen muchas cosas en común, la respuesta es NO, pues entre los mismos habitantes hay conflictos, y cuando no hay organismos (mesas directivas o juntas de colonos) que regulen y encuentren solución a esos problemas comunes, resulta imposible evitar el rompimiento social.

De alguna manera, dichos fraccionamientos cerrados, dice Robert H. Nelson (1999) que “La **privatización** tiene como consecuencia, la segregación de la población en función de su ingreso, su estatus social, sus valores sociales y otras características personales, lo cual es una ventaja que permite aumentar el sentimiento de identidad barrial y de comunidad, pero que también puede ser vista como un prejuicio”. (SEGUIN, 2006:34)

### 1.1.5 TERRITORIO URBANO Y RURAL.

Para estudiar el **territorio**, tenemos que saber primeramente que el espacio físico está dominado por una persona o grupo social frente a otros; pero también hay que comprender la manera en que se da la relación simbiótica entre la sociedad y el espacio natural, “la modalidad de interacción entre espacio natural y sociedad está definida por la singularidad de la dinámica constitutiva de la sociedad y el espacio natural históricamente constituido” (TAMAYO, :13), no es posible entender esto sin considerar las transformaciones que tiene a través de la acción humana y que a su vez entraña una relación con el uso que la sociedad hace del suelo.

El territorio puede ser urbano o rural. El término **urbano** es un adjetivo calificativo que se usa para designar a todo aquello que tenga que ver con la urbe o con la ciudad. En este sentido, lo urbano es fácilmente distinguible de lo **rural** ya que son mundos y espacios completamente opuestos y distintos. Mientras que en el campo o en el ámbito **rural** las actividades productivas suelen ser agropecuarias, agroindustriales, extractivas, de conservación del ambiente, de silvicultura, ecoturismo y el turismo rural, en el ámbito **urbano** se diversifican mucho más entre industria, servicios y tecnología.

A diferencia del ámbito rural donde no se trata de un paisaje uniforme, sino que nos podemos encontrar con campos cerrados, campos abiertos, dotados de variaciones producto de condicionamientos tanto naturales como históricos y jurídicos; en el ámbito urbano el paisaje es diferente ya que en él deja de estar tan presente la naturaleza y si lo está suele ser de manera artificial de acuerdo a las necesidades o intereses del ser humano.

Cabe mencionar que muchos de estos espacios rurales se encuentran bajo protección gubernamental con la excusa de tratarse de áreas que presentan una flora, una fauna y recursos únicos que no pueden quedar librados al azar y a la merced de la mano irresponsable del hombre que los avasalla con sus decisiones y acciones.

A pesar de que la idea original de la urbanización fue unificar a lo rural con lo urbano y a impulsar el desarrollo económico de la población, podemos darnos cuenta que no es así pues “la tendencia al predominio de la población urbana esta sobre la rural. No han llevado un real mejoramiento de las condiciones de vida de la mayoría de la población”. (RANGEL, :78)

Los procesos territoriales, obedecen al planeamiento o reordenamiento del territorio. Dentro de éstos existen los procesos tecnológicos, que basados en el uso de tecnologías diferentes permite varias posibilidades de transformación tomando en cuenta los efectos sociales y ambientales; otro proceso importantísimo sería el de reciclaje que se da cuando una transformación no es totalmente nueva, sino se produce modificando la anterior, refuncionalizándola de acuerdo a los nuevos requerimientos, estableciendo una continuidad y no una ruptura.

Las transformaciones territoriales conducidas por un proyecto centralizador, producen conformaciones distintas, diferentes concepciones acerca del papel que juega en el desarrollo la sociedad, la posibilidad de su mercantilización y privatización. “La transformación territorial, se va modificando bajo la acción histórica de un conjunto de acciones de grupos sociales, que va dejando, una herencia a los grupos subsiguientes” (RANGEL, :76). A su vez, la planificación urbana y rural forma parte de la incidencia de la sociedad sobre el territorio y tiende a darle determinada direccionalidad al desarrollo socioeconómico.

Podríamos decir que existe una distribución desequilibrada y polarizada de la población, como lo sostiene Luis Unikel (1974) “la población mexicana se concentra, por un lado en unas cuantas ciudades del país y por el otro, muestra una gran dispersión de población rural que habita en varias decenas de miles de pequeñas localidades, esparcidas por todo el territorio nacional”. (RANGEL, :81)

En muchas ocasiones existe una problemática regional, “visualizada como una cuestión social que es referida al desarrollo desigual de las fuerzas productivas y de las

condiciones de vida de las mayorías sociales, y como cuestión de la apropiación privada del territorio, pero así mismo como cuestión de la constitución de ámbitos de dominación político-ideológica y por tanto de la regionalización de las luchas sociales” (CORAGGIO, :11). Mientras que en el territorio urbano aumenta el desarrollo socioeconómico, en el territorio rural va en descenso.

Esto da como resultado los procesos de descentralización a nivel nacional donde se observa una heterogeneidad de situaciones. “En un extremo se encuentran municipios que han logrado ejercer sus competencias e incluso incrementar sus ingresos propios; y en el otro se encuentran municipios con rezagos institucionales y financieros que les impiden responder a las necesidades de la población”. (ONU, :76)

Siguiendo a Cerroni, *“no tanto el centralismo, sino la separación del organismo político de la participación social es lo que parece caracterizar al Estado político moderno y en ocasiones es precisamente la descentralización lo que favorece esa separación...”*, siendo condición de dichas formas descentralizadas su estar *“...siempre aisladas respecto a la participación y al control directo del pueblo y de sus propias representaciones”*. (CORAGGIO, :22)

Muchos gobiernos locales consideran que tratar de incrementar sus recursos propios puede tener costos políticos y administrativos en los que no pueden o desean incurrir, como serían los costos y consecuencias de extender la base contribuyente del impuesto predial. (ONU, :77)

“La planificación territorial depende de los mismos planificadores y su conciencia” (CORAGGIO, :34), pero además de la “construcción de la nueva sociedad. Las relaciones con la naturaleza y las relaciones interpersonales que la sociedad va reorganizando tienen una necesaria dimensión territorial que debe ajustarse consecuentemente”. (CORAGGIO, :62)

La diferenciación social se presenta, como una segregación territorial de los sectores sociales diferenciados, tanto en lo que hace al tipo de relaciones sociales en que están insertos, como a sus condiciones de vida. Las regiones se constituyen por los agentes sociales y los elementos materiales involucrados en determinadas relaciones, o como zonas de homogeneidad relativa respecto a determinadas condiciones sociales de la población.

“La organización territorial tiene que ver con la situación diferencial de las condiciones de vida de sectores sociales localizados, el desarrollo desigual y combinado de las fuerzas y de las relaciones sociales de producción, la diferenciación cultural de la población y las condiciones diferenciales de generación y apropiación del excedente económico” (CORAGGIO, :40). “Puede haber una reorganización territorial de flujos sin transformar en primera instancia la organización territorial de la producción, aunque sí puede requerirse una transformación de las relaciones sociales de producción y de distribución del excedente” (CORAGGIO, :43).

Al momento de construir una nueva sociedad, se va formando una organización territorial que parte de una configuración pre-existente y de una regionalización de procesos económicos-demográficos que tienen una relativa permanencia.

Cabe destacar la existencia de regiones naturales, diferenciadas como ámbitos de procesos ecológicos, que como se ha visto los planificadores no toman en cuenta al momento de diseñar el espacio, en vez de interactuar con estas áreas prefieren deshacerse de ellas sin importar que a la larga van afectando no solo al medio ambiente sino propiamente a todo el mundo.

Finalmente, podemos darnos cuenta que se conectan lo social con lo político, como lo político con las áreas naturales, etc., y que no solo es construir y aprovecharse de la sociedad rural que muchas veces caen en los chantajes de los planificadores, sino aprovechar estos espacios naturales que bien podrían respetarse al momento de diseñar un nuevo proyecto urbano interactuando en beneficio de la sociedad y del propio espacio.

### 1.1.6 FRACCIONAMIENTOS CERRADOS

Al hablar de fraccionamientos nos encontramos con un vasto universo de componentes y características. “Esta segregación socio-espacial no es reciente, tiene en las ciudades mexicanas una larga historia que por lo menos se remonta a los núcleos de la Nueva España, donde el modelo de ciudad se estableció como un núcleo de forma cuadrículada cuya regularidad se difuminaba en los márgenes ribereños, tras estos y tras los linderos del fundo legal se ubicaron los asentamientos de indios avecindados en la ciudad. En la actualidad es un fenómeno sumamente difundido en los Estados Unidos de Norteamérica, de donde procede la matriz conceptual de estos conjuntos para Latinoamérica” (MENDEZ, 2002:491-492).

Para la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, se entiende por FRACCIONAMIENTO.- “A la división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, y equipamiento urbano” 6 Asimismo dentro de la misma Ley se establece que “el acto jurídico de segregación de un solo predio del que resulten más de diez lotes o edificaciones, se considerará como fraccionamiento”7.

También esta Ley establece que los fraccionamientos se clasifican en: Habitacional Urbano, siendo de cuatro tipos: Residencial, Medio, Interés social e Interés popular; Habitacional Suburbano o Rural con dos subclasificaciones: Residencial Campestre y Agropecuarios; Comerciales y de Servicios con cuatro tipos: Comerciales de venta al detalle, Comerciales de venta al mayoreo y /o bodegas, de servicios y Mixtos; Industriales; y por último de Cementerios o Parques Funerarios 8

Estos fraccionamientos pueden ser “abiertos”, con el libre tránsito de personas y vehículos, con espacios públicos disponibles para toda la ciudadanía como lo es el caso del Fraccionamientos Jardines de San Manuel, La Margarita o La Paz ubicados en la ciudad de Puebla; Otro tipo de fraccionamiento son los “cerrados” donde el acceso está

---

6 LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, publicada a los trece días del mes de noviembre de dos mil tres. En el Título Primero, Capítulo 1, artículo 3 fracción XXXIV.

7 LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, publicada a los trece días del mes de noviembre de dos mil tres. Pagina 4

8 LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, publicada a los trece días del mes de noviembre de dos mil tres. Pagina 4

controlado, cuentan con algún tipo de encerramiento mediante rejas, muros o combinados, ejemplo La Vista Country Club, Lomas de Angelopolis, Los Héroes igual en la ciudad de Puebla.

Para el caso del presente estudio es necesario acotarlo en “fraccionamiento cerrado” o como lo llamaría la autora Anne-Marie Seguin “Vecindarios cerrados” (SEGÚN, 2008: 114) y enfocado a la población de altos ingresos “Fraccionamiento Habitacional urbano de tipo residencial”, ubicándolo espacialmente en la periferia de la ciudad, con el objetivo de solo enmarcar fraccionamientos de este tipo.

### **a) DEFINICION**

Se encenderá por fraccionamiento cerrado al conjunto de unidades residenciales sean varias casas unifamiliares o multifamiliares “dúplex, triplex, etcétera”, las cuales están aisladas de la dinámica urbana mediante muros, rejas o de cualquier otro tipo de cercamiento que forma una “frontera social antes que jurídica o cultural” (MENDEZ, 2002:492), “en cuyo interior existen espacios colectivos tradicionalmente considerados públicos como una calle, por ejemplo” (SEGUIN, 2008:114).

El o los accesos al conjunto cuentan con medidas que, en diverso grado, restringen el libre tránsito a los extraños. “Tanto el acceso al sector como la utilización de sus espacios y servicios colectivos se encuentran bajo alguna forma de control, cuentan con una instancia formal de gestión y el reconocimiento jurídico correspondiente” (SEGUIN, 2008:111).

Se trata de barrios que están cerrados desde su construcción, o bien que fueron cerrados posteriormente. Son dimensiones múltiples, con diversos niveles de formalización en sus instancias de gestión, cuya emergente carece de los debidos instrumentos institucionales de ordenamiento territorial.

El término de “vecindarios cerrados” es el más adecuado para describir estas nuevas formas de vivienda (SEGUIN, 2008:114)

De acuerdo con Keller (1975:133-134) en el están implicados cuatro aspectos fundamentales:

1. Área claramente delimitada en sus términos físicos, posicionada en un área mayor y con una configuración que le da un sello particular.
2. Con usos de los servicios exclusivos para los residentes.
3. Área que representa ciertos valores
4. Conjunto o agrupación de fuerzas que operan dentro y sobre una colectividad para dar una atmosfera especial. (SEGÚN, 2008: 114)

### **b) CARACTERISTICAS**

Las características principales de estos fraccionamientos y como su nombre lo refiere, son fraccionamientos cerrados ya que se encuentran rodeados a todo lo largo del perímetro mediante bardas o cercas, apartando las residencias de la dinámica urbana,

impidiendo el libre tránsito a los no residentes y delimitando la continuidad de los trazos urbanos.

Se pueden observar características similares de encierro o de encapsulamiento, generando “viviendas brindadas con núcleos colectivos, materializando la novedosa ideología de un modo de vida privilegiado” (MENDEZ, 2002:491).

Existen diversas calidades de vecindario desde los denominados de interés social (por el costo y el tipo de organismos que otorgan el crédito mediante el cual se obtiene la vivienda), regulares, buenos y muy buenos (o también llamados tipo residencial)(SEGUIN, 2008:118).

Los usos de suelo que ahí se otorgan generalmente son habitacionales, aun que puede darse el caso de tener espacios proyectados para comercios, convirtiéndose en usos de suelo mixtos, como es el caso de la segunda sección del Fraccionamiento Lomas de Angelopolis en la ciudad de Puebla.

Su modalidad de gestión de servicios puede ser individual, pública o comunitaria; pueden contar o no, con organizaciones jurídicamente constituidas “mesas directivas, juntas de colonos, etc”, pueden tener o no reglamentos. Para el caso de los fraccionamientos en el régimen de condominios debe existir un Reglamento de Condominios donde se establecerán los derechos y obligaciones que tiene cada residente (o también llamado condómino). Pero estos procesos tienden hacia un autogobierno, que muestra desprecio por las normativas que rigen a la ciudad como un todo.

Su forma puede seguir una retícula ortogonal tradicional, regirse por una vialidad principal interna del fraccionamiento o puede tener diseños caprichosos (en peine, racimo, circularidad, entre otras).

Los fraccionamientos se encuentran tanto en el centro historio, en el área intermedia de la ciudad o en la periferia de esta, estos últimos dada su ubicación son muy funcionales ya que generalmente se asientan sobre vías de comunicación rápidas (Vía Atlixcayotl, El periférico Ecología, entre otras). De su ubicación dependerá su entorno, para los que están insertados en la ciudad su entorno será urbano, para los posicionados en las periferias estarán rodeados de mas fraccionamientos o por lo general de parcelas agrícolas.

Continuando con los fraccionamientos ubicados en las periferias su forma o figura regularmente está regida por lo que antes fueron las parcelas de cultivo, delimitadas por barrancas o ríos y vialidades rápidas e interurbanas y los antiguos caminos rurales, por esas razones su forma es irregular.

Por lo que respecta a la tipología arquitectónica de las construcciones, esta se puede encontrar homogénea es decir “prototipos” donde se comercializan los lotes incluyendo la construcción, y heterogénea en estos casos son vecindarios que salen a la venta como lotificaciones, la mayoría corresponde a “Fraccionamientos Residenciales” y por lo tanto presentan variaciones arquitectónicas. Algunos fraccionamientos con construcciones heterogéneas mediante reglamentos de construcción y arquitectónicas norman los tipos de construcción, colores, materiales para mantener un Estilo Arquitectónico como es el caso de La Vista Country Club (reglamento anexo N).

### **c) IMPACTOS O IMPLICACIONES QUE TIENEN EN EL TERRITORIO.**

La construcción o inserción de los vecindarios cerrados en la estructura urbana se puede dar de dos formas:

En forma pacífica esto es, integrándose en el sentido de que no desencadenan alteraciones drásticas en sus entornos, ni alteraciones significativas en la disposición de los usos del suelo ni en el carácter del espacio urbano, en estos casos entran los vecindarios de dimensiones micros y algunos pequeños ubicados en la centralidad y área intermedia de la estructura urbana ocupando predios vacíos o manzanas completas, sus habitantes dan continuidad a los modos de circulación peatonal y vehicular, también se aprecia una cierta continuidad social ya que generalmente se insertan en correspondencia con el nivel existente en los entornos, por lo tanto no se provoca éxodo en los habitantes originarios “son vecindarios cerrados que nos hablan de integración” (SEGUIN, 2008: 126-133).

Otra es en forma agresiva contra la estructura urbana, generando ruptura en la estructura tradicional y aglomeraciones en rompecabezas, encontramos algunos vecindarios pequeños, medianos y grandes, están ubicados en la intermedia y periferia de la estructura urbana, generalmente ocupan las áreas que originalmente eran límites de ciudad, es decir parcelas de origen agrícola, son nuevos desarrollos que parecen no seguir ningún orden preestablecido, normalmente se van agrupando uno al lado del otro o a partir de una vialidad rápida o un viejo camino rural que toman como ejes ordenadores. Su inserción en la estructura urbana significa transformaciones estructurales alterando las disposiciones de los usos de suelo, disfuncionales en el ordenamiento espacial y verdaderas agresiones a la urbanidad (SEGUIN, 2008: 126-133).

Estas agresiones se acotarán en sociales y urbanas, donde en las SOCIALES se debe observar este tipo de asentamientos urbanos desde una perspectiva social; es decir, considerando los impactos en los comportamientos de la población principalmente externa a los vecindarios cerrados. Desde lo URBANO se puntualizarán sus efectos en el territorio.

A diferencia de la estructura urbana intermedia o central donde el tejido vial es continuo, en la periferia de las ciudades se crea un fenómeno característico de la estructura urbana donde se presentan fuertes discontinuidades o rupturas de tejido vial, los fraccionamientos propician a que este fenómeno se de con mayor fuerza. Un vecindario cerrado por lo general ocupa grandes extensiones de terrenos (regularmente son áreas agrícolas en uso o no) al proyectar o continuar las vialidades existentes estas se ven interrumpidas al encontrarse con las bardas y rejas que rodean las viviendas, generando bloqueo en la circulación y la estrangulación para futuros desarrollos, pero lo más preocupante es que se propicia a la desconexión entre sectores urbanos. (Verificar si Santa Clara Ocoyucan antes de Lomas está directamente conectada con Puebla o con San Pedro Cholula “verificar la unión religiosa en doc de 2do semestre). En los últimos años las intervenciones oficiales (buscar informes de gobierno) se han orientado sobre todo a la construcción de vialidades rápidas y de complejos turísticos, dejando a los particulares la resolución de los tejidos y los espacios urbanos en general, sin establecer medidas eficaces de regulación, por ello las nuevas vialidades se deben acoplar a la forma del fraccionamiento (hacer cuadro por trienios de obras y prioridades).

Con estas vialidades truncas, grandes perímetros bardeados, pérdida de espacio urbano, privatización de servicios públicos y comunidades excluidas, la ciudad se está fragmentando provocando desorientación para los desplazamientos. Este fenómeno emerge como una verdadera agresión social, además de la ya conocida segregación socio-espacial, se está dando una restructuración de las ciudades existiendo un contraste con las manzanas, los lotes, las calles, las casas y los equipamientos públicos, que tradicionalmente han dado forma a las ciudades.

En el ámbito legal a diferencia del área central o intermedia de la ciudad donde las instituciones gubernamentales ponen mayor interés normándolo, regulándolo y creando dependencias y organismos para su regulación, a medida que se va alejando de este núcleo la presencia de las autoridades es nula o incluso en algunos municipios no existen programas de desarrollo urbano y por consiguiente no hay cartas urbanas que regulen la utilización del suelo, aunado a esto la falta de delimitación entre municipios genera vacíos legales los cuales son aprovechados por las inmobiliarias para construir los fraccionamientos amparándose para no regularizar su construcción.

Con poca participación institucional pareciera que quienes planean, proyectan y ordenan el territorio son las inmobiliarias las cuales las cuales fragmentan, delimitan, urbanizar y dotar de servicios estas áreas periféricas.

Otro impacto negativo que genera este fraccionamiento son grandes aglomeraciones de habitantes dentro de estos vecindarios cerrados, al contar con pocos accesos-salidas (generalmente solo es una) se crean conflictos viales en horas pico como en casos de siniestros con pocas salidas.

En las colindancias de los fraccionamientos residenciales se encuentran comunidades culturalmente establecidas y que en la mayoría de los casos son grupos sociales vulnerables que con la llegada de estos vecindarios cerrados resultan afectados. Ecológicamente se genera un impacto ambiental devastador, áreas originalmente rurales con ecosistemas endémicos de la zona son arrasados con maquinaria para su urbanización, aunado a la sobre explotación de mantos acuíferos por la excavación de pozos para el suministro de agua de estos nuevos asentamientos genera desabasto en las comunidades y con las descargas de aguas residuales afectan a los ríos y barrancas cercanas. Con los cambios de usos de suelo y la especulación inmobiliaria con la que se adquieren las parcelas se afecta económica y socialmente a estas comunidades perdiendo sus fuentes de ingresos, orillándolos a buscar otros empleos en la comunidad, como jornaleros en la construcción del mismo fraccionamiento o migrando a la ciudad o a otros países como indocumentados.

El paisaje que se aprecia en estas zonas es muy contrastante, rodeando a estos fraccionamientos lujosos se observan asentamientos populares irregulares, con construcciones precarias y altos déficit en términos de servicios básicos y equipamiento, marcando una fuerte segregación socio-cultural.

La fragmentación socio-espacial y pérdida del espacio urbano, acompañado de grandes polaridades económicas y de un respaldo institucional muy débil, crean un futuro desalentador para estas comunidades las cuales tienden a ser absorbidas por la ciudad y en muchos casos a desaparecer culturalmente.

### 1.1.7 PODER Y RESISTENCIA.

Esta más que claro que vivimos en un país donde el poder se basa en la resistencia que tengan las sociedades, es decir la sociedad con estabilidad económica es más fuerte que la sociedad rezagada.

Ibid menciona que “El consumo más o menos ostentoso de espacio es una de las formas por excelencia de la ostentación del poder” y en contraparte, “aquel a quien se caracteriza como “sin casa ni hogar” o “sin domicilio fijo” no tiene prácticamente existencia social” (MENDEZ, :4). Como quien dice el poder lo tienen aquellas sociedades con privilegios económicos altos y los pobres quedan olvidados pues para los ricos son insignificantes.

Para Alexander Tzonis, “la arquitectura ha pasado de ser objeto de comunicación social a mero instrumento del poder opresor. La ciudad se constituye entonces en un stock de objetos que aparentan orden mediante artificios puramente visuales” (MENDEZ, :8). En pocas palabras solo es construir algo que beneficie a las inmobiliarias dejando de lado las necesidades del núcleo social.

El principal eje explicativo y transformador de los procesos urbanos radica en la relación cultura-poder. Donde cultura se entenderá como todos aquellos valores, creencias, conocimientos teóricos-prácticos, actitudes y disposiciones a la acción. Cultura y poder constituyen materias plurales, que interactúan entre sí. Existe una cultura del poder, propia de cada contexto histórico, así como un poder de la cultura, en la medida en que esta última establece límites, marcos, formas y canchas de acción para el poder. Ni la cultura ni el poder se dan en el vacío; sus raíces se hunden en el plano de la producción y de la economía, del cual se nutren.

Las tecnologías forman parte esencial de las tramas de la cultura y del poder. Las estructuras de cultura y poder, constituye el plano privilegiado para plantear acciones que aceleren la transición hacia un desarrollo sustentable. El ejercicio reglamentado del poder ciudadano constituye la mejor forma de educación ambiental.

La planificación “antepone las necesidades colectivas a las individuales” (RANGEL, :74), implica una gran cantidad de contradicciones en una formación social capitalista, sobre todo porque los grupos dominantes, hacen aparecer a sus intereses como los de la sociedad entera. Puede darse el caso, que en el grupo de poder haya subgrupos que coinciden con los intereses mayoritarios o en el mejor de los casos, que de una manera representan a grupos populares o medios.

La planificación, está enmarcada por los intereses de las clases sociales dominantes y su relación con el poder del estado. En consecuencia, no es solo un instrumento para la acción y el cambio social, ni el instrumento técnico y neutro, sino todo lo contrario, en la medida en que la acción del estado ha politizado los problemas involucrados en la planificación, esta se convierte en un instrumento de acción política con un claro contenido de clase (LOPEZ TAMAYO, :6).

También es un proceso relativamente autónomo pero condicionado exteriormente por la sociedad, igualmente no se desarrolla en un campo vacío, ocupable bien por una

clase social como por otra, sino en el contexto de una estructura de poder determinada en sus aspectos fundamentales por una situación de dictadura de clase.

“La sociedad no está integrada solo por clases dominantes, existen otros intereses de clase. El estado no solo obedece a un interés uniclasista, sino que su acción queda definida por las contradicciones entre el bloque dominante en el poder y las clases dominadas constantemente en pugna” (LOPEZ TAMAYO, :4). La mejor manera de evitar la desigualdad entre los pobres y los ricos sería darle prioridad a las necesidades populares, en la soberanía y la independencia nacional, pues solo así desaparecería la exclusión y rechazo entre sociedades y no habría un lado fuerte ni uno débil.

La acción del estado involucra necesariamente a la lucha de clases, pues su intervención en la economía, genera contradicciones que afectan a las clases explotadas (obreros, campesinos, clases medias, etc.). Cuando la lucha social se canaliza por los carriles institucionalizados, es controlada, con mayor o menor éxito, por el régimen dominante, pero cuando toma todas las prácticas e instituciones sociales como campo de acción, el sistema se siente amenazado y, tarde o temprano, reacciona, intentando reacomodar los comportamientos.

“En términos abstractos, es éxito o fracaso según la clase social que lo analiza en virtud de su situación objetiva en la sociedad, en virtud de sus propias necesidades, metas y criterios” (LOPEZ TAMAYO, :10).

Entonces, la resistencia **se vincula con la conformación de grupos de oposición a un régimen despótico de gobierno o la ocupación de una región o un país por potencias extranjeras.**

**De igual modo, la resistencia negativa aparece por parte de la sociedad al momento de cumplir con normas que se consideran injustas, como un aumento de impuestos o la expropiación de terrenos privados solo porque a las inmobiliarias se les ocurrió o decidieron realizar su proyecto en dicho lugar, obviamente buscando su propio beneficio sin importar a quien dejan sin ingresos para vivir.**

En Puebla, el establecimiento de bardas y diversas medidas de seguridad, ha permitido la inserción de estas formas cerradas incluso en el seno de antiguas poblaciones semirurales (SEGUIN, NEGRÓN, 2005:113).

**Por otro lado, Dahrendorf (1979) dice “la resistencia pasiva es simplemente la negación de una pretensión de autoridad legítima”.** La distribución de ésta es tal, que algunos la detectan y otros se ven absolutamente privados de ella, a esto se le conoce como la distribución dicotómica de la autoridad, donde los intereses divergentes de quienes mandan y de quienes obedecen son contrarios (QUINTERO, 2005:22).

Los grupos de habitantes que adquieren poder toman decisiones sobre distintos aspectos urbanos, por encima de los intereses del conjunto social y la conformación de cotos cerrados, ámbitos semipúblicos o semiurbanos que toman preeminencia por encima del funcionamiento global de las ciudades (SEGUIN, NEGRÓN, 2005:113).

Esta más que comprobado que las poblaciones económicamente más débiles experimentan mayores dificultades para alcanzar niveles mínimos de bienestar, pues los lugares donde se encuentran situadas sus viviendas (periferia) están lejos de los lugares

de trabajo y por lo tanto al carecer de automóvil recurren al transporte público que es caro y deficiente, prefiriendo entonces a dejar sus hogares para trasladarse a un lugar más cerca pero sacrificando sus ingresos y bajando de nivel social.

El desarrollo industrial por la vía capitalista ha convulsionado tanto a las estructuras urbanas como a las estructuras agrarias, propiciando las emigraciones campo-ciudad, la concentración de capital en pocos centros urbanos y que son el origen del desequilibrio y las desigualdades regionales tanto a nivel territorial como a nivel social. (TAMAYO, :5)

Tomando en cuenta lo anterior, las clases dominadas o débiles se convierten en sujetos sociales sometidos a relaciones de dominación, explotación, etc., cuando el estado interviene suele implicar discriminaciones en favor de las clases dominantes y en contra de los sectores sociales de bajos recursos. “La consideración de las relaciones de poder no es una imposición ideológica sino una necesidad obvia de una planificación eficaz” (CORAGGIO, :31).

---

### 1.1.8 COMUNIDAD Y SOCIEDAD

Básicamente, la *sociedad* es la totalidad de individuos que guardan relaciones los unos con los otros dentro de una **comunidad** donde comparten una identidad, pertenencia, seguridad, permanencia, hábitos, costumbres, rasgos físicos y rasgos culturales que permite alcanzar la cohesión del grupo, estableciéndose metas y perspectivas comunes; conviviendo plenamente a base del respeto. La comunidad es referida como una región con división administrativa y regional dentro de un estado, la cual ostenta un gobierno e instituciones autónomas que se ocupan de su organización, mantenimiento y desarrollo, prosperando siempre gracias a su carácter social y colectivo.

La **identidad social** se adquiere a través de la actuación de los grupos sociales en un sector determinado de la ciudad, la participación de sus habitantes en el enfrentamiento de problemas comunes y se puede mostrar dispar y diferenciada. (ONU, :15)

Antes las sociedades se organizaban en torno a grupos reducidos de personas, manteniendo características tribales, pero en la actualidad, las sociedades suelen denominarse “*de masas*”, por su extraordinario número, y están sustentadas en una explosión de tecnologías orientadas a la información como consecuencia de la consolidación del capitalismo.

El futuro de la evolución de las sociedades es todavía muy incierto. Más allá de los progresos indubitables que el actual orden ostenta, la mayor dificultad sigue siendo sin duda el gran número de personas que, en medio de la abundancia y el conocimiento, son mantenidas en una posición segregada.

La sociedad, en este sentido, busca por medio de la estructura del Estado una alternativa para eliminar las asimetrías acentuadas que se describen entre sus miembros. Así, mediante la sanción de leyes y normativas, se intenta lograr que todos los miembros de la sociedad alcancen una misma oportunidad para el trabajo, el acceso a recursos

básicos, la salud, la educación y las libertades individuales. No obstante, la influencia creciente de las organizaciones no gubernamentales es también vislumbrada en muchos casos como una oportunidad de mejoría de las sociedades, sobre la base del voluntariado y de la solidaridad entre las personas.

El orden absoluto y deseable estriba en la doble operación de separar lo diferente y ensamblar los iguales para la adecuada marcha de la maquinaria urbana. Alexander Tzonis considera que la agrupación forzada de personas y espacios, a la manera de “ramas” de un “tronco” o área central de la ciudad, provoca la falta de relaciones horizontales entre las áreas habitadas y la consecuente evasión de los contactos cotidianos entre personas. Es el conflicto suscitado por la correspondencia ausente del espacio físico con el espacio social. (MENDEZ, :8)

Las **comunidades** deben basarse en la mezcla de gente de distintas edades, con diferencias económicas y raciales, combinando viviendas de diferentes precios, así como tipos arquitectónicos diversos. (MENDEZ, :9)

Si la región metropolitana es la unidad económica territorial macro, el vecindario es el corazón del mundo contemporáneo, casi extinto por el embate de la renovación urbana, sometido a la norma de la especialización, carente de empleos, equipamientos redes de transporte, abrumado por súper manzanas con torres de apartamentos “disfuncionales, inhumanas e inseguras” erigidas en paradójicos páramos verdes. (MENDEZ, :10)

Las comunidades cercadas no resuelven, pues mientras contienen el control en su interior, a menudo logran que el espacio del entorno sea más peligroso. (MENDEZ, :10)

En efecto, las comunidades se construyen dentro de una ciudad que se constituye en el ámbito de realización de los derechos humanos: civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El derecho a la ciudad equivale a garantizar el derecho de todos y todas a un lugar seguro donde vivir en paz y con dignidad.

Pero “la realidad de las ciudades es que están lejos de ofrecer condiciones y oportunidades equitativas a sus habitantes, la población urbana en condición de pobreza patrimonial, está limitado en virtud de sus características económicas, sociales, culturales, étnicas, de género y edad, en la satisfacción de necesidades y derechos fundamentales” (ONU, :78).

Muy en particular busca hacer coincidir en el espacio estratos sociales de altos y bajos ingresos. Con esta fusión se exhibe el reto de recuperar lo que alguna vez hizo feliz a la gente y era producto autóctono, el pueblo estable, denso, sostenible, cajón de tradiciones creativas auto vigilado y con identidad galvanizada ante el desafío de la globalización (MENDEZ, :11).

La sociedad moderna se caracteriza por el desorden debido a su tamaño, complejidad y a la rapidez de las transformaciones como respuesta a la desorganización (QUINTERO, 2005:18).

Foucault (1982) nos dice que “En una sociedad como la nuestra son bien conocidos los procedimientos de exclusión”. No existe solo la actitud de refugio en la seguridad grupal, sino de una reparación y un rechazo del entorno urbano, del orden precedente (MENDEZ, :2).

La sociedad tiene una gran “declinación de la fe en la ciudad moderna entendida como la unidad espacial poseedora de los atributos necesarios para la realización humana del individuo y la sociedad” (MENDEZ, :6).

Es bastante raro que algún tipo de cambio, exista un sistema bien integrado en el que las necesidades son satisfechas y los individuos se sienten contentos; pues la transformación de una ciudad siempre trae consigo un cambio social necesario sea para bien o para mal, dependiendo la sociedad a la que está destinada y hacia sus posibilidades económicas, sociales y culturales.

El urbanismo es también el proceso de desmantelamiento de comunidades, es el intento reiterativo de empatar el espacio físico con el espacio social, es la narrativa de la materialización de formas espaciales ideales frustradas por realidades concretas. Este diseño del espacio es apropiado para el fortalecimiento de lazos sociales de solidaridad (MENDEZ, :15).

### **1.1.9 CONFLICTO Y CAMBIO SOCIAL.**

Las sociedades se establecen en lugares donde puedan satisfacer sus necesidades básicas (agua, alimento), tienen una cultura y tradiciones, crean comunidades y coexisten con otras, logran obtener una estabilidad con su entorno y su medio ambiente, internamente tienen conflictos pero estos son regulados y resueltos por sus gobiernos mediante sus leyes y reglamentos. Pero cuando algún factor externo llega a estas comunidades y rompe ese equilibrio, se genera un conflicto social, el cual procede de la propia estructura social.

Partamos de la base que nadie es igual a nadie y que todos los individuos somos seres irrepetibles que tenemos nuestros propios intereses y caracteres los cuales seguramente diferirán entre sí, entonces, la convivencia social será espectadora de una buena cantidad de conflictos.

Los motivos que generan estos conflictos sociales pueden ser diversos, para el tema que nos ocupa, el motivo que da pie es aquel que por la imposición de proyectos urbanos, “quienes lo promueven crean polémica al plantearlos como detonadores del desarrollo local, pero quienes los tienen que vivir cotidianamente lo rechazan” (QUINTERO, 2005:10). Si los cambios generan conflictos, “la discusión es entonces hacia donde cambiamos ya que los proyectos urbanos deberían ser promotores de bienestar y desarrollo social” (QUINTERO, 2005:10).

Las comunidades social y culturalmente establecidas que se encuentran a las afueras de las ciudades, coexisten sanamente con su entorno y cuentan con vastos espacios de áreas agrícolas, libres de construcciones. Son el blanco fácil para colocar o en el peor de los casos imponer proyectos urbanos generando conflictos y cambios sociales.

La estrategia de los inversionistas ya sean públicos o privados para la ubicación de los megaproyectos es buscar ofertas orientados a mercados emergentes en sectores ubicados fuera del límites urbanos, de una forma artificial valoran el suelo urbano, estudian la normativa territorial aplicable vigente, así como las tendencias de localización

y la demanda del mercado inmobiliario metropolitano. Una vez ubicado el suelo que mejor convenga a sus intereses, el cual generalmente es suelo agrícola, mediante la especulación y de artimañas se apoderan de las tierras de los campesinos creando conflictos sociales, al despojarlos de sus fuentes de empleo y de su patrimonio. Estas tierras son compradas a precios irrisorios y vendidas en precios exorbitantes.

Es cierto que la ciudad tiene la necesidad de crecer, de que se construya nueva infraestructura y nuevos edificios para cubrir las necesidades de sus habitantes, pero lo que no es verdad es que esta expansión sea arbitraria, especulativa y devastando las comunidades rurales, pasando por encima de sus derechos y en el peor de los casos encarcelando a los que se oponen a las formas de adquirir las tierras.

Para **Dahrendorf** (1979), “los **cambios sociales** tienen un carácter revolucionario y lo define como aquella transformación observable en el tiempo, que afecta de manera no efímera ni provisional a la estructura o al funcionamiento de la organización de una colectividad, modificando el curso de su historia” (QUINTERO, 2005:17). Es decir, implica la modificación o transformación de estructuras de diverso tipo pertenecientes a un conjunto poblacional, éste puede expresarse desde elementos superficiales y en constante desarrollo, como hasta en estructuras de arraigada tradición.

El cambio social puede aplicarse a numerosos aspectos de una sociedad, aunque normalmente se le relaciona con cuestiones económico-políticas, pero también puede y debe aplicarse a cuestiones culturales, éticas y de identidad para una comunidad.

Se puede decir que la idea de cambio social posee en la mayoría de los casos una connotación positiva ya que implica la evolución y adaptación de una sociedad. Sin embargo, para muchos sectores de la población, el cambio social puede ser visto como algo negativo ya que significa dejar atrás ciertos valores, reglas de conducta y formas de entender el mundo tradicionalmente aceptados como los más correctos sin importar el desenvolvimiento del conjunto social.

## CAPITULO II.- SECTORES INVOLUCRADOS

### 2.1 LA COMUNIDAD DE “SANTA CLARA OCOYUCAN”.

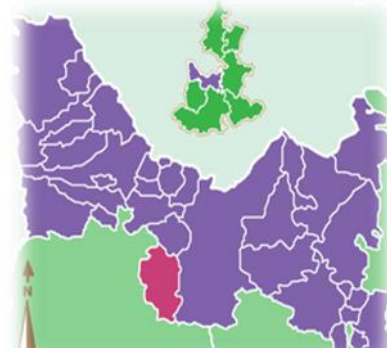
#### 2.1.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL Y TEMPORAL.



**Mapa No. 1**  
Estado de Puebla  
( Cartografía, 2011)

El municipio de Ocoyucan se localiza en la parte centro-oeste del estado de Puebla y pertenece a la “Región Socioeconómica número IV, Angelopolis”.

Es el municipio número 106 con referencia al mapa no. 3. Colinda al norte con el municipio de San Andrés Cholula, al sur y al este con la ciudad de Puebla y al oeste con el municipio de Santa Isabel Cholula. Tiene una superficie de 123 kilómetros cuadrados de acuerdo a datos del INEGI.



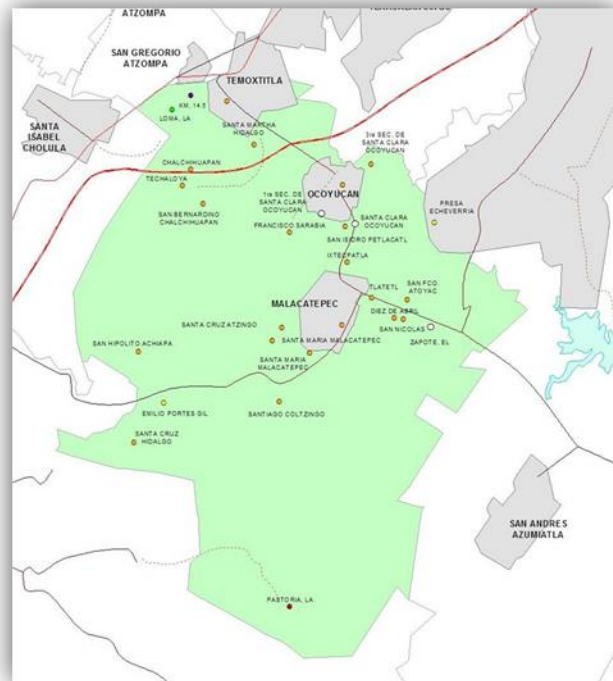
**Mapa No. 2**  
Región Socioeconómica  
número IV.  
( Cartografía, 2013)

El municipio de Ocoyucan está dividido en 5 Juntas Auxiliares, 14 localidades y 7 colonias, siendo Cabecera municipal la localidad de Santa Clara Ocoyucan, enlistadas a continuación :



**Mapa No. 3**  
Ubicación del municipio de Santa Clara  
Ocoyucan

- Chalchihuapan
- Diez de Abril
- El Zapote
- Emilio Portes Gil
- Francisco Sarabia
- Kilómetro 14.5
- La Loma
- La Pastoría
- Presa Echeverría
- Primera Sección de Santa Clara Ocoyucan
- San Bernabé Temoxtitla
- San Bernardino Chalchihuapan
- San Francisco Atoyac
- San Hipólito Achiapa
- San Isidro Petlácatl
- San Nicolás
- **Santa Clara Ocoyucan**
- Santa Cruz Atzingo
- Santa Cruz Hidalgo (Santa Martha Hidalgo)
- Santa María Malacatepec
- Santa María Malacatepec (Las Margaritas)
- Santa Martha Hidalgo
- Santiago Colzingo
- Techaloya
- Tercera Sección de Santa Clara Ocoyucan
- Tlatétl



**Mapa No. 4**  
 Municipio de Ocoyucan  
 (Vargas, 2011)

En el mapa 4, se muestra la ubicación de las localidades antes mencionadas.

La comunidad de Santa Clara Ocoyucan, cuenta con una superficie de 68.89 kilómetros cuadrados de acuerdo a datos del INEGI, correspondiente al 56% del municipio.

Está ubicado al Noreste del municipio, colindando en su parte noreste con el municipio de San Andrés Cholula y por lo consecuente con el Fraccionamiento Lomas de Angelopolis.

## 2.1.2 HISTORIA URBANA, CULTURA “USOS Y COSTUMBRES”.

Ocoyucan, es una voz náhuatl compuesta de "**ocotl**", pino u ocote; "**yutl**"; expresa propiedad y "**can**", lugar; que significa "**lugar lleno de pinos u ocotes**".

Es un establecimiento prehispánico fundado por grupos nahuas cercano al gran Señorío de Cholula y al de Huejotzingo.

Perteneció al antiguo distrito de Cholula y en 1895, aplicándose el sistema de distritos y municipalidades del estado, se constituyó en municipio libre, teniendo como cabecera municipal al pueblo de Santa Clara Ocoyucan.

Los monumentos arquitectónicos con los que cuenta destaca la Iglesia parroquial dedicada a Santa Clara, construido en el siglo XVI, ubicada en la cabecera municipal.



Fotografía No. 1  
*Iglesia Parroquial dedicada a Santa Clara*  
(Vargas, 2010)

La comunidad de Santa Clara Ocoyucan es un pueblo muy arraigado a sus *tradiciones*, las cuales siguen vigentes a pesar de los cambios urbanos que se han presentado en la actualidad.

Entre esas tradiciones y costumbres que los habitantes festejan se pueden mencionar algunas, por ejemplo:

La **semana santa** se celebra con la escenificación de la Pasión de Cristo y la Procesión del Silencio.

Todo comienza días antes de la semana santa, pues un encargado de la iglesia parroquial anuncia a los pobladores, que el viernes santo deben de adornar las calles y

prepararse para la peregrinación del Cristo crucificado, el cual recorrerá el municipio de Ocoyucan.

Siendo ya viernes santo, se inicia temprano con la limpieza de las calles por parte de los pobladores, las avenidas por donde pasará la procesión son adornadas con palmas y ramas de árboles sobre las banquetas, en las azoteas atravesando las calles son colocados lazos por donde cuelgan adornos de color blanco y morado, las paredes también son adornadas con cadenas de papel y moños de color blanco y morado, y sobre el camino se colocan alfombras de flores o de aserrín pintado como se muestra en la siguiente imagen.



Fotografía No. 2  
*Calles arregladas con adornos blancos y morados y alfombras multicolores*  
(Vargas, 2010)

En las casas donde se realizan las 3 caídas y las estaciones, se leen relatos bíblicos e igualmente son adornadas con alfombras de pétalos de flores, los vecinos y familiares cooperan y alquilan una lona, en el centro del lugar se coloca una mesa con una imagen de Cristo y se colocan flores a los lados, también se puede colocar globos de color blanco y morado.



Fotografía No. 3  
*Treceava estación en la Santa Clara*  
(Vargas, 2010)

Ya todo listo, la peregrinación parte de la iglesia de Santa Clara Ocoyucan para empezar con **la escenificación de la Pasión de Cristo**. Al frente de la procesión van niños con matracas y silbatos anunciándose, seguidos por pobladores caracterizados de soldados romanos, unos a caballo y otros a pie, llevan con ellos lanzas, los acompañan mujeres vestidas en trajes blancos con rebosos de colores cubiertas hasta la cabeza, sigue otro poblador cargando una cruz muy alta y delgada, algunos otros llevan trajes como reyes e incluso coronas; después pasan hombres con trajes coloridos tocando tambores, seguido llega el personaje que representa a Jesús el Nazareno ya ensangrentado, este también va acompañado de muchas mujeres vestidas en trajes blancos con rebosos de colores, atrás de Jesús va un soldado romano azotándolo con un látigo, después va un joven cargando la enorme cruz, acompañado de los dos ladrones quienes cargan un tronco sobre sus hombros, muchos pobladores se visten con trajes coloridos (son los llamados Fariseos). Se observó también, a varios jóvenes cargando cruces pero no van caracterizados, pues es la forma en la que los fieles demuestran su sentir hacia esta celebración.



Fotografía No. 4  
*Procesión de Santa Clara*  
(Vargas, 2010)



Fotografía No. 5, 6 y 7  
Cristo ensangrentado, uno de los ladrones y  
Jóvenes cargando cruces no caracterizados.  
(Vargas, 2010)

Las ancianas del pueblo van al frente cargando cruces delgadas y altas con un moño morado, van vestidas con una blusa blanca, una falda morada y un rebozo de color gris atravesado en el pecho; seguidas por jovencitas y niños con vestido color rosa y una blusa de encaje blanco, los cuales se colocan frente a la mesa antes mencionada. Después llegan pobladores vestidos con trajes coloridos y cargando ramas de palmas, todos ellos van cantando alabanzas.



Fotografía No. 8  
*Lectura de relatos bíblicos*  
(Vargas, 2010)

Continuo a esto, llega la imagen de Cristo cargando su cruz, la cual es llevada por hombres, seguido por la imagen de María, que es cubierta con una tela de terciopelo color morada para protegerla del sol, y llevada por mujeres vestidas de falda morada, blusa blanca y rebozo gris, ambas imágenes son colocadas frente a la mesa donde serán leídos los relatos bíblicos alusivos al viernes santo y a las caídas de Cristo, mientras que los creyentes se arrodillan y guardan silencio como acto de respeto.

Al terminar la lectura continua el recorrido con cánticos, seguidos por la población en general, los mismos pobladores por seguridad hacen una valla con un lazo. La procesión una vez recorrido el municipio y visitado las casas adornadas llega a la iglesia de Santa Clara donde el sacerdote realizara la misa y citara las siete palabras que dijo Jesús antes de morir y se realiza la representación de la crucifixión y el ahorcamiento de Judas.

Por la noche, la **Procesión del Silencio**, se realiza recorriendo las calles de la comunidad, esta procesión es más pequeña que la que se hace en el día; parte igualmente de la iglesia parroquial, al frente va una joven tocando un tambor con un sonido fúnebre y otra cargando una lanza dorada con listones de colores verde, blanco y rojo seguidas por la imagen de la Virgen María cargada y seguida exclusivamente por mujeres, después vienen dos hombres cargando unos bastones con una cruz al frente seguido de un niño con un tambor y atrás una enorme cruz, para darle paso al Cristo que va dentro de un ataúd cargado en hombros y seguido exclusivamente por los varones del pueblo; este recorrido va acompañado por veladoras y completamente en silencio. A

mitad del trayecto las mujeres y la imagen de María toman un camino a la derecha y los hombres con el Cristo se dirigen a la izquierda de la comunidad, para finalmente encontrarse en la iglesia.



Fotografía No. 9  
*Mujeres cargando a la virgen María*  
(Vargas, 2010)



Fotografía No. 10  
*Hombres cargando a Cristo*  
(Vargas, 2010)

Durante el jueves y viernes Santo no existe la luz, no se encienden veladoras o cirios ni en las casas que son visitadas durante la peregrinación ni en la iglesia y mucho menos se tocan las campanas, ya que se encuentra en obscuridad y de luto por la muerte de Cristo.

Finalmente, “*Se Abrirá la Gloria*”, es decir, se levantará el luto y habrá luz hasta el sábado de gloria con la misa de la **resurrección de Cristo** en la noche, donde el sacerdote bendecirá el fuego nuevo en cirios y veladoras, así como el agua bendita que será llevado a los hogares de los fieles y las campanas repicaran celebrando la resurrección.

El sábado de gloria la familia pasa el día en el zócalo de la comunidad con juegos mecánicos, comida típica, pan de fiesta y jaripeo, organizado por la presidencia municipal.

Relatan los habitantes que no se hace alguna comida en particular en las casas de los pobladores, pues la costumbre es no hacer nada de tareas domésticas o trabajos en los días santos que es miércoles, jueves y viernes; aunque anteriormente esto se realizaba desde el Lunes hasta el Sábado de Gloria por la noche.

Por otro lado, la tradición más importante para esta comunidad es la del **“Día de Santa Clara”** que se da los días 10, 11, 12 y 13 de agosto. El día 10 de agosto son adornadas en su totalidad las calles aledañas a la Iglesia de Santa Clara con tapetes y alfombras hechas con flores y aserrín de colores. Muy temprano la procesión recorre estas avenidas, llevando la imagen de la Virgen María acompañada de sus séquitos, los cuales entonan cantos y rezos, en las calles son colocadas mesas adornadas con flores y veladoras para realizar paradas y citar alabanzas.

El pueblo se viste de fiesta, en el zócalo se coloca una pequeña feria, con juegos mecánicos y puestos de comida, en las casas se cocina mole y las familias invitan a sus allegados *a compartir la mesa*.

Otra de sus tradiciones y costumbres es la celebración de **“Todos Santos y Fieles Difuntos”**, que se festeja *el 1 y 2 de noviembre* con ofrendas y visitas al cementerio.



Fotografía No. 11  
*Todos santos y fieles difuntos.*  
(Enciclopedia de los Municipios de Puebla, 2013)

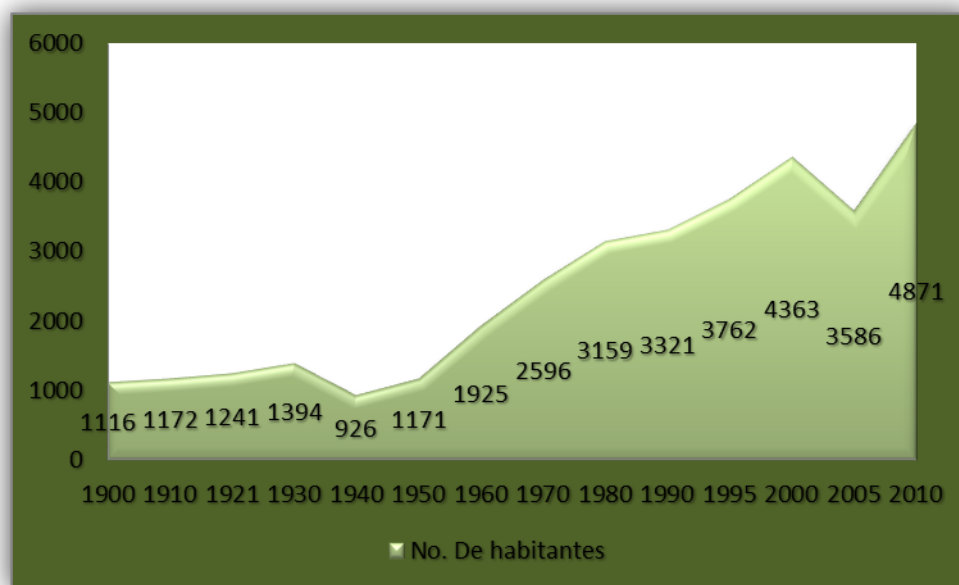
### 2.1.3 DEMOGRAFÍA

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, Santa Clara Ocoyucan está considerada en la categoría de “Pueblo”.

Según registros del censo de 1900 la población total era de 1,116 habitantes teniendo un crecimiento equilibrado de la población hasta 1940 donde la población bajo a 926 habitantes, existiendo un descenso del 33.57% a comparación con el censo del año anterior donde se registraron 1394 habitantes.

En los años siguientes el crecimiento fue considerable hasta el conteo de 2005 donde se refleja otra disminución de población de 3,586 habitantes en comparación con el año anterior donde el aumento de la población llegaba hasta los 4,363 habitantes, existiendo un descenso del 17.80% de la población con respecto al año 2000.

Cabe mencionar que en el censo del 2010 se registraron 4,871 habitantes, mostrando un incremento nuevamente.



Grafica No. 1  
 Demografía 1900 al 2010  
 (Base de datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información.  
 Vargas, 2010)

Dado lo anterior es importante resaltar el decremento de la población sufrida entre el 2000 y el 2005, tomando esto en cuenta nuestro tema de estudio estará limitado temporalmente entre los años 2000 al 2012, dado que este año es cuando se detecta una baja en la población y el 2012 dado el fin de la investigación.

## 2.1.4 ECONOMÍA

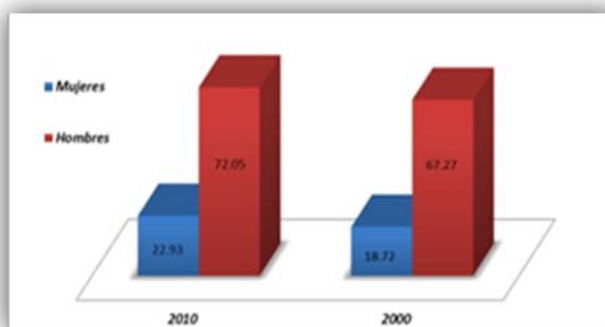
La economía de Santa Clara Ocoyucan es precaria, pues los pobladores de dicha comunidad viven muy pobremente.

Total	Hombres	Mujeres
45.55	72.05	22.93
40.99	67.27	18.72

Tabla No. 1  
Tasa de participación económica.  
(INEGI. Vargas, 2013)

Del 100% de la población que participó económicamente en el año 2010, el 22.93% son mujeres y el 72.05% hombres, y en el 2000 los hombres abarcaron el 67.27% y las mujeres el 18.72% (véase gráfica no. 2), lo cual nos demuestra que aún en su mayoría sigue vigente la creencia de que el hombre trabaja y la mujer atiende las labores del hogar.

En la tabla no. 1, se muestra que de un 100% de la población el 45.55% es el que participa económicamente en 2010, lo cual refleja que ha aumentado con respecto al 40.99% que participaba económicamente en el 2000.



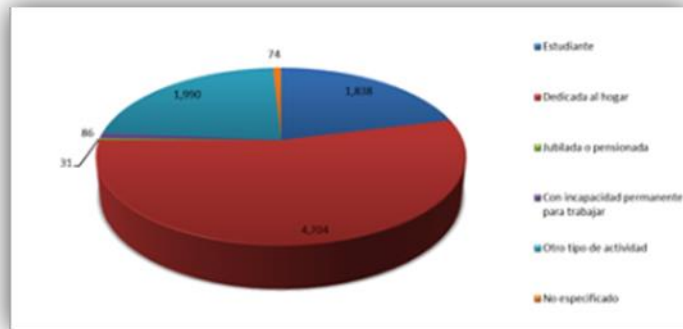
Gráfica No. 2  
Tasa de participación económica según sexo.  
(INEGI. Vargas, 2013)

	Indicadores de participación económica	%	
		Hombres	Mujeres
2010	Población económicamente activa	72.83	27.17
	Ocupada 2010	72.47	27.53
	Desocupada 2010	83.15	16.85
	Población no económicamente activa	23.2	76.8
2000	Población económicamente activa	75.28	24.72
	Ocupada 2000	74.63	24.66
	Desocupada 2000	75.28	24.72
	Población no económicamente activa	25.17	74.83
	Estudiante	10.57	10.68
	Dedicada al hogar	0.38	54.01
	Jubilada o pensionada	0.1	0.25
	Con incapacidad permanente para trabajar	0.57	0.43
	Otro tipo de actividad	13.55	9.46
	No especificado	56.76	43.24

Tabla No. 2  
Distribución de la población por condición de actividad económica según sexo. (INEGI. Vargas, 2013)

En la tabla no. 2, se muestra que en el año 2000 del total de la población económicamente activa, el 75.28% son hombres y el 24.72% corresponde a las mujeres, pero con referencia a la población económicamente activa en el 2010 que se divide entre un 72.83% para los hombres y un 27.17% para las mujeres; nos damos cuenta que ha bajado el porcentaje en mujeres pero a su vez ha aumentado en hombres. Además, véase que también en el año 2000 la población no económicamente activa era del 25.17% para los hombres y el 74.83% para las mujeres.

Para esclarecer un poco lo anterior, en la gráfica no. 3, observamos cuales son las actividades de la población no económicamente activa y la que destaca es la dedicada al hogar.



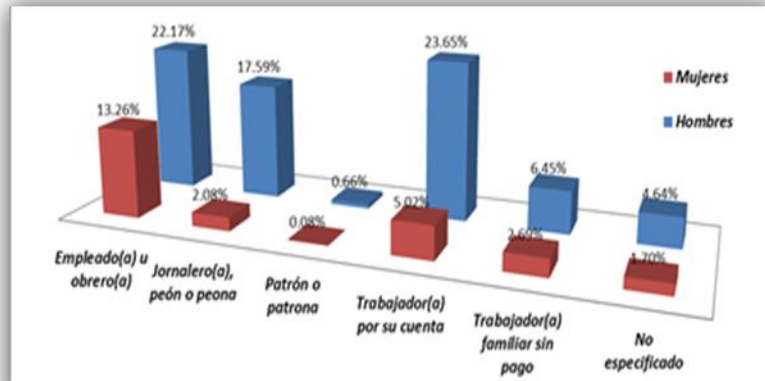
Gráfica No. 3  
Total de la población no económicamente activa según actividad.  
(INEGI. Vargas, 2013)

Situación en el trabajo	Total	Hombres	Mujeres	Representa de la población ocupada		
				Total	Hombres	Mujeres
Empleado(a) u obrero(a)	2,132	1,334	798	35.44%	22.17%	13.26%
Jornalero(a), peón o peona	1,183	1,058	125	19.66%	17.59%	2.08%
Patrón o patrona	45	40	5	0.75%	0.66%	0.08%
Trabajador(a) por su cuenta	1,725	1,423	302	28.67%	23.65%	5.02%
Trabajador(a) familiar sin pago	550	388	162	9.14%	6.45%	2.69%
No especificado	381	279	102	6.33%	4.64%	1.70%

Tabla No. 3  
Distribución de la población ocupada por situación en el trabajo según sexo.  
(INEGI. Vargas, 2013)

En el 2000, la situación en el trabajo es manejada en base al total de población ocupada, y se divide entre *empleado u obrero* con un 35.44%, *jornalero, peón o peona* con un 19.66%, *patrón o patrona* con un 0.75%, *trabajador por su cuenta* con un 28.67%, *trabajador familiar sin pago* con un 9.14% y el *no especificado* con un 6.33%, (véase tabla no. 3).

En la gráfica no. 4, aparece esta distribución pero en base al sexo. Y se lee de la siguiente manera: *empleado u obrero* con un 13.26% para las mujeres y un 22.17% para los hombres, *jornalero o peón* con un 2.08% para las mujeres y un 17.59% para los hombres, *patrón o patrona* con un 0.08% para las mujeres y un 0.66% para los hombres, *trabajador por su cuenta* con un 5.02% para las mujeres y un 23.65% para los hombres, *trabajador familiar sin pago* con un 2.69% para las mujeres y un 6.45% para los hombres y el *no especificado* con un 1.70% para las mujeres y un 4.64% para los hombres.

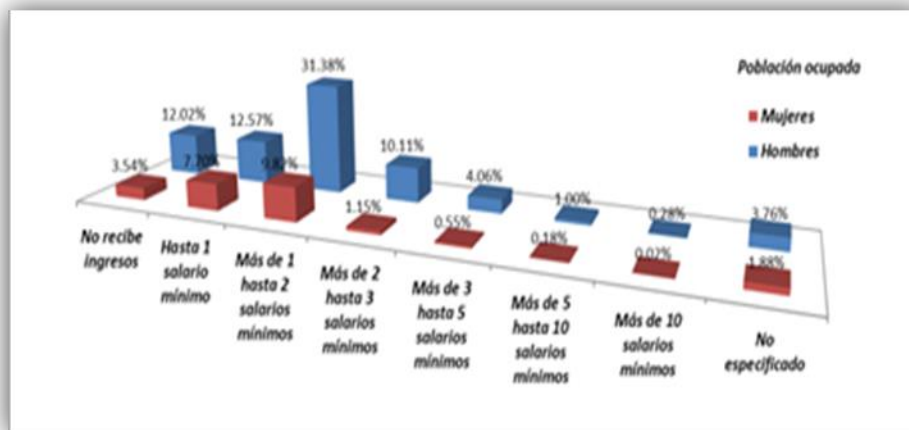


Gráfica No. 4  
Distribución de la población ocupada por situación en el trabajo según sexo.  
(INEGI. Vargas, 2013)

Ahora, por el lado de los ingresos mensuales de la población ocupada en el año 2000, encontramos que el 15.56% *no recibe ingresos*, el 20.26% solo gana *un salario mínimo*, el 41.21% obtiene de *1 hasta 2 salarios mínimos*, el 11.25% de *2 hasta 3 salarios mínimos*, el 4.60% de *3 hasta 5 salarios mínimos*, el 1.18% gana de *5 hasta 10 salarios mínimos*, el 0.30% recibe más de *10 salarios mínimos* y finalmente el *no especificado* con un 5.63% de la población (véase tabla no. 4).

Ingresos mensuales	Total	Hombres	Mujeres	Representa de la población ocupada		
				Total	Hombres	Mujeres
No recibe ingresos	936	723	213	15.56%	12.02%	3.54%
Hasta 1 salario mínimo	1,219	756	463	20.26%	12.57%	7.70%
de 1 hasta 2 salarios mínimos	2,479	1,888	591	41.21%	31.38%	9.82%
de 2 hasta 3 salarios mínimos	677	608	69	11.25%	10.11%	1.15%
de 3 hasta 5 salarios mínimos	277	244	33	4.60%	4.06%	0.55%
de 5 hasta 10 salarios mínimos	71	60	11	1.18%	1.00%	0.18%
Más de 10 salarios mínimos	18	17	1	0.30%	0.28%	0.02%
No especificado	339	226	113	5.63%	3.76%	1.88%

Tabla No. 4  
Distribución de la población ocupada por ingresos mensuales según sexo. (INEGI. Vargas, 2013)



Gráfica No. 5  
Distribución de la población ocupada por ingresos mensuales según sexo. (INEGI. Vargas, 2013)

En la gráfica no. 5, mostramos la población ocupada por ingresos mensuales en el 2000, en este caso la población en mujeres que *no recibe ingresos* tiene un 3.54% y en hombres un 12.02%, las mujeres que ganaban *hasta un salario mínimo* representaban el 7.70% y los hombres el 12.57%, las mujeres que percibían *más de 1 hasta 2 salarios mínimos* representaban el 9.82% y los hombres el 31.38%, las mujeres que ganaban *más de 2 hasta 3 salarios mínimos* representaban el 1.15% y los hombres el 10.11%, las mujeres que ganaban *más de 3 hasta 5 salarios mínimos* representaban el 0.55% y los hombres el 4.06%, las mujeres que ganaban *más de 5 hasta 10 salarios mínimos* representaban el 0.18% y los hombres el 1.00%, las mujeres que ganaban *más de 10 salarios mínimos* representaban el 0.02% y los hombres el 0.28% y las mujeres que *no especifican* representaban el 1.88% y los hombres el 3.76%.

**a) USOS DE SUELO.**

Los usos de suelo mas importantes a destacar en la comunidad son los siguientes:

Hablando de educación en Santa Clara Ocoyucan el nivel educativo en escuelas públicas maneja los niveles de preescolar, primaria, secundaria y bachillerato.

A continuación, nótese en la tabla no. 5, aparecen los docentes en escuelas públicas a **nivel preescolar** en 2010 tienen 1 hombre y 35 mujeres, en 2005 tienen 0 hombres y 32 mujeres, en 2000 tienen 1 hombre y 29 mujeres; en el **nivel primaria** en 2010 tienen 42 hombre y 94 mujeres, en 2005 tienen 43 hombres y 95 mujeres, en 2000 tienen 48 hombre y 90 mujeres; en el **nivel secundaria** en 2010 tienen 21 hombre y 35 mujeres, en 2005 tienen 23 hombres y 32 mujeres, en 2000 tienen 29 hombres y 23 mujeres; en el **nivel bachillerato** en 2010 tienen 14 hombre y 11 mujeres, en 2005 tienen 12 hombres y 9 mujeres, en 2000 tienen 4 hombre y 8 mujeres.

Nivel Educativo	Docentes			Promedio de docentes por escuela		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Preescolar 2010	36	1	35	3	0	3
Primaria 2010	136	42	94	9	3	6
Secundaria 2010	56	21	35	7	3	4
Bachillerato 2010	25	14	11	6	4	3
Preescolar 2005	32	0	32	3	0	3
Primaria 2005	138	43	95	9	3	6
Secundaria 2005	55	23	32	7	3	4
Bachillerato 2005	21	12	9	5	3	2
Preescolar 2000	30	1	29	2	0	2
Primaria 2000	138	48	90	8	3	5
Secundaria 2000	52	29	23	7	4	3
Bachillerato 2000	12	4	8	6	2	4

Tabla No. 5  
 Docentes en escuelas públicas por nivel educativo  
 Según sexo. (INEGI. Vargas, 2013)

Lo cual indica que conforme van creciendo los alumnos va cambiando el número de docentes pues cuando son pequeños las mujeres son las que predominan y ya más grandes se reparten entre mujeres y hombres.

Nivel Educativo	Docentes			Promedio de docentes por escuela		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Primaria 2010	5	0	5	5	0	5
Primaria 2005	3	1	2	3	1	2
Primaria 2000	3	1	2	3	1	2

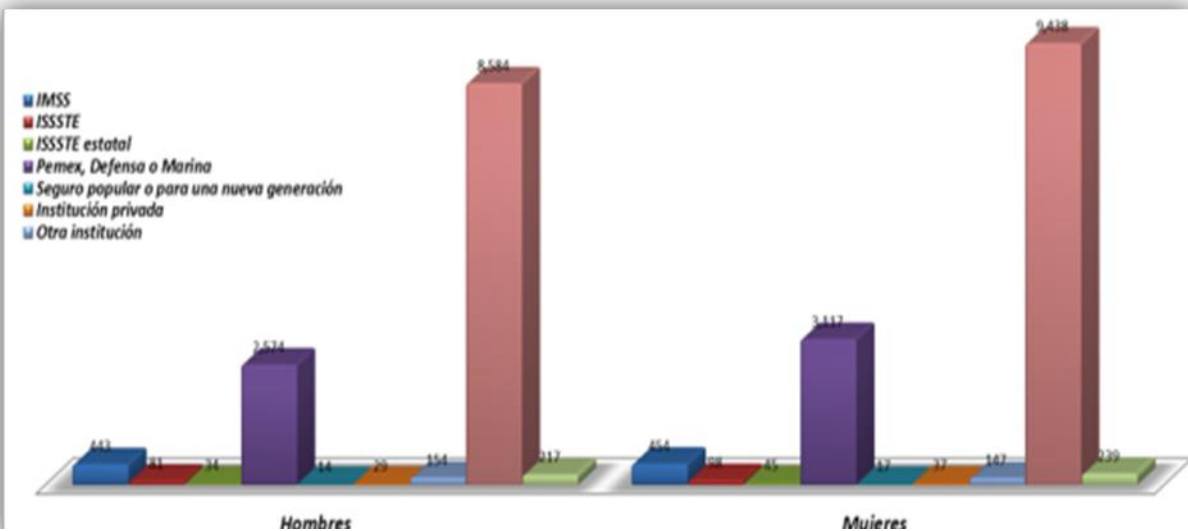
Tabla No. 6  
 Docentes en escuelas privadas por nivel educativo según sexo. (INEGI. Vargas, 2013)

A diferencia de las escuelas públicas, las escuelas privadas solo manejan el nivel educativo de **primaria**.

En la tabla no. 6, véase que en los años 2000 y 2005 solo eran 1 docente hombre y 2 mujeres; en 2010 no habían docentes hombres pero si 5 docentes mujeres.

Lo que quiere decir que aunque son pocas escuelas y pocos docentes siguen predominando las mujeres.

Con respecto al **derecho a atención médica**, en la gráfica no. 6 se muestra el total de población según derechohabiencia a servicios de salud por sexo en el 2010; los derechohabientes al **IMSS** son 443 hombres y 454 mujeres, los derechohabientes al **ISSSTE** son 81 hombres y 98 mujeres, los derechohabientes al **ISSSTE del estado** son 34 hombres y 45 mujeres, los asegurados a **PEMEX, Defensa o Marina** son 2,574 hombres y 3,117 mujeres los derechohabientes al **Seguro Popular** son 14 hombres y 17 mujeres, los asegurados a **Instituciones Privadas** son 29 hombres y 37 mujeres, los asegurados en **otra Institución** son 154 hombres y 147 mujeres.



Gráfica No. 6  
 Población total según derechohabiencia a servicios de salud por sexo, 2010.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

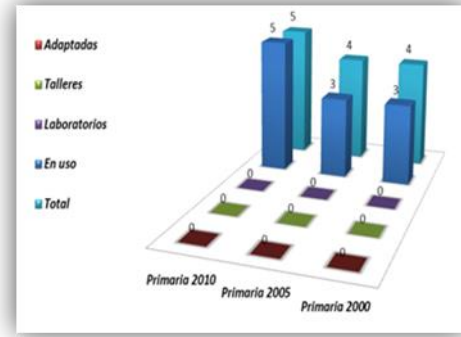
Por lo que respecta a la recreación y al deporte, en la cabecera municipal se cuenta con un campo deportivo techado en el que se practica el basquetbol y el fútbol. 9

En los servicios destacan principalmente los talleres de reparación de bicicleta y carrocerías, llantas y cámaras, además de servicio de baños públicos.

## b) INFRAESTRUCTURA.

En infraestructura con respecto a las instalaciones de escuelas por nivel educativo existen las privadas y las públicas.

Primero hablaremos de las instalaciones privadas para el **nivel de primaria** que han ido aumentando en base al 2000 ya que en ese año solo se contaba con 4 escuelas y en el 2010 hay un registro de 5 (nótese gráfica no. 7). Además, vemos que las aulas de dichas escuelas no han tenido ni tienen talleres ni laboratorios, y que no son adaptadas; por otro lado las que estaban en uso en el 2000 y 2005 eran 3 aulas y en el 2010 aumento a 5 aulas.



Gráfica No. 7  
Instalaciones de escuelas privadas  
por nivel educativo. (INEGI. Vargas 2013)

En cuanto a las instalaciones públicas (véase tabla no. 7), según datos del INEGI en el **nivel preescolar**, hasta en el 2010 se registraron 36 aulas en uso y 1 adaptada, en el 2005 habían 33 aulas en uso y 1 adaptada, y en el 2000 eran 29 aulas en uso y no habían aulas adaptadas, para este nivel no se manejan talleres ni laboratorios.

Nivel Educativo	Escuelas	Aulas				
		Total	En uso	Adaptadas	Talleres	Laboratorios
Preescolar 2010	13	39	36	1	0	0
Primaria 2010	16	247	136	2	0	0
Secundaria 2010	8	57	46	2	0	0
Bachillerato 2010	4	18	15	0	2	1
Preescolar 2005	12	33	33	1	0	0
Primaria 2005	16	178	138	0	0	0
Secundaria 2005	8	56	42	1	0	0
Bachillerato 2005	4	14	13	3	2	0
Preescolar 2000	13	30	29	0	0	0
Primaria 2000	17	190	142	1	0	0
Secundaria 2000	7	36	31	2	0	0
Bachillerato 2000	2	6	6	3	0	0

Tabla No. 7  
Instalaciones de escuelas públicas  
por nivel educativo. (INEGI. Vargas, 2013)

En el **nivel de primaria**, en 2010 se registraron 136 aulas en uso y 2 adaptada, en el 2005 había 138 aulas en uso y ninguna adaptada, y en el 2000 eran 142 aulas en uso y 1 adaptada, cabe mencionar que no se cuentan hasta el momento con talleres ni laboratorios para este nivel educativo.

En el **nivel de secundaria**, en 2010 se registraron 46 aulas en uso y 2 adaptada, en el 2005 había 42 aulas en uso y 1 adaptada, y en el 2000 eran 31 aulas en uso y 2 adaptadas, en este nivel tampoco se cuenta con talleres ni laboratorios.

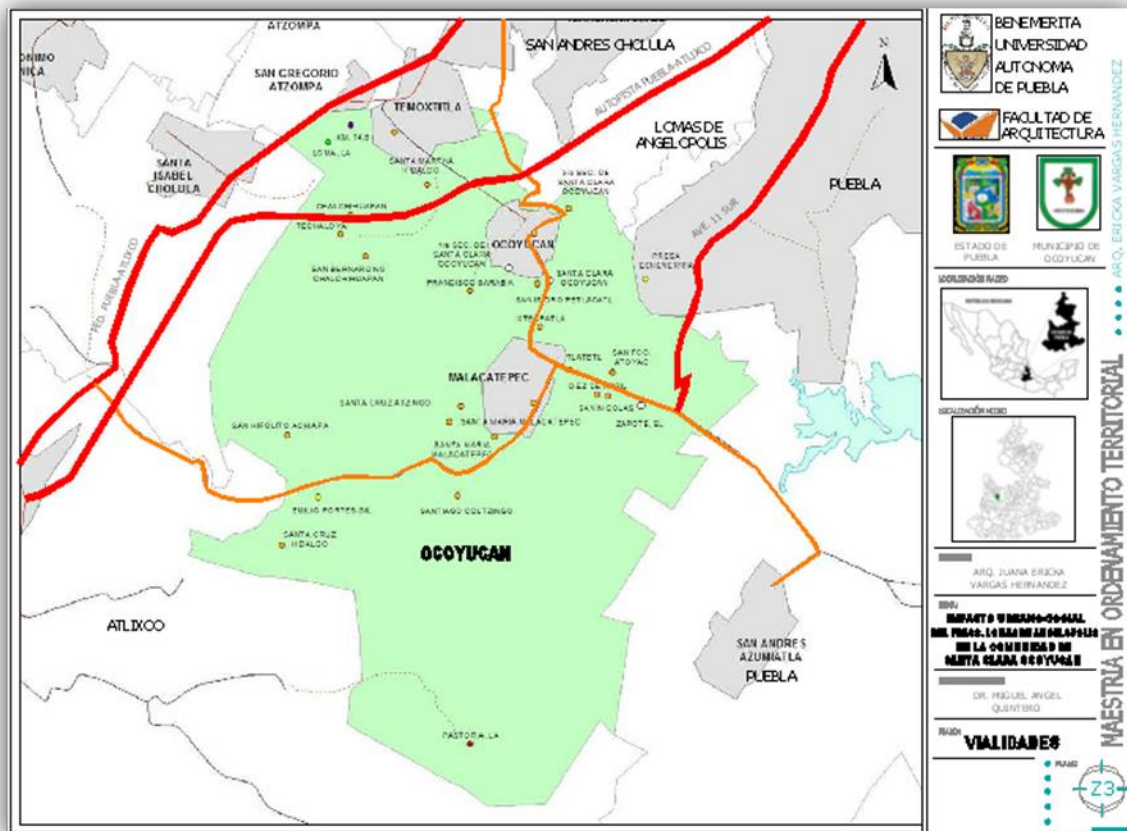
En el **nivel de bachillerato**, en 2010 se registraron 15 aulas en uso, no contaba con aulas adaptada, 2 talleres y 1 laboratorio, en el 2005 habían 13 aulas en uso, 3 adaptadas, 2 talleres y no contaba con laboratorios, y en el 2000 eran 6 aulas en uso, 3 aulas adaptadas, y no contaba con talleres ni laboratorios.

Lo que demuestra que aún a pesar de que ha aumentado el número de instalaciones y docentes, son muy pocos los niños y adolescentes que tienen el privilegio de recibir educación.

En infraestructura de comunicaciones se recibe la señal de cadenas de TV y de estaciones de radiodifusoras nacionales y estatales. También cuentan con el servicio de teléfono domiciliario, además cuentan con servicio de correo.

**VÍAS DE COMUNICACIÓN:** El municipio de Ocoyucan está cruzado por tres importantes vías de comunicación, la carretera federal Puebla-Izúcar de Matamoros o también conocida como Federal Puebla-Atlixco la cual lo delimita por el Noroeste; la autopista Puebla-Atlixco la cual lo cruza por el noroeste; y la avenida 11 sur la cual lo conecta directamente con la ciudad de Puebla y esta está ubicada en noreste del municipio.

Internamente el municipio es cruzado por 3 vías. Una carretera secundaria que entronca con la carretera a San Antonio Cacalotepec en el municipio de San Andrés Cholula, entra por el Noreste y llega a la cabecera municipal, partiendo del zócalo de Santa Clara una carretera va al Sur comunicando a las comunidades de Santa María Malacatepec, Santiago Colzingo, Emilio Portes Gil, Santa Cruz Hidalgo y San Hipolito Achiapa; y la tercera carretera se dirige a la presa de Valsequillo, comunicando a las localidades de Tlatetl, San Fco. Atoyac, Diez de Abril, San Nicolás y El Zapote, llegando finalmente San Andrés Azumiatlá del Municipio de Puebla, en su recorrido cruza con la Ave. 11 Sur del municipio de Puebla.

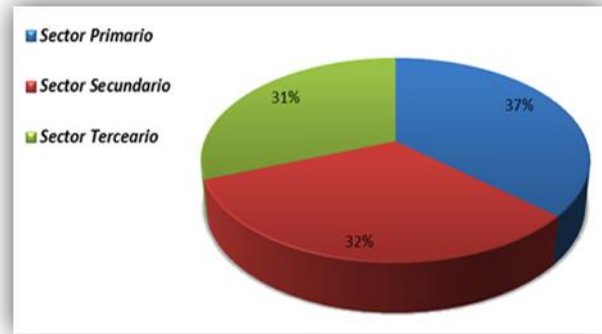


Mapa no. 5  
 Principales vías de comunicación.  
 (Vargas, 2010)

**c) FUENTES DE EMPLEO.**

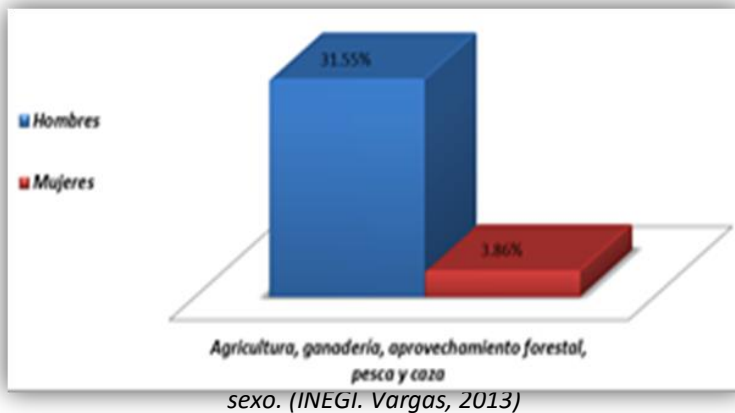
En esta comunidad una de las fuentes de empleo son las *artesanías* como la elaboración de estropajos de henequén, lazo, entre otros; otra se da a través de las fuentes de abastecimiento por medio de tiendas de abarrotes, legumbres y misceláneas, así como las siguientes actividades comerciales: abarrotes, frutas, legumbres y carnicerías, destacando la venta de leche bovina.

La población ocupada en 2000 se divide en tres sectores de actividad económica los cuales son: el **sector primario** con un 37%, el **sector secundario** con un 32% y el **sector terciario** con un 31% (véase gráfica no. 8). Ahora vamos a desmenuzar cada uno de estos sectores.



Gráfica No. 8  
 Distribución de la población ocupada por sector de actividad económica según sexo.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Comenzaremos con el **sector primario**, en el cual el municipio produce maíz y frijol, en lo que se refiere a la fruticultura se cultiva aguacate, chirimoya y durazno. En hortalizas siembran calabaza y en forraje alfalfa. Con relación a la ganadería se crían diversas especies, tales como: el bovino para el consumo de carne y de leche; mular, asnal y porcinos. También se crían diversas aves de corral en traspatio. La apicultura se viene desarrollando satisfactoriamente lográndose con ella una producción de miel de excelentes propiedades nutricionales para la población. En la gráfica no. 9 nótese que los hombres participan con un 31.55% y las mujeres el 3.86% solamente, esto con respecto a los 2,130 habitantes que se dedican al sector primario equivalente al 35.41%.



Como **sector secundario** se encuentra la actividad industrial manufacturera que cuenta con productos de minerales no metálicos, hilados y tejidos de henequén; además con la fabricación de ladrillos, teja, cordeleras de fibras naturales y químicas. Destacan en importancia la industria

mueblería Segusino, Santa Fe, además de un depósito de gas (VelaGas).

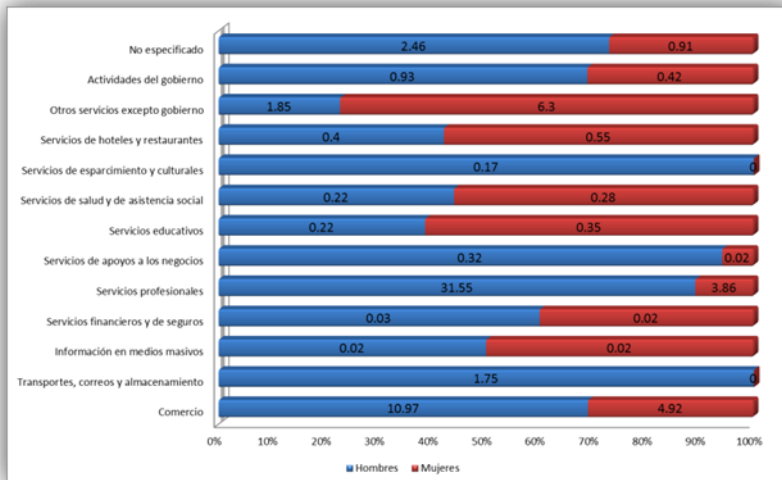
En la gráfica no. 10 se pueden ver estas actividades económicas manifestadas de la siguiente manera, en las *industrias manufactureras* hay un 6.98% de mujeres y un 13.33% de hombres, en la *construcción* el 0.18% de mujeres y el 10.26% de hombres, en *electricidad y agua* no hay mujeres y el 0.40% es para los hombres, en la *minería* el 0.02% para las mujeres y el 0.18% para los hombres.



Gráfica No. 10  
 Distribución de la población ocupada  
 en el sector secundario según sexo.  
 (INEGI. Varas, 2013)

Por último, en el **sector terciario** se encuentran las actividades económicas que aparecen en la gráfica no. 11, los cuales son en el *comercio* el 10.97% de hombres y el 4.92% de mujeres, en *transportes, correos y almacenamiento* el 1.75% de hombres y no hay mujeres, en *información de medios masivos* el 0.02% de hombres y mujeres respectivamente, en *servicios financieros y de seguros* el 0.03% de hombres y el 0.02% de mujeres, en *servicios profesionales* el 31.55% de hombres y el 3.86% de mujeres, en *servicios de apoyos a los negocios* el 0.32% de hombres y el 0.02% de mujeres, en *servicios educativos* el 0.22% de hombres y el 0.35% de mujeres, en *servicios de salud y de asistencia social* el 0.22% de hombres y el 0.28% de mujeres, en *servicios de esparcimiento y culturales*

el 0.17% de hombres, en *servicios de hoteles y restaurantes* el 0.40% de hombres y el 0.55% de mujeres, en *otros servicios excepto gobierno* el 1.85% de hombres y el 6.30% de mujeres, en *actividades del gobierno* el 0.93% de hombres y el 0.42% de mujeres y *no especificado* el 2.46% de hombres y el 0.91% de mujeres.



Gráfica No. 11  
 Distribución de la población ocupada  
 en el sector terciario según sexo.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

## 2.2 GRUPO DE PODER

### 2.2.1 INMOBILIARIAS, NOTARIAS, BANCOS, FUNCIONARIOS PUBLICOS

Con la construcción de varias vías de comunicación en el sur de la ciudad de Puebla, como lo fueron la vía Atlixcayotl, la autopista Puebla-Apizaco y el Periférico Ecológico, varios empresarios aprovecharon estas vías de alto impacto y excelentes características para especular con las zonas agrícolas aledañas a esta infraestructura, las cuales pertenecen a los municipios de San Andrés Cholula y Ocoyucan.

La voracidad del crecimiento urbano de la capital poblana, está devastando los suelos fértiles de estas regiones y al mismo tiempo está aniquilando los usos y costumbres de estos pueblos.<sup>10</sup>

Algunos de los empresarios fueron *los Posada Cueto*, hijos de un empresario de la industria harinera, quienes vendieron la industria por una enorme suma de dinero en efectivo, dedicándose al negocio inmobiliario, sus prácticas comunes son el despojo y presiones para adquirir la tierra en condiciones inmejorables para ellos.

Los hermanos Rafael, Alejandro y Gabriel Posada Cueto son socios de *Anida Inmobiliaria España*, dueños del Grupo Proyecto y del Fraccionamiento Lomas de Angelópolis.

*Miguel Quiroz Magallanes*, es socio de los hermanos Posada, el cual es hijo de Miguel Quiroz Cortes el cual es *magistrado del Consejo de la Judicatura Federal* y titular de la notaría pública No. 27 en Puebla.

Los hermanos Posada Cueto, así como el señor Miguel Quirós Magallanes, son representantes de distintas inmobiliarias, como *Nantes Inmobiliarias SA de CV*, y *Cagliari Inmobiliaria SA de CV*, figura legal con la que adquieren los predios agrícolas en la zona de Angelópolis.

Estos a su vez tienen como *operadores* para convencer a los campesinos para que vendan sus tierras a *Samuel Chilaca*, hermano de la política priista Sara Chilaca; a *Félix Vázquez*, ex funcionario del Registro Agrario Nacional, a quien se le ha acusado de corrupción, por lo que fue despedido cuando llegó el Partido Acción Nacional al gobierno federal; y por último a una habitante de Tlaxcalancingo, de nombre *Hilaria Xantle*, quien conoce a la población y sabe cómo “convencer” a sus paisanos de que vendan sus tierras.

Existen *señalamientos contra el director de Reforma Agraria*, a Bancomer en su figura del Fideicomiso Anida, al *Notario 10* José Bustos Jiménez, figura también el *Notario 4*, Geudiel Guevara Cobarrubias, y al *Registrador Público de Cholula* como participantes del despojo y la autorización de ocupación de los predios sin autorización para su fraccionamiento de Lomas de Angelópolis.

<sup>10</sup> GALEOTE Mixcóatl, Maurilio. Movimiento de Pueblos Cholultecas, La Jornada de Oriente, 2008.

## 2.2.2 MECANISMOS DE PRESIÓN

Los mecanismos de presión que utilizan las inmobiliarias para adquirir las tierras ejidales, entre otras, son las siguientes:

Presionan a los campesinos mediante *hostigamiento personal o telefónico*, otros llegan directamente a su casa con maletines llenos de *dinero y los amenazan*; quienes se niegan a vender son *despojados*, ya que los empresarios cuentan con poder económico suficiente y forman parte de una *red de corrupción* en la que están involucradas autoridades del gobierno del estado y del municipio de San Andrés Cholula, además de contar con la protección del Poder Judicial.

Logran *adquirir las tierras más alejadas y empiezan a cercarlas* y apremian a los dueños de los predios que quedan dentro de la barda, amenazándolos a no dejarlos entrar a sus tierras y que les deben vender lo antes posible ya que después el precio será aun más barato.

Otro mecanismo de presión es *cerrar los caminos principales*, lo cual sucedió en el 2007, la constructora de los hermanos Posada Cueto decidió bloquear el camino del puente peatonal y vehicular llamado “Hacienda El Bocito”, el único que cruza la autopista y comunica al pueblo con el lugar. A los empresarios poco les importó dejar aisladas cuatro hectáreas de un grupo de ejidatarios que este año alcanzó a sembrar maíz. El problema para los campesinos fue sacar su cosecha, pues todos los accesos al predio fueron bloqueados por la maquinaria, que cavo zanjas, cerró brechas y colocó montoneras de tierra y piedras. Actualmente este mecanismo de presión esta volviéndose a usar en el municipio de Ocoyucan, al cerrar uno de los principales caminos el cual conectaba a la cabecera municipal de Santa Clara Ocoyucan con la avenida 11 sur y por ende con la parte sur de la ciudad de Puebla, sin mencionar que están bloqueando el paso hacia las parcelas y las áreas cultivables de esta comunidad.

“Hay una especulación sobre la tierra en Puebla y eso nos preocupa porque existen abusos situaciones similares del señor Gali en las comunidades de Santa Clara Ocoyucan y Santa María Tonantzintla, donde se apropió de predios a engaños”, refirió el abogado Roberto Santiago Hernández.

## 2.2.3 ¿ORGANIZACIONES A FAVOR DE LA TIERRA O DELINCIENTES?

Han surgido varios movimientos que defienden el agua y la tierra en San Andrés Cholula, el Movimiento de Pueblos Cholultucas MPCH, *Maurilio Galeote Mixcóatl* exigió al gobierno de entonces Mario Marín Torres intervenir para poner fin al acoso y persecución de los empresarios *Posada Cueto y Quiroz Magallanes* contra esta organización, ya que ellos exigían que se declararan en el 2008 las ultimas 100 hectáreas de tierra cultivable de esta región como “zona de reserva agrícola de Puebla”.

Estas organizaciones y movimientos que luchan, están a favor de la tierra y el agua, son vistos como delincuentes. “Los especuladores inmobiliarios usan todo su poder político y económico para inventarles delitos a estas organizaciones”<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> GALEOTE Mixcóatl, Maurilio. Movimiento de Pueblos Cholultecas, La Jornada de Oriente, 2008.

A pesar de haber perdido varios juicios por despojo de tierras en lo que ahora son fraccionamientos residenciales ubicados en Angelópolis, el empresario Miguel Quiroz Magallanes, junto con los hermanos Alejandro, Rafael y Gabriel Posada Cueto, denunciaron por el mismo delito, además de daño en propiedad ajena y robo, a los principales líderes del Movimiento de Pueblos Cholutecas, organización civil que en los últimos dos años se ha manifestado en contra de la especulación inmobiliaria en esa zona. Uno de ellos fue encarcelado en el 2007, mientras que los demás permanecieron prófugos.

“Nos inventaron este delito; ahora supuestamente somos nosotros los que los despojamos de esa tierra, que ellos son los dueños. Nos fincaron tres delitos que son graves y no alcanzamos fianza. Desconocíamos la denuncia, lo manejaron muy rápido y podemos ver que hay influencias de ciertos funcionarios”<sup>12</sup> Comento el líder del MPCH.

Detenidos unos, otros emprenden la huida, así poco a poco los movimientos se empiezan a debilitar, lo que se traduce en una “Campaña de Intimidación”, además los defensores de la tierra sienten temor por su seguridad y la de sus familias.

#### 2.2.4 ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

La especulación inmobiliaria sobre los terrenos ejidales de las juntas auxiliares de San Bernardino Tlaxcalancingo, San Antonio Cacalotepec y Santa María Tonanzintla en el municipio de San Andrés Cholula fue “*imparable*” a través de las empresas inmobiliarias de los hermanos *Alejandro, Rafael y Gabriel Posada Cueto y de Miguel Quiroz Magallanes* que convirtieron miles de hectáreas de tierra cultivable en fraccionamientos residenciales. Toda la parte sur de la Angelópolis correspondiente al municipio de San Andrés Cholula ya está poblada, pero esta especulación no se detiene y sigue contra el municipio de Ocoyucan, donde ya se empezó a devastar el área cultivable de Santa Clara Ocoyucan.

#### 2.2.5 LA REVENTA

Las parcelas agrícolas adquiridas a precios ínfimos varían entre los \$3m<sup>2</sup>, \$10m<sup>2</sup>, \$50m<sup>2</sup>, \$300m<sup>2</sup> hasta \$600m<sup>2</sup>, estos predios son urbanizados, bardeados y dotados de infraestructura (luz, agua potable, drenaje, redes telefónicas, vialidades, banquetas, áreas verdes) y son vendidas entre los 300 a 350 dólares por metro cuadrado, generando ganancias de hasta 4 mil por ciento superiores.

Estos grupos de poder hicieron de la zona de Angelópolis un negocio millonario donde todos se enriquecen, menos los propietarios originarios de los terrenos.

Al interior de las diferentes secciones residenciales o Clusters, los lotes varían desde *170 hasta 350 m<sup>2</sup>*, haciendo que el costo de los *lotes varía desde \$570,000.00* a más y las *viviendas* que ahí se comercializan *superan el millón* de pesos por lo tanto los ingresos de sus habitantes es considerable.

Se cuenta con una *cuota mensual de \$400.00* por lote para el mantenimiento del fraccionamiento, dentro del fraccionamiento se encuentra obras de la prestigiada escultora Yvonne Domenge

<sup>12</sup> GALEOTE Mixcóatl, Maurilio. Movimiento de Pueblos Cholutecas, La Jornada de Oriente, 2007.

## 2.3 “FRACCIONAMIENTO LOMAS DE ANGELOPOLIS”

El fraccionamiento Lomas de Angelopolis es considerado un megaproyecto ya que este es de alto costo a materializarse a largo plazo (desde 1998), el cual se está desarrollando en grandes áreas a través de la renovación de usos de suelo para infraestructura, comercio, habitación y recreación. Promoviendo el desarrollo de áreas exclusivas delimitadas nítidamente, en la periferia de la ciudad. Este mecanismo crea un banco de suelo inagotado, un umbral abierto sin termino sobre territorio público en privatización acelerada; se expande sobre suelos ejidales hasta comercializarlo. Sus múltiples propósitos son coordinar con eficiencia las inversiones privadas, que en un futuro darán una alta plusvalía además de asegurar los servicios en grandes ofertas de suelo estratégicamente ubicadas y brindando una imagen urbana solvente a través de arquitectura contextualizada.



Mapa no. 6

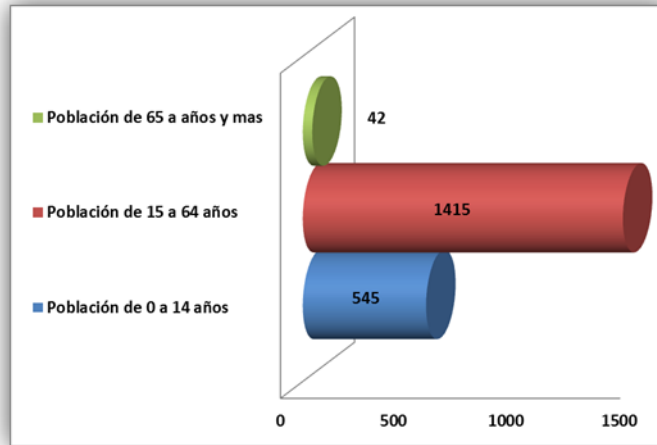
Google Earth (Vargas, 2011)

### 2.3.1 HISTORIA RECIENTE

Los hermanos Posada Cueto entre los años 2000 hasta la fecha se han encargado de adquirir las tierras donde actualmente se encuentra ubicado el fraccionamiento Lomas de Angelopolis, lamentablemente esta adquisición no ha sido del toda lícita, ya que se han

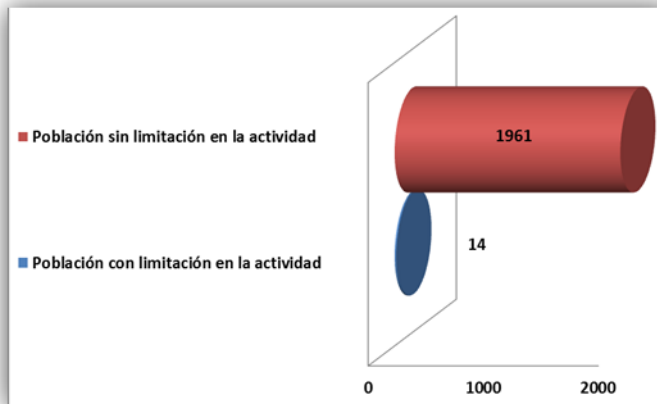


De esta población como se muestra en la gráfica no. 13, en donde 545 habitantes están entre la población de 0 a 14 años, 1,415 habitantes están dentro de los 15 a 64 años y 42 son habitantes en el rango de 65 años y más.



Gráfica no. 13  
 Distribución de población según edad.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

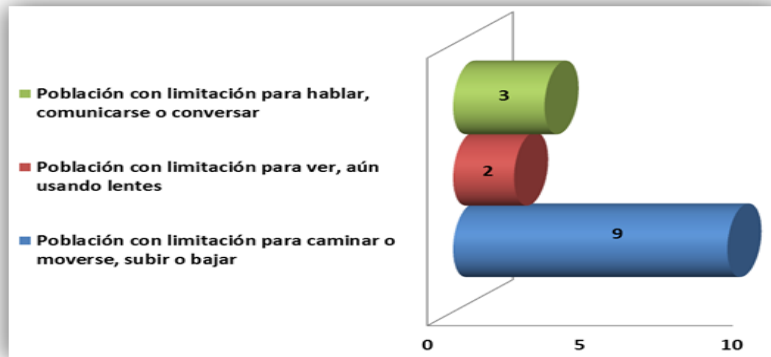
Hay que mencionar que de la población solo 14 habitantes tiene limitaciones en la actividad y 1,961 habitantes pueden realizar cualquier actividad sin problemas como se puede ver en la gráfica no. 14.



Gráfica no. 14  
 Distribución de población según su capacidad en la actividad.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

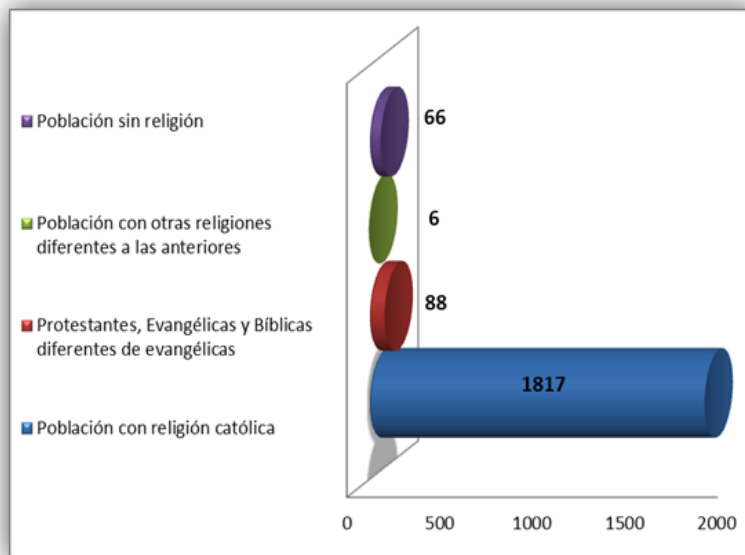
En la *gráfica no. 15*, notamos que de los 14 habitantes con limitaciones en la actividad, 9 habitantes tienen limitación para caminar o moverse, subir o bajar, 2

habitantes tiene limitación para ver, aun usando lentes y los 3 restantes tienen limitación para hablar, comunicarse o conversar.



Gráfica no. 15  
 Distribución de población según limitación en la actividad.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Otro punto importante es el de religión pues como se puede ver en la *gráfica no. 16*, la religión católica en esta zona está formada por 1817 habitantes, 88 habitantes son protestantes o evangelistas, solo 6 habitantes practican otras religiones diferentes y 66 habitantes no practican ninguna religión.

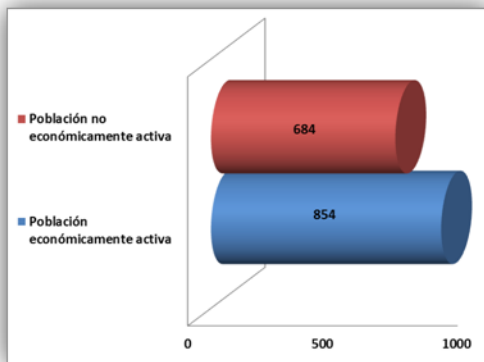


Gráfica no. 16  
 Distribución de población según religión.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

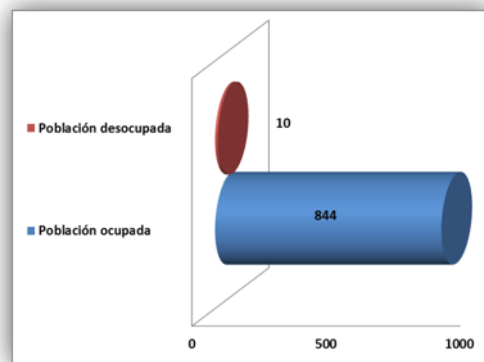
### 2.3.3 ECONOMÍA

Los pobladores de **Lomas Zonazul y Cascatta** tienen un nivel económico notablemente alto pues son personas que trabajan en lugares de mucha afluencia, es decir, son empresarios o funcionarios públicos de alto rango gracias a que la mayoría tienen una escolaridad como licenciatura y en algunos casos hasta maestría o doctorado.

Por otro lado, *en la gráfica no. 17* podemos ver que 684 habitantes están contemplados como la población no económicamente activa y otros 854 habitantes están dentro de la población económicamente activa, de los cuales 844 habitantes equivalen a la población ocupada y solo 10 habitantes están desocupados (*nótese gráfica no. 18*).

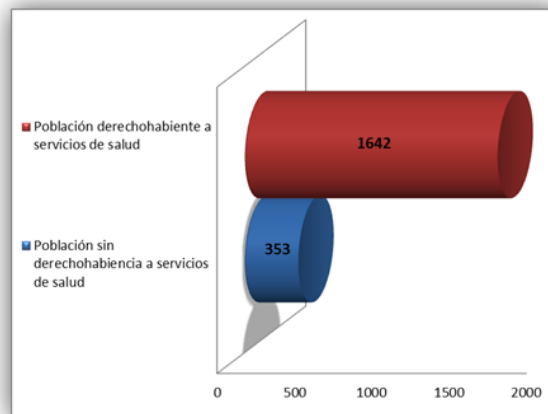


Gráfica no. 17  
 Distribución de población  
 según participación económica.  
 (INEGI. Vargas, 2013)



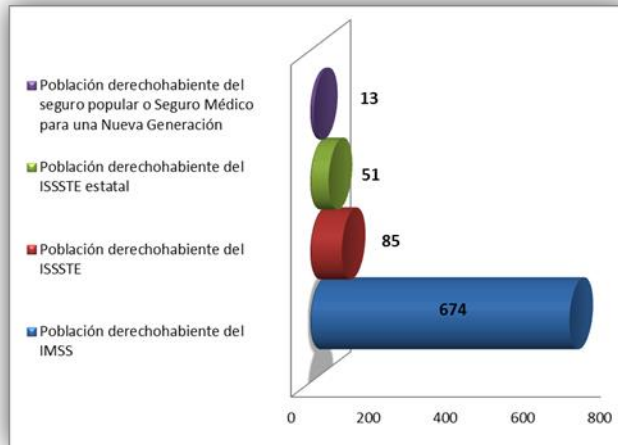
Gráfica no. 18  
 Distribución de población  
 según ocupación.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Con respecto a los servicios de salud, 1,642 habitantes están afiliados a alguna institución por medio de su empleo y 353 habitantes no cuentan con esta prestación pero aun así tienen las posibilidades de atenderse en instituciones particulares (*véase gráfica no. 19*).



Gráfica no. 19  
 Distribución de población según derechohabiencia.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

De los 1,642 habitantes con derechohabiencia a alguna institución de salud, 674 habitantes están afiliados al IMSS, 85 habitantes al ISSSTE, 51 habitantes al ISSSTE Estatal y solo 13 habitantes dependen del Seguro Popular o del Seguro Médico para una Nueva Generación como se muestra en la *gráfica no. 20*.



Gráfica no. 20  
*Distribución de población con derechohabiencia  
 según institución de salud.  
 (INEGI. Vargas, 2013)*

### a) USOS DE SUELO

El fraccionamiento está compuesto en su mayoría por lotes habitacionales unifamiliares y plurifamiliares, los usos de suelo comercial se ubican externamente del fraccionamiento por la entrada norte o entrada Autopista.

Una zona comercial realmente innovadora (*véase la imagen no. 1*) es “**Sonata by Lomas Vida y Entretenimiento**”, que con más de 70,000 m<sup>2</sup> de construcción, es un desarrollo de uso mixto destinado a ser el centro de convivencia natural para miles de personas que viven, trabajan y estudian en el sur de la ciudad de Puebla. Se trata del complemento ideal para **Lomas de Angelópolis**, el desarrollo urbano que ha marcado la fisonomía de esta ciudad para el resto del siglo XXI.



Imagen no. 1  
Zona comercial "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)

Es una combinación equilibrada entre modernidad y tradición; donde los elementos modernos aportan un aire de sofisticación y vanguardia, mientras que los tradicionales lo hacen acogedor y relajado. Esta mezcla, aunada al orden previsto en el plan maestro de **Lomas de Angelopolis**, da al proyecto plusvalía y contribuye de manera clara a su sustentabilidad.

Cuenta con 14 parcelas (véase imágenes del 2 al 13) de 3,000 m<sup>2</sup> a 9,000 m<sup>2</sup> respectivamente, servicios a pie de terreno como agua, gas, drenaje sanitario, drenaje pluvial, telefonía y electricidad; espacios públicos generosos y agradables para peatones, áreas verdes, fuentes, terrazas, pérgolas y juegos, más de 2,300 cajones de estacionamiento, todas las características del proyecto están debidamente reglamentadas: desplantes, alturas, giros, fachadas, estacionamientos, áreas comunes y tiempos de obra.



Imagen no. 2  
Parcela C1A "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 3  
Parcela C1B "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 4  
Parcela C1C "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 5  
Parcela C1D "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 6  
Parcela C1E "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoproyecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 7  
Parcela C1F "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoproyecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 8  
Parcela C1Fe "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoproyecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 9  
Parcela C1Ge "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 10  
Parcela C1H "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



Imagen no. 11  
Parcela C1Je "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)

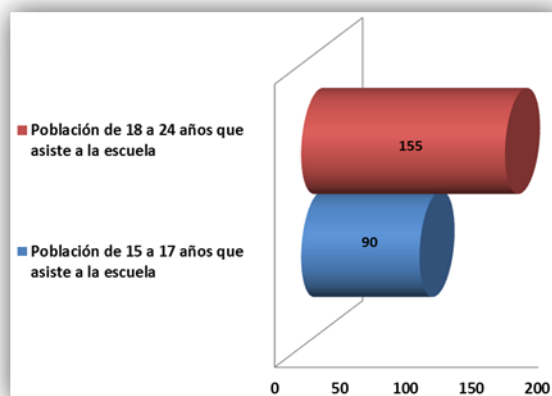


Imagen no. 12  
Parcela C1Ke "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)



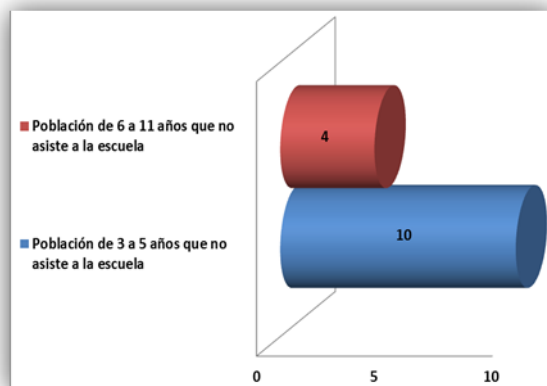
Imagen no. 13  
Parcela C1K "Sonata by Lomas".  
(<http://www.grupoprojecta.com/sonata.php>, 2013)

En cuestión de educación es natural que la mayoría de los habitantes de este fraccionamiento tan exclusivo tengan un alto nivel económico y a su vez las posibilidades de estudiar lo que quieran, en la *gráfica no. 21* se muestra que 155 habitantes de la población de 18 a 24 años asisten a la escuela y del rango de 15 a 17 años hay 90 habitantes que asisten a la escuela.



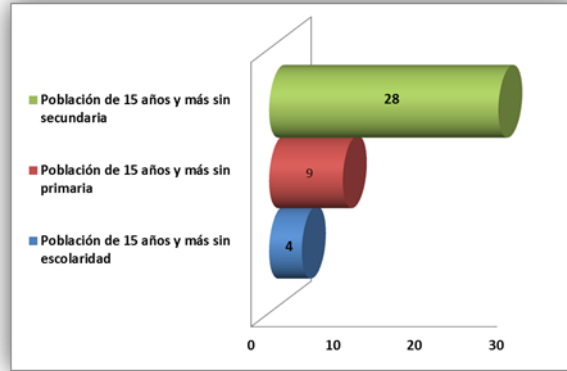
Gráfica no. 21  
 Distribución de la población que asiste a la escuela según sexo.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

A su vez la población que no asiste a la escuela esta visualizada en la *gráfica no. 22*, en el rango de 6 a 11 años solo hay 4 habitantes y en el rango de 3 a 5 años con solo 10 habitantes.



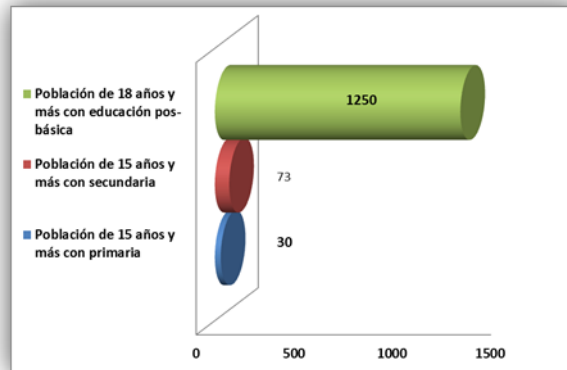
Gráfica no. 22  
 Distribución de la población que no asiste a la escuela según sexo.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

En la *gráfica no. 23*, podemos notar que solo son 4 habitantes de 15 años y más que no tiene ningún tipo de escolaridad, 9 habitantes de 15 años y más no tienen primaria y 28 más de 15 años y más no cuentan con secundaria.



Gráfica no. 23  
 Distribución de la población sin escolaridad según nivel.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Pero por otro lado, en la *gráfica no. 24* aparece la población que al contrario de la anterior si tienen algún nivel educativo; 30 habitantes cuentan con primaria terminada, 73 habitantes de 15 años y más cuentan con secundaria y 1,250 habitantes de 18 años y más tienen bachillerato terminado o están empezando una licenciatura.



Gráfica no. 24  
 Distribución de la población con escolaridad según nivel.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Dentro de este sitio los habitantes disponen de comercios, servicios, oficinas, tiendas especializadas, gimnasios y SPA´s, servicios de salud, escuelas e institutos de educación, hotel, restaurantes, cafés y bares, entretenimiento y diversión, además de espacios culturales.

Internamente se tiene una zona comercial llamada **Town Center** que es el lugar donde se conjugan todos los elementos que conforman el estilo de vida de una comunidad planeada como lo es Lomas Zonazul y Cascatta.

El **Town Center** está diseñado como un lugar para uso mixto, pues concentra vivienda, comercios y oficinas. En él, los residentes pueden encontrar todos los servicios que necesitan, desde bancos, tiendas de autoservicio y salones de belleza hasta restaurantes y cafés. También se pueden realizar actividades profesionales o de entretenimiento, acercando el dinamismo que se vive en el centro tradicional de una ciudad a los residentes. Cuenta con tres grandes *parques con áreas de preservación del paisaje*, áreas cívico-culturales, deportivas y espacios de esparcimiento.

Es además un centro de reunión natural no sólo por los servicios que ofrece, sino por su belleza, cercanía y accesibilidad. Todo es un vibrante centro de ciudad moderna, combinado con el ambiente de seguridad de una comunidad, con espacios diseñados para hacer las compras, tomar un café, ir a cenar o dar un paseo en familia, accesos para peatones y ciclistas para poder llegar fácilmente de un punto a otro del desarrollo, reduciendo significativamente el tiempo y el costo de traslado.

Su integración ofrece el acceso a una comunidad selecta con amplios espacios abiertos, múltiples áreas verdes, un sorprendente Casa Club que incluye cafetería, salón-bar, sala de juegos, usos múltiples y gimnasio; seguridad controlada por medio de bardas perimetrales (nuevo diseño) y casetas de vigilancia. De hecho, los terrenos son todos en promedio de mayor metraje.



Imágenes no. 14 y 15

*Cancha de tenis y área deportiva.*

*(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/town-center.php>, 2013)*

Este entorno es ideal pues ofrece un estilo de vida donde se ha dado protagonismo a los andadores y paseos arbolados, ciclopista, parques urbanos y otras zonas verdes, logrando una muy amigable conectividad para el residente en todo el conjunto de Lomas.



Imágenes no. 16 y 17  
*Ciclista y áreas verdes.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/town-center.php>, 2013)

Es una zona de comercios y plazas sin igual en los desarrollos del estado de Puebla. Es el complemento perfecto para una comunidad pues puedes realizar todas tus actividades cotidianas prácticamente a la vuelta de tu casa.

## **b) INFRAESTRUCTURA**

En cuanto a infraestructura los desarrollos que nos competen de esa zona son *Lomas Zonazul* del cual hablaremos primero y después de *Lomas de Angelopolis Cascatta*.

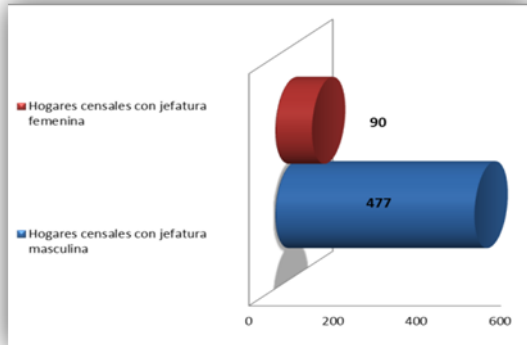
El plan Maestro de *Lomas Zonazul* fue pensado como un conjunto residencial integral, ofreciendo los más altos estándares de calidad de vida a sus habitantes, basando el diseño de sus espacios y servicios en un enfoque sustentable, innovador, contemporáneo y humano, cubriendo todas y cada una de las necesidades y deseos de sus habitantes. Por esta razón predomina la belleza, la funcionalidad y la tranquilidad.

Todos los aspectos de diseño urbano ambiental han sido minuciosamente cuidados por los más prestigiosos despachos de arquitectura. El proyecto está planeado para no confinar la vida de sus habitantes a una casa o departamento, sino para ofrecer una verdadera experiencia en "*Comunidad*", al contar con espacios propios para distintas actividades e interacción social.

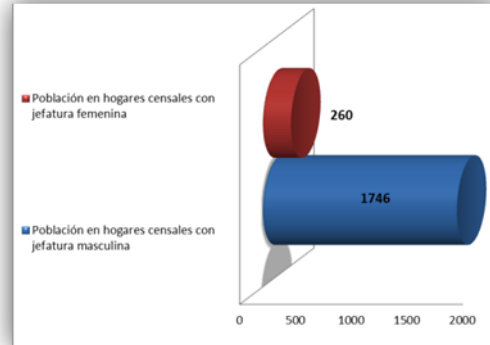
El diseño urbano es creado para ser el lugar ideal en cuanto a convivencia al aire libre se refiere, ofrece bellos y amplios espacios para la recreación, el deporte y la relajación, favoreciendo la salud y la calidad de vida de sus habitantes. Sin duda, es una comunidad planeada y sustentable que coloca un nuevo estándar de estilo de vida, haciendo de cada recorrido una auténtica experiencia estética.

Según datos del INEGI, se censaron 567 hogares, obteniendo que 477 tienen jefatura masculina y únicamente 90 tienen jefatura femenina como se muestra en la *gráfica no. 25*. Ahora también podemos manejarlo en base a los 2,006 habitantes de esos

hogares censados donde 1,746 habitantes tienen jefatura masculina y tan solo 260 habitantes jefatura femenina, véase *gráfica no. 26*.

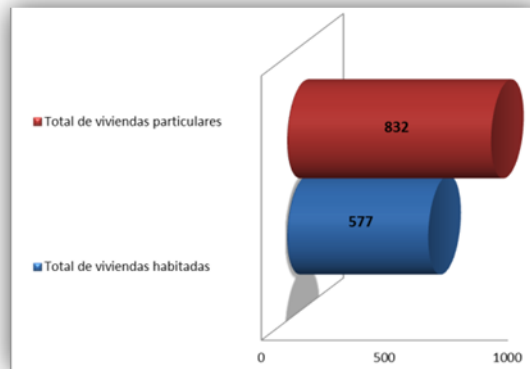


Gráfica no. 25  
 Hogares censales según jefatura.  
 (INEGI. Vargas, 2013)



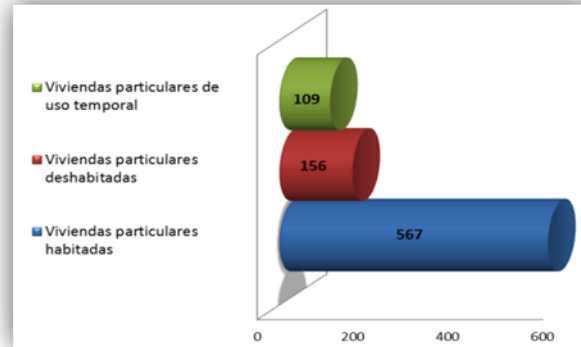
Gráfica no. 26  
 Habitantes en hogares censales  
 según jefatura.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

Ahora como se muestra en la *gráfica no. 27*, en *Lomas Zonazul* hay en total 1,409 viviendas, de las cuales 832 viviendas son particulares y 577 viviendas están habitadas.



Gráfica no. 27  
 Tipos de Viviendas.  
 (INEGI. Vargas, 2013)

De las 832 viviendas particulares existentes 567 viviendas están habitadas, 156 viviendas están deshabitadas y 109 son de uso temporal (véase *gráfica no. 28*).



Gráfica no. 28  
*Viviendas particulares.*  
(INEGI. Vargas, 2013)

Más que un desarrollo habitacional es un estilo de vida, pues el conjunto cuenta con amplios espacios abiertos, bellos andadores, banquetas arboladas, camellones estilo jardín, ciclo pistas, parque y áreas verdes.

Por eso es que dentro de los fraccionamientos se manejan reglamentos en los que se especifica que puedes o no hacer dentro de ellos, en cuanto a construcción y comportamientos con los demás residentes.

En la *fotografía no. 13* se muestra el tipo de viviendas que ahí se deben construir al igual que también es muy importante la donación de áreas verdes ya que es una forma de fomentar la interacción de los habitantes con el medio ambiente y por eso es que deben dejar 2 metros de área verde entre cada vivienda y 1 metro hacia la banqueta.



Fotografía no. 13  
*Tipos de Viviendas.*  
(Vargas, 2013)

Las *fotografías no. 14 y 15*, dejan ver los hermosos jardines que se pueden disfrutar dentro de este fraccionamiento, pues los materiales que se ocupan son de muy alta calidad y además son hechos por paisajistas reconocidos y prestigiados.

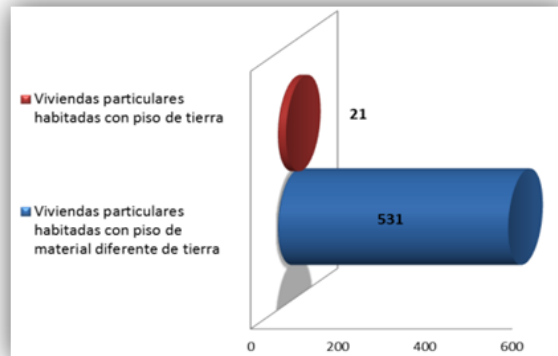


Fotografía no. 14  
*Jardinería lateral.*  
(Vargas, 2013)



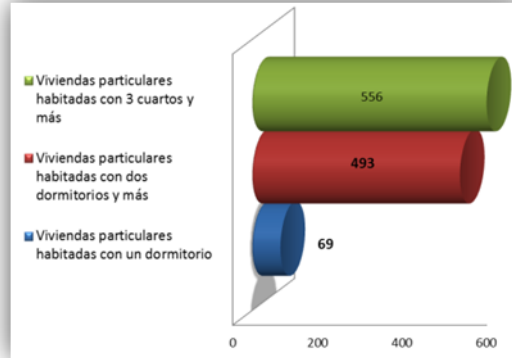
Fotografía no. 15  
*Jardinería posterior.*  
(Vargas, 2013)

En la *gráfica no. 29*, aparece que 531 viviendas cuentan con piso diferente de tierra y únicamente 21 tienen piso de tierra, lo que indica que las pocas viviendas con piso de tierra son aquellos terrenos aun sin construcción.



Gráfica no. 29  
*Viviendas según material en piso.*  
(INEGI, Vargas, 2013)

Las viviendas que solo cuentan con un dormitorio son 69, las que cuentan con dos dormitorios o más son 493 y finalmente las que tienen 3 y más cuartos son 556 como se ve en la *gráfica no. 30*.



Gráfica no. 30  
*Tipos de Viviendas según espacios.*  
(Vargas, 2013)

Tomaremos de referencia una de las viviendas que aún están en proceso de construcción, en las *fotografías no. 16 y 17* podemos ver la fachada principal, la fachada lateral derecha y la fachada posterior, además de que las viviendas deben de tener acabados parecidos para mantener un impacto visual estético.



Fotografía no. 16  
*Fachada principal y fachada lateral derecha.*  
(Vargas, 2013)



Fotografía no. 17  
*Fachada posterior.*  
(Vargas, 2013)

Los acabados finales son de excelente calidad, en este caso en las *fotografías no. 18 y 19* notamos perspectivas de las escaleras que comunicaran a los dos niveles, las cuales tienen un remate en la parte media de cada escalón para de esta manera permitir que la luz entre e ilumine cuando vayan subiendo las escaleras.



Fotografías no. 18 y 19  
*Acabados escalera.*  
(Vargas, 2013)

La vivienda cuenta con tres sanitarios, uno de visitas que se encuentra en la planta baja, los otros dos están en la primer planta pero uno es el que abastecerá a las dos habitaciones que están a su lado y el último se ubicara dentro de la recamara principal. En las *fotografías no. 20 y 21* nótese los acabados de los sanitarios de ambos pisos los cuales a pesar de ser muy minimalistas tienen mucha elegancia, el cancel es de acrílico transparente con esmerilado en algunas de las partes de las puertas, en cuanto a los muros ocuparon vinil en colores de la gama de los beige, y no podemos dejar de ver el espejo enmarcado con madera para convertirlo en el foco visual de la habitación.



Fotografías no. 20 y 21  
*Acabados en baños.*  
(Vargas, 2013)

Con respecto a puertas el material importante fue la madera pintada y barnizada en color chocolate y manijas de acero inoxidable (*véase fotografía no. 34 y 35*), pero a diferencia con las demás para la recamara principal remataron con detalles en ónix como se muestra en la *fotografía no. 22*.



Fotografías no. 22 y 23  
*Acabados en puertas interiores  
y puerta principal.*  
(Vargas, 2013)

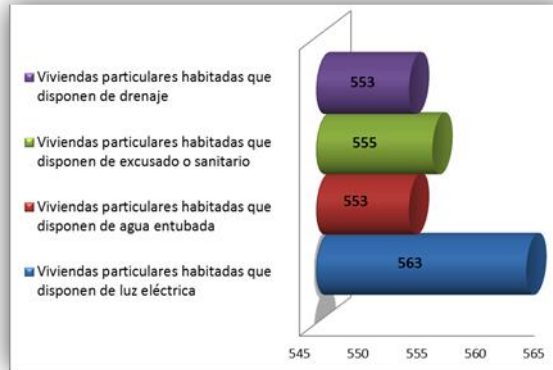
Fotografía no. 24  
*Acabados en puerta  
recamara principal.*  
(Vargas, 2013)

En cuanto a ventanales y ventanas se refiere, se usó acrílico transparente y en el marco aluminio en color chocolate para hacer juego con las puertas de madera como se muestra en las *fotografías no. 23 y 24*.



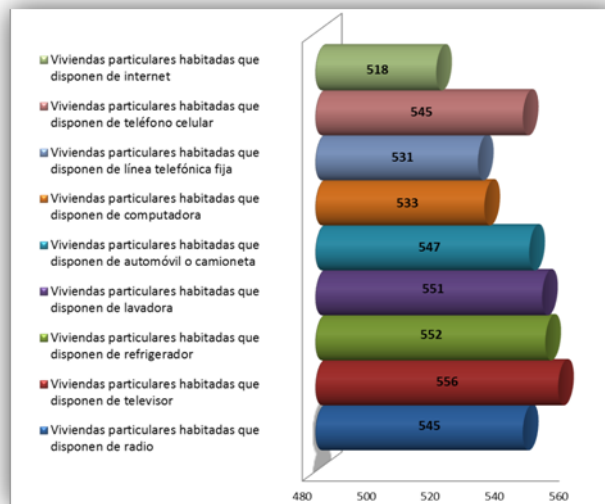
Fotografías no. 25 y 26  
*Acabados en ventanas.*  
(Vargas, 2013)

Al ser *Lomas Zonazul* un *fraccionamiento de alta plusvalía* maneja una infraestructura con altos estándares de calidad, en este caso cuenta con un *sistema de drenajes* separados para cuidar el agua: uno para agua pluvial que conducirá el agua de lluvia directamente a los ríos y arroyos que rodean al desarrollo y otro que llevará las aguas negras a una planta de tratamiento del Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP), también cuenta con *agua potable o entubada y alcantarillado* que al igual que el anterior lo abastece el Sistema Operador de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) los 365 días del año *luz eléctrica* que es suministrado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) brindando un servicio la calidad muy alta al considerarse un fraccionamiento de primer mundo (véase *gráfica no. 31*). Cabe mencionar que todos los servicios básicos se encuentran de forma subterránea, a pie de cada lote para mantener un ambiente visual estético.



Gráfica no. 31  
*Viviendas particulares según servicios básicos.*  
 (Vargas, 2013)

Por último, en la *gráfica no. 32* se muestra que la mayoría de viviendas en este exclusivo fraccionamiento cuentan con internet, teléfono celular, línea telefónica, computadora, automóvil, lavadora, refrigerador, televisión y radio.



Gráfica no. 32  
*Viviendas particulares según servicios extras.*  
 (Vargas, 2013)

El boulevard principal de **Lomas Zonazul** cuenta con dos carriles en ambos sentidos, bellas vialidades adoquinadas que además de ser armónicas, son fluidas y muy seguras para el tránsito, a pie y en vehículo, de residentes y visitantes, y rotondas artísticamente decoradas con esculturas de prestigiados artistas (véase *fotografías no. 27 y 28*).



Fotografías no. 27 y 28  
*Vialidades y esculturas en Lomas Zonazul.*  
(Vargas, 2013)

Por si fuera poco, tanto el acceso principal como los de cada uno de los ocho clusters cuentan con un acceso controlado para mayor tranquilidad de sus habitantes, permitiendo un desplazamiento rápido de un punto a otro del desarrollo, así como la comunicación con distintos puntos de la ciudad (véase fotografías no. 29 y 30).



Fotografía no. 29 y 30  
*Acceso principal y accesos internos.*  
(Vargas, 2013)

Ubicado dentro de Lomas de Angelópolis, **Lomas Zonazul** se encuentra al oriente de la capital poblana, enclavada en la zona de mayor crecimiento del estado, a tan sólo veinte minutos del Centro Histórico, entre el Boulevard Atlixcayotl y el Anillo Periférico, dos de las arterias más importantes de la ciudad. Los habitantes de **Lomas Zonazul**, cuentan con todos los establecimientos, servicios y comodidades de los lugares urbanizados pero en un ambiente armónico para los sentidos. En la imagen siguiente se muestran las vías de comunicación con las que cuenta el fraccionamiento.



comunidad denotando el nivel de seguridad al que cada área residencial tiene por medio de bardas y cuenta con acceso controlado para visitantes.

El diseño urbano (<http://www.lomasdeangelopolis.mx/disenio-urbano.php>), el resultado es una exclusiva comunidad planeada que ofrece un estilo de vida en el que todos los servicios están al alcance de sus residentes.

El énfasis del diseño urbano está en las áreas verdes del desarrollo. Cascadas y lagos embellecen la red de 29 parques que, en conjunto, equivalen a 47 veces el tamaño del Estadio Azteca. Estos parques están diseñados para la convivencia familiar y comunitaria a través de áreas deportivas y de entretenimiento (véase fotografías no. 33 y 34).



Fotografías no. 33 y 34  
Canchas de tenis y área de juegos infantiles.  
(Vargas, 2013)

Además, las cascadas y los lagos diseñados por los mejores arquitectos de paisaje en el continente hacen que las áreas comunitarias y de tránsito sean un espectáculo cotidiano de naturaleza y armonía para sus habitantes.

Cuenta con dos bulevares principales que recorren el desarrollo de un extremo a otro y que, a la vez, interconectan las áreas verdes, comerciales y de servicios con las áreas residenciales.

Asimismo, la alimentación eléctrica será totalmente subterránea para evitar la contaminación visual para permitir que los espejos de agua, los lagos y las cascadas artificiales embellezcan el desarrollo, nótese fotografías no. 35 y 36.



Fotografías no. 35 y 36  
Cascadas artificiales. (Vargas, 2013)

En cuanto al medio ambiente (<http://www.lomasdeangelopolis.mx/medio-ambiente.php>) cuenta con 34 hectáreas de superficies verdes distribuidas entre parques, paseos peatonales, glorietas, áreas de convivencia y jardines fomentando la interacción de los residentes con los recursos naturales de la zona sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

La red de 29 parques (véase fotografías no. 37 y 38) estará unida con un circuito verde que alberga una ciclopista de 8.4 Kms. de longitud. El circuito será ideal para caminar, correr, practicar el ciclismo y trasladarse desde las zonas residenciales hasta el Town Center, los parques y las escuelas.



Fotografías no. 37 y 38  
*Ciclopista y áreas verdes con lago.*  
(Vargas, 2013)

Esto reducirá de manera importante el uso del automóvil, contribuyendo así a una mejor calidad del aire y a un espacio común sin contaminación auditiva.

Ofrece todo para vivir de manera integral y armónica en Puebla de los Ángeles, está muy bien ubicada pues a 5 minutos se encuentra el centro comercial Angelopolis, a 10 minutos de San Andrés Cholula y solo a 15 minutos del Centro Histórico. Además cuenta con diferentes opciones de acceso: el Periférico Ecológico, la vía Atlixcayotl y la avenida 11 Sur, tres de las vialidades más importantes de la Puebla moderna.

El plan maestro (véase imagen no. 18) cuenta con lotes residenciales unifamiliares de 128, 144, 160, 180, 200, 300, 400 y 500 m<sup>2</sup>, lotes verticales para torres de departamentos, privadas que sirven como conjuntos de lotes, macrolotes que son conjuntos de lotes con acceso propio, locales y terrenos para la instalación de proveedores de bienes y servicios en el área comercial y de uso mixto (Town Center).



Imagen no. 18

*Plan maestro Lomas Cascatta.*

(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/terrenoslomas.php>, 2013)

Las áreas residenciales están segmentadas y agrupadas en fraccionamientos o clusters para fomentar el sentido de pertenencia a una comunidad y facilitar la convivencia entre vecinos (<http://www.lomasdeangelopolis.mx/diseño.php>).

Cada clúster fue denominado con algunos de los estados de la República Mexicana y están distribuidos de la siguiente forma:

➤ **PARQUE BAJA CALIFORNIA SUR**

(Imagen no. 19. Plano parque Baja California Sur. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-bcs.php/> Fotografía no. 39. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE SONORA**

(Imagen no. 20. Plano parque Sonora. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-sonora.php> / Fotografía no. 40. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE CHIHUAHUA**

(Imagen no. 21. Plano parque Chihuahua. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-chihuahua.php/> Fotografía no. 41. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE COAHUILA**

(Imagen no. 22. Plano parque Coahuila. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-coahuila.php/> Fotografía no. 42. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE NUEVO LEÓN**

(Imagen no. 23. Plano parque Nuevo León. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-nuevo-leon.php> / Fotografía no. 43. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE DURANGO**

(Imagen no. 24. Plano parque Durango. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-durango.php> / Fotografía no. 44. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE CUERNAVACA**

(Imagen no. 25. Plano parque Cuernavaca. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-cuernavaca.php> / Fotografía no. 45. Vargas, 2013)



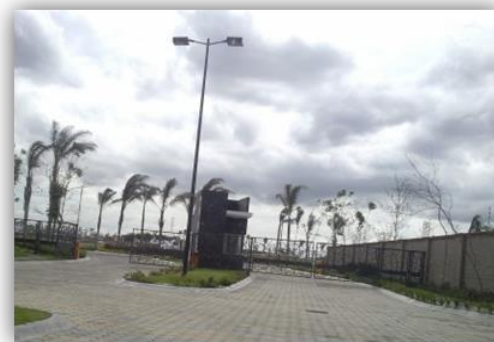
➤ **PARQUE CAMPECHE**

(Imagen no. 26. Plano parque Campeche. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-campeche.php> / Fotografía no. 46. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE POTOSI**

(Imagen no. 27. Plano parque Potosi. <http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-san-luis.php> / Fotografía no. 47. Vargas, 2013)



➤ **PARQUE QUERETARO**

(Imagen no. 28. Plano parque Querétaro.  
<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-queretaro.php> / Fotografía no. 48.  
Vargas, 2013)



➤ **PARQUE ZACATECAS**

(Imagen no. 29. Plano parque Zacatecas.  
<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-zacatecas.php> / Fotografía no. 49.  
Vargas, 2013)



➤ **PARQUE MICHOACAN**

(Imagen no. 30. Plano parque Michoacán.  
<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-michoacan.php> / Fotografía no. 50.  
Vargas, 2013)



➤ **PARQUE GUANAJUATO**

(Imagen no. 31. Plano parque Guanajuato.  
<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-guanajuato.php> / Fotografía no. 51.  
Vargas, 2013)



➤ **PARQUE YUCATÁN Y PARQUE JALISCO** no aparecen sus mapas pues aun no están terminados como se muestra en las *fotografías no. 52 y 53*.



Fotografías no. 52 y 53  
*Parque Yucatán y Parque Jalisco.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/terrenoslomas.php>, 2013)

A su vez cada clúster incluye una casa club, juegos infantiles como se muestra en la *fotografía no. 54* y acceso controlado para residentes y visitantes.



Fotografía no. 54  
*Juegos infantiles.*  
(Vargas, 2013)

Las áreas verdes conforman una parte vital del concepto de **Lomas de Angelópolis Cascatta**: una comunidad que promueve la recreación y esparcimiento comunitario en una zona segura y exclusiva de 38 hectáreas, al mismo tiempo que ofrece alternativas de movilidad, dándole prioridad a los peatones y ciclistas (*véase fotografías no. 55 y 56*).



Fotografías no. 55 y 56  
*Áreas verdes y cascadas.*  
(Vargas, 2013)

El plan maestro de *Lomas de Angelópolis Cascatta*, también contempla la adecuada dotación de servicios como lo son un *sistema de drenajes* separados para cuidar el agua: uno para agua pluvial que conducirá el agua de lluvia directamente a los ríos y arroyos que rodean al desarrollo y otro que llevará las aguas negras a una planta de tratamiento del Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP), *excusado o sanitario, agua potable o entubada y alcantarillado* que lo abastece el Sistema Operador de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP) los 365 días del año, y *luz eléctrica* que es suministrado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) brindando así un servicio de la más alta calidad a considerarse un fraccionamiento de primer mundo, pues ésta se ha cuantificado y

diseñado considerando la cantidad ideal de personas que puede vivir en esta área de manera cómoda y armónica.

➤ **GRAN RESERVA BY LOMAS**

Otra área muy importante es el nuevo Clúster Residencial llamado Gran Reserva by Lomas (véase *imagen no. 32*) el cual se encuentra en la parte más alta de Lomas de Angelopolis Cascatta (<http://www.grupoproyecta.com/noticias/47/lanzamiento-de-gran-reserva-by-lomas/>).



Imagen no. 32

Mapa Gran Reserva by Lomas.

(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-granreserva.php#>, 2013)

En la zona de mayor crecimiento y plusvalía de la Ciudad de Puebla se localiza *GRAN RESERVA* como un nuevo icono de Lomas de Angelopolis Cascatta. Un nuevo conjunto residencial cuyo proyecto urbanístico integra todos los aspectos necesarios para ofrecer los más altos estándares de calidad de vida, en la *imagen no. 33* vemos el tipo de proyecto del que estamos hablando.



Imagen no. 33  
*Gran reserva by Lomas.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/granreserva.php#>, 2013)

Diseñado por el prestigioso despacho de arquitectura mexicano de HUMBERTO ARTIGAS, se ha logrado un proyecto residencial innovador incorporando los conceptos urbanos más vanguardistas, consiguiendo que sea un conjunto diferenciado donde han sido cuidados todos y cada uno de los detalles, *véanse las siguientes imágenes.*





Imágenes no. 34, 35, 36, 37 y 38  
*Detalles de acabados en Gran reserva by Lomas.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/granreserva.php#>, 2013)

Sus calles y banquetas son de piedra natural con dos accesos principales al fraccionamiento, sus servicios y conexiones son subterráneos, en cuanto a las áreas verdes hay parques interiores diseñados por Michael McKay y el parque infantil equipado con arenero, casita de árbol, juegos infantiles, mesas de picnic como se ve en las *imágenes no. 39 y 40.*



Imágenes no. 39 y 40

*Áreas recreativas y juegos infantiles en Gran reserva by Lomas.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/granreserva.php#>, 2013)

Además Cascatta considera diferentes tamaños de lotes, tanto para compradores individuales e inversionistas como para desarrolladores de condominios en horizontal y verticales, que permitirán espacios naturales increíbles, áreas comunes con diseños espectaculares, vialidades tanto funcionales como de gran calidad. Una privilegiada ubicación que garantiza impresionantes vistas a los volcanes Popocatepetl, Iztazíhuatl y la Malinche, *nótese la imagen no. 41* donde aparecen las avenidas de este fraccionamiento.



Imagen no. 41

*Avenidas en Gran reserva by Lomas.*  
(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/granreserva.php#>, 2013)

En resumen, GRAN RESERVA ofrece, un singular producto con una excelente relación calidad-precio previéndose que de nuevo se logren significativas revalorizaciones de los predios.

En **infraestructura vial** el fraccionamiento se encuentra perfectamente comunicado, por el noreste con el periférico comunicándolo al norte con el resto del municipio de San Andrés Cholula hasta la autopista México-Puebla y al sur con el municipio de Puebla rumbo a la 11 sur. Al noroeste se encuentra la Autopista Puebla-Atlixco comunicándolo al sur hasta el municipio de Atlixco e Izucar de Matamoros e incluso se puede llegar hasta la ciudad de Cuernavaca Morelos, al norte de esta Autopista se encuentran más fraccionamientos de alta plusvalía como lo es *La Vista Country Club*, llegando hasta el municipio de Puebla por el Centro Comercial Angelópolis, la Universidad del Tecnológico de Monterrey y la Universidad Iberoamericana, véase *mapa no. 8*.



Mapa no. 8

*Infraestructura vial en Gran reserva by Lomas.*

(<http://www.lomasdeangelopolis.mx/mapa-granreserva.php#>, 2013)

Internamente el sistema vial está integrado por un impresionante *boulevard principal de 1,700 metros de longitud* con una sección de aproximadamente *30 metros de ancho*, dos amplios carriles por sentidos separados por un camellón ajardinado de 4 metros de ancho, acotado por áreas verdes importantes y espacios para la circulación de peatones y ciclistas.

De la vialidad principal se desprende un sistema de *avenidas secundarias*, que dan servicio a lugares con menor densidad vehicular bajo el mismo concepto de boulevard principal como se muestra en la *fotografía no. 57*.



Fotografía No. 57  
*Vialidad al Interior del Fraccionamiento*  
*(Vargas, 2010)*

El acceso a este fraccionamiento es totalmente controlado de dos formas, se pasa por la caseta principal y a la entrada de los clusters se pasa por otra, contándose con vigilancia y patrullaje interno todo el día, *nótese en la fotografía no. 58* donde aparece uno de los tantos accesos que existen por seguridad dentro del fraccionamiento.



Fotografía no. 58  
*Acceso interno del fraccionamiento Lomas de Angelopolis.*  
*(Vargas, 2013)*

### 2.3.4 DELIMITACIÓN ESPACIAL Y TEMPORAL

El Fraccionamiento Lomas de Angelopolis se ubica en el lado sureste del Municipio de San Andrés Cholula en el Periférico Ecológico No. 17002, cuenta con una extensión superficial de 9 hectáreas, se encuentra dentro del Programa “Reserva Territorial Atlixcayotl”.

El fraccionamiento Lomas de Angelopolis está delimitado al noreste por el Periférico Ecológico, al sureste por el Río Atoyac, al suroeste por el municipio de Ocoyucan y al Sureste por la Autopista Puebla-Atlixcayotl. Sus primeros permisos de construcción datan del año 2000.

El Plan maestro de Lomas de Angelopolis es un diseño urbanístico de vanguardia, integrando armónicamente las vialidades, zonas verdes y circuitos que conciben uno de los mejores desarrollos residenciales del país.



Imagen No. 42  
 Ubicación del Fraccionamiento Lomas de Angelopolis  
 (Vargas, 2011)

### 2.3.5 SIN CERTEZA JURÍDICA

Debido a las formas en que son adquiridos los predios donde se construye el fraccionamiento Lomas de Angelopolis este no cuenta con certeza jurídica, ya que existen varias *demandas en contra de las inmobiliarias Caligari y Nantes y sus representantes los Hermanos Posada Cueto*, tanto de los anteriores propietarios (campesinos), como de los compradores de los lotes o casas.

Algunos de los predios de Lomas de Angelopolis se adquirieron mediante *despojos* de tierras con aval de poderosos, corrupción, amenazas, entre otros delitos, *mas de 63 mil metros cuadrados* se encuentran en esta situación.

## **2.4 LEYES Y REGLAMENTOS**

### **2.4.1 CONSTITUCIÓN MEXICANA**

En el tema de las predios ejidales, estos están regulados y son mencionados en distintas normatividades como la Ley Agraria, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares y no podía faltar la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanas que de esta última, se generan todos los Reglamentos, Códigos y disposiciones que rigen a toda la nación y que en este caso hablaremos de todo lo relacionado a la problemática agraria y ejidal.

Desde el punto de vista demográfico, económico y de control de la tierra, estas formas productivas agrarias tienen una gran importancia, que se suma a una significación política, heredada de la Revolución Mexicana, y de su papel de base social estructural corporativizada al Partido de Estado (el Revolucionario Institucional) y de apoyo al partido en turno, que le impusieron los regímenes políticos posrevolucionarios.

Las reformas al artículo 27 Constitucional aprobadas al vapor en diciembre de 1991, y la Ley Reglamentaria aprobada en febrero de 1992, con el nombre de Ley Agraria, constituyen un viraje radical en la política agraria del régimen, en relación con los postulados de la Revolución Mexicana, la Constitución emanada de ella, el pacto social sobre el cual se basó su institucionalización, y la actualización de los gobiernos que materializaron el Estado, cuando menos hasta la década de los cincuenta.

Su objeto casi exclusivo de la modificación profunda de la forma de propiedad, organización y funcionamiento del ejido y de la comunidad indígena (los productos más arquetípicos de la revolución democrática y agraria de principios de siglo). Sus objetivos, explícitos o implícitos pero evidentes, son:

- A. Dar por concluido el reparto agrario;
- B. Abrir las puertas a la propiedad privada individual y al arrendamiento de la tierra en ejidos y comunidades indígenas;
- C. Permitir el acceso a la propiedad de la tierra agraria, directo o mediante o mediante "asociación" con los ejidatarios al capital empresarial nacional y extranjero;
- D. Poner en marcha un proceso de reconcentración de la propiedad y la producción agropecuaria y simultáneamente liberar fuerza de trabajo considerada excedente;
- E. Motivar una inversión masiva de capital nacional y extranjero en el sector agropecuario.

De acuerdo a lo estipulado en la Carta Magna que rige a todo el territorio Nacional que es la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice;

**Artículo 27.-** Las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el Presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.

Cuando se trate alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

**Artículo 23.-** La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

**VII.** Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;

**XIV.** Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y

**XV.** Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

**Artículo 115.-** Para los efectos del párrafo tercero y la fracción XV del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se consideran latifundios las superficies de tierras agrícolas, ganaderas o forestales que, siendo propiedad de un solo individuo, excedan los límites de la pequeña propiedad.

El Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, es creado a raíz de las problemáticas existentes, dentro de cada municipio del país, cabe mencionar que el presente reglamento emana de la Ley Agraria por lo que en los siguientes artículos son de gran importancia para la presente investigación;

**Artículo quinto.** La Secretaría y la Procuraduría promoverán la participación de los sectores social y privado, mediante convenios de concertación, para procurar el mejor desarrollo de las acciones de regularización de la tenencia de la tierra ejidal.

**Artículo sexto.** Para los efectos del artículo 28 y demás relativos de la Ley, se entenderá por fedatario público, además del notario público competente, el que ejerza dicha función de conformidad con la legislación aplicable.

La Procuraduría promoverá la celebración de acuerdos con los gobiernos de las entidades federativas, a fin de que éstas provean lo necesario para garantizar que el fedatario público esté presente en la Asamblea cuando conforme a la Ley así proceda.

**Artículo séptimo.** La Secretaría, la Procuraduría y el Registro, en el ámbito de sus competencias, velarán por el adecuado cumplimiento y aplicación de este reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones que existan sobre la materia y las atribuciones conferidas a otras autoridades.

**Artículo 52.** La calidad de legítimo poseedor, así como su identidad, deberán acreditarse ante el Registro mediante documentos idóneos, a fin de obtener el título de solar correspondiente. El interesado podrá solicitar a la Procuraduría que gestione ante el Registro la obtención del título o realizar directamente la solicitud.

**Artículo 53.** Se tendrá como documentos idóneos, para los efectos del artículo anterior, previa calificación que al efecto realice el Registro, los siguientes:

**I.** Para acreditar la posesión:

- a) Certificado de derechos a solar urbano;
- b) Contrato de cesión de derechos;
- c) Contrato privado de compraventa;
- d) Constancia ejidal que certifique tal calidad, o
- e) Acta de información testimonial, o de inspección testimonial.

**Artículo 98.-** El reconocimiento como comunidad a los núcleos agrarios deriva de los siguientes procedimientos:

Una acción agraria de restitución para las comunidades despojadas de su propiedad

**II.** Un acto de jurisdicción voluntaria promovido por quienes guardan el estado comunal cuando no exista litigio en materia de posesión y propiedad comunal;

**III.** La resolución de un juicio promovido por quienes conserven el estado comunal cuando exista litigio u oposición de parte interesada respecto a la solicitud del núcleo; o

**IV.** El procedimiento de conversión de ejido a comunidad. De estos procedimientos se derivará el registro correspondiente en los registros Públicos de la Propiedad y Agrario Nacional.

---

#### **2.4.2 PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE PUEBLA Y CARTA URBANA**

La identificación de las condiciones y de la diversidad de factores presentes en el Municipio, resulta indispensable para planear su desarrollo en armonía con el medio ambiente. Por tal motivo, el Ayuntamiento llevo a cabo y puso a disposición de la ciudadanía el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla en su versión 2007.

Para integrar este Programa, se requirió de la coordinación de autoridades de los tres niveles de gobierno, pero sobre todo de la participación ciudadana a través de varias instituciones académicas, industriales, comerciales, así como de otras organizaciones ciudadanas no gubernamentales.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla pone a su disposición cartografía en la que se han planteado las estrategias y políticas urbano-territoriales referentes a los usos del suelo, densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, destinos del mismo, y sub-polígonos de actuación así como

proyectos especiales, encaminados a aminorar la compleja problemática que presenta este Municipio y su relación con su Zona Conurbada y Metropolitana.

A lo largo y ancho de sus 561.35 kilómetros cuadrados de superficie y 1 millón 485 mil 941 personas (INEGI 2005) generan un proceso social, económico y político con identidad propia y con aspiraciones legítimas de una mejor calidad de vida tanto como en el presente como en el futuro. Este deseo colectivo es alcanzable por un lado, pese a que el Municipio ha sentido en las últimas décadas con crudeza las transformaciones de su estructura socio-económica debido al progreso y desarrollo, y por otro un aumento sustantivo de los niveles de desocupación y pobreza que repercuten en su conformación territorial. A pesar de los esfuerzos en los últimos años, todavía hay un largo camino por recorrer en materia de cobertura de distintas infraestructuras y solución de diversos conflictos sociales, urbanos y ambientales.

Hoy por hoy, la política de desarrollo urbano sustentable se enfrenta a grandes retos que se determinan entre sí y aún más resultan opuestos en algunos casos. Por un lado la *Ordenación del Territorio*, que implica abatir la desigualdad regional, a la par de resolver el reto de un *Desarrollo Urbano Sustentable*, que implica instrumentar una sinergia Región – Municipio – Ciudad sin perder de vista el reto de la *Determinación de Suelo para el Desarrollo Urbano y la Vivienda*, solventando aspectos de *Vulnerabilidad de los Asentamientos Humanos* ante los desastres naturales.

Bajo el concepto del urbanismo que plantea el estudio de la organización, la definición y la determinación de los ambientes urbanos, tanto en lo que se refiere a su medio físico, como por lo que concierne al conjunto de normas que explican y regulan los modos y las formas de los asentamientos humanos respectivamente en el territorio, y las peculiaridades del contexto social en que esto se da, este programa que aquí se presenta, no se limita sólo al Centro de Población de la Ciudad de Puebla, en un esfuerzo por traducir una concepción científica social en metodología eficaz, eficiente, consistente y coherente, incorpora los criterios de sustentabilidad, de visión sistémica del territorio y de tecnología informática, lo que llevó a la formulación de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP).

Así conceptualizado este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla aboga al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla 2001, al involucrarla de manera natural y que avanza decidida y firmemente en la superación de patologías estructurales de todo el Municipio que en los últimos años han experimentado cambios significativos en su estructura, provocados entre otras cosas por un fuerte crecimiento poblacional expresado en graves desequilibrios en los usos del suelo, en la dotación de los servicios públicos de la infraestructura, del equipamiento urbano y por supuesto a costa de los ecosistemas del Municipio, en detrimento de la calidad de vida de la población.

La intervención del Estado, en cualquiera de los niveles de gobierno de que se trate, deberá impulsar el aprovechamiento pleno del potencial del territorio a la vez que reduzca las disparidades a lo largo del mismo.

El Ayuntamiento de Puebla, a través de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, propiciará un desarrollo integral para afrontar los retos del futuro, en un marco de referencia que asocia los objetivos de eficiencia económica los de cohesión social, equilibrio ecológico y finalmente un desarrollo fundado en la participación ciudadana en su derecho-deber en la gestión, las decisiones, la ejecución y la vigilancia que contribuya al fortalecimiento de los mecanismos de gobernabilidad territorial.

La Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla subraya como principio básico la participación social de manera directa y consciente de la población, determinando para ello, además de la participación de grupos ciudadanos. Además de los organismos más representativos del Municipio que integran el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, como son los Colegios de Profesionistas, Universidades y Cámaras Empresariales. Es en este marco que, desde Agosto del año 2005 hasta noviembre 2006, se desarrollaron foros diversos que abarcaron todos los temas que el programa implica, desde un abordamiento general hasta un desarrollo específico de cada uno de ellos, en un hecho importante que no sólo da objetividad a la formulación del presente programa, sino que además y por sobretodo fortalece la legitimidad de este proceso de planeación del desarrollo urbano sustentable Municipal.

En la elaboración de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla el concepto de Desarrollo **Sustentable Urbano Integral** es nodal, por ello la necesidad de explicitarlo como punto de partida.

Así, se entiende por **Desarrollo Urbano Sustentable Integral**, al planteamiento y puesta en práctica de un proceso urbano territorial que integre los diversos procesos que concurren en la conformación y transformación del territorio: productivos, ambientales, socioculturales, políticos y tecnológicos, con la finalidad de lograr una nueva racionalidad en el manejo de los recursos materiales, naturales y sociales de tal manera que el metabolismo urbano (intercambio de materia, energía e información ) tienda a equilibrarse para no provocar la incertidumbre acerca de la satisfacción de las necesidades futuras y que se expresen en la calidad de vida de la población.

Para esta concepción hay que remitirse a dos definiciones de sustentabilidad:

- a) Desarrollo sustentable es aquel que no compromete la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras, al cubrir las del presente (C. Bruntland, 1987).
- b) Desarrollo sustentable es aquel que tiende al mejoramiento de la Calidad de Vida de la población, sin rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas.

Se ha denominado “Proyecto Urbano Participativo” a la acción de tomar un sector del Municipio, para proponer en éste, acciones de desarrollo integral, tales como renovación-rehabilitación-revitalización, etc., en las cuales se implique el conjunto de determinaciones constituyentes del sector, incluidas las socioambientales y las de sustentabilidad. Dos condiciones imprescindibles para ello, son: Por un lado, vincular esas acciones con un “Proyecto de Ciudad”, dentro de los conceptos de la “Planeación Estratégica”, y por otro lado, tomar en cuenta a los “Actores Sociales” involucrados en la problemática del sector, lo que implica, estar atento a los movimientos sociales a favor de demandas urbanas.

El “Proyecto Urbano Participativo” debe considerarse como un proceso, y no como algo establecido, o que debe establecerse como “permanente”. Representa las necesidades, requerimientos y opiniones de la población involucrada, a los “agentes” sociales, y en una sociedad democrática constituye el resultado de consensos políticos y no sólo de “cálculos técnicos y normatizados”.

En el Municipio de Puebla tenemos áreas extendidas en donde el área urbana construida presenta un alto porcentaje de deterioro, hecho que va vinculado a déficit considerables de vivienda, equipamiento, e infraestructuras, (naturalmente estos déficit son diferenciados entre los diversos sectores y según los géneros).

Por ello, el “Proyecto Urbano Participativo” prioriza las acciones de rehabilitación, reciclaje, redensificación de los sectores ya construidos y en continua transformación.

Así pues, un Municipio sustentable, en un sentido integral, sería aquel el cual se ha establecido un proceso en el que sus múltiples determinaciones: económicas, sociopolíticas, culturales, ambientales, ecosistémicas, tecnológicas, de *planeamiento* y *prefiguración*, concurren de tal manera que garantizan un ascenso continuo de la Calidad de Vida de la población. Tal cosa significa el logro de la **habitabilidad urbana**, soportada también bajo un conjunto de condiciones:

- Que el metabolismo urbano en términos energéticos y socioculturales se encuentre en un equilibrio que continuamente se reintegre, *aunque cambie de forma* (de acuerdo a los principios de los sistemas complejos disipativos).
- Que las acciones –vinculadas por lo general de manera compleja- que se realizan para el *funcionamiento urbano* (sistemas hidráulicos, energía eléctrica y otras, de vialidad y transporte, junto a la edificación de vivienda y equipamientos en general, etcétera), no rebasen la *capacidad de carga* de los ecosistemas.
- Que los actores y grupos sociales que protagonizan la construcción, funcionamiento y transformación de la ciudad participen, en forma de ciudadanía organizada. Sin este último requisito, la *sustentabilidad* sería imposible. Naturalmente, aquí el conflicto de intereses, contradicciones y dominación –que se implica también en la dinámica de la

globalización- es un obstáculo que hay que enfrentar, evidentemente con acciones políticas.

Ahora bien, el Municipio de Puebla ha sufrido una serie de transformaciones urbano-territoriales considerables en las últimas décadas, el crecimiento explosivo de la mancha urbana ha ejercido una presión importante sobre el entorno inmediato, mismo que constituye parte importante de los ecosistemas que le sirven de soporte a la ciudad.

Esta expansión urbana ha ocasionado que zonas destinadas a Preservación Ecológica, zonas de Salvaguarda y zonas de alto riesgo por inundaciones o deslaves se estén ocupando debido a que el territorio Municipal susceptible de ser urbanizado ya es muy poco, por lo que es imperante que se inicien acciones que favorezcan la planeación y ordenamiento territorial integral encaminado a propiciar entre otros:

- Una ocupación y uso del suelo de manera responsable con el medio ambiente circundante.
- Una re densificación al interior de la mancha urbana dando prioridad a aquellas zonas que por sus características sean aptas para albergar uso habitacional.
- Aprovechar el potencial de aquellas zonas en las que se están dando cambios considerables en los usos del suelo.
- Integración de los procesos territoriales que se están dando en las juntas auxiliares.
- Integración de los procesos de conurbación y Metropolización a los que está sometido este Municipio. Bajo esta perspectiva es de vital importancia que también los instrumentos legales y normativos se ajusten y sintonicen acorde con nuestra realidad urbano-territorial.

En la actualidad los instrumentos que operan son el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla el viernes 6 de julio del 2001 y la Carta Urbana vigente.

En el *mapa no. 9* se muestra la localidad de Santa Clara Ocoyucan tomada en el año 1998, la gran superficie territorial que abarcaba antes de que se construyera la obra de "Lomas de Angelopolis". Y en el *mapa no. 10* podemos ver el gran cambio que ha sufrido Santa Clara Ocoyucan en la actualidad, por lo que se alcanza a apreciar la reducción territorial a causa de la urbanización.



Mapa no. 9  
*Carta urbana de Santa Clara Ocoyucan.*  
(Catastro 1998, 2013)



Mapa no. 10  
*Carta urbana de Santa Clara Ocoyucan.*  
(Catastro 2010, 2013)

### 2.4.3 LEY AGRARIA

En el Poder Ejecutivo Federal en México, ubicado en el Distrito Federal, el cinco de enero de mil novecientos noventa y tres, el entonces Presidente de la Republica *Carlos Salinas de Gortari* fue uno de los que impulsaron la iniciativa de que las tierras ejidales fueran comerciales, junto con el aun el Secretario de Desarrollo Social, *Luis Donald Colosio Murrieta* quien apoyaba la idea de que los campesinos fueran propietarios legítimos de los predios en su posesión y el Secretario de la Reforma Agraria, el señor *Víctor M. Cervera Pacheco*, que en representación de la Secretaria a su cargo, apoyo la causa que misteriosamente beneficiaria al sector agricultor y ganadero de la República Mexicana.

Como se menciona en el artículo primero la presente ley es reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria y de observancia general en toda la República.

En el segundo artículo no previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate. El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables.

Y en el tercer artículo menciona que el Ejecutivo Federal promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, en el ámbito de sus correspondientes atribuciones, para la debida aplicación de esta ley.

Para objeto de la siguiente investigación, se estipula en el artículo noveno de la Ley Agraria que los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Por consiguiente se menciona en el articulo decimo que los ejidos operan de acuerdo con su reglamento interno, sin más limitaciones en sus actividades que las que dispone la ley. Su reglamento se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización económica y social del ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta ley deban ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes.

Cabe mencionar que en el artículo décimo primero la explotación colectiva de las tierras ejidales puede ser adoptada por un ejido cuando su asamblea así lo resuelva, en cuyo caso deberán establecerse previamente las disposiciones relativas a la forma de organizar el trabajo y la explotación de los recursos del ejido, así como los mecanismos para el reparto equitativo de los beneficios, la constitución de reservas de capital, de previsión social o de servicios y las que integren los fondos comunes.

---

#### 2.4.4 GOBIERNOS

Hasta antes del proyecto de desarrollo “integral” que impulsó el gobierno de Manuel Bartlett Díaz (1992-1998), al que pomposamente le llamó “Angelópolis”, San Andrés Cholula contaba con más de 800 hectáreas de predios fértiles donde el maíz y el nopal eran la principal fuente de subsistencia de los campesinos de la región principalmente de la comunidad de San Bernardino Tlaxcalancingo . Para el 2007, apenas el 40 por ciento de esas hectáreas eran las que sobre viven, pues el resto se había convertido en exclusivos fraccionamientos residenciales como de habitación popular; en escuelas, centros comerciales y edificios públicos. Para el 2008 solo restaban poco más de 100 hectáreas. Cabe mencionar que varios de esos predios ahora son ocupados por construcciones del mismo órgano Estatal de Puebla y de la misma Federación.

En el Gobierno de Omar Coyopotl Solís (gestión 2005-2008 San Andrés Cholula), fue donde más se registro la depredación de terrenos, a más de 150 hectáreas se les cambio el uso de suelo de agrícola a residencial.

En esta administración la familia Posada logró un convenio ventajoso de inversión inmobiliaria, con la construcción de diversos fraccionamientos, principalmente Lomas de Angelópolis. El acuerdo, avalado por cabildo, establecía una condonación significativa en el pago de licencias y permisos de construcción de residencias, a cambio de devolver con predial el apoyo municipal. El argumento era que el ayuntamiento captaría más recursos por concepto del pago de predial y servicios, una vez que habitaran las viviendas. El monto de los permisos y licencias ascendía a 25 millones de pesos, recursos que se duplicarían a favor del municipio por la vía de los impuestos, derechos y aprovechamientos. Esto fue totalmente ventajoso ya que los Posada se ahorraron millones de pesos y al final quien pagaría los impuestos serían los compradores de los lotes y las casas.

En el gobierno de David Cuautli Jiménez (gestión 2008-2011 San Andrés Cholula), se echó abajo el anterior acuerdo, los Posada Cueto fueron molestados con clausuras y suspensiones de obra. Sin embargo, cinco millones de razones bastaron para volver a facilitar permisos y licencias de construcción a los Posada Cueto.

Es donde se hace la pregunta ¿Es el mismo destino que le espera al Municipio de Ocoyucan?, donde Santa Clara Ocoyucan sea devorada por la rapidez en la que crece la ciudad, donde los usos y costumbres de todas estas localidades se pierdan por completo.

Existe complicidad por parte de los gobiernos al favorecer estos los cambios de Usos de Suelo, en el municipio San Andrés Cholula, fue el gobierno de Guillermo Paisano Arias el que desató el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano para la zona de Angelópolis; al menos 10 fraccionamientos de gran tamaño fueron creados entre 2002 y 2005, entre ellos el de Lomas de Angelópolis.

El gobierno municipal de San Andrés Cholula condeno impuestos por varios millones de pesos a estas empresas inmobiliarias de los Posada Cueto, sin embargo este dinero nunca se vio reflejado en estas comunidades afectadas.

Sin embargo por otro lado el gobierno estatal firmo acuerdos con las organizaciones que defienden la tierra y el agua, para congelar órdenes en contra de sus integrantes.

El gobierno del estado, desde las administraciones de Bartlett Díaz, Melquiades Morales Flores y con la de Mario Marín Torres, ha fomentado el desarrollo y la expansión de la zona, con la Vía Atlixcayotl, la Autopista Puebla-Apizaco, y recientemente esta infraestructura se incrementando con la creación del segundo cuerpo del Periférico, y pregonando proyectos de desarrollo para la atracción de los inversionistas nacionales y los extranjeros.

La identificación de las condiciones y de la diversidad de factores presentes en el Municipio, resulta indispensable para planear su desarrollo en armonía con el medio ambiente.

Por tal motivo, el Ayuntamiento pone a disposición de la ciudadanía el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla en su versión 2007, esperando le sea de utilidad en la toma de decisiones de diferente índole.

Para integrar este Programa, se requirió de la coordinación de autoridades de los tres órdenes de gobierno, pero sobre todo de la participación ciudadana a través de diferentes instituciones académicas, industriales, comerciales, así como de otras organizaciones ciudadanas no gubernamentales.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla pone a su disposición cartografía en la que se han planteado las estrategias y políticas urbano-territoriales referentes a los usos del suelo, densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, destinos del mismo, y sub-polígonos de actuación así como proyectos especiales, encaminados a aminorar la compleja problemática que presenta este Municipio y su relación con su Zona Conurbada y Metropolitana.

## 2.5 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

La ordenación del territorio es una disciplina bastante nueva y con unos contenidos no muy bien acotados. Se pueden dar muchas definiciones de ordenación del territorio pero será difícil que alguna resulte plenamente satisfactoria.

G. Saenz de Buruagua (1969), una publicación pionera, al menos en España, sobre la ordenación territorial, dice: “es el estudio interdisciplinario y prospectivo de la transformación óptima del espacio regional, y de la distribución de esta transformación y de la población total entre núcleos urbanos con funciones y jerarquías diferentes, con vistas a su integración en áreas supranacionales”.

J. Allende (1989), pone el acento en el confusionismo derivado de los múltiples enfoques dados a su definición. La ordenación del territorio podría verse como un “corte transversal” que afecta a todas las actuaciones públicas con incidencia territorial, dándoles un tratamiento integrado.

Florencio Zoido, en el prólogo al libro de A. Hildenbrand (1996) sobre la política de ordenación del territorio en Europa. Menciona que “Aunque la semántica de la expresión ordenación del territorio está abierta a contenidos muy amplios y aplicaciones en todas las escalas espaciales, la evolución real va consolidándola como una política de planificación física, referida a los hechos que se confiere valor estructurante en territorios de ámbito regional y comarcal”.

La Carta Europea de Ordenación del Territorio (CEMAT) ha dado una definición de ordenación territorial que ha sido ampliamente difundida y tiende a convertirse en la definición más acertada. Se define como “La expresión espacial de las políticas económica, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector”. Según la Carta Europea de ordenación del territorio de 1983, sus objetivos fundamentales son:

- a) El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones.
- b) La mejora de la calidad de vida.
- c) La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.
- d) La utilización racional del territorio.

Para poder ordenar el territorio se plantean como mínimo tres interrogantes:

- 1) **¿Qué se ha de ordenar?** Los múltiples usos, denominados normalmente *usos del suelo*, que coexisten en un determinado territorio. Ordenar consistirá en asignar usos específicos y diferenciados al mosaico de subdivisiones (parcelas, barrios, municipios, comarcas, etc.) en que se ha desagregado el territorio objeto de la ordenación. Estos usos vendrán impuestos por las actividades desarrolladas por el hombre: uso residencial, uso agrícola, uso forestal, uso industrial, uso terciario, suelo para infraestructuras, para equipamientos, para parques urbanos, o bien serán usos heredados del medio

natural. En este último caso, su preservación constituirá un capítulo específico dentro del proceso global de ordenar el territorio.

- 2) **¿Para qué se ha de ordenar?** Responde a los fines y objetivos que se propone la ordenación del territorio. Estos objetivos son recogidos en la mayoría de legislaciones sobre ordenación territorial, para impulsar el desarrollo económico, para mejorar la calidad de vida, para proteger el medio natural, etc.
- 3) **¿Cómo se ha de ordenar?** Hace referencia a los criterios de ordenación que han de permitir alcanzar los objetivos propuestos. La respuesta a esta pregunta conformará el resultado final del proceso de ordenación del territorio. El territorio ha de verse como un bien escaso, tanto en términos absolutos como en términos de territorios que tengan alguna cualidad adicional: suelos aptos para la agricultura, suelos urbanos con grados de centralidad, etc.

Ordenar el territorio implicara siempre un proceso de elección entre diversas alternativas. Para hablar con propiedad de ordenación del territorio se tendrán tres requisitos necesarios:

- 1) **Usos alternativos.** Ordenar el territorio supone elegir entre diferentes usos de suelo posibles. Esto implicara un conocimiento profundo de los agentes públicos y privados que intervienen sobre el territorio.
- 2) **Criterios sobre que usos son los más adecuados.** Los criterios son varios (ambientales, territoriales, económicos, técnicos) que han ido evolucionando y recogen las principales preocupaciones de la ordenación del territorio: el desarrollo económico, la calidad de vida, la preservación del medio ambiente. Esto implica llegar a definir un modelo territorial futuro al que se quiere llegar mediante el proceso de ordenación.
- 3) **Poder político para impulsar la alternativa escogida.** Implicará diseñar un conjunto de políticas territoriales y de instrumentos de planificación, que habrán de convertir en realidad las decisiones territoriales tomadas.

Pueden existir criterios que permitan pronunciarse sobre que usos son los más adecuados, y que haya poder político para llevar a la práctica las decisiones tomadas.

El planeamiento urbano, es decir, la ordenación del espacio urbano, proporciona uno de los mejores ejemplos de un proceso completo de ordenación del territorio. ¿Por qué surgió el urbanismo moderno? Por la necesidad de ordenar el espacio urbano en unas ciudades en rápida expansión. Cada parcela de suelo urbano tiene diversos usos posibles (industriales, residenciales, grandes superficies, equipamientos, parques).

En este caso, los instrumentos de actuación los proporciona la ley del suelo y consisten en la redacción de planes de ordenación y en la clasificación y calificación del suelo, determinando los usos permitidos y conduciendo, en definitiva el crecimiento urbano en la dirección que se considera adecuada, es decir, la del modelo territorial propuesto.

La ordenación del territorio implicara en última instancia tres tipos básicos y genéricos de intervención:

- a) **Legislación:** *determinación de las políticas territoriales.* Consistirá en la determinación de los grandes objetivos a alcanzar y de los principales instrumentos a utilizar, que permiten definir y concretar las políticas territoriales a desarrollar. La legislación puede ser de carácter territorial, como la mayoría de leyes sobre ordenación del territorio CC AA; de *carácter sectorial:* infraestructuras, espacios naturales, gestión medio ambiental; o de carácter urbanístico, como la Ley del suelo, donde se delimitan con precisión los derechos y las obligaciones de la propiedad del suelo.
- b) **Planificación:** *elaboración y aprobación de los planes.* A grandes rasgos los planes podrán clasificarse en tres grupos: territoriales, urbanísticos o sectoriales. La organización jerárquica de los planes, conocida como **planificación en cascada**, va desde los de tipo más general, que dan las directrices territoriales, hasta los que concretan con total precisión los usos asignados a cada parcela de suelo.
- c) **Ejecución de los planes.** Transformación de la realidad de acuerdo con las determinaciones de los planes aprobados, este último no supone la finalización del proceso sino el inicio de una nueva fase, posiblemente la más decisiva.

Habrá que tener en cuenta que una gran parte del proceso de ocupación del territorio y de asignación de los diferentes usos del suelo es fruto de las decisiones de los agentes privados. Como la utilización agrícola, industrial, comercial, turística, residencial del suelo responda a los intereses del sector privado, pero la intervención reguladora del sector público es de gran importancia.

El plan de ordenación urbana se preocupa de distribuir armoniosamente los diferentes usos del suelo que han de coexistir en un espacio urbano. El ordenar el territorio será establecer los derechos y las limitaciones de la propiedad del suelo; los agentes privados se habrán de unir a las calificaciones del suelo y a las determinaciones establecidas por el planeamiento urbano.

Las definiciones anteriores de ordenamiento del territorio, con elementos coincidentes y con disparidades importantes entre ellas, permiten como mínimo centrar los márgenes dentro de los que se mueven las diferentes acepciones. Entre los principales temas de controversia se encuentran:

- 1) **Sobre el carácter público.** Es la competencia del sector público repartido entre los diferentes niveles de la administración, pero va destinada, a ordenar la ocupación del territorio por parte de los agentes privados. Los agentes privados tendrán que aceptar los patrones de ordenación establecidos por las distintas administraciones públicas.
- 2) **Sobre la escala.** Varios autores insisten en la necesidad de separar claramente el campo propio de la ordenación del territorio (la región), del campo propio del urbanismo (la ciudad, el municipio).
- 3) **Sobre la disyuntiva entre la planificación física entendida como ordenación de los usos del suelo y el desarrollo económico regional.** La planificación física a escala regional o subregional, tiene como objetivo el coordinar los aspectos territoriales de las políticas sectoriales y el planeamiento

urbanístico municipal. La planificación económica y social marca una disyuntiva con fronteras imprecisas para la ordenación del territorio: puede asimilarse a la planificación física o corrección de desequilibrios regionales, e incluso podrá englobar a la vez las dos aproximaciones.

- 4) **Sobre el carácter científico, técnico o político.** Es una distinción similar a la que se le puede establecer entre urbanismo, como disciplina científica, y planeamiento urbano, como actividad práctica. Pero no todas las opiniones van hacia la misma dirección ya que establecen la distinción entre la ordenación del territorio, entendida como actividad práctica y como toma de decisión política. Hay distintas disciplinas científicas que tienen el territorio como ámbito de estudio desde ópticas diversas, y que aportan visiones objetivas y científicas que se deben tener en cuenta en la toma de decisiones.

### **CAPITULO III.- IMPACTO URBANO Y SOCIAL**

#### **3.1 PROTESTA Y CONFLICTO SOCIAL**

Debido a los estragos que ha dejado la disputa de los predios en cuestión se han generado diversos conflictos sociales, pues al no tener ningún tipo de respuesta favorable de parte de las autoridades competentes, el sector afectado recurre a las marchas y bloqueos de vías principales del estado de Puebla, para presionar y así se hagan valer sus derechos y se les imparta justicia.

##### **3.1.1 PRESIÓN POLÍTICA O PRIVADA A LOS CAMPESINOS**

Los gobiernos lamentablemente están a favor de los empresarios, y esto es claramente visible al autorizar los cambios de uso de suelo del agrícola al residencial, y al avalar la presente propiedad de los terrenos a favor de los empresarios, cuando afirman los campesinos que ellos tienen documentos que acreditan la propiedad de los predios en cuestión.

Los grupos de campesinos quienes defienden sus tierras y sus derechos ahora son perseguidos por la justicia. Pasaron de ser demandantes del delito de despojo de sus tierras ejidales a ser demandados por Miguel Quiroz Magallanes junto con los hermanos Alejandro, Rafael y Gabriel Posada Cueto, que utilizando el hostigamiento como sistema de presión tanto política como privada y aprovechándose de la ignorancia y desconocimiento en asuntos legales, siendo estos últimos los perseguidos por la Policía Ministerial del Estado de Puebla, para ser detenidos en base a órdenes de aprehensión concedidas por el Juez Penal del Distrito de San Pedro Cholula.

Los líderes ejidales actualmente tienen que enfrentan demandas en su contra, y desde el anonimato siguen apoyando a sus grupos ejidales. Los campesinos detenidos, fueron puestos a disposición del Ministerio Público, donde se les consigno por los delitos de robo, despojo y daños en propiedad ajena, por lo que no alcanzaron derecho a fianza.

##### **3.1.2 INTERESES DE LOS AFECTADOS Y SU POSTURA ANTE EL PROBLEMA**

El principal objetivo de los campesinos es que se les restituyan las propiedades que les fueron arrebatadas injustamente o en el peor de los casos se les pague el costo total real de los predios, además de que las personas involucradas reciban la sanción que les corresponda por los actos cometidos ilegalmente.

Por consiguiente, los grupos ejidales se mantienen firmes en la lucha y utilizaran cualquier medio que los lleve a la recuperación de sus bienes despojados. No obstante, si hacen caso omiso de las peticiones hechas por los interesados, no dudarán en actuar fuera de la ley para hacer valer sus derechos como propietarios de los terrenos.

### **3.1.3 MANIFESTACIONES SOCIALES**

Los grupos afectados tienen algunas maneras de manifestar su inconformidad ante las inmobiliarias supuestamente propietarias de los predios en disputa.

En ocasiones realizan bloqueos a los accesos principales del fraccionamiento en construcción (Lomas de Angelópolis), para presionar a la empresa constructora, advirtiéndoles a los interesados en comprar una propiedad en la zona de Angelópolis, que se abstengan de hacerlo ya que los predios están en problemas legales.

Los movimientos de campesinos que luchan a favor de la tierra y el agua aseguran que “Lomas Zonazul de Angelópolis” se convertirá en un problema social a corto plazo “y que estallará sin que el gobierno del estado pueda detenerlo”, pues todas las comunidades inconformes se unirán en un frente amplio para defender su patrimonio familiar del grupo de especuladores. Agregaron que en ese entonces enviaron carta al gobernador Mario Marín Torres, a las comisiones tanto estatal y nacional de los Derechos Humanos y a los organismos no gubernamentales especializados en la materia para su pronta intervención.

Otro caso es darle a conocer a los posibles compradores por medio de mantas o carteles indicando que los lotes en venta están en problemas legales, para así evitar el enriquecimiento de los supuestos dueños pues los verdaderos propietarios tienen manera de comprobar que la propiedad les pertenece, por lo que no están en la posición de vender.

### **3.1.4 EXPULSIÓN DEL CAMPESINO**

El apoderamiento de los terrenos se llevó a cabo utilizando medios inadecuados, como el hostigamiento llegando muchas veces a la amenaza lo cual por este motivo fueron intimidados y así decidieron no actuar en el momento por miedo a represalias contra sus familiares.

Otra forma de apoderarse fue por medio de promesas falsas a cambio de la sesión de derechos del predio, prometiéndoles una vivienda, un costo excesivo, o por necesidad les prestan dinero y como no tienen para pagar les embargan la propiedad.

La mayoría de los campesinos no cuenta con conocimientos suficientes como para entender términos legales, y aunado a esto no cuentan con la solvencia económica básica, por lo que aceptan las cantidades que les ofrecen los especuladores con tal de cubrir sus necesidades.

Cabe mencionar que la mayoría de estos predios eran de uso agrícola, lo que quiere decir que los dueños y sus familias dependían de las cosechas pues era su único ingreso, además se generó una gran afectación sobre el sector ganadero por la falta de alimento y el espacio limitado para el pastoreo.

Por otro lado, el sector empresarial se ha enriquecido a costa de los campesinos utilizando como herramienta el abuso del poder político y económico que tienen no importándoles el gran daño ocasionado a todas esas familias que vivían de sus cosechas.

### **3.2 IMPACTO SOCIAL**

Actualmente, debido a la urbanización se ha generado una gran segregación social ya que el fraccionamiento está dirigido a personas con altos ingresos económicos y obviamente por seguridad para los residentes del lugar lo delimitaron con una barda para así evitar el contacto con la población pobre, lo que provoca la marginación hacia este sector de la población.

Por otro lado, es necesario e importante destacar que la población en pobreza fue la más afectada pues al perder sus tierras también perdió la forma de generar ingresos, por lo que se han visto en la necesidad de recurrir a pedir empleo dentro de la misma zona de construcción como albañiles, otros optaron por migrar a otras ciudades a probar suerte y algunos otros prefirieron perderse en el alcoholismo y la drogadicción.

Es triste y devastadora esta situación, pues mientras los pobres buscan la manera de sobrevivir, los nuevos dueños solo se dedican a disfrutar de su nuevo hogar apartados de la sociedad que no les agrada pues la mayoría es gente que solo ve a los pobres como “bichos raros” porque para ellos no valen nada, y es ahí donde marcan la segregación hacia estas personas que lo único que quieren es ser felices trabajando en lo que a ellos les gusta “la agricultura y la ganadería”.

#### **3.2.1 NUEVAS O PÉRDIDAS DE FUENTES DE EMPLEO**

Después de todos los pleitos legales entre los campesinos que juran son sus tierras y que nunca firmaron nada que les afectara, y las inmobiliarias que alegan compraron legalmente todos los terrenos en donde se está realizando la obra de construcción del fraccionamiento, viene el momento en el que cada una de las familias afectadas se dan cuenta del gran problema en el que se encuentran, pues sus vidas han cambiado radicalmente y su única fuente de ingresos eran las cosechas de sus tierras y al ya no tenerlas se ven obligados a buscar trabajo en otra parte.

También es cierto que la construcción de este megaproyecto ha generado muchos y nuevos empleos directos e indirectos en diversas áreas como son dentro de la obra de construcción, en la edificación o encargándose de las reservas ecológicas, pues por la falta de estudios no pueden aspirar a otro tipo de trabajo.

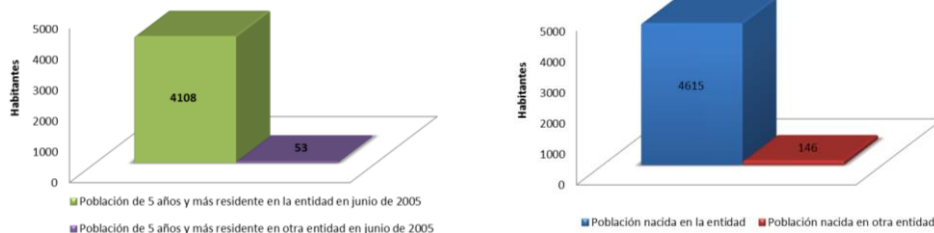
Estos nuevos empleos aunque por un lado les ayuda a algunas de estas familias para seguir viviendo con lo básico necesario, por otro saben de antemano que son empleos de corto plazo pues solo existen mientras dure la construcción y esto es una limitante para ellos pues se preguntan ¿qué harán después? Obvio la respuesta no la tienen y esta es una limitante para ellos.

### 3.2.2 MIGRACIÓN A OTRAS CIUDADES Y AL EXTRANJERO

A diferencia de los campesinos que se quedaron a trabajar, algunos otros afectados tomaron la decisión de migrar a otras ciudades o inclusive al extranjero buscando nuevas oportunidades de empleo, ya que aquí no encontraban la manera de solventar los gastos necesarios para su familia.

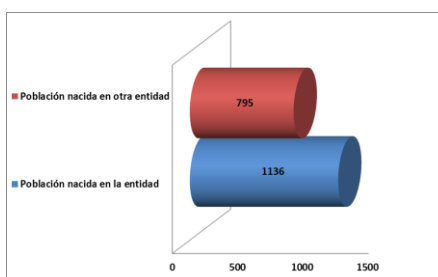
Del total de la población en Santa Clara Ocoyucan nos basaremos para hacer una comparación de los nuevos miembros de las familias que migraron a otro lugar.

En la *gráfica no. 33*, vemos que hasta junio de 2005 solo eran 53 habitantes los nacidos en otra entidad, pues si existían casos de necesidad económica, pero en 2010 notamos que aumento a 146 habitantes nacidos en otra entidad lo que indica que ha ido incrementando la migración de los pobladores por culpa de la pérdida de sus terrenos, (véase *gráfica no. 34*).



Gráficas no. 33 y 34  
 Distribución de la población por nacimiento, junio 2005 y 2010.  
 (INEGI, Vargas, 2013)

A diferencia de Santa Clara Ocoyucan, del total de los residentes de Lomas de Angelopolis notamos que entre los nacidos en Puebla que son 1,136 habitantes y los que nacieron en algún otro lugar que son 795 habitantes como se muestra en la *gráfica no. 35*, no existe mucha disparidad.



Gráfica no. 35  
*Distribución de la población por nacimiento, 2010.*  
 (INEGI, Vargas, 2013)

### 3.2.3 PÉRDIDA DE IDENTIDAD O IMPACTO CULTURAL

Todas las comunidades o sociedades tienen y necesitan de una identidad la cual se crea con sus tradiciones, costumbres, etc., y a su vez los identifica frente a otras, pero se construye conforme pasan los años. Desgraciadamente, esta identidad se va perdiendo por la necesidad del crecimiento urbano, que absorbe a todas estas comunidades sin previo aviso sin pensar en el impacto cultural que les ocasionan a los pobladores, egoístamente solo cubriendo las necesidades de otros.

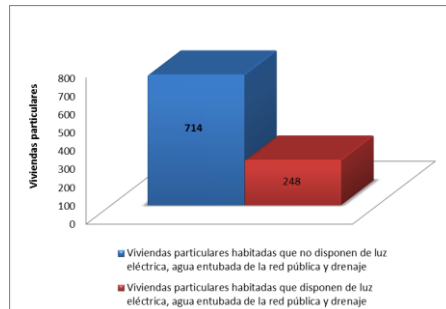
Cualquier tipo de megaproyecto tiene sus buenas y malas cosas, pero es cierto también que dejan de lado las consecuencias que pueden generarle al resto de la población, pues van acabando con lugares vitales para el medio ambiente a pesar que dentro de la construcción se tienen contemplados espacios de esparcimiento y áreas verdes que en su mayoría son artificiales y además son insuficientes pues solo tienen acceso los residentes y esto a su vez se vuelve un tipo de marginación.

Además de las alternativas mencionadas anteriormente, para algunos otros campesinos que no supieron o mejor dicho que no tuvieron en ese momento las posibilidades de cambiar el rumbo de sus vidas decidieron mediocremente refugiarse en el alcoholismo y la drogadicción, tomando en cuenta que el índice de este mal va en aumento y alcanzado a los menores de edad, pensando erróneamente que con ayuda de esto podrían olvidar su actual situación.

Por otro lado, la marginación es algo muy importante ya que va de la mano de la pobreza, y tristemente la sociedad juzga a las personas por lo que visten, por el lugar donde viven, por el lugar donde trabajan y si tienen dinero, y no por si es buena persona y si es amable o demás. En pocas palabras, solo importa el nivel socioeconómico que tienen.

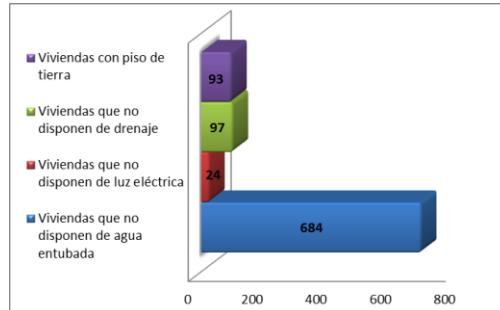
Según datos del INEGI, Santa Clara Ocoyucan tiene un grado alto de marginación ocupando el número 58 a nivel estatal y el 554 a nivel nacional.

Lamentablemente esta comunidad tiene muchas limitaciones, pues sus posibilidades de tener acceso a mejores condiciones en la vivienda son casi nulas en la mayoría de los casos, en la *gráfica no. 36* demostramos que del total de viviendas censadas 714 no cuentan con ningún tipo de servicio y apenas 248 viviendas tienen ese privilegio.



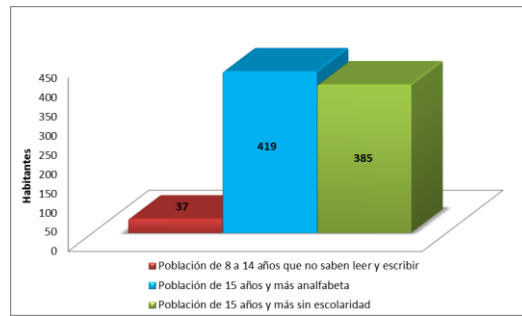
Gráfica no. 36  
*Viviendas según servicios en Santa Clara Ocoyucan.*  
 (INEGI, Vargas, 2013)

Ahora, en la *gráfica no. 37*, notamos que del total de viviendas que hay en Santa Clara Ocoyucan 93 tienen piso de tierra, 97 no cuentan con drenaje, 24 no disponen de luz eléctrica y 684 no cuentan con agua entubada.



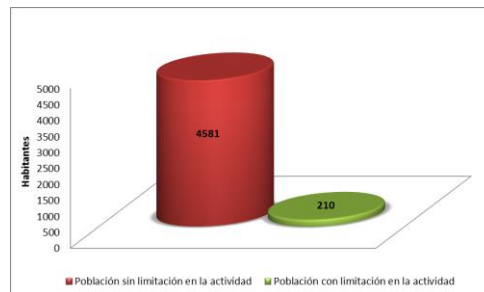
Gráfica no. 37  
*Viviendas con marginación según servicios en Santa Clara Ocoyucan.*  
 (INEGI, Vargas, 2013)

Otra situación de marginación se da en el aspecto conocimiento, pues las personas se fijan mucho en la forma de hablar y de como se desenvuelven en el entorno; en la *gráfica no. 38* se muestra que del total de habitantes de 15 años y más en Santa Clara Ocoyucan 385 no tienen escolaridad de ningún tipo y 419 son analfabetas, además de que 37 habitantes entre 8 y 14 años no saben leer ni escribir.



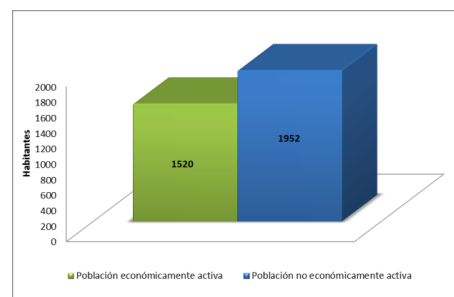
Gráfica no. 38  
 Población según educación en Santa Clara Ocoyucan.  
 (INEGI, Vargas, 2013)

Otro aspecto de marginación va aunado a las personas que tienen discapacidades, lo cual no debería ser así pues muchas veces no se sabe la razón por la que tienen estas limitaciones además del daño psicológico que sufren por comentarios malintencionados hacia ellos. En la *gráfica no. 39* podemos ver que son solo 210 personas las que tienen limitaciones para realizar alguna actividad.



Gráfica no. 39  
 Población según discapacidad en Santa Clara Ocoyucan.  
 (INEGI, Vargas, 2013)

Por último, la *gráfica no. 40* muestra que de la población total, 1,952 son los habitantes no económicamente activos y 1,520 habitantes forman la población económicamente activa, es decir, aun que no es mucha la diferencia se puede ver que de todas formas son más los pobladores que no tienen actividad.



Gráfica no. 40  
 Población económicamente activa en Santa Clara Ocoyucan.  
 (INEGI, Vargas, 2013)

### **3.3 IMPACTO URBANO**

En su afán por continuar construyendo espacios estratégicos y articuladores de la producción de riqueza, las ciudades proporcionan a las empresas los factores determinantes que pueden mejorar su posición competitiva en las redes económicas nacionales, regionales y globales.

Cualesquiera que sean las variables económicas consideradas, estas deberían resultar en una mejora de la calidad de vida de sus habitantes, pero al parecer no es así pues actualmente los empresarios solo invierten en proyectos que les den muy buenas ganancias sin importar a quien afecten en el proceso.

Por otro lado, el impacto que se da es irreversible pues al deshacerse de hectáreas de áreas verdes no solo están afectando a las personas dependientes de ellos sino están acabando con los espacios vitales que existen para que el ser humano pueda vivir saludablemente.

Es cierto que la globalización exige un crecimiento urbano de muy alta calidad, pero también es cierto que debe estar basado en una planificación territorial consiente, y no solo que quede en un proyecto millonario y conveniente para evitar la intranquilidad de la población.

#### **3.3.1 CAMBIOS DE USO DE SUELO**

La vivienda en fraccionamientos cerrados es la expresión más genérica de la calidad del espacio residencial y ha sido en los últimos años materialmente contorneado por límites físicos de elemental explicación: auto segregarse. Desde los años noventa, éste y otros rasgos se han reajustado y han replanteado el valor y los significados de la vivienda de lujo y sus conjuntos urbanos.

Las líneas de separación se han materializado en piedra, metal, electricidad, vigilancia, tomando otras formas materiales que las que imponía el límite del uso y el precio del suelo. Solo expresan física y contundentemente la interrupción que de hecho existía en el libre fluir de las relaciones sociales en el territorio.

Las vallas o bardas en las colonias más antiguas han perdido parte de su identidad al abrirse nuevos puntos de acceso para facilitar la movilidad de los residentes con el exterior, sobre todo cuando con el paso del tiempo los alrededores de la colonia se han visto ocupados con nuevos crecimientos urbanos; su integración con el entorno se produce como consecuencia de quedar absorbidas por la nueva ocupación urbana del suelo inmediato. Aunque hay gran disparidad de situaciones y algunas mantienen grandes bardas alrededor de las cuales discurren los nuevos, largos y desérticos viales, para comunicar áreas urbanas de nueva formación.

En general, la mayor antigüedad de las colonias suele acompañarse de bardas de menores dimensiones y más amables, aunque solo sea por la edad crecida del arbolado que acompañó la dotación obligatoria de áreas verdes en la parcelación originaria de la colonia.

Los límites actuales son respuestas a la gran complejidad y conflictividad social de las urbes, en buena medida como ecuación única y posible ante las dimensiones de “lo urbano” en un contexto creciente de injusticia social y desigualdad de oportunidades, que determinan la aparición de exacerbadas respuestas de autodefensa del lugar, generalizándose la moda y los mecanismos de reafirmar patrimonios e identidades acotándolos con límites físicos.

De la zonificación de las realizaciones iniciales se ha pasado progresivamente, según los casos, a conjuntos residenciales con usos mixtos del suelo. Existen conjuntos urbanos con carácter exclusivo en residencia y otros que incorporan servicios y equipamientos de esparcimiento donde realizan deporte, cultura y recreación.

El carácter mixto hoy dominante es un rasgo de origen aún por determinar a falta de chequeos que cualifiquen cuántos y desde cuando los usos del suelo no residenciales han nacido al tiempo que los fraccionamientos. No obstante, los usos notoriamente nuevos son los comerciales, que han llegado desde los noventa en paquete con otros usos terciarios de la mano de los centros comerciales.

Por otro lado, los usos del suelo eran agrícolas cuando pertenecían a Santa Clara Ocoyucan y fueron cambiados por residenciales y comerciales dependiendo de la zona para poder realizar el megaproyecto de Lomas Zonazul y Cascatta.

### **3.3.2 IMPACTO ECOLÓGICO**

Las urbanizaciones cerradas en la ciudad de Puebla no se perciben entre la opinión pública como un problema urbano, quizá esto se debe a la falta de información pública sobre sus dimensiones e impactos, o posiblemente se trata de un nuevo eslabón de la segregación socio urbana que ha naturalizado los contrastes, asumiendo que las cosas son así y por tanto no hay que cuestionarlos.

La situación empieza con algunas presiones sobre el patrimonio natural, restricciones al derecho de paso y límites físicos a la movilidad; así como la densificación de zonas urbanas de alta valoración social y buena calidad ambiental.

En las afueras de la ciudad se vive el desarrollo de los cambios, todos estos produjeron procesos de segregación y cada uno, consecuencias en particular.

Los sectores desfavorecidos en zonas de habitaad popular, los emergentes pobres urbanos, la irregularidad de la ciudad, son una parte del fenómeno; la otra son los sectores acomodados, quienes encuentran en los patrones del mercado inmobiliario privado, su propio aislamiento.

Vistos desde el exterior, los fraccionamientos cerrados, también el paisaje periurbano, a través de una curiosa mezcla de exposición y ocultación: inscriben en la ciudad el contraste social, exponiendo las desigualdades que hasta aquí eran las menos visibles claramente, debido a una distancia geográfica más radical entre ricos y pobres. En efecto, aparte de algunas “villas miseria”, diseminadas, a menudo escondidas y disimuladas en medio del tejido urbano.

En este contexto la llegada de las urbanizaciones cerradas en medio de estas zonas semi-rurales donde también hay lotes modestos, hace resurgir de manera creciente los contrastes socioeconómicos de la aglomeración, exacerbando la envidia de un lado y el miedo del otro.

El aislamiento voluntario de los sectores acomodados fue uno de los puntos de Partida para la alta rentabilidad que hasta hoy declaran los desarrolladores inmobiliarios; quienes han incorporado novedades de planificación de diseño urbano-arquitectónicas al mercado formal de la construcción.

En la búsqueda de nuevas características que describan la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios, algunos constructores encontraron en la falta de seguridad del ciudadano un nuevo “nicho”, que al ser descubierto se ubicó como prioritario en el imaginario y en las necesidades de un nuevo grupo demandante.

## ANEXOS “PROCESOS SEMEJANTES O ANALOGOS”

### A. RESIDENCIAL SANTA FE, CIUDAD DE MEXICO

#### HISTORIA

Santa Fe tomó su nombre del cercano pueblo de Santa Fe, fundado por Vasco de Quiroga, donde evangelizó y enseñó oficios a los nativos de la zona.

Ya en 1930, la presencia de minas de arena en el área motivó la explotación de los mismos para surtir la creciente industria de la construcción en la ciudad de México, de esta explotación ocurrieron varios hechos interesantes para su actual uso.

- El mayor fue que la extracción de arena creó un hueco de casi 4 km de largo por 2 km de ancho y en algunos lugares de hasta 100 m de profundidad.
- Otro fue la desviación del río de Tacubaya por la carretera federal a Toluca, lo que dejó el área sin fuentes de agua que se pudieran usar para abastecer de agua a la demarcación ya que ésta alimenta la zona de las Lomas. Así como caudales naturales para sacar el drenaje de la zona por gravedad.
- Otro punto fue que por los cambios bruscos de nivel, esta área quedó muy limitada en las zonas naturales para creación de vialidades, ya que al norte tiene el obstáculo de las colonias populares que ya existían desde antes de que el proyecto de Santa Fé diera inicio, Al oriente y al poniente la presencia de barrancas se extiende con dirección al sur en donde una de sus principales vialidades conecta con el parque nacional del Desierto de los Leones.
- Otro punto fue que al ser un relleno sanitario sobre un suelo duro, la introducción de líneas de agua potable se ven en el peligro de contaminación por lixiviados que no se pueden desplazar del lugar, además de que la debilidad mecánica de estos suelos hace difícil la introducción de líneas de drenaje, ya que por los asentamientos de suelo se encuentran en peligro de romperse y aumentar la contaminación de los suelos, los cuales continúan produciendo gases que deben ser liberados cada determinado tiempo.

En 1953, luego de un descarrilamiento donde hubo varios muertos en lo que es hoy la colonia *El Ocote de Cuajimalpa*, fue retirado el servicio de tren eléctrico, además de que para esta época el viejo camino Real a Toluca ya tenía la importante competencia de la carretera federal a Toluca, la cual corre por el lomo poniente que tuvo que ser dejado para evitar el colapso de la carretera. Hoy en día en la zona sur de la calle 16 de Septiembre aún se puede ver el trazo de la vía que obligó a dejar el lomo oriente que limita la zona, y que en su tiempo fue un asentamiento irregular llamado la *Romita*. Este derecho de vía dio nacimiento a la avenida Tamaulipas la cual se conecta con el camino de Santa Lucía y la avenida Vasco de Quiroga.

En 1960, los depósitos de arena se volvieron difíciles de explotar ya que los refuerzos de las paredes eran cada día más difíciles y costosos, por lo que los dueños de las minas empezaron a vender las minas al Departamento del Distrito Federal, el cual los usó como relleno sanitario. Más que un relleno sanitario, este lugar fue por décadas uno de los mayores tiraderos de basura de la ciudad, por lo que el área era referida como "*tiradero de Santa Fe*" limitando al norte con el Centro Comercial Santa Fe más allá de la zona de la colonia Peña Blanca pues Santa Fe era simplemente eso, un basurero incluso en el lado de Cuajimalpa junto a los túneles que hoy atraviesan hacia paseo de Tamarindos. Ahí se encontraba un tiradero el cual fue clausurado y debidamente cerrado cuando el ex Presidente José López Portillo, construyó su conjunto residencial en la popularmente llamada "Colina del Perro".

En la *imagen no. 43* se muestra el tiradero de Santa Fe y la zona comercial actualmente.



Imagen no. 43  
*Tiradero de Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

Al inicio de 1970 se creó un plan de desarrollo urbano para la zona, en la cual se construiría una zona industrial, para dar trabajo a los habitantes de la zona y desarrollar la sustitución de importaciones, entre lo planeado se consideró crear el *Centro de Readaptación Social Poniente* (CERESO), como los que se construyeron en el norte, sur y oriente de la ciudad de México. En este plan no se consideró la construcción de zonas habitacionales ya que se preveía la poca capacidad para llevar agua o sacar el drenaje de la zona. Esto incluso tuvo que ser ratificado por las juntas de vecinos de los pueblos aledaños.

En 1980 se había logrado cerrar la mayoría de los tiraderos de basura y se había iniciado la construcción de inmuebles, para esto se procedió al desalojo de una ciudad perdida que se encontraba en lo que es hoy la colonia *Centro de Ciudad Santa Fe*,

llamada la "Viñita", la cual era el asiento de los pepenadores de la zona, los cuales la consideraban la zona más limpia de los basureros, a la cual se le había dotado de una ruta del entonces *Ruta 100*, la cual todavía corre de San José en Cuajimalpa a Tacubaya.

En esta época es cuando se crea entre SERVIMET "Servicios Metropolitanos del D.D.F." e inversionistas, el primer plan de desarrollo con intenciones de convertirlo en zona de oficinas sin presencia habitacional por la carga de recursos que requeriría la zona, para lo cual se crea un fideicomiso. Este desarrollo se vincula financieramente al inversionista estadounidense *George Soros*.

Es en 1982, que la *Universidad Iberoamericana* construye en terrenos donados por el gobierno su unidad Santa Fe, lo cual marca el cambio de zona industrial a zona residencial de gran nivel económico, como inicialmente se consideró.

Durante el gobierno del presidente *Carlos Salinas de Gortari*, el entonces regente de la ciudad, *Manuel Camacho Solís*, y sus colaboradores idearon un proyecto que en teoría sería similar a la ultramoderna zona de *La Défense en París*, el cual estaría ubicado sobre los tiraderos de basura existentes, por lo que se tuvo que emplear técnicas modernas para primero rellenar nuevamente con varias capas aplanadas de arena sobre millones de toneladas de basura que persisten en el subsuelo de los grandes corporativos actuales, que aún continúan diseminándose y filtrando hacia los mantos freáticos contaminando el agua de la ciudad de manera permanente, para entonces poder edificar. Para realizar esto se crea un programa maestro con el cual el gobierno e inversionistas pretenden regular y crear la infraestructura necesaria.

Es en esta década que se ve un auge en la construcción, con la llegada del *Centro Comercial Santa Fe* en la zona de Cruz Manca, por estas fechas y bajo la regencia de Camacho Solís se da el desalojo de los pobladores de la Romita y otras zonas, que son en su mayoría reubicados en la zona de San José en Cuajimalpa. Gracias a esto se abre la avenida Tamaulipas y se inicia la construcción de la autopista de cuota México–Toluca, que debía ser continuada por la periferia de la ciudad para conectar con la autopista a Cuernavaca.

Como consecuencia de la Crisis económica de México de 1994, el programa maestro se vio suspendido y fue hasta el año 2000 cuando la primera fase de Ciudad Santa Fe resurgió. También se da por cancelado todo el proyecto original, incluso el uso del predio del "Parque Prados de la Montaña", como la Alameda Poniente, de las cuales existen la norte, oriente y Sur.

Es más que claro que a los inversionistas les importa poco lo que pueda pasar con los alrededores mientras sigan percibiendo ingresos importantes de estos megaproyectos, y obviamente no se dan cuenta de la segregación social que propician pues al seccionar su desarrollo urbano indican que solo los residentes pueden entrar a dicho lugar, véase *imagen no. 44*.



Imagen no. 44

*Delimitación entre comunidad pobre y nuevo desarrollo urbano.  
 (www.google.com/santafe, 2013)*

La inadecuada infraestructura vial, energética e hidráulica, que originalmente se había planeado para una zona no habitacional, genera en los residentes la participación activa en la solución de sus problemas básicos, por lo que proponen y consiguen una nueva organización donde crean una especie de gobierno interno en el cual administran una partida especial del G.D.F. sin dar cuenta a los gobiernos delegacionales, lo que provoca problemas de coordinación ya que por ejemplo para tener agua potable no se pueden conectar a las redes de Cuajimalpa y para sacar sus aguas negras no pueden conectarse a las redes de Álvaro Obregón y ni siquiera a la planta de tratamiento que existe en su cercanía, por esto el nuevo Gobierno del Distrito Federal, ha presentado propuestas de solución, como un túnel vial que parte desde la colonia Roma hasta Santa Fe, los cuales no llegan a tener viabilidad económica por la alta inversión.

Por estas circunstancias en 2009 se baraja la posibilidad de crear una nueva delegación en la zona. Esta nueva delegación ha sido vista más como una forma de validar el casi autogobierno de la zona por el fideicomiso que lo administra, ya que la propuesta solo abarca las zonas residenciales y comerciales de gran nivel económico, excluyendo a las de bajo nivel que se encuentran en su periferia, las cuales forman parte de la problemática, ya que por ellas es por donde corren las vialidades y redes que alimentan a la zona.

## DELIMITACIÓN ESPACIAL Y TEMPORAL

Santa Fe es un desarrollo urbano de alto nivel económico como muchos otros ubicado en la periferia de la Ciudad de México, está situado entre las delegaciones de Cuajimalpa y Álvaro Obregón, en el poniente del Distrito Federal (México). Se ubica en torno a las vías que comunican a la capital del país con Toluca de Lerdo (véase *imagen no. 45*).



Imagen no. 45  
*Vialidades en Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

En la *imagen no. 46* se muestran los límites geográficos de la *Zona de Santa Fe* descritos por el Gobierno del Distrito Federal, los cuales son:

- **Al norte** con las colonias Lomas de Memetla, El Yaqui y Lomas de Vista Hermosa, entonces, la carretera libre México-Toluca, al otro lado de la cual están las tres colonias de Palo Alto, y detrás de ellas con la colonia Bosques de las Lomas donde está ubicado el complejo comercial Arcos Bosques.
- **Al oeste** con las colonias Lomas de San Pedro, Loma del Ocote, Contadero y Pueblo San Mateo Tlaltenango.
- **Al sur** con el Ejido San Mateo, Pueblo Santa Lucía, las colonias Corpus Christi, Estado de Hidalgo, Garcimarrero.
- **Al este** con el Pueblo Santa Fe, las colonias Bejero del Pueblo Santa Fe, Tlapechico, y la Ampliación Jalalpa.



Imagen no. 46

*Límites geográficos y Vías de comunicación en Santa Fe.*  
 (www.google.com/santafe, 2013)

Para llegar al desarrollo inmobiliario Santa Fe cuenta con una amplia red de transportes públicos, desde varias estaciones del Sistema de Transporte Colectivo (Metro):

- **Desde el Metro Tacubaya:** Línea 9 (Pantitlán-Tacubaya), salida Av. Jalisco esq. Arq. Carlos Lazo, destino: Centro Comercial Santa Fe, por medio de microbuses o autobuses colectivos.
- **Desde el Metro Observatorio:** Línea 1 (Pantitlán-Observatorio), salida en el paradero frente a la Terminal de Autobuses Poniente, destino Centro Comercial Santa Fe por medio de microbuses o autobuses colectivos.
- **Desde el Metro Villa de Cortés:** Línea 2 (Taxqueña-Cuatro Caminos), salida Plaza Victoria y Calzada de Tlalpan, destino: Centro Comercial Santa Fe por medio de autobuses colectivos.
- **Desde la Av. de los Insurgentes esquina Filadelfia, junto a la torre del World Trade Center México con destino:** Centro Comercial Santa Fe.

Por autobús y microbús colectivo.

- **Ruta La Villa/Cantera:** con destino Centro Comercial Santa Fe, por Avenida Paseo de la Reforma, (servicios normal y "expreso"; pasa por las estaciones del Metro Garibaldi, Hidalgo, Chapultepec y Auditorio.

- **Autobuses de la R.T.P. ruta *La Villa/Cantera* con destino:** Centro Comercial Santa Fe, por Avenida Paseo de la Reforma y una parte por Avenida de las Palmas con servicios normal y exclusivo para mujeres identificado por logos rosas y la palabra Atenea, pasa por las estaciones del Metro Garibaldi, Hidalgo, Chapultepec y Auditorio.
  - **Cuenta con una estación del servicio de autos compartidos Carrot** en Pasaje Santa Fe, Guillermo González Camarena 999. ([www.carrot.mx](http://www.carrot.mx)).
  - **Autobuses de la R.T.P. ruta *Tlacuítlapa / Puerta Grande* con destino:** Centro Comercial Santa Fe.
  - **Autobuses de la R.T.P. Ruta *Balderas / Santa Fe* con destino:** Centro Comercial Santa Fe. Servicio prestado por 30 Autobuses Hyundai Super Aero City propulsados a GNV de reciente adquisición.
- 

## ACTUALMENTE

Ahora forma parte de una de las zonas de mayor actividad económica en México, esta área se ha dividido en cuatro tipos de zonas de uso de suelo: corporativos, comercial, escolar y vivienda. Pero debido a la mala planeación inicial, al día de hoy sufre de severos problemas viales para comunicarse con el resto del Distrito Federal y su zona metropolitana.

El área definida por el Gobierno del Distrito Federal (GDF) como la *Zona de Santa Fe* tiene un superficie de 931.64 hectáreas y consiste de las siguientes colonias:

- Santa Fe de la Loma
- Santa Fe, Centro Ciudad
- Paseo de las Lomas
- Santa Fe Peña Blanca
- San Gabriel
- Jalalpa el Grande
- Jalalpa Tepito 2ª ampliación
- Carlos A. Madrazo
- Santa Fe Cuajimalpa
- Santa Fe Tlayacapa

El Conjunto Urbano está dividido en 10 sectores: Cruz Manca, La Fe, La Loma, La Mexicana, Totolapa, Paseo de las Lomas, Peña Blanca, Bosques de Santa Fe y la zona de escuelas, correspondiendo con un 13.80% del área total de oficinas de la ciudad.

---



Imagen no. 47

*Hilera de edificios de Cruz Manca vista desde La Mexicana, en Santa Fé.  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)*

Las rentas del área comercial van desde los 20 a 25 dólares por metro cuadrado. En la Zona de Santa Fe hay 70,000 empleados, 4,311 residencias familiares, 8 millones de visitantes por año, 4 Universidades y 13,500 estudiantes.



Imagen no. 48

*Centro comercial en Santa Fe.  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)*

## TIPOS DE VIVIENDA

En Santa Fe, además de los centros comerciales lujosos y la zona industrial, también existen las áreas residenciales, las cuales se pueden ver desde lejos y darse cuenta del nivel del que estamos hablando (véase *imagen no. 49*).



Imagen no. 49  
*Edificio Basalto en Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

Sus espacios son muy confortables, cálidos y con los estilos más recientes en el mercado como se aprecia en la *imagen no. 50*, donde notamos que los acabados son de primer mundo y se manejan contrastes de color tanto en su mobiliario como en los muros.



Imagen no. 50  
*Departamento en Edificio Basalto en Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

El edificio Basalto consta de canchas de tenis y pádel, alberca techada, alberca en el exterior, gimnasio y juegos infantiles sin necesidad de salir del área segura lo cual lo hace más interesante (véase imágenes no. 51, 52, 53 y 54).



Imágenes no. 51, 52, 53 y 54  
Entretenimiento dentro del Edificio Basalto en Santa Fe.  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

En cuanto a seguridad, como en cualquier desarrollo urbano es muy importante pues como es un lugar de alta exclusividad tienen patrullas al pendiente del lugar las 24 horas del día, nótese imagen no. 55 donde aparece este el tipo de vigilancia con la que cuenta.



Imagen no. 55  
Patrulla vigilando el Edificio Basalto en Santa Fe.  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

Otra área residencial es la de “Tres Cumbres”, donde hay residencias como la que aparece en la *imagen no. 56* o departamentos que gozan de espacios con un alto nivel de acabados lujosos y con gran variedad de estilos.



Imagen no. 56  
*Vivienda en Residencial Tres Cumbres en Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

Los espacios son muy amplios y decorados por los interioristas más reconocidos del mundo, en las *imágenes no. 57 y 58* aparecen dos espacios de esta zona residencial y se puede observar el nivel del que estamos hablando.



Imágenes no. 57 y 58  
*Recámara y cocina de vivienda en Tres Cumbres en Santa Fe.*  
([www.google.com/santafe](http://www.google.com/santafe), 2013)

## ECONOMÍA

En cuanto a economía, General Electric es una empresa diversificada en negocios de energía, tecnología y servicios financieros la cual tiene sus oficinas corporativas de México en Santa Fe, en donde trabajan cerca de 1,000 empleados. En la lista "Forbes 500" está clasificada como la empresa #6 en valor de mercado (\$244 B usd) y la empresa #8 en valor de marca.

Volaris tiene su sede en Peña Blanca, Santa Fe, Álvaro Obregón; Grupo Bimbo tiene su sede en Santa Fe y Álvaro Obregón; Chrysler Group tiene sus oficinas mexicanas en Santa Fe; las oficinas principales de la automotora Ford Motor Company se encuentran ubicadas frente a la universidad Iberoamericana, Ford de México es el centro de ingeniería más grande y capacitada.

Hasta el momento en la primera etapa del proyecto denominado **Ciudad Santa Fe**, se han construido más de 20 edificios de más de 100 metros, algunos con una altura de hasta 161 m, y se encuentran en proyecto y construcción más de 30 nuevos edificios para la primera, segunda y tercera etapas de Ciudad Santa Fe.

---

### ➤ FIDEICOMISO

Al crearse el proyecto industrial Santa Fe en los 70 se creó un fideicomiso, donde el gobierno del entonces Departamento del Distrito Federal "D.D.F.", participaría con su respectiva dependencia encargada del desarrollo urbano, proporcionando a los inversionistas de la zona las facilidades en electricidad, alumbrado, vialidad, agua y drenaje para instalar su industria. Pero con el cambio de planes, fueron modificadas las características de caudales y afluencias, lo cual tiene gran repercusión en la zona.

En 1994 se creó la Asociación de Colonos Zedec Santa Fe, A.C. con los primeros inversionistas en este desarrollo, entre estos tenemos a:

- Automotriz Hermer, S.A. de C.V.
- Banca Serfin, S.A. de C.V.
- Impulsora Corporativa de Inmuebles, S.A. de C.V.
- Corporativo Opción Santa Fe II, S.A. de C.V.
- Universidad Iberoamericana, A.C.
- Parque Santa Fe, S.A. de C.V.
- Inmuebles Hogar, S.A. de C.V.
- Hewlett Packard de México, S.A. de C.V.

Además los residentes crearon la Asociación de Colonos Zedec Santa Fe en 1999, para presentar un frente común a la problemática que se encontraron en la zona.

El 23 de febrero de 2004, bajo el gobierno de Marcelo Ebrard Casaubón que había sido Secretario de Gobierno del D.D.F. bajo el gobierno del regente Manuel Camacho Solís, con los problemas de infraestructura y los problemas para el Gobierno del Distrito Federal de cumplir con los objetivos del fideicomiso original se creó el Fideicomiso Colonos de Santa Fe, constituido por el Gobierno del Distrito Federal y la Asociación de Colonos Zedec Santa Fe.

Esto es debido a que en su origen era un desarrollo de infraestructura urbana, donde el gobierno federal representado por el D.D.F. era el responsable de dotar de infraestructura urbana para el uso industrial, incluso se pensó usar el derecho de paso del antiguo ferrocarril para construir un tren radial, que conectara a las ciudades de Toluca y México. Algo similar al actual Ferrocarril Suburbano de la Zona Metropolitana del Valle de México Buenavista - Cuautitlán. Cuya traza en parte es la de la actual autopista.

Por este motivo se ha mantenido a los gobiernos locales un tanto fuera de la administración como de los presupuestos que se han invertido en la zona por parte del gobierno. Sin contar que algunas zonas por razones de seguridad se cierran al paso del público, se ha tenido que contratar cuerpos de la policía bancaria e industrial, se ha tenido que proporcionar servicio de abasto de agua y desalojo de aguas negras por medio de pipas.

En el acuerdo los montos invertidos son un porcentaje del impuesto predial y estarán sujetos a revisión y aprobación expresa por parte del comité técnico como máxima autoridad del fideicomiso y fideicomisario, este está integrado por 7 miembros de los cuales 4 los designará la asociación y los 3 restantes el gobierno del Distrito Federal y las decisiones serán tomadas por la mayoría y al menos 1 voto del G.D.F. con voto de calidad del presidente en caso de empate y de forma extraordinaria las veces necesarias.

---

## B. SAN JOSÉ CHAPULCO, PUEBLA

### HISTORIA

Señorío popoloca de fundación prehispánica, sometido por los españoles en 1522, en el siglo XVI el pueblo perteneció al obispado de Puebla, como encomienda para Esteban de Carbajal, con beneficio para los franciscanos, en el siglo XVII pasó a la Corona, posteriormente formó parte del antiguo Distrito de Tehuacán y en 1895 figura como municipio libre, teniendo como cabecera municipal el pueblo de Chapulco.

Su nombre proviene del mexica; "chapollin o chapulli"; de donde procede el aztequismo chapulín, langosta y "co", en; significa "En las Langostas o Chapulines", y en la *imagen no. 59* se muestra el escudo que representa este significado como parte de su identidad.



Imagen no. 59

*Escudo representativo de Chapulco.*

*(Enciclopedia de los Municipios del Estado de Puebla, 2013)*

En la *imagen no. 60* se muestra el monumento arquitectónico más importante que es el templo parroquial en honor a San Pedro construido en el siglo XVI, ubicada en la cabecera municipal ya que la religión que los encabeza es la católica, pero también cuenta con el centro histórico ubicado en el cerro Chapoltzin que se localiza al lado oriente de la cabecera, a un kilómetro de distancia.



Imagen no. 60  
*Parroquia de San Pedro en Chapulco.*  
(*Enciclopedia de los Municipios del Estado de Puebla, 2013*)

## DELIMITACIÓN ESPACIAL Y TEMPORAL

Se localiza en la parte sureste del estado de Puebla. Limita al norte con Cañada Morelos, al sur con Santiago Miahuatlán; al este con Nicolás Bravo y el estado de Veracruz y al oeste con Tepanco de López.

Pertenece a la región socioeconómica VII, Tehuacán y Sierra Negra (véase *imagen no. 61*), a la jurisdicción sanitaria (SS) 10 y a la Corde educativa 10, ambas con cabecera en Tehuacán, y tiene una superficie de 146.70 km<sup>2</sup> lo que lo ubica en el lugar 89 con respecto a los municipios del estado.

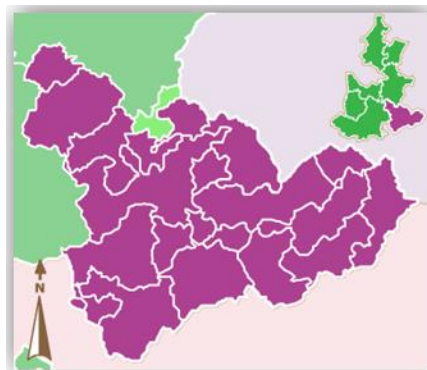


Imagen no. 61  
*Región VII, Tehuacán y Sierra Negra.*  
(*Enciclopedia de los Municipios del Estado de Puebla, 2013*)

## ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En cuanto a las actividades económicas, las principales localidades que se encuentran dentro de la población económicamente activa son **Chapulco**, la cabecera municipal que se dedica a la Agricultura y el comercio, el número de habitantes aproximado es de 3,155; y está a una distancia aproximada de 134 kilómetros a la ciudad de Puebla.

Otra localidad es la Junta auxiliar de **Puente Colorado** (véase imagen no. 62), la cual al igual que su cabecera municipal se dedica a la Agricultura y tiene solo 595 habitantes aproximadamente. Con una distancia aproximada a la cabecera municipal de 12 kilómetros.



Imagen no. 62  
*Puente Colorado, Junta auxiliar de Chapulco.*  
(Enciclopedia de los Municipios del Estado de Puebla, 2013)

## USOS DE SUELO

Se presenta gran variedad edafológica, identificándose cinco grupos de suelos:

- Luvisol: ocupan un área reducida al noreste.
- Feozem: se presentan en una angosta franja que va de norte a sur, paralelo a los cauces de algunos ríos temporales.
- Rendzina: este tipo de suelo se encuentra al suroeste.
- Litosol: es el suelo predominante, ocupa el área montañosa de las sierras de Soltepec y Zongolica.
- Xerosol: ocupan un área reducida, dentro de los llanos de San Andrés.

## ACTUALMENTE

Este es un caso parecido al nuestro, ya que en el municipio de San José Chapulco también despojaron a varios campesinos de sus tierras para poder construir el desarrollo de “Los Héroes Puebla” (véase imagen no. 63) ubicado en el Periférico Ecológico #1441 Puebla, Puebla,



Imagen no. 63

*Fachada principal de viviendas en Los Héroes Puebla.  
(www.gruposadasi.com, 2013)*

Este desarrollo fue creado por la Inmobiliaria del Grupo Sadasi, cabe mencionar que también se valieron de artimañas para envolver a los dueños originales y lograr que cedieran sus tierras por ignorancia y confianza en lo que les dijeron o prometieron.

Los Héroes Puebla es un desarrollo urbano integral de nivel medio alto pues los acabados que tiene no son de tan alta calidad como los que existen en otros fraccionamientos, pero si tiene un gran tamaño.

Cuenta con amplias avenidas, guarderías, escuelas desde jardín de niños hasta secundaria, zonas deportivas, parques, jardines y zonas comerciales.

## **TIPOS DE VIVIENDA**

Las viviendas en este desarrollo urbano son variadas como se muestra en las imágenes no. 64 y 65, pues se manejan por modelos y además hay desde dos hasta cuatro recámaras o en su defecto también hay departamentos.



Imágenes no. 64 y 65  
*Viviendas en Los Héroes Puebla.*  
([www.gruposadasi.com](http://www.gruposadasi.com), 2013)

En el mapa no. 11 se muestra el modelo fresco pero con dos variantes pues una tiene cuatro recamaras y la otra dos recamaras solamente.



Mapa no. 11  
*Modelo Fresno de 2 y 4 recamaras en Los Héroes Puebla.*  
([www.gruposadasi.com](http://www.gruposadasi.com), 2013)

Estas viviendas están diseñadas sobre un terreno de 52.50 m<sup>2</sup>. Para el modelo Fresno de dos recamaras tenemos en la planta baja la sala-comedor, la cocina, el medio baño, patio de servicio y un cajón de estacionamiento. En las imágenes siguientes aparecen algunos de estos espacios.



Imágenes no. 66, 67 y 68  
*Espacios planta baja, viviendas en Los Héroes Puebla.*  
([www.gruposadasi.com](http://www.gruposadasi.com), 2013)

En la planta alta tiene dos recamaras con espacio para closet y un baño completo como se muestra en las *imágenes no. 69 y 70*. Pero si se trata del modelo Fresno de cuatro recamaras solo se le agrega otro piso idéntico a la planta alta.



Imágenes no. 69 y 70  
*Espacios planta alta, viviendas en Los Héroes Puebla.*  
([www.gruposadasi.com](http://www.gruposadasi.com), 2013)

Por último en la *imagen no. 71*, podemos apreciar las áreas verdes en las que los residentes de este fraccionamiento pueden tener momentos de esparcimiento.



Imagen no. 71  
*Espacios de esparcimiento en Los Héroes Puebla.*  
([www.gruposadasi.com](http://www.gruposadasi.com), 2013)

Para finalizar, es importante hacer mención de que como en muchos otros megaproyectos como este, los inversionistas e inmobiliarias dejan de lado los cambios o conflictos sociales en los que puedan dejar a los campesinos pues no se dan cuenta del daño que les hacen ya que estas personas dependen de sus tierras para seguir manteniendo a sus familias y al ya no tenerlas recurren a decisiones drásticas como el migrar a otro lugar en busca de oportunidades que ya no tienen en su lugar de origen, a perderse en el alcoholismo y drogadicción para olvidar todo o en su defecto a conseguir trabajo de albañiles, etc. En donde se está llevando a cabo la construcción del nuevo megaproyecto.

## CONCLUSION

La manera en que está creciendo la ciudad actualmente, es de forma desigual para la sociedad, mientras unos se encierran en conjuntos amurallados con una calidad de vida más alta, otros viven a las afueras viviendo problemas de inseguridad o falta de servicios; creando esto una división social y espacial, donde las condiciones de vida no son iguales para todos.

En los fraccionamientos cerrados aparentemente se cuenta con una mejor calidad de vida, con mayor seguridad, con mayores áreas verdes, con servicios de mayor calidad. Con estos lugares exclusivos se crean ideologías de superioridad social, donde estas personas valen más que las personas que no viven dentro de estos conjuntos habitacionales, marcándose aún más las clases económicas.

Las personas que viven fuera de estos lugares a pesar de estar cerca de ellos no cuentan con los mismos beneficios, marcándose aún más las clases sociales y generando envidias, descontentos, insatisfacción tanto con sus autoridades como con sus vecinos.

Con este tipo de crecimiento de la ciudad los únicos beneficiados son las grandes empresas dueñas de estos lugares, dado que adquieren los terrenos a muy bajos costos y revenden a precios altos.

Los propietarios originarios de estas tierras eran campesinos de los cuales en la mayoría de los casos fueron timados o engañados por su falta de conocimientos legales y así fueron despojados de sus tierras. O en el mejor de los casos recibieron un pago mínimo por sus propiedades.

Las autoridades deberían de prohibir este tipo de unidades habitacionales, evitando el enriquecimiento de unos cuantos y creando más barreras en la sociedad. Tanto los servicios de calidad, como la seguridad debería de ser para todos no para unos cuantos.

Esta no es la forma que debería tener la ciudad, donde se privaticen unas áreas, donde se prohíba el ingreso a esos espacios, donde solo aun sector económicamente alto tenga mejor calidad de vida y los sectores bajos sean aún más bajos y pobres. La ciudad es de todos y todos la deberían de vivir por igual.

## BIBLIOGRAFIA

CALLEJAS Leopoldo y PIÑA Cupatitzio (2005), *“La estigmatización social como factor fundamental de la discriminación juvenil”*, México, El Cotidiano, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

DOLLAR David (2005), *“¿Puede la globalización beneficiar a todo el mundo?”*, Colombia, Banco Mundial en coedición con Alfaomega Colombiana.

GIDDENS Anthony (2000), *“Un mundo desbocado. Los efectos de la globalización en nuestras vidas”*, Madrid, Taures. Ensayo de Juan Manuel Iranzo, Universidad Pública de Navarra.

MARGULIS Mario (1997), *“Cultura y discriminación social en la época de la globalización”*, Buenos Aires Argentina, Nueva sociedad, Universidad de Buenos Aires.

MILIAN Guadalupe y GUENET Michel (2006), “Fragmentación socio espacial y caos urbano: los vecindarios cerrados en la aglomeración de Puebla” en Seguin Anne-Marie *La segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador*, San José de Costa Rica, FLACSO.

NAREDO, J. M. (1998), *“La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente”*, Madrid, Siglo XXI de España Editores s. a.

QUINTERO Cedeño Miguel Ángel (2005), *“Ciudad, conflicto y cambio social”*, México, Siena Editores.

SEGUIN Anne-Marie (2006), *“La segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador”*, San José de Costa Rica, FLACSO.

“Dedico este trabajo a mi madre...

Quien siempre ha estado apoyándome en mis sueños y mis metas, sin ella yo no sería quien soy”