



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MEXICO



Facultad de Planeación Urbana y Regional

**“TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES Y ECONÓMICAS DE
UNA CENTRALIDAD EMERGENTE EN EL MUNICIPIO DE METEPEC”
EL CASO DEL CONGLOMERADO DE SERVICIOS DE “LAS PLAZAS
COMERCIALES EN METEPEC”**

Presenta:

DAVID ALVAREZ RIVERA

Director:

DR. EN U. ALBERTO JAVIER VILLAR CALVO

Toluca de Lerdo, Estado de México; febrero de 2016

Contenido

1. Introducción.....	4
2. APORTACIONES TEÓRICAS SOBRE EL PAPEL DE LA CENTRALIDAD EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO	13
2.1 El proceso de conformación de una centralidad en un espacio metropolitano...	13
2.1.1 Von Thünen: Uso del Suelo Agrícola	13
2.1.2. Alfred Weber: Localización industrial	16
2.1.3. Ernest W. Burgess: Modelo de Expansión Urbana	19
2.1.4. Homer Hoyt: Modelo Sectorial	23
2.1.5. Harris y Ullman: Modelo de Núcleos Múltiples	25
2.1.6. Walter Christaller: Teoría de los Lugares Centrales	28
2.2. Concepción de centralidades y crecimiento urbano en Latinoamérica.....	32
3. ANTECEDENTES DEL COMERCIO Y SU IMPORTANCIA EN LA CONFORMACION DE LA CENTRALIDAD	40
3.1. Casos de estudio relacionados con la centralidad comercial	40
3.1.1. El caso de Estados Unidos de América	40
3.1.2. El caso de Bogotá Colombia	42
3.1.3. El caso de Santiago de Chile	45
3.2. Comercio en México; contexto y transformación.....	48
4. DESCRIPCIÓN ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO (MUNICIPIO DE METEPEC).....	53
4.1 Características Generales	53
4.2. Políticas de transformación	55
4.3. Cambios Sociodemográficos	56
4.4. Transformación de la Estructura urbana	65
4.4.1. Servicios básicos	77
4.4.2 Atributos de suelo.....	80

4.5. Cambios económicos	87
4.6. Impactos en el comportamiento del consumo	109
5. UNA NUEVA CENTRALIDAD COMERCIAL DE IMPACTO REGIONAL	126
Bibliografía.....	138

1. Introducción

Desde las últimas tres décadas del siglo XX hasta principios de éste, las ciudades en Latinoamérica están sufriendo continuas transformaciones que tienden a la disolución de sus límites, y su estructura urbana se hace cada vez más dispersa y fragmentada. A esta transición urbana se le ha identificado como un proceso de suburbanización, el cual consiste en la acción progresiva de abandono del centro de la ciudad hacia las periferias, por los diferentes sectores de la población que generalmente son de niveles de ingreso medio y alto, (Olivares 2004: 51).

Estas transformaciones apuntan a la aparición de espacios donde se combinan características de los espacios urbano y rural. Esto porque muchas ciudades experimentan un crecimiento territorial desbalanceado en el que coexisten áreas muy dinámicas con otras fuertemente rezagadas en términos sociales y económicos, habitualmente localizadas en la periferia urbana (Olivares 2004:50).

La configuración de las ciudades se ha modificado en cada etapa de la historia tratando de resolver las necesidades que tiene la sociedad en cada momento. En las primeras etapas de la ciudad capitalista latinoamericana, éstas se desarrollaban a partir de un centro, condición que permaneció hasta el primer tercio del siglo XX, cuando al calor del proceso de industrialización comenzó un proceso de expansión sin precedentes, fenómeno que a partir de las tres últimas décadas del siglo XX se agudizó.

Este fenómeno de expansión ha estado asociado a las movilizaciones progresivas que se presentan del centro de la ciudad hacia la periferia, tanto de la población como de actividades económicas y servicios, que deriva en una reducción en la densidad de ocupación del territorio urbano central y la aparición de nuevas centralidades que comienzan a surgir en las periferias de las ciudades.

Estas nuevas centralidades se presentan como nuevos polos de atracción urbana, modificando las dinámicas urbanas articuladas tradicionalmente por el centro histórico, en el cual los procesos económicos y sociales internos se vuelven más complejos y

conflictivos, generando deseconomías que impulsan procesos de descentralización (Mena, 2008).

Estas consisten en el incremento del costo de localización de las actividades económicas y a su vez en los precios de los productos y los servicios, provocando que estas actividades (principalmente comercio y servicios) se desplacen hacia nuevos centros urbanos que surgen en la periferia de la ciudad, los cuales presentan mejores condiciones para el desarrollo de sus actividades productivas.

Como resultado de lo anterior, el centro histórico deja de ser el lugar por excelencia de convocatoria de la vida urbana, y su área de servicios es superada ampliamente por nuevas áreas de mercado con un mayor nivel de atracción de la población.

La experiencia de algunos especialistas como (Licnerski J. R.) (Beuf) (Mena), indica que el desarrollo de nuevas centralidades presenta un conjunto de características generales, similares a casi todo tipo de nuevos conglomerados de servicios; por una parte se ha identificado que comienzan a ser relevantes cuando la ciudad ha superado problemas urbanos clave, como el acceso a servicios básicos o el deterioro de áreas centrales (generalmente con patrimonio histórico), y comienza a enfrentar fuertes costos de desplazamiento al interior de la ciudad asociados al crecimiento desbalanceado y extensivo de las urbes.

Del mismo modo, se observa que se comienzan a formar en torno a ellas nuevos espacios donde suelen existir importantes problemas de movilidad, invasión de espacios públicos para ventas informales y ausencia o déficit de servicios claves para sus pobladores y los de zonas aledañas, que reducen la calidad de vida en el área (Beuf, 2012).

Adicionalmente en estas nuevas áreas de concentración la vida social se desarrolla, principalmente; un sector terciario que se enfoca en los servicios especializados de ocio y comercio de alto nivel, y con un alto nivel de competencia, que provocan que la población se vuelve tolerante a altos niveles de oferta de bienes y servicios, que deriva, a su vez en un

fenómeno de conjunción y mezcla de la población de diferentes sitios, conocido como multiculturalidad, (Rodríguez, A. 2007).

Y finalmente, hay evidencias de que las fortalezas o debilidades de cada una de estas nuevas organizaciones urbanas se transmiten al resto de la ciudad a través de la movilidad de las personas que deben, de un modo u otro, superar las carencias locales de bienes, empleos y servicios (Cuenin, F 2010: 4-6).

No obstante estos rasgos generales, las nuevas centralidades urbanas, a través de las distintas actividades que se desarrollan en ellas, desempeñan un papel clave para sus pobladores y la ciudad en su conjunto pero de manera diferenciada, en tanto que conforman un sistema de espacios especializados interconectados que influyen en el crecimiento y la estructuración de la ciudad, modificando además las características socioeconómicas de las áreas residenciales en las que se localizan. Es precisamente para conocer y entender este carácter especializado de las nuevas centralidades y su impacto diferenciado en la ciudad en su conjunto y en las distintas zonas de la ciudad, que se plantea la siguiente pregunta de investigación: *¿Qué cambios socio-territoriales y económicos genera una centralidad emergente con carácter comercial y de servicios en el municipio de Metepec en el contexto de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca?*

En particular, nos interesa responder las siguientes preguntas derivadas;

¿Cuáles son los factores correlacionados o que determinan la conformación de una nueva centralidad comercial en particular?, ¿Cuáles son las dinámicas de conformación de esta nueva centralidad comercial?, ¿Que actores se encuentran implicados en la conformación de una nueva centralidad comercial?, ¿Cuáles con los principales cambios socioeconómicos que genera la instauración de una centralidad comercial en su entorno territorial?

Para dar una respuesta tentativa a la pregunta de investigación previa fue necesario hacer una revisión metódica a algunos casos similares que se han desarrollado para poder generar la siguiente hipótesis:

“Los enclaves de grandes plazas comerciales, han provocado la conformación de una nueva centralidad comercial generado impactos en el entorno inmediato a su punto de localización dependiendo de las características propias de esta nueva centralidad , que derivan en alteraciones peculiares en los atributos del suelo como cambio de uso del suelo e incremento en el precio del suelo, también se puede observar el desplazamiento de las actividades económicas primarias y secundarias por el sector terciario, provocando cambios sobre los hábitos de consumo de la población así como en el tipo de giro comercial, que al mismo tiempo determinan el flujo vial de la zona, es decir, dependerá de las actividades del sector terciario predominante el tipo de cambios y el radio de atracción regional que alcance la nueva centralidad”.

Los objetivos son un elemento fundamental para este trabajo por lo que se plantea el siguiente objetivo general:

Analizar e identificar las características particulares que presenta el conglomerado comercial y de servicios que se integra entorno de las Plazas Américas-Galerías en el municipio de Metepec para poder precisar los impactos sociales, territoriales y económicos que genera una emergente centralidad con carácter comercial y de servicios a nivel municipal y regional.

Con base en este objetivo general, este trabajo pretende alcanzar los siguientes objetivos específicos:

a) Precisar el efecto que tiene este nodo comercial y de servicios en los patrones de movilidad relacionada con el consumo de bienes y servicios en el municipio de Metepec

b) Identificar la distribución de las actividades económicas en la centralidad objeto de estudio y su vinculación con la localización de los espacios residenciales que se han desarrollado en el municipio y los patrones de distribución de la población.

c) identificar el proceso de conformación histórica del centro de servicios objeto de estudio, y su relación con las dinámicas de expansión urbana en el municipio.

d) Identificar el impacto de la aparición de la nueva centralidad objeto de estudio en el comportamiento del mercado de suelo en el entorno municipal.

e) Identificar el patrón de distribución de servicios y comercios en el entorno municipal y sus características en relación con la centralidad objeto de estudio.

La importancia de esta investigación radica en la necesidad de reconocer los rasgos particulares que las nuevas centralidades presentan, y del impacto que tienen en la transformación de las ciudades en la nueva realidad urbana. De acuerdo con Rodríguez (2007: 254), la centralidad histórica se ve reemplazada por flujos, movimientos e información” que se derivan de la aparición de nuevos nodos de servicios, en este sentido, podemos considerar que al mismo tiempo que las ciudades se globalizan y tienden a la homogeneización, su morfología se vuelve más compleja y, con ello, también su estructuración funcional.

Las nuevas centralidades están modificando la estructura de la ciudad y las formas de interactuar, generando nuevos conflictos cuyas implicaciones aún no parecen haber sido atendidos por las autoridades, ni tampoco comprendidos con claridad por la sociedad en general. Es por esto que es necesario no sólo reconocer el hecho de su surgimiento y desarrollo, sino entender cuáles son sus efectos socioeconómicos así como identificar a los actores principales de su aparición y conformación.

El municipio de Metepec se ha convertido en uno de los principales puntos de atracción para la población de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, principalmente por la gran cantidad de servicios que ofrece, particularmente la zona que contiene las plazas comerciales más grandes del municipio sin embargo es importante aclarar que en el estudio se consideran a las plazas como a su entorno inmediato con la misma importancia.

La naturaleza esencial de este trabajo de investigación es el método hipotético deductivo el cual permite a través de su proceso establecido por etapas, en primer lugar identificar el problema y de esta forma generar hipótesis que den respuesta al problema, mismas que deben estar inmersas un modelo teórico, para que en su momento puedan ser contrastadas. Estas son características particulares del método mencionado las cual permiten obtener de investigaciones previas relacionadas, información que permitan describir, comparar y entender el fenómeno investigado.

Esto será complementado con el método comparativo de tipo diacrónico ayudara a analizar las diferencias en una serie de tiempo que básicamente incluye tres periodos, 1990, 2000 y 2010, en especial, sobre la forma en que han evolucionado los datos demográficos, socioeconómicos y territoriales. La ausencia de información de algunas variables en el periodo de 1990 imposibilita mostrar todas las comparaciones pretendidas. Otra de las técnicas utilizadas en la investigación se encuentra también el uso de la encuesta, la cual fue diseñada específicamente para identificar el perfil de las personas que acuden regularmente a la zona de estudio para poder precisar si existe fragmentación territorial y segregación social causada por estas plazas comerciales.

Al tratarse de una investigación que requiere de datos estadísticos para mostrar la forma en que las Plazas comerciales impactan en aspectos económicos, sociales y territoriales y favorecen la conformación de una nueva centralidad comercial en la Zona Metropolitana de Toluca, la información vertida en este trabajo de investigación ha sido obtenida del *Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE)* en los años 2000, 2005 y 2010. Así como el Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos (SIMBAD), Censo General de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010. Censo de Población y Vivienda 1995 y 2005. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Plan de Desarrollo Municipal de Metepec 2000-2003, 2009-2012 y 2013-2015, Gaceta del Gobierno del Estado de México, (Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones), 2001 y 2014. De estos documentos se han extraído variables demográficas relativas a población total, población por grupos de edad, años de escolaridad, como también, variables de tipo socioeconómico como registro de unidades económicas, población

económicamente activa por sector, tanto primario, secundario y terciario, así como los ingresos que percibe la gente e indicadores territoriales como usos y precio del suelo.

Con esa información se pretende construir el diagnóstico del área de estudio que muestre por medio de técnicas, como la moda estadística, cuáles son los valores modales de datos como edad, actividad económica predominante así como de la población y su localización geográfica. La intención es mostrar la distribución económica y social generando una zonificación caracterizada por su actividad y creando tablas, gráficas y planos que integren las distintas porciones del territorio en donde se aprecie dicha distribución.

Existen características particulares del fenómeno descritas en el diagnóstico se construyen de acuerdo al fundamento teórico de la investigación, al ser analizadas facilitaran el entendimiento del fenómeno, tales como; aspectos sociales dentro los cuales se encuentra los totales de población en el municipio por año a analizar, así como las tasas de crecimiento medio anual. El radio de impacto nos indica el grado de atracción regional, así como ciertas características para conocer el perfil de la población visitante. Para caracterizar el perfil económico del municipio se considera la población económicamente activa así como la población ocupada y la distribución de actividad por sector del municipio y de manera específica las unidades económicas del área de estudio lo cual nos ayuda a identificar la naturaleza de las actividades que conforman la centralidad. El porcentaje de cobertura de servicios públicos básicos municipales así como los cambios en el precio y uso del suelo nos ayudan a conformar la prospectiva de crecimiento urbano de este espacio y su impacto en el territorio.

Con base en las preguntas de investigación e hipótesis, se han identificado las siguientes variables e indicadores que permitirán analizar los rasgos socioeconómicos implícitos en las dinámicas de conformación de la centralidad considerada y de transformación de su entorno urbano inmediato.

Tabla No. 1

VARIABLES E INDICADORES

VARIABLES	SUBVARIABLES	INDICADORES	FUENTE
Condiciones sociales	Características de la población	Tamaño de población	INEGI
		Edad	INEGI
		Tasas de crecimiento	INEGI
	Radio de Impacto social	Lugar de origen	TRABAJO DE CAMPO
		Tiempo de traslado	TRABAJO DE CAMPO
		Medios de traslado	TRABAJO DE CAMPO
		Frecuencia	TRABAJO DE CAMPO
		Escolaridad	TRABAJO DE CAMPO
		Sexo	TRABAJO DE CAMPO
		Ingresos	TRABAJO DE CAMPO
Condiciones económicas	Características económicas	Edad actividad	TRABAJO DE CAMPO
		Unidades Económicas	INEGI
		Población económicamente activa	INEGI
		Población ocupada	INEGI
Estructura urbana	Infraestructura y atributos del suelo	Distribución por sector de actividad	INEGI
		Porcentaje de cobertura de servicios públicos	INEGI
		Precio del suelo	GACETA DEL GOBIERNO
		Uso de suelo	PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

Para el segundo capítulo de esta investigación se destaca la importancia que tiene para las ciudades el conformarse a partir de un centro, así como el papel que juega este nodo para el desarrollo de una ciudad dependiendo de su contexto histórico. Es decir se mencionan las diferentes actividades para las cuales se ha designado este punto central y los elementos involucrados para el crecimiento de la ciudad.

La actividad comercial y de servicios ha existido desde las primeras ciudades y con el paso del tiempo se ha venido especializando de tal manera que para el siglo XXI es la actividad que puede dictaminar la forma de crecimiento de un territorio. Es por esta razón que en el tercer capítulo se hace un registro evolutivo de dicha actividad, mencionando los cambios que ha presentado y sus mecanismos de adaptación. Para demostrar lo mencionado, se citan investigaciones previas que están relacionadas con este trabajo de investigación.

Posteriormente en el capítulo cuatro se realiza una descripción del desarrollo de Metepec, partiendo del crecimiento del corredor industrial Toluca-Lerma que desencadena cambios políticos, económicos y sociales, favoreciendo a los municipios colindantes. Se comparan características demográficas en diferentes temporalidades así como la cobertura de servicios, el uso y precio del suelo, para identificar si la llegada de las plazas comerciales ha impactado en las transformaciones que se han presentado. El trabajo de campo consiste en la aplicación de 800 encuestas de manera aleatoria dentro del polígono de estudio ya que se pretende conocer y destacar la importancia de esta área en su totalidad, la cual está delimitado por las calles, Boulevard Solidaridad las Torres, la calle Paseo San Isidro, carretera Toluca-Tenango y la Avenida Ignacio Comonfort, las que arrojarán características de las personas que asisten a estas plazas y así poder definir un perfil y un radio de impacto generado por las plazas.

En el capítulo cinco habiendo realizado este análisis comparativo se logrará inferir si la instauración de estas plazas comerciales genera un impacto tan importante como para conformar una nueva centralidad que trae como consecuencia cambios económicos, sociales y territoriales a nivel regional.

2. APORTACIONES TEÓRICAS SOBRE EL PAPEL DE LA CENTRALIDAD EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

A lo largo del desarrollo de la ciudad capitalista, las características que ha adquirido la concentración de actividades comerciales y de servicios en la ciudad, han sido determinantes en la estructuración de la misma, provocando cambios en la organización y distribución de sus funciones económicas y sociales, la localización de los diferentes sectores de la población y la utilización del suelo.

2.1 El proceso de conformación de una centralidad en un espacio metropolitano

La primera interpretación sobre centralidad se desarrolló durante la primera etapa de la industrialización capitalista con las aportaciones de Von Thünen, en las que este autor presta principal atención al desarrollo de las actividades agrícolas y los efectos que puede tener la ciudad dentro de un territorio, considerando a ésta como el punto central y de concentración de actividades mercantiles y servicios.

2.1.1 Von Thünen: Uso del Suelo Agrícola

Johan Heinrich Von Thünen (1783-1850), debido al contexto histórico que vivió, pudo precisar y elaborar un modelo de localización de los sistemas agrarios donde analizó la forma en que se disponen los cultivos en torno a los mercados urbanos (ubicados en el punto central del territorio), considerando como variable fundamental del precio de los productos agrícolas el coste de transporte y dejando constantes otros factores.

Su planteamiento parte de los siguientes supuestos:

- Existencia del “estado aislado” constituido por una sola ciudad y su región agrícola;
- Ese “estado aislado” es una llanura isotrópica, es decir, un medio físico homogéneo;
- Hay un único sistema de transporte terrestre, donde los costes son proporcionales a la distancia;
- Los agricultores de este estado se distribuyen en el espacio de modo homogéneo, practicando una economía comercial y totalmente racional (tienen información, buscan el máximo beneficio, acomodan la producción a las exigencias de la demanda,...).

Von Thünen reconoció que el hombre trata de resolver sus necesidades económicas en el entorno inmediato, reduciendo sus desplazamientos al mínimo, ya que esto facilita las actividades y reduce costos de transporte. Esto le sirvió para entender el por qué los predios, con las mismas características tenían diferentes usos. Concluyó que este comportamiento se explicaba por la distancia al mercado. Es decir que los terrenos que se encuentran cercanos al centro urbano donde se ubica el mercado tienen mayor valor debido al fácil acceso a servicios y oportunidad de desarrollo económico (Dickinson, 1972).

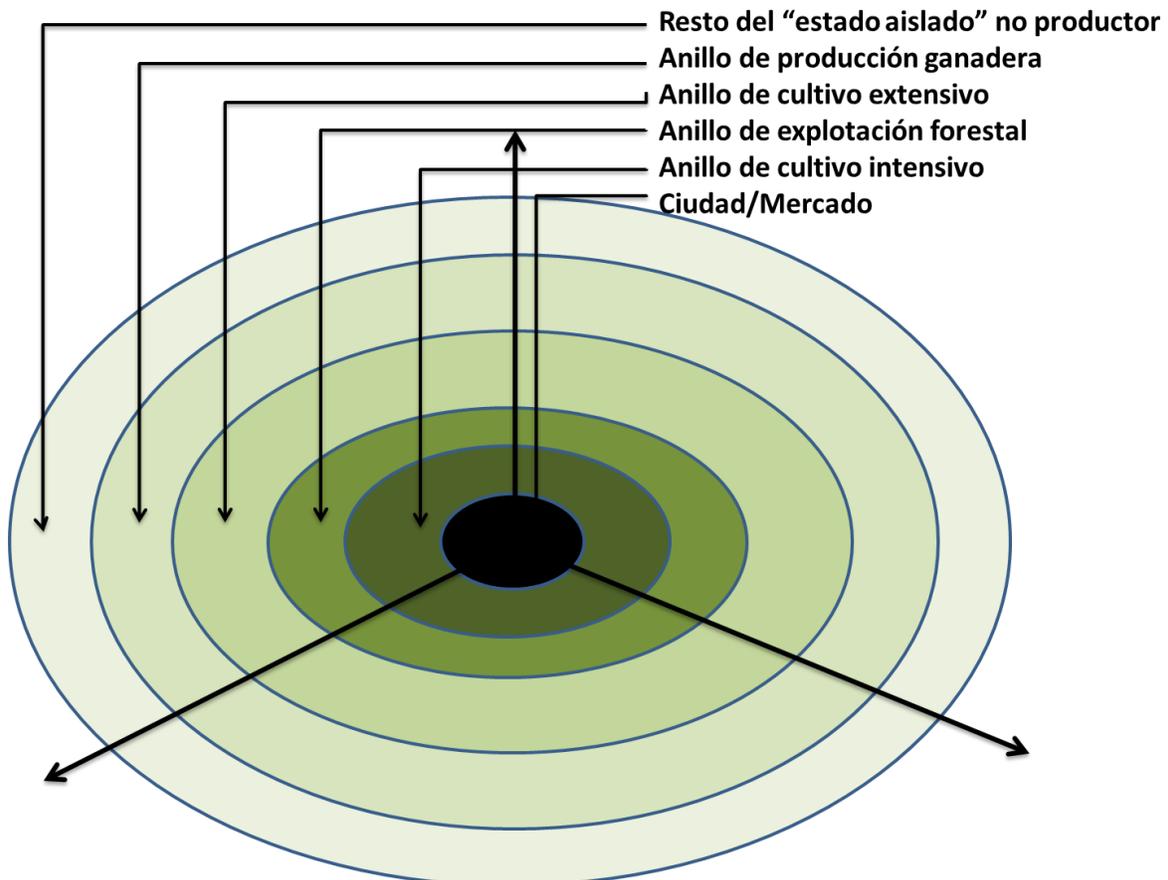
Intentó demostrar que los agricultores desarrollarían una agricultura menos intensiva cuanto más lejos del mercado urbano (ciudad) estuviesen, debido al aumento de los costos de transporte (para invertir más en transporte y obtener iguales rendimientos es obvio que hay que reducir la inversión en la explotación agraria) (García, 1975).

En este modelo, los cultivos tenderán a disponerse en zonas circulares concéntricas en torno a la ciudad. Von Thünen clasificó estas coronas concéntricas de la siguiente manera: 1) Cinturón de primicias y cordón lechero (“cultivo intensivo”); 2) producción de combustible (leña “explotación forestal”); 3) cultivo de cereales con rotación y sin barbecho (“cultivo extensivo”); 4) cultivo de cereales con barbecho, cultivo en tres hojas y 5) pastos para alimentar el ganado (“producción ganadera”). Como se puede ver, el factor

distancia respecto al centro, hace variar la intensidad del cultivo en el espacio agrario que circunda la ciudad (ver figura 1) (Peet J. R., 1969).

Figura 1

MODELO DE USO DEL SUELO AGRÍCOLA DE VON THÜNEN



FUENTE: Elaboración propia con base en *Johan Heinrich Von Thünen obtenido del trabajo de J. Richard Peet "The Spatial Expansion of Commercial Agriculture in the Nineteenth Century: a Von Thunen interpretation, Economic Geography" en 1969.*

Es importante destacar que en este modelo, Von Thünen identifica la variación en el precio y uso de suelo agrícola como indicador determinante en el impacto que ejerce la ciudad en su entorno, concebida ésta como centro de atracción comercial y servicios con respecto al resto del territorio; en este sentido, Von Thünen logra identificar los identificar

la localización como un factor determinante en el comportamiento del precio del suelo y en el desenvolvimiento de las actividades económicas.

2.1.2. Alfred Weber: Localización industrial

Con base en los supuestos de Von Thünen, Alfred Weber estudia los cambios en la distribución de actividades económicas en el proceso de urbanización y en particular las implicaciones que tiene esta localización en el desarrollo y localización de las actividades industriales. Bajo su perspectiva se pretende identificar los efectos que ocasiona el crecimiento y evolución de una ciudad, que funge como mercado, en la localización y desarrollo de la actividad industrial.

Al igual que Von Thünen, Weber ofrece una serie de consideraciones metodológicas en la construcción de su modelo de localización que le ayudan a precisar el comportamiento de éste fenómeno:

- El espacio es teóricamente uniforme desde una perspectiva topográfica y climática;
- Las materias primas empleadas son, o bien esporádicas (localizadas en lugares fijos), o bien ubicuas (dispersas);
- Se considera fija la ubicación de los centros de consumo o mercado;
- La *necesidad de transporte* de materias primas o productos acabados se valora por *costes variables* en función de la distancia y del peso de la mercancía (Chapman, 1987).

Para su modelo teórico, Weber supone un espacio isotrópico, pero con recursos localizados en un punto y con un mercado en otro punto, considerando que el punto de mercado concentra características particulares que favorecen la producción, como mano de obra calificada, economías de aglomeración, comercio y servicios. La ubicación de una planta industrial está relacionada con cuatro factores fundamentales: la distancia a los

recursos naturales, distancia al mercado, los costes de mano de obra y las economías de aglomeración. Según este modelo, la consideración de todas estas variables llevaría a la óptima localización de las actividades industriales (Bustos, 2014).

La distancia que se tiene respecto a los recursos naturales¹ y al mercado urbano es un factor importante, pues considera que los costes de producción son los mismos en todas partes. Con esta conjetura, lo ideal es que la planta fabril se ubique en el lugar donde se minimice la distancia de transporte, para que el suministro de materias primas y la distribución del producto en el mercado localizado en la ciudad sean óptimos. De esta forma se reducirán los costes de transporte, que para Weber el principal factor de localización (Bustos, 2014).

Los factores relacionados con la actividad industrial (acceso a los mercados, a la mano de obra calificada, servicios, vías de comunicación y proveedores) favorecen la ubicación de la industria cerca del mercado urbano, en la medida en que la ciudad actúa bajo los efectos de las economías de aglomeración, es decir como un espacio de concentración de una gran cantidad de actividades económicas en un espacio limitado para lo que habría que considerar que estos ahorros pueden desencadenar una competencia por la tierra e incrementar el precio del suelo anulando los posibles ahorros (Richardson, 1973).

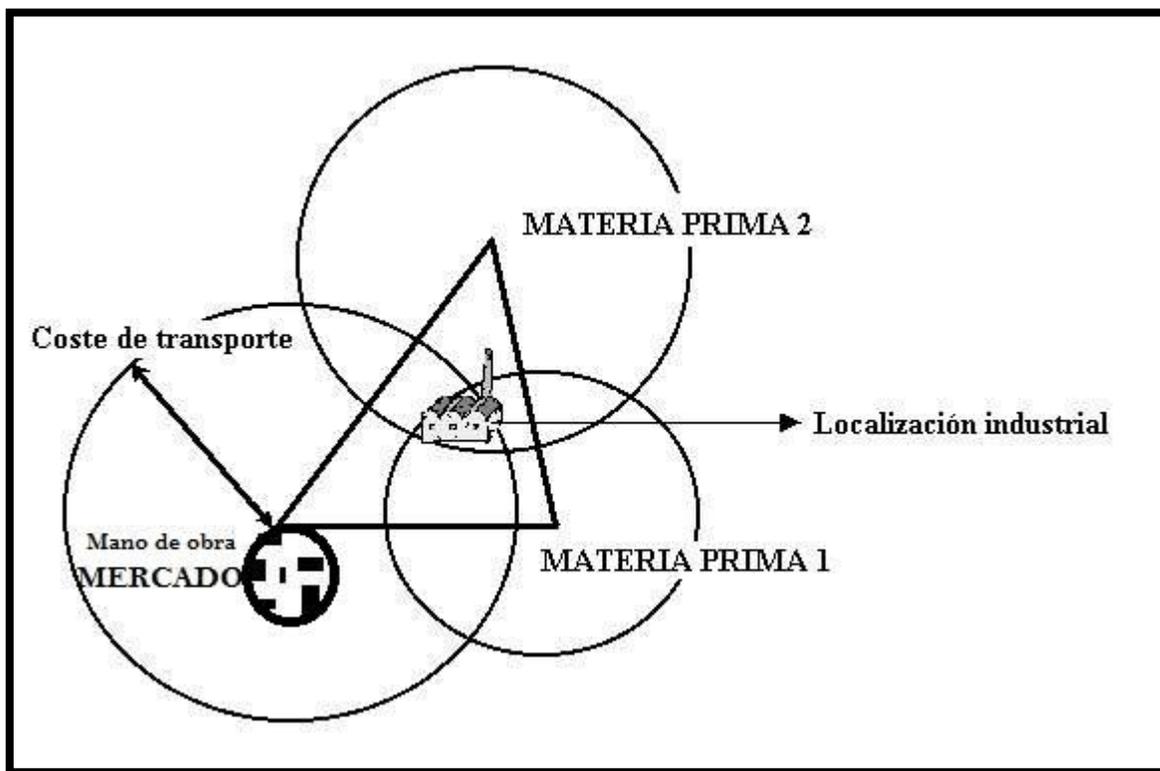
Desde este punto de vista, la ubicación de la industria en un punto de equilibrio con respecto a estos factores puede hacer que el costo de producción descienda y la planta productiva tienda a instalarse donde producir saliera más barato, siempre y cuando el ahorro en los costos de producción supere el aumento de los costes de transporte al mercado (Richardson, 1973).

¹ Weber no contempla las fuentes de energía, pero éstas se pueden ubicar como parte de la materia prima, lo mismo que el agua, arena o cualquier otro recurso natural, que pueda encontrarse lejos de mercado urbano.

Este punto de equilibrio, que de hecho es resultado de los diversos factores que intervienen en la localización de una industria, es plasmado por Weber en el Triángulo Óptimo de Localización con base en el cual trata de demostrar que las decisiones de localización industrial se darían en el punto del espacio que tuviera la más favorable combinación de Costes de Transporte con los tres factores básicos (materias primas, mano de obra y mercado) (figura 2).

Figura 2

MODELO DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL DE ALFRED WEBER



FUENTE: Elaboración propia con base en Alfred Weber obtenido del trabajo de Richardson "Economía Regional, Teoría de la Localización, Estructuras Urbanas y Crecimiento Regional (1973)

Estos estudios de Von Thünen y Weber, fueron realizados desde una perspectiva regional y dieron pauta para que una década y media después de Weber, desde la

perspectiva de la geografía urbana se tratara de explicar la estructuración del espacio urbano en el marco del desarrollo de la industrialización.

2.1.3. Ernest W. Burgess: Modelo de Expansión Urbana

En el contexto de las transformaciones industriales fordistas de principios del siglo XX, Burgess, en 1925, propone el modelo de círculos concéntricos donde sostiene que la ciudad tiende a crecer hacia el exterior en un proceso de descentralización de forma anular que parte del centro de la ciudad (Zona I), hacia la periferia urbana (Zona V).

Es importante reconocer que el modelo de círculos concéntricos fue propuesto como un tipo ideal, no como una representación de la realidad. Basado en el estudio de una ciudad (Chicago) en un momento determinado (1920) ofrece una descripción del desarrollo urbano, que se produciría si un solo factor (expansión radial desde el centro de la ciudad) determinara el patrón de crecimiento urbano (Pacione, 2009).

El modelo de Burgess se basa en el análisis del patrón cambiante de ocupación en distintas zonas de Chicago a principios del siglo XX, como resultado de las sucesivas oleadas de inmigrantes que se abrieron paso en esta ciudad desde la zona central (de transición) a barrios más saludables.

En el modelo se muestra la forma en que algunos de los grupos de inmigrantes llegados a la ciudad durante el siglo XIX han "triunfado" al lograr alojarse en la zona habitacional (Zona III), sustituyendo a la segunda generación de familias que habían salido a la zona residencial (Zona VI). De esta manera se pueden identificar las transformaciones que se presentan en un espacio de la ciudad dependiendo de la distancia que este tenga del centro de servicios urbano (Bettin, 1982).

Burgess explica en su modelo que la expansión urbana es un proceso, que se representa a través de círculos con un mismo centro y cada uno de los cuales tiene una

función y actividad específicas. De esta manera, cada función es indispensable y da sentido a la ciudad. Estas funciones conforman cinco zonas concéntricas:

1. Barrio Comercial Central. Es considerado por Burgess como el organismo ciudadano. Esta zona es la más pequeña e incluye el distrito central de negocios (o Central Business District: CDB). Este es el centro de la vida comercial, social y cultural de la ciudad y el área donde los valores de la tierra son los más altos; en él se desarrollan actividades únicas donde las ganancias son lo suficientemente altas para cubrir el alquiler exigido.

El corazón de la zona es el área comercial, donde existen tiendas de departamento grandes y exclusivas. La zona también alberga las oficinas principales de las instituciones financieras, las sedes de las organizaciones cívicas y políticas, los principales teatros y salas de cine y en los hoteles más caros.

El CDB es el área más accesible de la ciudad, la que recibe al mayor número de personas que se desplazan dentro y fuera de ella cada día, así como el lugar en donde se localizan las terminales de transporte, formando un anillo exterior a la zona central, éste es un distrito de negocios al por mayor con almacenes, industrias similares y mercado, en él se localiza el núcleo original habitacional aunque sólo conserva focos dispersos de los residentes.

2. Área de Transición. Inmediatamente después del CDB se encuentra la zona de transición. En el principio de la historia de la ciudad, esta formaba una franja suburbana que albergaba muchas de las actividades comerciales. Con el crecimiento de la ciudad, las industrias fueron invadiendo esta área desplazándose desde la zona central, deteriorando la calidad del entorno residencial. Se compone por los márgenes interiores de la zona en transición industrial y el anillo exterior donde se ubican los barrios en declive.

Las viviendas de carácter residencial que se encuentran abandonadas en esta zona, han sido convertidas en pisos con pequeñas habitaciones amuebladas y hasta industrias. La población de la zona es heterogénea e incluye inmigrantes de primera generación, así como los residentes mayores. También es un área frecuentada por vagabundos y delincuentes, y las tasas de delincuencia así como las enfermedades mentales son las más altas de la ciudad.

Aquellos que son propietarios inmobiliarios en la zona están interesados sólo en el beneficio a largo plazo que se tendrá de venderse a empresas en expansión de la zona central, y en los beneficios a corto plazo que se derivan del alquiler del mayor número de viviendas posible. Como resultado, la propiedad está deteriorada. La zona se caracteriza por una población muy móvil. No es de extrañar que la gente que prospera tiende a moverse hacia la zona III, dejando atrás a la población más vulnerable (ancianos y población en estado de abandono).

3. Área Habitacional. Esta zona es habitada por los obreros que trabajan en las industrias. La población está compuesta por las familias de los trabajadores y el comercio que ha logrado prosperar lo suficiente para escapar de la zona de transición, pero que todavía tienen acceso fácil y barato a sus lugares de trabajo.

La zona se encuentra estrechamente vinculada con las fábricas de la periferia, y la mayor parte de la población forma parte de lo que puede denominarse la clase trabajadora respetable.

4. Área Residencial. Esta zona está ocupada por viviendas de carácter residencial, apartamentos de lujo o por barrios privilegiados y restringidos. Esta es un área de mejores viviendas, una zona de viviendas privadas o bloques de apartamentos con las mejores condiciones que las zonas anteriores, es el hogar de la clase media. En lugares estratégicos de esta zona, los centros comerciales tienen subsidiarios. Se desarrollaron como versiones en miniatura de zona comercial del centro.

5. Áreas Suburbanas. También llamadas ciudades satélite, en donde se asientan los trabajadores pendulares. Aún más lejos del centro de la ciudad, dentro de los treinta a sesenta minutos de tiempo de viaje en el CDB. Esta es esencialmente una zona de dormitorio suburbano caracterizada por viviendas unifamiliares.

Más allá de estas cinco zonas principales, Burgess reconoce dos áreas adicionales que comprenden:

Zona VI la comarca agrícola.

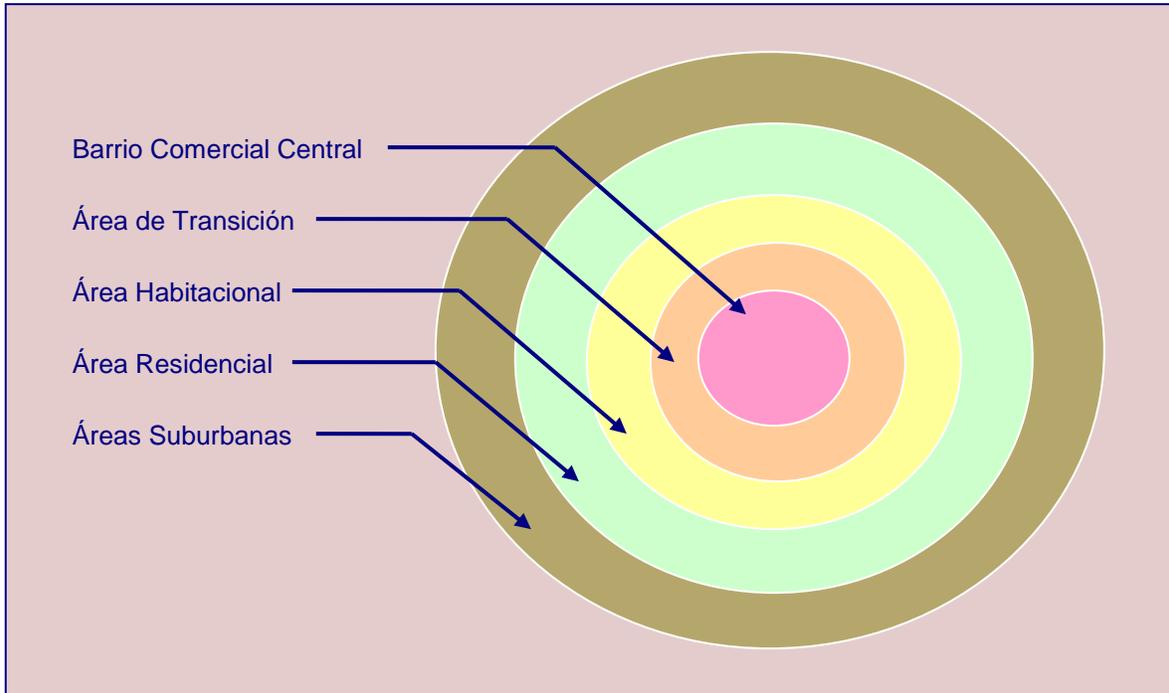
Zona VII El interior más amplio de la ciudad (Pacione, 2009).

En el contexto del conjunto de las cinco zonas principales, el núcleo central es considerado por Burgess como el asentamiento original o barrio comercial central, el cual ejerce una atracción sobre las otras cuatro zonas, debido a que concentra los servicios públicos y los equipamientos regionales de carácter comercial, de servicios, cultura y recreación; asimismo gracias al sistema de transporte se conecta con el resto de las áreas y éstas se interrelacionan entre sí de manera centrífuga y centrípeta, de esta manera el proceso de expansión urbana comienza a dar forma a un nuevo fenómeno: la metrópolis (Pacione, 2009).

Burgess sostiene que el centro de la ciudad cumple tres importantes funciones: 1) Ejerce una predominancia económica; 2) reúne oferta de empleo, comercio, servicios, concentración de información e investigación, desarrollo de conocimiento y tecnología; y 3) A partir de él surge un crecimiento urbano lleva a la conurbación con los centros secundarios y terciarios a través de los sistemas de transporte.

Figura No. 3

MODELO DE LA EXPANSIÓN URBANA DE ERNEST W. BURGESS



Fuente: Elaboración propia con base en: Bettin, Gianfranco "Los Sociólogos de la Ciudad (1982).

2.1.4. Homer Hoyt: Modelo Sectorial

Según Capel (1968), La teoría de los círculos concéntricos de Burgess, junto a la teoría de Vön Thünen², no explicaban las transformaciones que se presentaban en el territorio, pero le sirvieron a Hoyt como base para la construcción del Modelo Sectorial en 1939, donde realiza un análisis de la estructura interna de la ciudad para entender los notables cambios en la organización y distribución espacial de las actividades económicas en la ciudad industrial del primer tercio del siglo XX.

Hoyt llegó a la conclusión de que la disposición espacial general se caracteriza mejor por sectores que forman zonas concéntricas. El modelo resultante de los usos del

² Para Vön Thünen, los diferentes usos del suelo se podían observar con mayor claridad en áreas asentadas a lo largo de los ríos y lagos ya que desde los primeros asentamientos humanos se dieron en estas zonas y utilizaban los flujos caudales como medios para trasladarse de un punto a otro. (Capel, 1968)

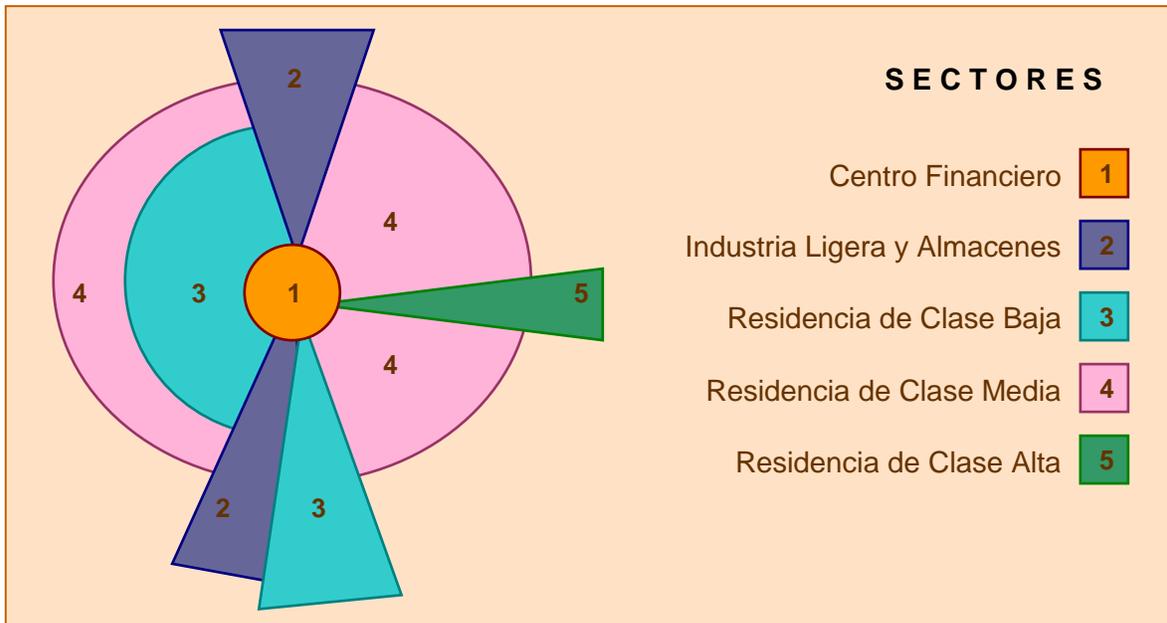
suelo urbano se desarrollará alrededor del centro de la ciudad, entonces, como la ciudad se expande, cada uno de ellos se extienden hacia afuera conformando un sector radial (a diferencia del concéntrico de Burgess). De esta manera, los barrios de población con alta renta siguen un camino definido, sin perder la conexión con el centro de la ciudad a lo largo de las líneas de comunicación.

Por el contrario, grupos de bajos ingresos con opciones limitadas para elegir vivienda consumen el alojamiento obsoleto abandonado por los sectores de altos ingresos, ahora convertida en apartamentos en las zonas menos deseables (Pacione, 2009).

Este modelo se centra principalmente en la importancia que adquieren los sistemas de transporte en el crecimiento de las ciudades, ya que con base en ellos se establece la comunicación del centro de la ciudad con los diferentes sectores, ya sean residenciales o industriales; según este modelo estas áreas son consolidadas a partir de las vialidades y las vías férreas, puesto que no se pueden generar nuevos asentamientos sin tomar en cuenta a la accesibilidad al centro (mercado urbano), de lo contrario, estas zonas se encontrarían totalmente aisladas.

Debido al valor que adquieren las vialidades y al importante número de personas que transitan sobre ellas, el sistema vial ha sido el punto de partida para la generación de corredores comerciales y de servicios, esto ha provocado el proceso de expansión de la ciudad a partir de su centro, y la existencia de contrastes entre los diferentes usos del suelo (Capel, 1968).

Figura No. 4

MODELO SECTORIAL DE HOMER HOYT

Fuente: Elaboración propia con base en el trabajo de Pacione (2009) Urban Geography: A Global Perspective.

2.1.5. Harris y Ullman: Modelo de Núcleos Múltiples

A principios de los años cuarenta se comienza a hablar de la simplicidad del modelo de “círculos concéntricos” (Burgess) y el “modelo sectorial” (Hoyt), ya que no describían adecuadamente los cambios que sufría la ciudad en ese momento histórico, por esta razón, Harris y Ullman, desarrollaron en 1945 el **Modelo de Núcleos Múltiples**³, el cual describe la estructuración del espacio urbano a partir de un Distrito Comercial Central, con base en el cual se desarrollan diversas zonas que alojan principalmente actividades industriales y residenciales (Capel, 1968).

³ La principal aportación de la teoría de Núcleos Múltiples se enfoca en que el proceso de urbanización de las ciudades modernas se da con base al surgimiento de núcleos no solo de negocios o comercial, sino también de zonas industriales, equipamientos culturales, educativos, de salud y residenciales; en donde cada uno de ellos adquiere una función específica y una independencia con respecto a los otros núcleos.

Harris y Ullman observaron que en 1945 la mayoría de las grandes ciudades ya no crecen alrededor de un único CDB, ya que están formados por la integración progresiva de un número de núcleos secundarios de servicios separados. Es decir cada sector de la ciudad que se fue desarrollando y especializando en alguna actividad económica particular, también fue desarrollando su propio núcleo o subcentro, para atender las necesidades de la población cercana.

La ubicación y el crecimiento de estos núcleos múltiples están determinados por un número de factores de control:

1. Ciertas actividades necesitan reservar instalaciones especializadas y se congregan siempre que estén disponibles. La industria, por ejemplo, requiere instalaciones de transporte y se encuentra a menudo cerca de las líneas de ferrocarril, carreteras e instalaciones portuarias.
2. Actividades de grupo similar juntos para beneficiarse de economías externas de asociación, lo que lleva a la aparición de los distritos judiciales especializados o trimestres financieros.
3. Algunas actividades se repelen debido a otros efectos externos negativos, como se ve en la separación de ingreso alto residencias de la industria.
4. Algunas actividades que podrían beneficiarse de una ubicación central o cerca del CBD, pero que no pueden pagar los altos alquileres exigidos, y debe localizar en otros lugares. Almacenes de comestibles al por mayor, son ejemplos de actividades que las estructuras requiere grandes espacios y se beneficiarían de una ubicación céntrica, pero se ven obligados a "renunciar" a ese espacio para tener mayor accesibilidad (Fyfe R. & Kenny T., 2005).

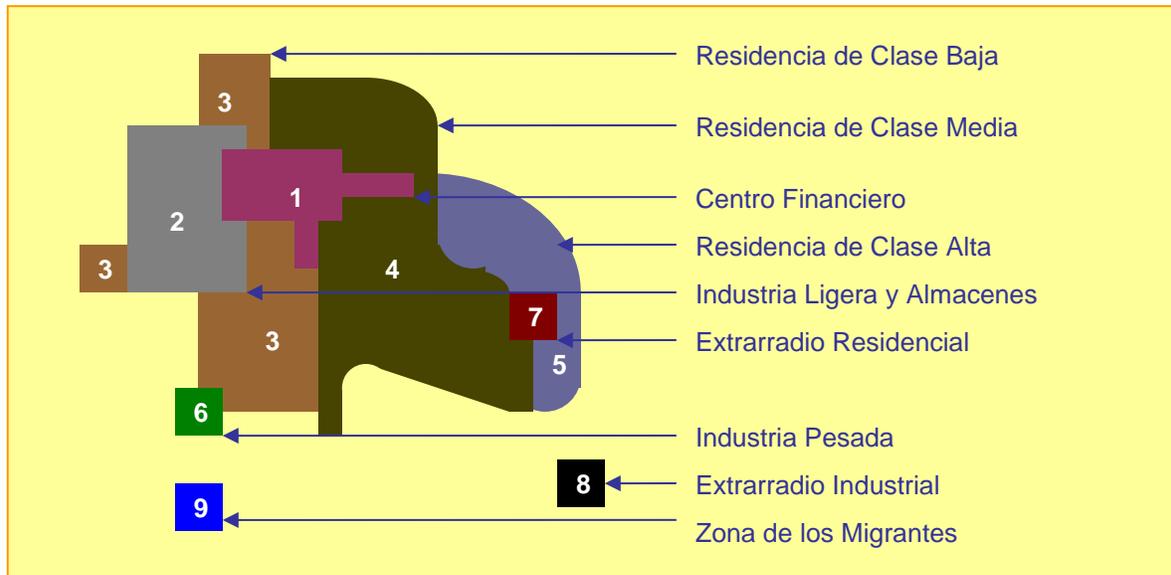
El valor de éste modelo radica en su reconocimiento explícito de la naturaleza multinodal del crecimiento urbano, además, sostienen que los usos del suelo no siempre se

puede predecir ya que los valores industriales, culturales y socioeconómicos tendrán diferentes impactos en diferentes ciudades. Mientras que el patrón del modelo de Burgess y, en menor medida, el patrón sectorial de Hoyt sugieren inevitables patrones predeterminantes de ubicación, Harris y Ullman sugieren que los patrones de uso de la tierra varían según el contexto local. Por lo tanto el modelo de núcleos múltiples pueden estar más cerca de la realidad en la práctica, aun así los elementos de todos estos modelos pueden ser identificados en muchas grandes ciudades (Pacione, 2009).

Este modelo describe la forma en que se organizan algunas ciudades modernas, puesto que resalta que para que cada centro pueda localizarse en un área específica, el modelo toma en cuenta diferentes factores que le permitieran especializarse y desarrollar adecuadamente cada una de sus actividades, es decir, que cada centro se localiza en zonas donde las actividades son semejantes y le permiten aprovechar la infraestructura ya existente; es así como cada uno de los centros aloja actividades comunes permitiendo que la zona se especialice cada vez más, esto sin remplazar la importancia que sigue teniendo en centro urbano tradicional (CBD) al concentrar los servicios administrativos, financieros y comerciales más especializados. Sin embargo, estos subcentros requieren de otros servicios, provocando la formación de pequeños centros comerciales que se asientan alrededor del centro especializado, a partir de los cuales se desarrolla la expansión urbana (Fyfe R. & Kenny T., 2005).

Esquema No. 5

MODELO DE NÚCLEOS MÚLTIPLES DE HARRIS Y ULLMAN



Fuente: Elaboración propia con base en (Fyfe R. & Kenny T., 2005)

Así mismo Fyfe R. & Kenny T. (2005), mencionan que los diferentes puntos focales, llamados por Harris y Ullman como núcleos, son los que influyen sobre los usos del suelo, los cuales se modifican de acuerdo a las necesidades de la población, de esta forma, las antiguas áreas agrícolas o pueblos van siendo absorbidos por una ciudad multinuclear. Es así que, las nuevas áreas de expansión urbana se transforman y es solo el centro tradicional el que no modifica sus usos, solo se especializa.

2.1.6. Walter Christaller: Teoría de los Lugares Centrales

Desde una perspectiva distinta a la empleada por los distintos modelos de la escuela de Chicago, Christaller en 1933, plantea una teoría general que intenta explicar el tamaño y distribución de los asentamientos humanos. En su trabajo “Los lugares centrales en el sur

de Alemania”, se enfoca principalmente en la importancia de las múltiples centralidades en la conformación de una nueva estructura urbana.

Christaller considera que Los lugares centrales son, a grandes rasgos, sinónimos de las ciudades que se utilizan como centros en las comunidades regionales, proporcionándoles mercancías centrales, como tractores, y servicios centrales, como tratamiento hospitalario.

Según este modelo, los lugares centrales varían en importancia. Los centros de orden superior almacenan una amplia variedad de mercancías y servicios; los centros de orden inferior, una variedad menor de mercancías y servicios, es decir, alguna parte limitada de la gama ofrecida por el centro superior.

Por su parte, las regiones complementarias o hinterland son áreas servidas por un lugar central. Aquellos centros de orden superior son grandes y se traslapan con las pequeñas regiones complementarias de los centros de orden inferior.

La teoría de Christaller tiene un enfoque fundamentalmente económico y se dispone a predecir cómo, a través de la competencia por el espacio, surgirá un modelo óptimo de la solución. Como todo modelo, la teoría del lugar central representa una simplificación de la realidad y se basa en una serie de supuestos:

1. Hay una llanura uniforme sin límites en la que el transporte enfrenta las mismas condiciones de desplazamiento en todas las direcciones. Los costes de transporte son proporcionales a la distancia y sólo hay un tipo de transporte.
2. La población se distribuye uniformemente sobre el territorio.

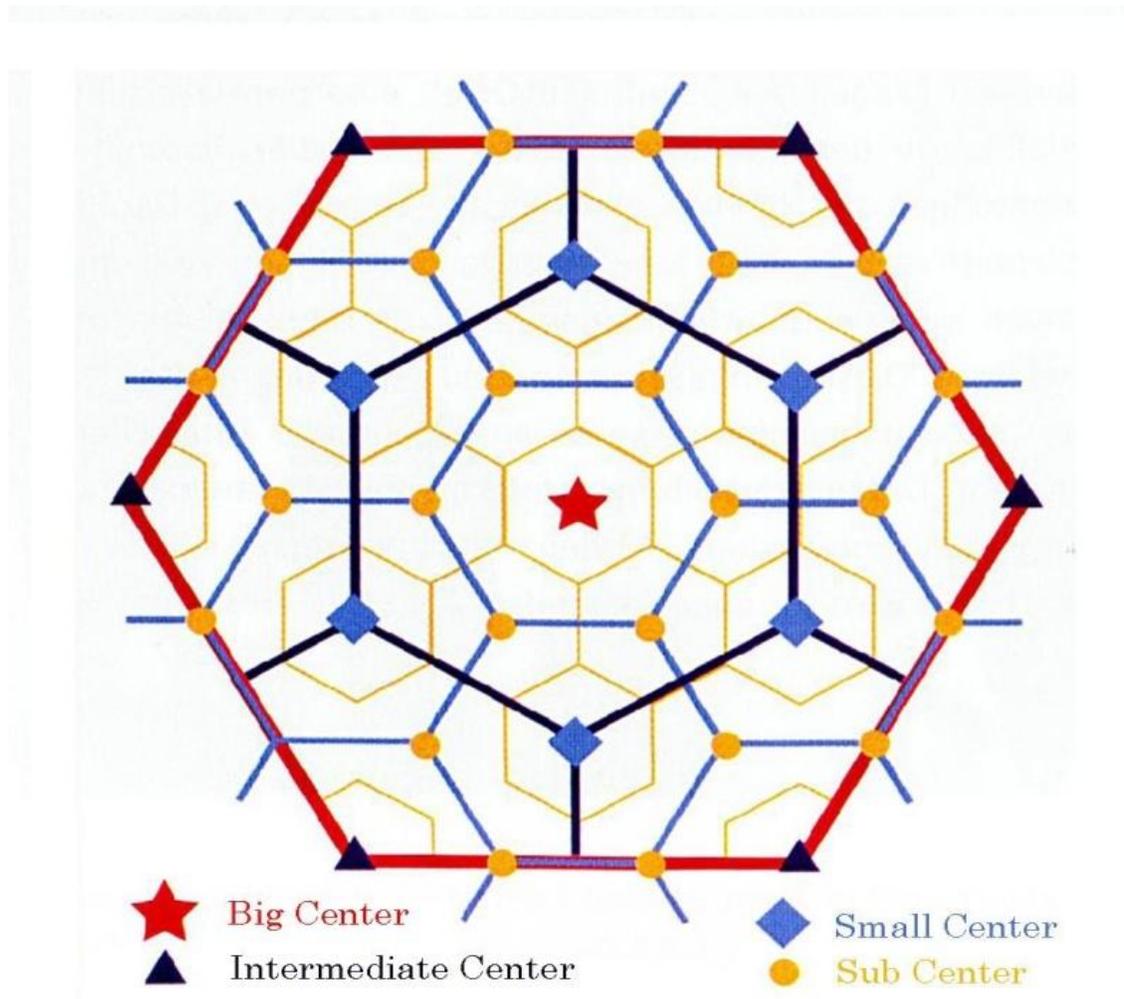
3. Los lugares centrales se encuentran en el espacio para proporcionar a sus zonas de influencia los bienes, los servicios y las funciones administrativas.
4. Los consumidores buscan minimizar la distancia que se deba recorrer visitando el lugar más cercano central que proporciona la función que ellos demandan.
5. Los proveedores de estas funciones actúan como seres humanos racionales en términos económicos, es decir, tratan de maximizar sus ganancias mediante la localización en el espacio al obtener el mayor mercado posible. ya que la gente visita el centro más cercano, los proveedores se localizan, alejándose el uno del otro como sea posible para maximizar sus áreas de mercado.
6. Los desplazamientos entre los distintos centros y subcentros se realizarán sólo en la medida en que se esté dispuesto a viajar para obtener el servicio o el bien deseado.
7. Los lugares centrales que ofrecen muchas funciones se llaman centros de orden superior, mientras que otros ofrecen menos funciones presentadas son los centros inferiores. Los de orden superior suministran ciertas funciones que no son ofrecidos por los centros de menor orden además de todas las funciones que se proporcionan en los centros de menor orden.
8. Todos los consumidores tienen los mismos ingresos y la misma demanda de bienes y servicios. (Baskin & Christaller, 1966).

Teniendo en cuenta esto, Christaller definió tres conceptos básicos, a partir de los cuales estableció el sistema de jerarquía de los lugares centrales. El primero de ellos es el de lugar central, el cual es un núcleo de concentración de población que ofrece bienes y servicios con un nivel de especialización a un área mayor de influencia que la ocupada físicamente por dicho núcleo; el segundo concepto es bien o servicio central, que consiste

en los bienes y servicios con un nivel de especialización que son ofrecidos solamente en los lugares centrales; y finalmente, región complementaria también denominada área de influencia o hinterland que es el área que abastece un lugar central de bienes y servicios centrales (Gómez López, 2003).

Figura No. 6

MODELO: TEORIA DE LOS LUGARES CENTRALES



Fuente: <https://sites.google.com/a/mataro.epiaedu.cat/la-poblacio-i-el-sistema-urba-dinamica-diversitat-i-desigualtat/les-ciutats-les-xarxes-urbanes>

2.2. Concepción de centralidades y crecimiento urbano en Latinoamérica

El rápido desarrollo de estas nuevas centralidades orientadas al ámbito comercial forma parte de las notables recomposiciones urbanas, que se han producido como consecuencias de los profundos cambios en la estructura de las economías nacionales e internacionales en el contexto de globalización económica, llegando a ser consideradas como símbolos de una nueva fragmentación urbana creciente, y como nuevos espacios de convivencia urbana en las metrópolis (Parnreirter, 2002).

Esta nueva realidad hay que ubicarla en el contexto del fenómeno metropolitano y en el papel que juegan las concentraciones de servicios para su estructuración. En este sentido Iracheta (1997) considera que las metrópolis, en su proceso de expansión, se caracterizan por multiplicar las potencialidades económico del territorio, provocando la generación de nuevas fuentes de empleo, principalmente en el sector terciario.

Este fenómeno de multiplicación de potencialidades a partir de la aparición de nuevos nodos de servicios es, en el contexto latinoamericano relativamente reciente y corresponde con las transformaciones territoriales que se observaron a partir del segundo tercio del siglo XX cuando inicia un profundo proceso de transformación de la ciudad latinoamericana al calor de las nuevas, en ese entonces, dinámicas de industrialización.

Para ilustrar el caso de América Latina Axel Borsdorf (2013) describe los procesos económicos y de transformación física que se han venido presentando en los espacios urbanos de las ciudades del subcontinente, buscando demostrar las dinámicas de reestructuración urbana. Para tal efecto identifica cuatro momentos del proceso de conformación urbana de la ciudad latinoamericana, los cuales son: el periodo de la ciudad colonial, la ciudad sectorial, la ciudad polarizada y la ciudad fragmentada.

Según este autor en América latina la estructuración de las ciudades se ha ido transformando a través del tiempo pasando por estas cuatro etapas, donde se identifican características distintas dependiendo del contexto social económico y político que se presenta en la región. La primera etapa es la época colonial en la cual, se crearon centros urbanos que fungieron como centros comerciales y administrativos.

Estas ciudades se conformaron a partir de una plaza central en torno a la que se reunían las actividades económicas, políticas y religiosas que ocupaba el área central de los núcleos de población, de tal forma que “la posición social de cada uno de los ciudadanos estaba determinada por la distancia de su casa respecto a la plaza principal” (Borsdorf, 2003). A partir de esta plaza se formaba una estructura social circular de barrios, donde, los más cercanos al centro eran los aristócratas que estaban conformados por las familias de los conquistadores así como funcionarios de la corona y grandes hacendados.

De 1820 hasta 1920 se identifican grandes cambios en la forma en que se organizan las ciudades. La estructura espacial cambia junto con la composición y el comportamiento de las élites económicas un crecimiento urbano relativamente acelerado. En esta etapa, el centro administrativo de la ciudad colonial también se transforma, se convierte en un centro de comercio mostrando cambios en la estructura espacial, con nuevas periferias habitacionales con prados, paseos o alamedas como espacios de recreación y esparcimiento (Borsdorf ,. A., 2013).

La siguiente fase de urbanización fue más acelerada, comenzó entre 1920 y 1930 vinculada con un nuevo paradigma económico conocido como “desarrollo hacia adentro”, caracterizado por un proceso de industrialización dirigido a la sustitución de importaciones con fuerte intervención estatal. La industrialización rápida alrededor de las líneas ferroviarias y las autopistas reforzó el crecimiento de algunos sectores.

En este contexto, las primeras décadas del siglo XX, los barrios de la clase baja y de grupos marginales se expandieron en el centro a través de estructuras en forma de pasaje, llamadas “citie” o “casita” en Chile y “vecindad” en México. Como resultado de este proceso poco tiempo después aparecieron los barrios marginales periféricos, localizados tanto en nichos no edificados dentro del perímetro urbano, como en lotes aislados fuera de la ciudad. Esto da paso a una nueva forma de organización del espacio en donde el centro tradicional no satisface las necesidades de la población de las periferias y provoca que se generen subcentros que satisfagan las necesidades de las periferias y reduzcan el tiempo de traslado.

Estas condiciones llevaron a que a partir de los años setenta y hasta principios de los noventa del siglo pasado se construyeran barrios de vivienda social en las periferias impulsados por el Estado, quien decidía donde y como se realizaban estas viviendas (Bosrdorf, 2003). La construcción de vivienda en las periferias de las ciudades, que derivó en una creciente demanda de bienes y servicios comerciales en las periferias urbanas.

A partir de la década de los setenta en los países de América Latina se empezaron a proyectar áreas gigantesca y protegidas por sofisticadas instalaciones de seguridad, que demandaron servicios especializados, centros de comercio y espacios de entretenimiento donde ofertan puestos de trabajo en los sectores del comercio y servicios y también en el sector secundario (Coy, 2002).

Debido a esto la estructura de las ciudades latinoamericanas se transforma de manera significativa, iniciando un proceso de fragmentación en esta nueva realidad territorial los elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan a partir de pequeñas urbanizaciones de lujo y barrios de población de bajos y medios ingresos, junto con centros de comercio que se emplazan en en estas nuevas periferias (Duhau & Giglia, 2004).

Los sectores de altos ingresos se alejan cada vez más del centro, importando modelos residenciales de los Estados Unidos a partir de extensas áreas de vivienda con amplias áreas verdes así como con los primeros centros comerciales en un marco de creciente privatización del espacio público mediante la promoción de urbanizaciones cerradas con seguridad privada y la privatización de calles mediante cercos o barreras (Rodríguez, Rodríguez , & Salas, 2007).

Las diferencias entre la ciudad de los ricos y la de los pobres se fueron intensificando, donde la polarización fue el principio de la nueva estructuración del territorio fuera del perímetro urbano tradicional (Borsdorf ,. A., 2013).

Un factor particularmente importante para esta investigación, característico de esta dinámica de fragmentación urbana, es la tendencia de a la reconfiguración y reestructuración del espacio comercial. Durante la primera fase del desarrollo del capitalismo industrial y hasta mediados del siglo XX los centros de las ciudades atraían población y se les consideraba importantes por concentrar gran parte de la actividad comercial y de servicios de las ciudades junto con galerías, pasajes comerciales y obras de infraestructura que los convertían en el principal punto de atracción de la ciudad (Janoschka, 2002).

Desde mediados del siglo XX estos elementos estructuradores de las ciudades pierden su importancia, gracias a los procesos de expansión de las ciudades y al desarrollo de la sociedad de consumo propia del modelo fordista, comienzan a tomar importancia las plazas y centros comerciales ubicados principalmente en los barrios de estratos de ingresos altos, que se dispersan a lo largo de todo el perímetro urbano generando nuevos puntos de reunión desplazando al centro tradicional (Borsdorf ,. A., 2013).

Estas nuevas centralidades responden al incremento del costo de acceso a las actividades económicas y a los productos y los servicios de la centralidad histórica, provocando que estas actividades (principalmente comercio y servicios) se desplacen hacia

nuevos centros urbanos que surgen en la periferia de la ciudad, por presentar mejores condiciones para su desarrollo.

Lo anterior provoca efectos en primer lugar en el centro histórico ya que deja de ser el lugar por excelencia de convocatoria de la vida urbana, y su área administrativa es superada ampliamente por nuevas áreas de mercado potencial en cuanto a niveles de atracción de población. También se observa en el centro tradicional disminución en la inversión, decremento en el desarrollo económico y proliferación de la delincuencia, inseguridad, haciendo a este espacio poco atractivo para la población (Borsdorf ., A., 2013).

Los centros históricos, se convierten progresivamente en zonas en donde se concentran equipamientos altamente especializados y de uso poco frecuente, mientras que los establecimientos de uso diario estarían repartidos más homogéneamente en las nuevas centralidades. Entre uno y otro nivel existen subcentros secundarios.

En estas nuevas áreas de concentración la vida social se desarrolla principalmente a partir del sector terciario al enfocarse en servicios especializados ocio y comercio de alto nivel logrando que la población se vuelva tolerante a altos niveles de oferta. También se reconoce un fenómeno de conjunción y mezcla de la población de diferentes sitios conocido como multiculturalidad (Rodríguez, Rodríguez , & Salas, 2007).

Es en estos nuevos centros, donde sus habitantes obtienen muchos de los nuevos servicios que consumen, se realizan gran parte de sus transacciones y actividades de recreación, y es principalmente donde empieza a desarrollarse una nueva identidad y cultura al considerarse cotidiano este lugar como punto de encuentro e interacción que les sirve de punto de referencia en la ciudad (Duhau & Giglia, 2004).

Estos espacios urbanos suelen concentrar servicios y actividades de diferentes tipos y escalas, siendo generalmente puntos de acceso y referencia para las zonas que sirven.

Esos “espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes, son los que producen intensos intercambios colectivos” (Cuenin & Silva, 2010).

Las nuevas centralidades urbanas, a través de las distintas actividades que se desarrollan en ellas, desempeñan un papel clave para sus pobladores y la ciudad, las que van formando un sistema de espacios interconectados que influyen en el crecimiento urbano de la ciudad. Adicionalmente, las fortalezas o debilidades de cada una de estas centralidades se transmiten al resto de la ciudad a través de la movilidad de las personas que deben, de un modo u otro, superar las carencias locales de bienes, empleos y servicios (Janoschka, 2002).

En estas nuevas centralidades suelen aparecer importantes problemas económicos y sociales dependiendo del tipo de actividad que se desarrolle en ellas, y al sector de la población que atienda, como por ejemplo dificultades en la movilidad de la población, invasión de espacios públicos para ventas informales, ausencia o déficit de servicios claves para sus pobladores y los de zonas aledañas, con lo que reducen la calidad de vida de los habitantes de las áreas en donde se localizan (Iracheta, 1997).

La formación de nuevas centralidades tiene que ver con los efectos de la globalización sobre las urbes, Alexandra Mena (2008) sugiere que este fenómeno afecta “a la estructura, la organización y al funcionamiento y a la imagen urbanas y que, con mayor o menor especificidad local, están replicándose por doquier.” En este sentido, actualmente, las actividades de centralidad están comprendidas entre los elementos que sirven para argumentar si una urbe pertenece al sistema mundial (Terrazas, 2004).

Olivares G. y González R. (2004) Consideran que el modelo neoliberal tiene gran influencia en la transformación del territorio. De una forma más concreta argumentan que

es gracias al desarrollo de la infraestructura de transporte y principalmente al gran avance tecnológico de las tecnologías de la información y la comunicación que se ha impulsado una dinámica espacial con tendencia a la descentralización, tanto de las actividades económicas como de la población.

Los movimientos pendulares de centro-periferia han provocado además que se acelere el crecimiento de la infraestructura de transporte motorizado y la producción del suelo urbano favoreciendo el crecimiento físicamente discontinuo. Este tipo de crecimiento deja al interior de la ciudad, espacios intersticiales, vacíos urbanos, áreas que en un futuro no lejano elevan su potencial de uso, para manifestarse en espacios clave susceptibles para la realización de proyectos urbanos de gran envergadura, en proyectos de nueva centralidad (Olivares González & González Romero, 2004).

Es claro que cada teoría tiene condiciones diferentes ya que fueron desarrolladas en un contexto histórico disímil. Aun así las aportaciones de cada autor son fundamentales para entender la importancia de la centralidad de una ciudad, sin embargo para este caso de estudio existen elementos particularmente relevantes que ayudaran a entender de manera clara y precisa el proceso de conformación así como sus características fundamentales de la nueva centralidad comercial.

Lo que se retoma del modelo de uso de suelo agrícola de Von Thünen es el hecho de determinar la forma en que se disponen los cultivos entorno a los mercados urbanos, considerando como variable fundamental el coste de traslado para identificar el precio del suelo así como las actividades que se realizan dentro del territorio. Este modelo nos ayuda a comprender como las áreas cercanas a las plazas comerciales se ven favorecidas, lo cual se complementa con las aportaciones del modelo de localización industrial de Alfred Weber el cual no explica como la localización de una negocio cerca del centro lo va favorecer disminuyendo las distancia a recorrer y por lo tanto los costos de traslado así mismo se beneficiara con los servicios y el personal capacitado.

Del modelo de Burgess se retoma la importancia del fenómeno de la migración debido a una actividad económica predominante y como este modifica el entorno urbano, la organización social así como el desarrollo económico. De esta manera avanzamos al modelo de Hoyt ya que debido a este crecimiento urbano las vialidades comienzan a tomar mayor importancia y a partir de ellas se genera el crecimiento a través de corredores generando sectores en la ciudad. Ya el modelo de Harris y Ullman muestra de una forma más remarcada la estructuración del territorio caracterizada por la división de estratos sociales y actividades económicas. Como aportación fundamental que complementa la base de este estudio Walter Christaller en su “Teoría de los lugares centrales” nos explica como en un territorio se crean diversos subcentros a partir de un centro tradicional y se expanden a lo largo del área urbana favoreciendo con servicios a la población de las periferias.

3. ANTECEDENTES DEL COMERCIO Y SU IMPORTANCIA EN LA CONFORMACION DE LA CENTRALIDAD

3.1. Casos de estudio relacionados con la centralidad comercial

3.1.1. El caso de Estados Unidos de América

En Estados Unidos a mediados del siglo XX ocurren algunos fenómenos que favorecen una nueva estructuración de la ciudad donde los elementos que ofrecen servicios comerciales se modifican adaptándose al nuevo contexto. A finales de los años cuarenta y durante los cincuenta miles de millas cuadradas de tierra de cultivo en Estados Unidos desaparecieron bajo la presión de las empresas inmobiliarias para construir barrios residenciales (Hall, 1996).

La ley de 1956 de ayuda federal a las autopistas fue la que marco el verdadero comienzo de los barrios residenciales suburbanos que dependían de estas vías de comunicación. Se comenzaron a diseñar autopistas que no solo rodearan el casco urbano de la ciudad si no que tenían que llegar hasta la ciudad de manera que desaparecieran las zonas obsoletas y mejoraran el acceso de la gente que vivía en los barrios residenciales suburbanos y trabajaba en el centro o iba a comprar a las tiendas de los centros. (Hall, 1996)

La zonificación es un experimento que se utilizó en California para eliminar las lavanderías chinas en California y tuvo un comienzo muy adecuado ya que una de las principales funciones de la zonificación fue salvaguardar el valor de las propiedades, excluyendo los usos del suelo que no consideraba adecuados. La zonificación les proporcionaba una mayor seguridad y protegía las inversiones (Hall, 1996).

Las sociedades constructoras que habían ido creciendo desde comienzos del siglo XIX y empiezan a ofrecer hipotecas de veinte a veinticinco años en Londres. En cambio en

los estados unidos la hipoteca se pagaba en cinco y diez años, cosa que significaba la ruina económica para la familia promedio. En 1934 la Ley de Vivienda Nacional fundó el Consejo Federal de la Vivienda con poderes para garantizar que las entidades privadas harían préstamos hipotecarios a largo plazo, para la construcción y venta de casas.

Debido a la segunda guerra mundial se detuvo la construcción que no tuviera relación con el conflicto bélico, se produjo una gran escasez de vivienda. A razón de esta demanda de vivienda se generaron desarrollos inmobiliarios para satisfacer esta demanda ubicándolos en las periferias de la ciudad. Estos grandes proyectos desconcentraban a la ciudad pero aislaban a los habitantes del proyecto es por esto que para vivir en estos lugares era fundamental contar con un vehículo y así poder trasladarse a su trabajo en la ciudad.

Este traslado de la población al centro resultaba ser desgastante y conflictivo problemas viales pues como hace mención Von Thünen el hombre busca satisfacer sus necesidades económicas reduciendo lo más posible sus desplazamientos. Así que cada desarrollo inmobiliario comenzó a demandar servicios comerciales cercanos para evitar el traslado asta el centro de la ciudad, esta manera se desarrollaron subcentros para satisfacer las necesidades económicas de la población de manera parcial pues estos subcentros que se desarrollaron en la principales vialidades provocaron conflictos viales en horas importantes.

Uno de los ejemplos más importantes en Estados unidos fue la construcción a gran escala del barrio residencial Levittown en Long Island que fue modificado de diferentes maneras a través del tiempo para tratar de hacerlo atractivo y agradable para los habitantes que eran primordialmente matrimonios jóvenes con recursos económicos. Este desarrollo era considerado aburrido, con calles demasiado largas y anchas, la ubicación del centro comercial fue inapropiada, pues los vecinos que deben desplazarse diariamente hacia sus trabajos no tienen suficiente espacio para acceder a la autopista, quedan atrapados y entonces tienen problemas con el tráfico de la zona comercial.

De esta manera las actividades en las ciudades empiezan a cambiar, las funciones se modifican; el uso de los lugares se transforma, las ciudades se fragmentan; las políticas del estado desregularizan el uso de suelo, las ciudades tienden a la homogeneización de manera incipiente en la mayor parte de las ciudades de los Estados Unidos.

3.1.2. El caso de Bogotá Colombia

Transformación e incidencia del comercio en las ciudades de América Latina

El proceso de crecimiento urbano que transformó las ciudades latinoamericanas a lo largo del siglo XX, se acompañó de una recomposición de la centralidad urbana. Frente a estas dinámicas urbanistas de diferentes corrientes, trataron de planificar nuevos lugares de centralidad que responderían a diversas problemáticas según las representaciones del momento. En el marco de la formación de las vastas áreas metropolitanas contemporáneas, la centralidad urbana salió del centro, históricamente único y plurifuncional. Se reprodujo así en una multiplicidad de lugares o nuevas centralidades, diversas en cuanto a su naturaleza y jerarquía.

Como señala Carrión (2000: 185-186) hasta hace unos pocos años la centralidad de las ciudades en América Latina era única e indiscutida, y correspondía a los centros históricos tradicionales. Estos centros habían sido constituidos y construidos a partir de iniciativas estatales o públicas. La plaza mayor o plaza de armas, con su espacio abierto rodeado de los edificios en donde la mayoría de las ciudades se localizaban los poderes políticos y religiosos, era la expresión material de esta centralidad. Sin embargo, en años recientes han surgido otras centralidades con menor intervención pública y mayor injerencia privada, cuya historia debe ser registrada.

Hasta la década de 1920, Bogotá mantuvo la forma de la ciudad colonial, compacta y sin grandes cambios morfológicos, a pesar de haberse vuelto más densa durante el siglo XIX, debido al inicio del proceso de crecimiento urbano. Sin embargo, hubo

transformaciones de los paisajes urbanos y las prácticas sociales que reflejaban una evolución del papel de la centralidad en la sociedad republicana. De hecho, la Plaza Mayor, nombrada Plaza de Bolívar después de la Independencia, siguió siendo el lugar de referencia de la vida urbana; pero, las percepciones y prácticas de la gran plaza evolucionaron después de la Independencia. La plaza pasó de ser un lugar de múltiples usos(comerciales, sociales y culturales), de confluencia de las clases sociales, a una centralidad de poder, vaciada de su mercado y de las prácticas populares, y ocupada por un parque urbano, una naturaleza domesticada que simbolizaba el orden social de la nueva nación (figura 7). (Melé, 2006)

Figura No. 7

LA PLAZA DE BOLÍVAR, FOTOGRAFIADA POR HENRI DUPERLY (1895)



Fuente. Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.

En los años 1910-1920, La ciudad se fue extendiendo de manera anárquica, aunque la proximidad de las vías constituyó un criterio importante de localización de los nuevos desarrollos urbanos. Los espacios entre Bogotá y Chapinero¹ se urbanizaron paulatinamente y este proceso se aceleró con la puesta en servicio del tranvía, la construcción de la estación de Chapinero y de un mercado cubierto.

La ciudad continuó su crecimiento de forma caótica y discontinua, en función de las oportunidades de fraccionamiento de las grandes haciendas que se presentaban a los urbanizadores. Los equipamientos, las actividades y las redes de servicios urbanos no tenían un papel estructurante en la época, y los nuevos barrios eran totalmente dependientes del centro principal a nivel funcional.

Los años 1930-1940, la clave para controlar el crecimiento urbano era la planeación integral de los ensanches de la ciudad. Los barrios nuevos, llamados “urbanizaciones independientes” debían igualmente ser limitados espacialmente. La dispersión, espacial, era percibida como a una pérdida de identidad. Así bien delimitados e identificados, los nuevos barrios debían ser funcionalmente independientes, organizados internamente de tal manera que sea reducida su dependencia del centro principal. De ahí la importancia que se le daba a la localización de los servicios y equipamientos públicos y comerciales, que debían ser agrupados en el centro o subcentro de la urbanización, es decir, en un centro cívico o un centro de carácter comercial.

Las nuevas centralidades que se crearon en la ciudad tienen como objetivo acompañar el proceso de expansión urbana, al equipar los nuevos barrios dotándolos de los servicios comerciales necesarios y darles una identidad, pero no están diseñadas para reequilibrar y transformar la estructura urbana. En este marco, se identifican dos tipos de “urbanizaciones independientes”, las dotadas de sub-centros definidos, los barrios obreros, que concibe claramente en una tradición de paternalismo social, y las ciudades-satélite, de mayor dimensión, que se derivan de la ciudad-jardín howardiana, pero que tienen funciones poco claras.

En éste caso se pueden identificar dos tipos de centralidades que se conformaron a partir de la instauración de nuevos desarrollos habitacionales a los cuales no alcanza a cubrir de servicios la centralidad tradicional. La centralidades se puede diferenciar por el nivel socioeconómico de la población que habita e interactúa en esta misma (Paquete, 2007).

3.1.3. El caso de Santiago de Chile

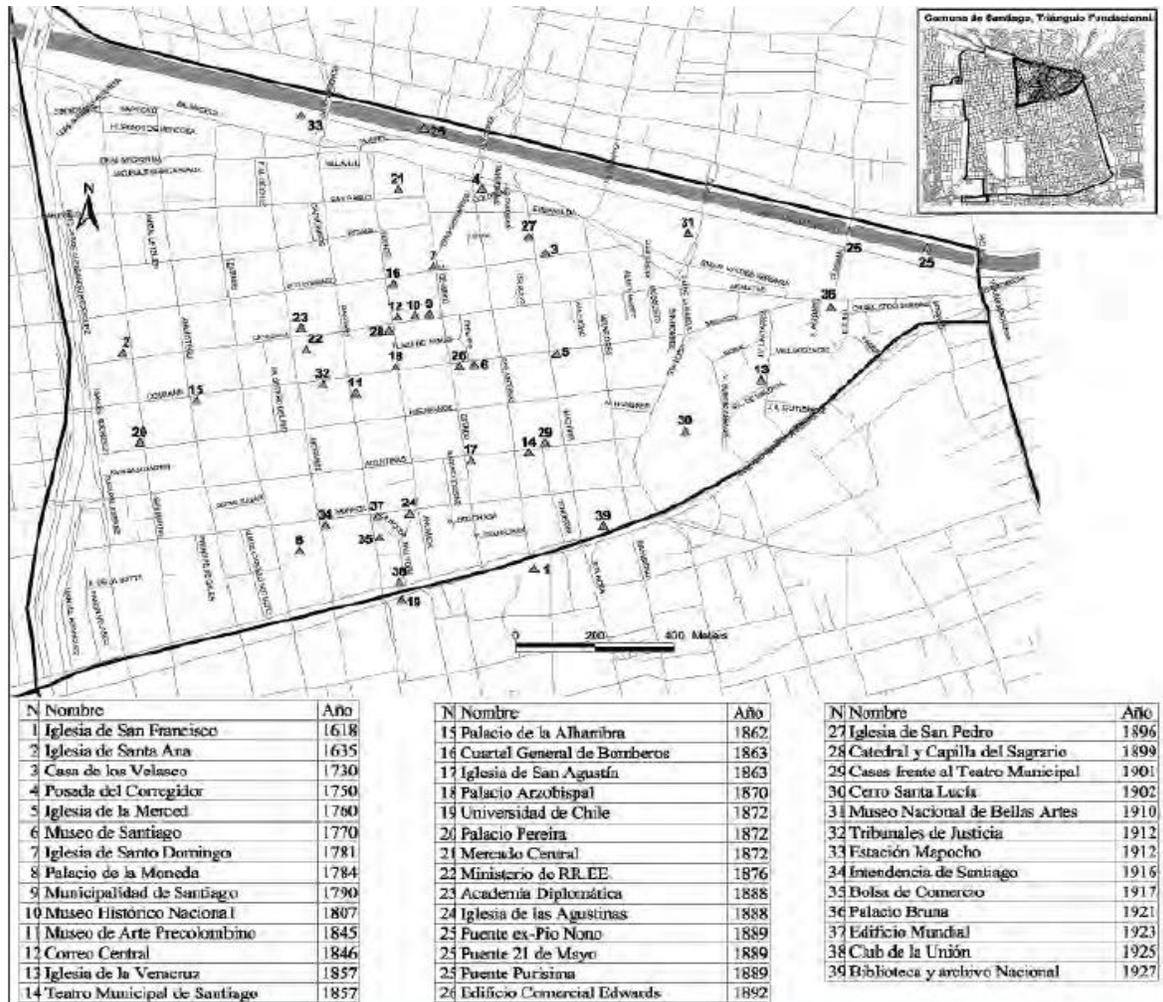
La ciudad de “Santiago no tiene la reputación de poseer un centro antiguo de calidad”; de manera precisa Santiago como se puede observar en la figura 2 La mayoría de los monumentos históricos del centro de Santiago fueron construidos entre mediados del siglo XVIII e inicios del XX, lo que en la vida de las ciudades es un tiempo corto. Pero es importante punto de referencia para la población.

El centro de Santiago mantiene una dinámica fuerte con relación a la edificación de usos no residenciales, de personas que acuden diariamente a sus trabajos, trámites o distintos quehaceres, y de nuevos residentes. El casco fundacional de Santiago es ocupado y utilizado por personas de diferentes estratos socioeconómicos: es un punto de encuentro polifuncional y polisocial.

Santiago ha experimentado fuertes transformaciones. Hoy no es posible hablar de un sólo centro; existen nuevas centralidades que, en determinados aspectos, compiten fuertemente con el centro tradicional. En este caso se pueden identificar tres tipos en la ciudad: el viejo centro tradicional, centros con funciones comerciales y centros de servicios.

Figura No. 8

UBICACIÓN Y ANTIGÜEDAD DE LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS DEL CENTRO VIEJO DE SANTIAGO DE CHILE



Fuentes: Base Cartográfica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), 1999; y la Base de Datos de Monumentos del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Arquitectónico Latinoamericano (CONPAL, Chile), 1999

En primer lugar, consideraremos la centralidad tradicional: el centro viejo de Santiago. Ésta es una zona de la ciudad que hasta el censo de 1940 presentó una tendencia dinámica de crecimiento, pero que en los últimos cincuenta años ha perdido constantemente población y, más recientemente, también ha perdido funciones comerciales y financieras. Desde 1990 en adelante, distintos actores gubernamentales, municipales, empresas

inmobiliarias y vecinos, han impulsado diversas iniciativas en esta zona para evitar, con cierto éxito, su declinación.

Por otra parte, tenemos en Santiago las nuevas centralidades con funciones comerciales, generadas a partir de la construcción de dos *malls*, a mediados de los años ochenta, en la comuna de La Florida, en la zona sur de la ciudad. Estos *malls* están localizados donde han coincidido grandes inversiones en infraestructura urbana, públicas y concesionadas –metro y autopistas– lo que ha aumentado la accesibilidad y potenciado el desarrollo del área. Ésta es una centralidad que fue creada por la iniciativa privada y la municipalidad de dicha comuna, y que en pocos años se ha convertido en el subcentro emergente más importante de la ciudad. En torno a él ocurre, además, una intensa actividad inmobiliaria.

Y, en tercer lugar, están las centralidades de servicios. Un ejemplo de ellas es la llamada Ciudad Empresarial, en la comuna de Huechuraba, en el norte de Santiago. Esta Ciudad es un parque temático para empresas vinculadas al desarrollo tecnológico; está situada en terrenos —hasta hace muy poco eriazos— cercanos al centro tradicional de Santiago y de las comunas de altos ingresos. A estas ventajas se suma el que, con la nueva estructura de autopistas construidas recientemente en el Área Metropolitana, ha adquirido una gran accesibilidad.

La revisión de estos tres tipos de centros urbanos permite hacer visible que en las sociedades de la modernidad tardía, el concepto de centralidad cambia y deja de estar estrechamente relacionado a los lugares antiguos. Paradójicamente, la centralidad tradicional se “descentra”, se produce un fenómeno de desanclaje de los antiguos centros. Citando a Carrión (2000), “la centralidad se ve reemplazada por flujos, movimientos e información”.

3.2. Comercio en México; contexto y transformación

El origen y la evolución que ha sufrido el comercio en México desde la época prehispánica, el período virreinal, de la independencia a la reforma así como el comercio en el siglo XIX y concluyendo con la época contemporánea, ha sido determinante para la conformación de los puntos centrales en la ciudad. Pero tuvo que adaptarse al contexto histórico y así poder satisfacer las necesidades de la sociedad.

En la ciudad de México la actividad comercial ha existido durante 600 años, encontrando en el período prehispánico una de sus expresiones más interesantes. Durante este período, mercancías y vendedores se reunían en un espacio abierto y organizado conocido como tianguis al que acudían los compradores, quienes pasaban a las distintas áreas especializadas; las mercancías se encontraban en siete secciones: en la primera se localizaban los objetos de metales preciosos, oro, plata, piedras finas y plumas; en la segunda, se vendía el chocolate y especias. En la tercera había ropa y artículos de vestir; en la cuarta los productos alimenticios, en la quinta se ofrecía una miscelánea, en la sexta se vendían las verduras y las tortillas y en la séptima y última, pipas llenas de tabaco y toda clase de alfarería que incluía platos, cazuelas y ollas. También existieron las mercancías útiles a los ritos religiosos y mágicos, y a la venta de esclavos tanto para los sacrificios como para servidumbre. La esencia característica en la disposición del mercado en la época prehispánica fue el área abierta en comunicación con el cielo y con las perspectivas de los templos ubicados en los puntos centrales de las ciudades prehispánicas (Duhau & Giglia, 2004).

En el período virreinal se utilizó el espacio abierto del tianguis en la "plaza del mercado" que muestra coincidencias con el zoco (denominación que se da en castellano a los mercadillos tradicionales de los países árabes), oriental transmitido a los europeos y traídos por éstos; la sociedad en este período se hacía cada vez más compleja y el comercio, siendo claro reflejo de ella, establecía diferencias según su función. Así surge el pósito, la alhóndiga, garitas y aduanas, tiendas, portales y plazas públicas. Durante los siglos XVII y XVIII la ciudad española encuentra centros de desarrollo comercial que se mezclan con la

tradición indígena que había conservado sus tianguis en los distintos barrios; la Plaza Mayor se convirtió en la "Plaza Mercado" típica y de mayor importancia. (Suárez Molina, 2009).

El comercio de la Independencia a la Reforma tuvo un gran impulso debido a las llamadas Reformas Borbónicas con lo que la Nueva España se convirtió en la Colonia más opulenta del Imperio Español. El comercio se fue desarrollando siempre en torno a la Plaza Mayor y siguiendo las rutas de acceso de la mercancía por los canales y avenidas que conducían desde las garitas. Los cambios sociales también repercutieron una vez más en la forma de vida, las diversiones y el comercio se adaptaron a otros tiempos; las materias primas de las diferentes regiones del país llegaban a la capital y con ellos se incrementó la industrialización de la Ciudad de México. Las primeras fábricas que se establecieron, fueron las del vestido de las que se ha calculado su producción en más de un millón de piezas al año. Posteriormente hubo industrias alimentarias, de papel, de vidrio, loza, porcelana y otros productos (Suárez Molina, 2009).

A finales del siglo XIX empiezan a surgir en la Ciudad de México las grandes tiendas departamentales, lo que representa un cambio decisivo en el comercio organizado. La construcción de sus edificios permite seguir en forma continua la evolución de una arquitectura especializada. De 1851 a 1904 se establecieron firmas tan importantes como La Ciudad de México, el Puerto de Liverpool, El Centro Mercantil, El Puerto de Veracruz, El Nuevo Mundo, La Ciudad de Londres, La Gran Sedería y mucho más. Aunque el giro de tiendas departamentales se formó con el de ropa, telas y novedades, su establecimiento específico determinó un cambio notable en el centro de la ciudad, en la última década del siglo XIX y la primera del XX. Su ubicación se hizo en el centro de la ciudad, hacia el sur y poniente del Zócalo; el área norte tuvo gran actividad administrativa y escolar en tanto que la zona oriente se desarrollaba con gran rapidez con la zona de abasto. A la sombra de las grandes tiendas departamentales surgieron establecimientos de comercio menor que ocupaban siempre el frente de las plantas bajas de lo que anteriormente habían sido edificios habitacionales únicamente. Para su funcionamiento estos comercios requirieron elementos tales como mostradores, tapancos, estanterías, mobiliarios y decoración que

generalmente se resolvía con maderas labradas y yeso, según las exigencias del giro de la tienda. El centro es albergue de nuevos pobladores y es frecuente que comience el cambio de uso de los inmuebles, de habitacional a comercial o bodegas; la zona comienza a sobrepoblarse y por lo tanto los servicios comienzan a ser deficientes (Duhau & Gigla, 2004).

En los años 50' aparecieron edificios de comercio para la venta de comestibles y artículos para el hogar, con la modalidad de ofrecer una canasta rodante, un carrito, en la que el cliente reúne todos los objetos que desea y los presenta en las cajas de pago para su cobro. Estos supermercados fueron aceptados, primero en las zonas que contaban con mayores recursos económicos y después en toda la ciudad. Al lado de los supermercados se fueron construyendo locales para la venta de artículos que no estaban incluidos en la gran tienda (Suárez Molina, 2009).

En México particularmente esta tendencia la podemos observar en El Centro donde en un área muy delimitada se ofrece el comercio y los servicios en la planta baja y casas habitacionales, moteles y restaurantes en la planta alta; sin embargo actualmente por su alta oferta no es un centro que ofrezca seguridad al usuario, por su problemas en vialidad, circulaciones, densidad de población, de tráfico, no cuenta con una estructura de funcionamiento, ni estacionamiento y tiene mezcla en las tiendas departamentales (Duhau & Gigla, 2004).

Cuando el Centro comenzó a volverse caótico se buscaron otras alternativas para la comercialización de productos, uno de los primeros centros comerciales fue Plaza Universidad seguido de Plaza Satélite, que se ha ido ampliando conforme las necesidades del mercado. Después surgieron Gran Bazar, Plaza Coyoacán, Peri sur, Plaza Inn, Santa Fe y mucho otros grandes y pequeños mercados. Todos éstos se caracterizan por una Arquitectura rica en espacios amplios, grandes escaparates, el uso de grandes columnas de concreto que representa la majestuosidad de la obra, con mucha decoración, muy bien iluminados tanto natural como artificial gracias al uso de techos translucidos y una adecuada disposición de las luminarias, la combinación de elementos visuales atractivos

como formas y colores, la utilización de materiales de muy alta calidad en pisos, plafones, muros, escaleras, barandales, (Duhau & Gigla, 2004).

Todos estos elementos han creado un impacto positivo en la imagen de los centros comerciales y la relación con su entorno inmediato, la imagen del centro comercial debe generar una atracción al usuario que lo invite a entrar aunque sea por curiosidad. La ubicación espacial del Centro Comercial también debe generar un impacto positivo en el ámbito urbano, la localización de puntos estratégicos como grandes carreteras mueven grandes volúmenes de personas que puedan acceder y retirarse fácilmente.

Desde otro punto de vista la imagen de un Centro Comercial puede llegar a convertirse en un hito arquitectónico, un patrimonio de la ciudad que se identifique con el entorno, que el usuario lo sienta como parte de sus actividades diarias; un Ejemplo claro es la Plaza Coyoacán la cual está considerada como patrimonio histórico por la rica Arquitectura del siglo XVII que ahí impera, en la cual se dio un balance de esa arquitectura y la contemporánea. Las distancias se han acortado no sólo porque la ciudad ha dejado de crecer, sino porque la gente ya no se mueve por la ciudad, de una punta a la otra. Los barrios ricos han configurado sus propios centros, más limpios, más ordenados, mejor vigilados, con más luz mayores ofertas materiales y simbólicas (Suárez Molina, 2009).

Mientras que en el centro se puede disfrutar del paisaje: las arboladas, las avenidas, las banquetas, áreas ajardinadas y del aire puro. Hoy, el shopping opone a este paisaje del "centro" su propuesta de esta acondicionada por la estética del mercado. En estos lugares se come, se bebe, se descansa, se consumen símbolos y mercancías según instrucciones no escritas pero absolutamente claras. Se pierde con facilidad el sentido de la orientación: lo que se ve desde un punto es tan parecido a lo que se ve desde el opuesto que sólo los expertos, muy conocedores de los pequeños detalles, o quienes se mueven con un mapa, son capaces de decir dónde están en cada momento (Espinosa Seguí, 2008).

Las tendencias de localización de elementos funcionales en el espacio urbano constituyen para las ciudades latinoamericanas un elemento de fragmentación. En este

sentido el comercio minorista resulta un buen ejemplo, ya que anteriormente algunas ciudades del centro urbano eran capaces de ganar importancia a través de ciertas medidas como la creación de galerías o pasajes comerciales actualmente en estas ciudades la estructura del consumo en el centro urbano perdió su importancia predominante al tomar mayor importancia elementos como los *malls* y *shopping centers* y aun los primeros *urban entertainment centers*. Orientados originalmente a los barrios de los estratos altos, hoy en día estas infraestructuras se dispersan a lo largo de todo el perímetro urbano (Borsdorf A. , 2003).

Si se piensa en las ciudades desde una lógica de mercado, asistimos al surgimiento de proyectos para revitalizar áreas urbanas que se estructuran en torno a la construcción de un *mall*, un club o un restaurante con derecho reservado de admisión. Estos dos conceptos son diferentes e indican intereses y acciones distintas. Por *recuperación* comprenderemos el rescate o restauración de edificios o espacios; y por *revitalización*, un conjunto de operaciones y actividades cuyo fin sea activar las relaciones sociales, culturales, económicas y políticas, de algún sector de la ciudad. En ese sentido, la recuperación de objetos edificios antiguos en los centros instala las preguntas de quiénes son o serán sus usuarios y de cómo los imaginamos: ¿ciudadanos, habitantes, turistas o consumidores? (Rodríguez, Rodríguez , & Salas, 2007).

4. DESCRIPCIÓN ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO (MUNICIPIO DE METEPEC)

4.1 Características Generales

El municipio de Metepec se encuentra integrado a una de las cuatro zonas metropolitanas más importantes de nuestro país: la Zona Metropolitana de Toluca, la cual está integrada por los municipios de: Toluca, Metepec, San Mateo Atenco, Lerma y Zinacantepec, en su versión reducida de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 de Metepec. En conjunto tienen una superficie de 1,034 Km. que representa un 4.8% de la superficie de la entidad; por su parte el municipio de Metepec cuenta con una extensión de 70.43 Km., representa el 0.29% de la superficie del estado. La ZMT⁴ (Zona Metropolitana de Toluca) tiene una población de 1'140,912 habitantes 8.7% de la población estatal.

En lo que se refiere a sus características generales más importantes se encuentra la ya mencionada integración al Área Metropolitana de Toluca, lo que en buena parte tiene su consecuencia en sus importantes colindancias, que son las siguientes:

- ✓ Al norte: Toluca y San Mateo Atenco;

- ✓ Al este: San Mateo Atenco, Lerma, Capulhuac y Tianguistenco:

- ✓ Al sur: Tianguistenco, Mexicaltzingo y Calimaya; y

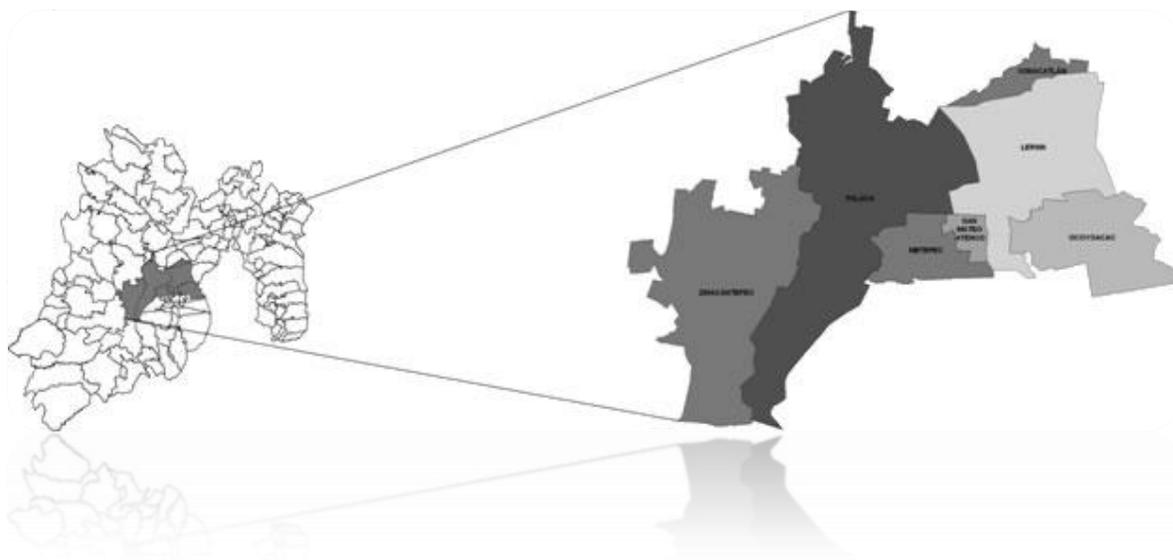
- ✓ Al oeste: Calimaya y Toluca.

⁴ ZMT, será la forma en que se referirá en dicho documento a la Zona Metropolitana de Toluca.

Su conectividad física, la que permite su conectividad funcional dentro del área metropolitana, permite que el municipio se ubique en un espacio privilegiado, dentro del contexto local. (Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2013)

Figura No.9

CONTEXTO METROPOLITANO



Fuente: INEGI, Cuaderno Estadístico del Estado de México 2011. (2014)

*Cabecera municipal

** MSNM: Metros Sobre el Nivel del Mar

En este estudio, se contempla como área de estudio la zona que contiene las plazas comerciales, siendo sus transformaciones y cambios los que interesan. Sin dejar de considerar el contexto territorial que rodea la zona, ya que es uno de los factores determinantes que ha favorecido la notoriedad del municipio. (INEGI, Cuaderno Estadístico del Estado de México, 2014).

4.2. Políticas de transformación

Para entender en contexto socio-territorial y económico que rodea la zona comercial del municipio de Metepec, es preciso conocer el proceso de cambios que se ha llevado a cabo a través del tiempo en esta región haciendo un recuento de los acontecimientos más relevantes, que influyen en la transformación y desarrollo del territorio.

El primer evento que resulto importante y desencadeno un proceso de transformación de esta región fue la reforma a la Ley de Protección a la Industria en el Estado de México en 1947, la que se señala la obligación de fijar domicilio fiscal dentro del estado a las nuevas industrias; y la reforma de 1950 donde se comprometía a las empresas a ocupar obreros o empleados oriundos de la región, o en su defecto proporcionar habitación a los trabajadores foráneos. Lo cual favoreció a la población cercana y en su defecto permitió la derrama económica de mano de obra foránea (Béjar Navarro & Casanova Álvarez, 1970).

Todo esto facilito la formación de anillos industriales en algunos municipios del Estado de México, donde el primero y más importante anillo se ubicó en los municipios conurbados al distrito federal. Un segundo anillo se genera a mediados de los setentas, ubicado a unos 50 km del Distrito Federal (corredor industrial Toluca-Lerma) y se encuentra en expansión adquiriendo cada vez mayor importancia en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca (Rózga Luter, 1996).

La conformación de un corredor industrial acarrea a la región impactos positivos desde punto de vista económico y social, como puede ser el crecimiento de ingresos, mayores probabilidades de encontrar trabajo y posiblemente mejores niveles de educación, sin dejar de lado el impacto más importante para este apartado de la investigación que es el proceso de acelerada urbanización en el territorio donde se localiza un gran número de industrias (Rózga Luter, 1999).

Según Rodríguez Hernández (1991) los municipios más cercanos al corredor industrial Toluca-Lerma muestran un nivel de calidad de vida mayor al del promedio estatal. Estos municipios se vieron favorecidos por la derrama económica del corredor industrial, provocando grandes flujos migratorios principalmente del DF hacia Metepec.

De acuerdo con Castro Orozco (1999), el crecimiento poblacional ha sido uno de los principales fenómenos consecuencia de los importantes flujos migratorios que presentan en el Valle de Toluca. Dicho crecimiento es resultado de la atracción que se presenta por la existencia de infraestructura y equipamiento especializado. Considerando que su cercanía con la ciudad de Toluca y su integración a un sistema metropolitano son las dos principales razones de su acelerado crecimiento.

4.3. Cambios Sociodemográficos METEPEC 1970 - 2010

Es necesario para entender el presente un breve pero exhaustivo estudio del pasado del municipio, aunado a una descripción de la actual realidad que se vive dentro del municipio, observando cómo se manifiesta el crecimiento explosivo a nivel demográfico. Ello además de un simple aumento en la población significa cambios en la estructura territorial, social y económica.

Orozco, Hoyos y Marín (2010) mencionan que en las últimas décadas el municipio ha observado un acelerado crecimiento demográfico, aún por encima del que se presenta en la ciudad de Toluca, presentando de esta manera prefijos poblacionales que han variado considerablemente. Lo anterior de acuerdo a datos que se presentan del INEGI donde en 1960 había 18,915 habitantes que en tan sólo 30 años se han multiplicado por siete, hasta llegar a 178,096 en 1995. Para el año 2000, se presenta un incremento de 16,169 habitantes,

y ya para el 2010 el crecimiento poblacional se va estabilizando, incrementándose 19,897 y de esta forma llegando a un total de población de 214,162.

Tabla no. 2

POBLACIÓN TOTAL DEL MUNICIPIO DE METEPEC POR SEXOS 1970 – 2010

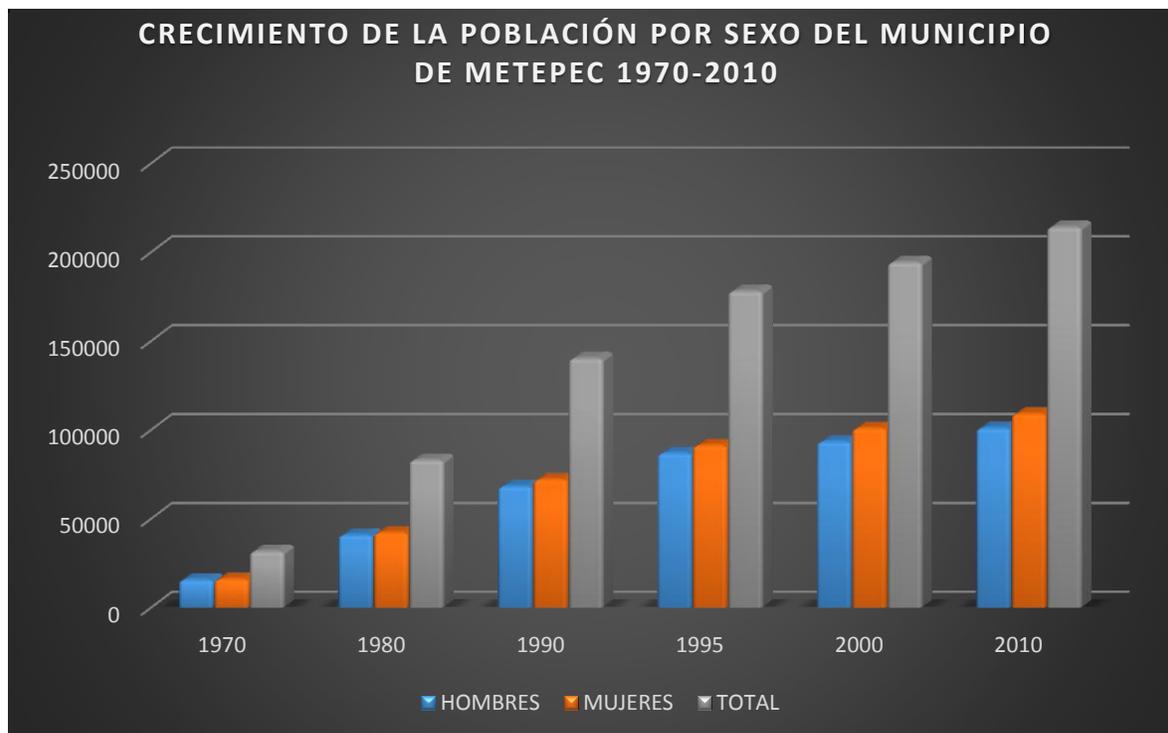
DECADA	1970	1980	1990	1995	2000	2010
HOMBRES	15708	40851	68257	86863	93364	100997
MUJERES	16016	42179	72011	91233	100901	109040
TOTAL	31,724	83,030	140,268	178,096	194,265	214162

FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda. 1970, 1980, 1990 y 2000. INEGI, Conteo de Población, 1995.* Se consideró necesario, con fines ilustrativos, el dato correspondiente al quinquenio de 1990 a 1995.

El crecimiento poblacional que se presentó en el municipio de Metepec a través de los años se puede apreciar de mejor manera en la gráfica no. 4 donde se muestra el incremento gradual desde el año 1970 hasta el 2010 en la población total, así como el tamaño de la población por sexo.

Gráfica no. 1

POBLACIÓN TOTAL DEL MUNICIPIO DE METEPEC POR SEXOS Y PORCENTAJE 1970 – 2010



FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda. 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010. INEGI, Censo de Población 1995.

La forma que más se adecua para explicar el cuadro anterior es a través de la comprensión del proceso migratorio, que ha significado la incorporación de nuevos residentes. De acuerdo con la panorámica socioeconómica del Estado de México 1993, en 1990 un 22.95% de los habitantes del municipio había nacido fuera del Estado de México, y de los mayores de cinco años, tan sólo 7.89% de los mismos no residía en el Estado en 1985.

En 1970, el incremento poblacional del municipio es evidente, destacando una tasa de crecimiento del 5.51, ubicándose una vez más por debajo de la tasa de crecimiento estatal, que fue de 7.56%.

Bajo esta dinámica demográfica, es como el municipio de Metepec alcanza su más alta tasa de crecimiento de 1970 a 1980, con 10.1%, en la que por primera vez la velocidad de crecimiento poblacional del municipio supera a la del Estado con 3.3 puntos porcentuales, registra una población de 83,030 habitantes, aumentando 51,306 habitantes en la década.

Para 1990, la población del municipio era de 140,268, lo que significa que en diez años incrementó 57,238 personas, en proporción de 5,724 por año, con una tasa de crecimiento del 5.4%, inferior a la década anterior por 4.7 puntos porcentuales¹

En el Censo de Población y Vivienda del INEGI en 1995, Metepec registra una población de 178,096 habitantes, lo que significa que en cinco años aumentó 37,828 a una razón de crecimiento de 3,783 personas por cada año con una tasa de crecimiento media anual de 4.9%, inferior en comparación con la de la década anterior, pero por arriba de la registrada por el Estado.

En contraste con la primera década en análisis el 97.36% de la población total municipal vivía en localidades urbanas, en tanto que sólo el 2.64% se asentaba en zonas rurales, una de las posibles explicaciones a la cual se debe el cambio en la estructura territorial es su integración a la Zona Metropolitana de Toluca.

Para el año 2000 la población registrada en el municipio es de 194,463 habitantes, con una tasa de crecimiento del 1.8%, ubicándose ahora por debajo de la mostrada en el Estado, que fue del 2.9%, creciendo a una velocidad moderada con respecto a los años anteriores; de

acuerdo con la población total en 1995, para el 2000 el municipio registró un incremento de 16,367 habitantes⁵.

Finalmente, para el 2010 se registra en el municipio un incremento del 1% quedando debajo tanto de la estatal como de la nacional (Grafica No.3), con un incremento de 19,897 para llegar a un total de población de 214,162 disminuyendo en gran medida el crecimiento que mostraba en las décadas anteriores⁶.

En síntesis, la tasa de crecimiento del municipio presenta en la década de 1960 a 1970 un crecimiento inferior a la del Estado, hasta que de 1970 a 1980 se ubica por arriba de ésta, manteniendo esa posición hasta el período de 1995 al 2000 y ubicándose por debajo en el último periodo analizado de 2000 al 2010. Como se observa en la gráfica de comportamiento de la Tasa de Crecimiento Media Anual.

Tabla no. 3

TASAS DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL MUNICIPIO DE METEPEC 1960 – 2010

	1960- 1970	1970- 1980	1980- 1990	1990- 1995	1990- 2000	2000- 2010
MUNICIPAL	5.5	10.1	5.4	4.9	1.8	1
ESTATAL	7.6	6.8	2.7	2.5	2.9	1.4
NACIONAL	3.4	3.2	2	1.1	1.9	1.4

FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000. INEGI, Censo de Población 1995.

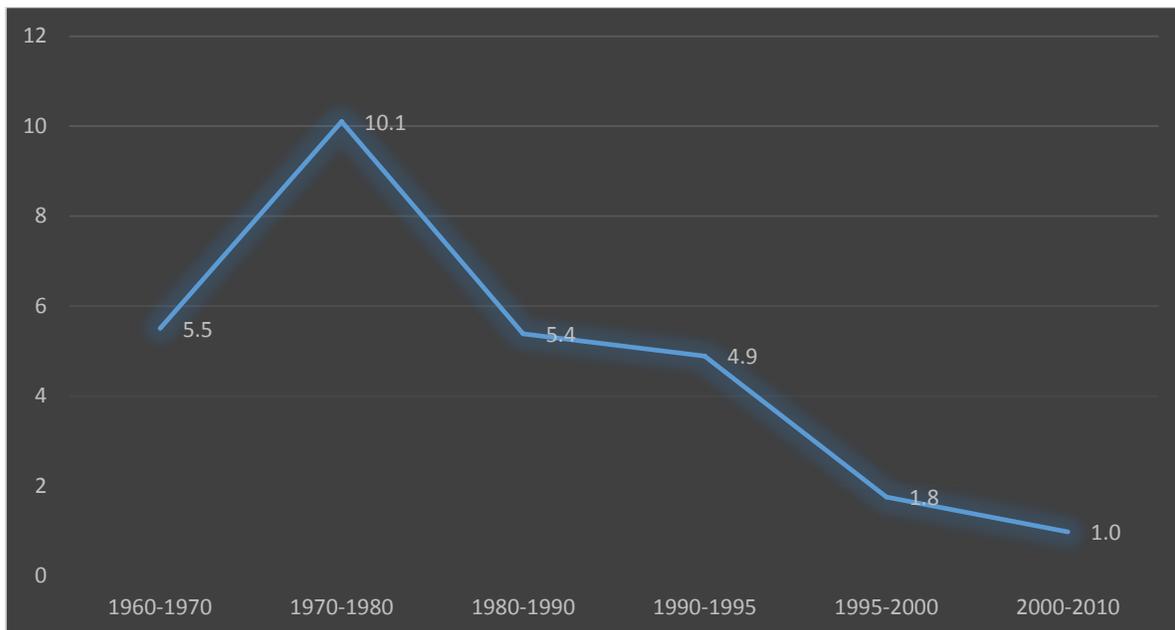
¹ XII Censo General de Población y Vivienda, 1990,

⁵ XII Censo General de Población y Vivienda, 1990, 2000,

⁶ XII Censo General de Población y Vivienda,, 2010

Gráfica no. 2

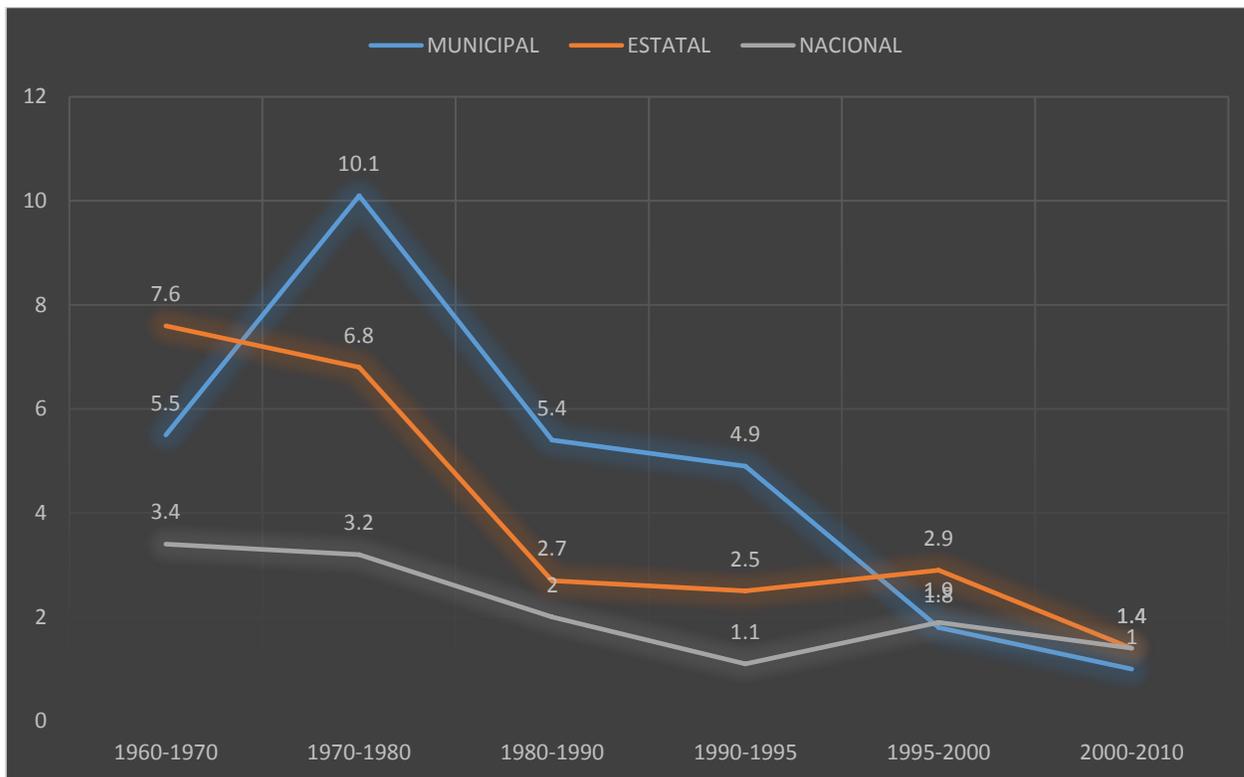
**TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DEL MUNICIPIO DE METEPEC 1960
– 2010.**



FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1960, 1970, 1980, 1990, 2010. INEGI, Censo de Población 1995.

Gráfica no. 3

COMPARACIÓN DE LA TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL MUNICIPIO DE METEPEC 1960 – 2010



FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1960, 1970, 1980, 1990, 2010. INEGI, Censo de Población 1995.* Se consideró necesario, con fines ilustrativos, el dato correspondiente al quinquenio de 1990 a 1995.

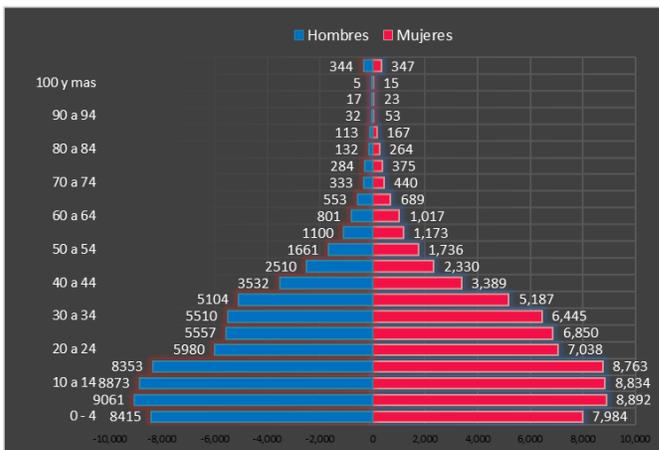
Como se observa en la gráfica No.3, después del periodo de 1960-1970, cuando la tasa de crecimiento del Estado es de 7.6, las tasas de crecimiento del municipio se han mantenido en niveles que superan al estatal, el cual muestra una clara tendencia a disminuir después del periodo de 1970-1980. Entre tanto, Metepec muestra señales de estabilización de la tasa de crecimiento, con una gradual disminución, ya para el año 2000 esta tasa se muestra por debajo de la tasa estatal así como de la nacional, manteniendo este el decremento para el año 2010 y de esta forma sigue abajo de la estatal y la nacional.

En esta parte es importante mencionar que la baja gradual en el crecimiento de la población se debe entre otros muchos factores a la aplicación de la política municipal en la que realizan concesiones de construcción a unidades habitacionales residenciales, y a un muy limitado grupo de zonas habitacionales de nivel medio. Esto ha significado una menor concentración de población en las áreas urbanas ya establecidas, todo lo anterior de acuerdo Bando Municipal de Metepec (2000-2003) (2013-2015).

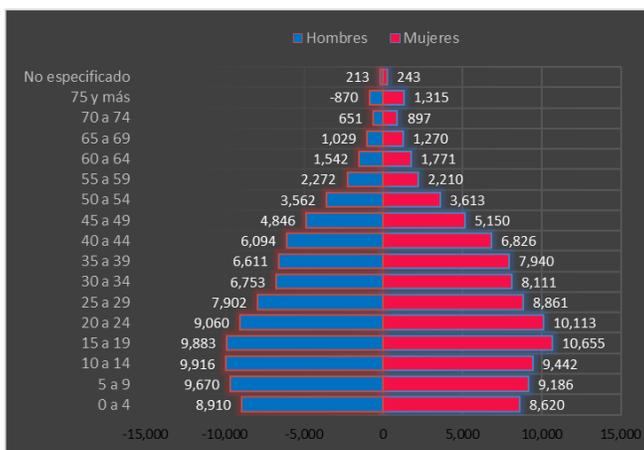
Otro indicador destacable acerca de las transformaciones demográficas que se presentaron en Metepec es el cambio en la pirámide poblacional a través de los años como se pueden observar en las gráficas No. 4, 5, 6 y 7.

Gráfica no. 4, 5, 6, y 7

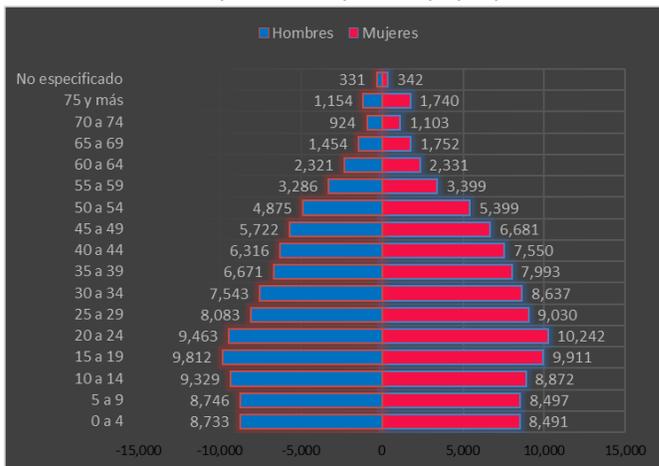
Gráfica No. 4 Pirámide de población, municipio de Metepec (1990)



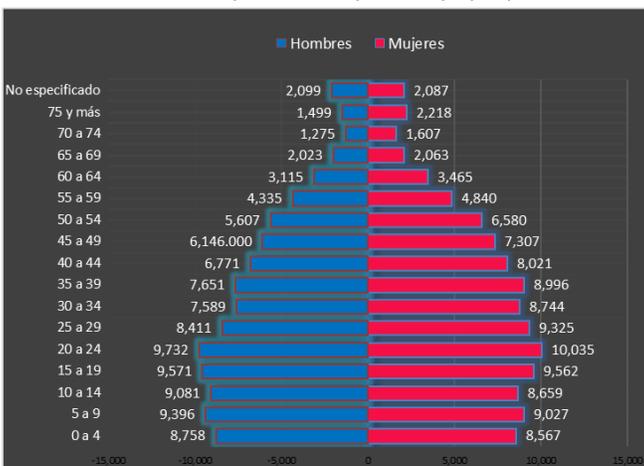
Gráfica No. 5 Pirámide de población, municipio de Metepec (2000)



Gráfica No. 6 Pirámide de población, municipio de Metepec (2005)



Gráfica No. 7 Pirámide de población, municipio de Metepec (2010)



FUENTE: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010. INEGI, Conteo de Población 2005.

En la década de 1990 la población del municipio presenta una pirámide de tipo progresiva la cual concentra en la base a la mayoría de la población, esto no indica que en años previos a esta década la natalidad era alta. Ya a principios de los 90's se alcanza a observar una disminución en esta tendencia, sin embargo sigue existiendo alta mortalidad y la gran parte de la población se encuentra en las edades de entre 5 a 19 años. Para el año 2000 se observa un gran cambio encaminado a consolidar otro tipo de crecimiento, el cual se puede ver mejor consolidado para el año 2005 en donde la disminución de la natalidad se hace evidente de la misma forma disminuye la mortalidad particularmente en el género femenino, en cambio las edades en la que más se incrementó la población fueron de 15 a 29

años. Ya en el 2010 se muestra más consolidada un tipo de pirámide regresiva en la cual se observa la base más pequeña que los escalones siguientes, nos indica que la natalidad ha descendido, la concentración de población es homogénea y la mortalidad disminuye notoriamente, generando envejecimiento en la población.

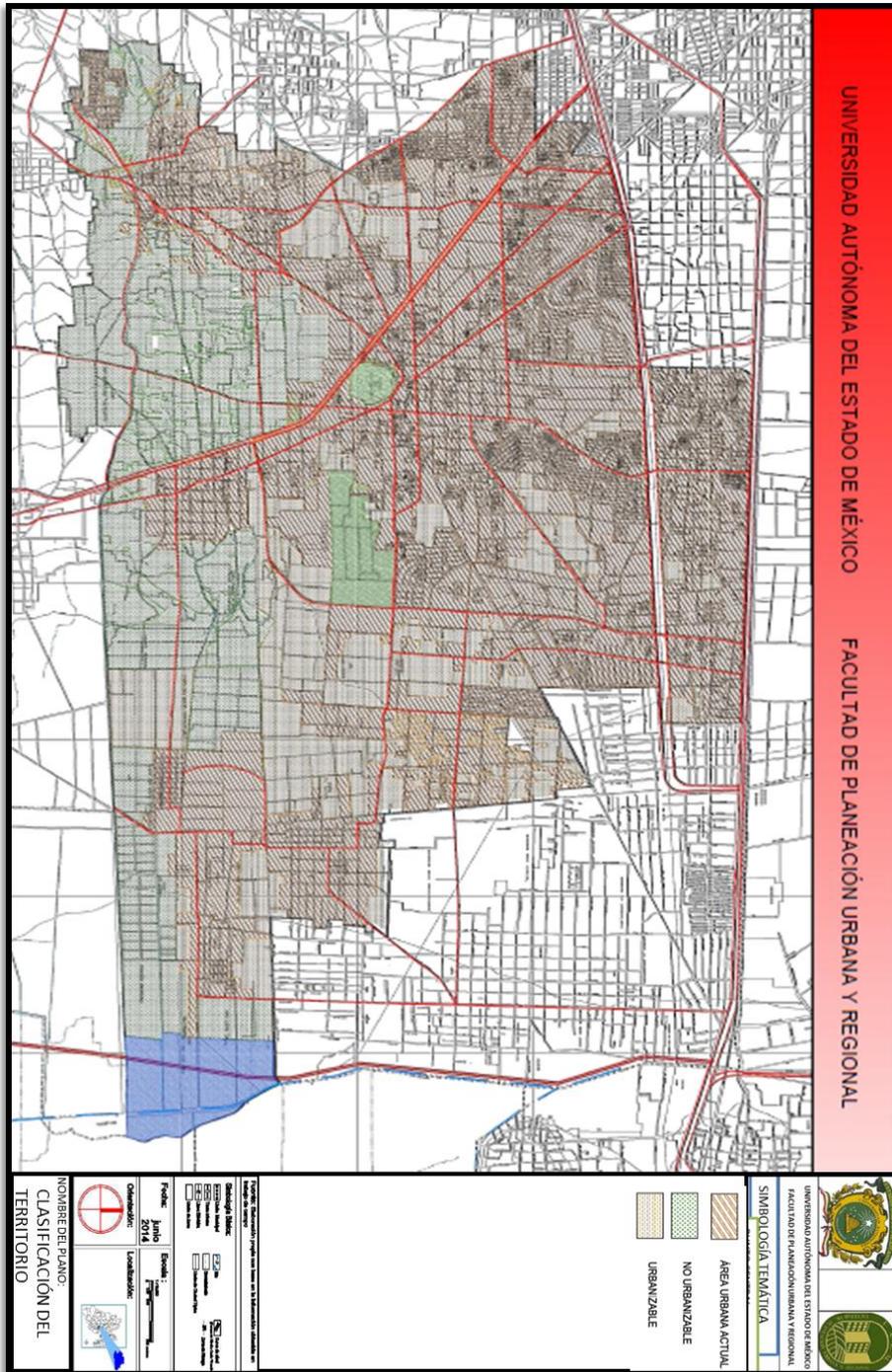
4.4. Transformación de la Estructura urbana

Metepec se caracterizaba por tener una actividad agrícola predominante antes de los setentas. Pero es con la conformación del corredor Toluca-Lerma que se comienzan a generar actividades productivas determinantes para transformar la estructura de crecimiento urbano, creando así, las condiciones para un desarrollo de servicios más especializados.

La estructura urbana del municipio en términos generales puede considerarse irregular y discontinua debido a que la parte central del municipio presenta una traza urbana rectilínea regular, mientras que las zonas correspondientes al Club de Golf San Carlos Primera Sección, Rincón de las Fuentes, Fraccionamiento Los Pilares presentan una traza de malla irregular y el Fraccionamiento Casa Blanca presenta una traza urbana radial inconclusa. Por otra parte el Pueblo de San Bartolomé Tlaltelulco presenta una traza de plato roto lo cual dificulta la accesibilidad, la dotación de servicios y la orientación de personas visitantes.

Plano No.1,

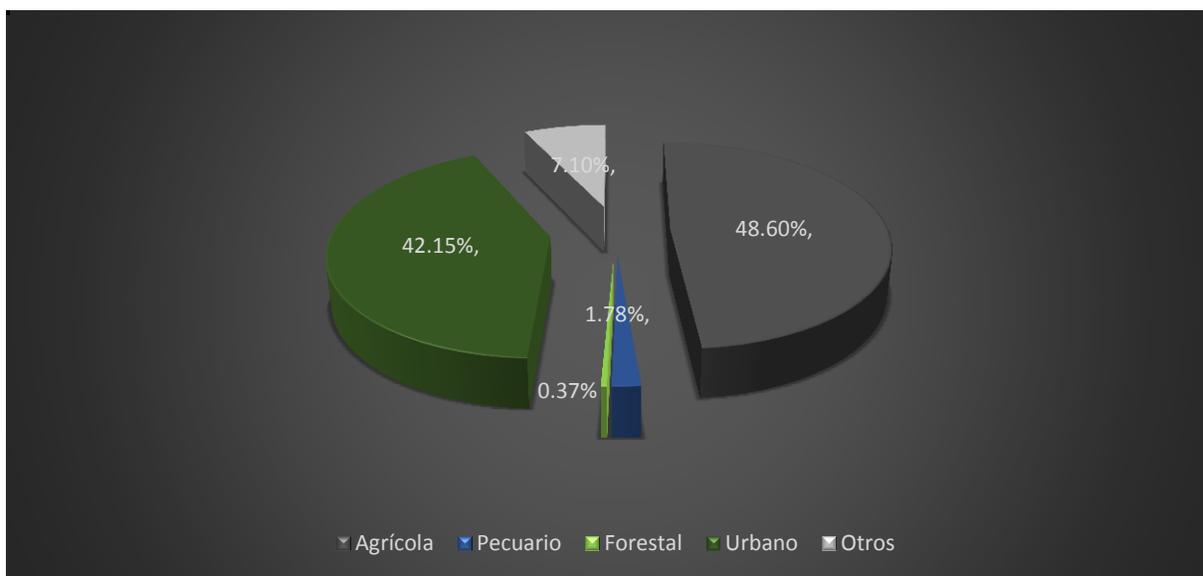
CLASIFICACIÓN DE TERRITORIO.



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Municipal de Desarrollo de Metepec 2009-2012.

Gráfica No.8

USO DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 2000

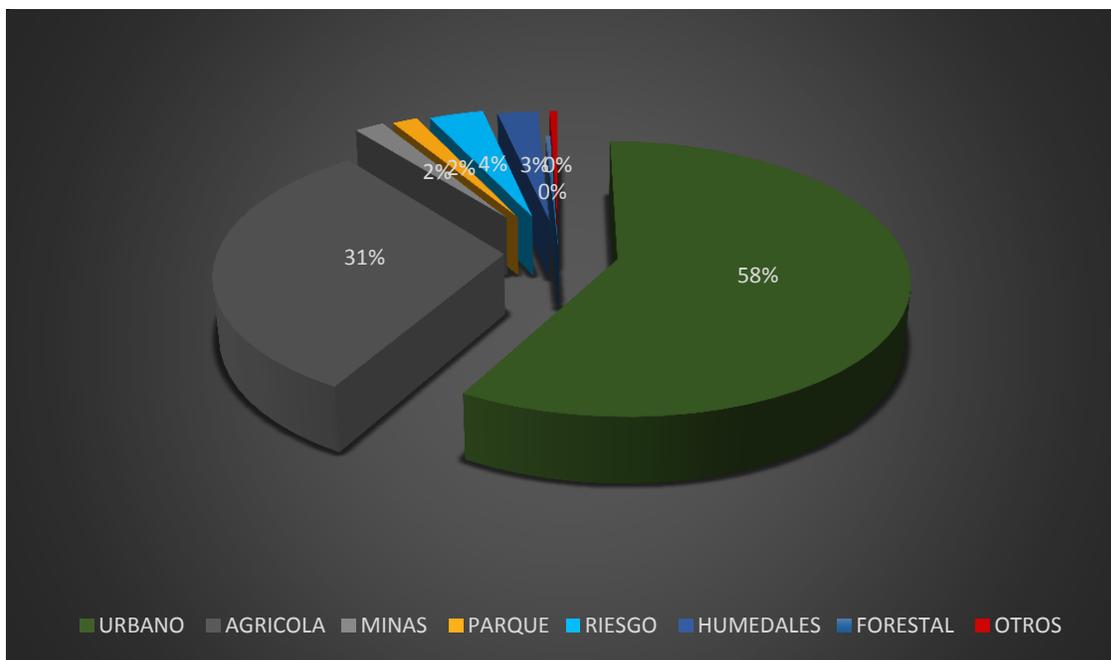


FUENTE: (Gaceta Municipal del Gobierno de Metepec, 2000-2003)

Considerando los porcentajes que se observan en la gráfica, se puede apreciar la importancia del sector agrícola en el municipio, aunque ésta sea únicamente en cuestión de extensión ya que esta actividad ha pasado a un tercer término en importancia debido a que las personas dedicadas a ello, tienen como principal cultivo el del maíz que aun ocupa más del 90% de la extensión de suelo agrícola. Aunado a lo anterior la mayor parte de los cultivos son de autoconsumo o de comercio en pequeña escala, lo que en términos reales lo hace prácticamente incosteable. Para términos descriptivos la categoría de “otros” se refiere al uso industrial, cuerpos de agua y suelo erosionado. Por su parte el uso de suelo comercial y de servicios se encuentra incluido dentro del uso de suelo urbano.

Grafica No. 9

USO DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 2013-2015



FUENTE: (Gaceta Municipal del Gobierno de Metepec, 2013-2015)

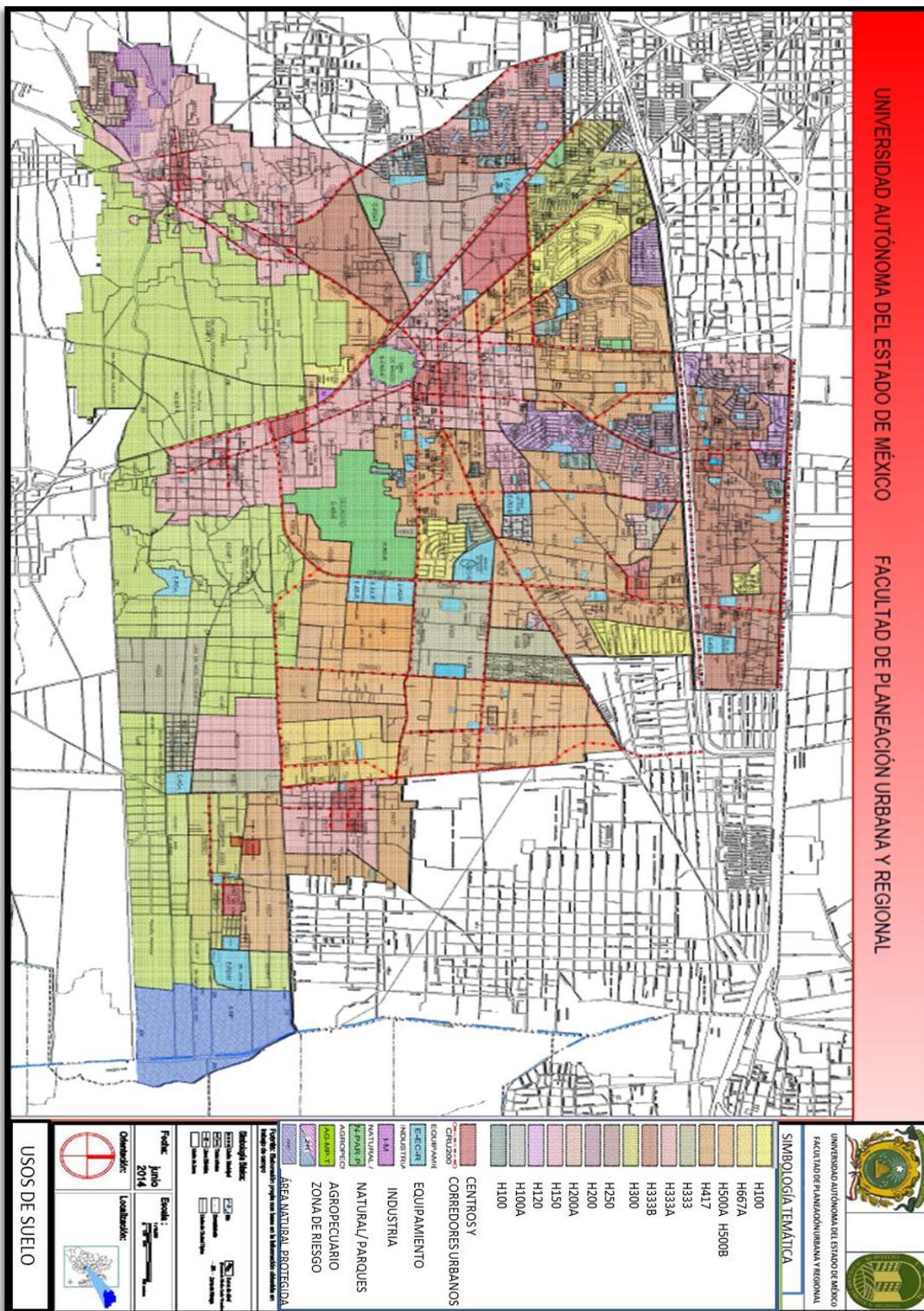
El acelerado crecimiento demográfico y las actividades económicas han propiciado que los cambios de uso de suelo agrícola por suelo urbano sean cada vez frecuentes. Es por lo que se puede apreciar una gran diferencia entre el porcentaje de uso de suelo agrícola y urbano del 2000 y el porcentaje de estos mismos usos en el 2010. El uso agrícola de media productividad se concentra en la zona sur y sureste del municipio: Ejido San Miguel Totocuitlapilco, Área Comunal de San Miguel Totocuitlapilco, Ejido las Lágrimas, Ejido San Sebastián, San Lucas Tunco, San Bartolomé Tlaltelulco y Santa María Magdalena Ocotitlán. La actividad minera se ha apropiado de espacios dentro del territorio en las zonas ubicadas al sureste correspondientes a las localidades de San Lorenzo Coacalco y San Miguel Totocuitlapilco.

Las zonas con uso recreativo (parques) y de conservación (Áreas Naturales Protegidas), son cada vez menores debido al proceso de urbanización. La problemática que presentan radica en el mantenimiento esporádico que se les da por parte de los usuarios y

por parte del sector gubernamental; dicho uso se torna problemático cuando se da el abandono y la subutilización; convirtiéndose en zonas potenciales de riesgo. Las zonas de riesgo se encuentran identificadas en el Ejido de San Sebastián, San Lucas Tunco y Ejido San Bartolomé Tlaltelulco. La principal problemática tiene que ver con los asentamientos humanos que se localizan cerca de dichas zonas. La zona de humedales se identifica en la localidad de San Lucas Tunco, al igual que la zona de riesgo la problemática tiene que ver con la llegada de nuevos asentamientos humanos (Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2013).

Plano No. 2,

USOS DEL SUELO.



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Municipal de Desarrollo de Metepec 2009-2012.

Este ha sido el municipio que mayores transformaciones ha tenido en su estructura urbana a causa de su cercanía al corredor industrial Toluca-Lerma, ya que es y ha sido el receptor de varios conjuntos habitacionales (el hábitat de los trabajadores de la zona industrial), así podemos decir que a través de los conjuntos habitacionales autorizados, se ha cubierto una superficie mayor a 584 ha. En los años sesentas, de acuerdo con el estudio realizado por Aguilera y Corral (1992), en Metepec existían 11 localidades agrícolas que ocupaban el 14.2% del territorio municipal. Para el año 2000 se habían incrementado a 39; se crearon, además, 18 nuevas colonias y se construyeron 131 zonas habitacionales que contemplan tanto fraccionamientos, residenciales y condominios entre los más importantes están El Club Campestre San Carlos (1971), Rancho la asunción (1980), el Conjunto Residencial Providencia (1993) y Residencial Estoril (2005), (Orozco Hernández, Hoyos Castillo, & Marin Origel, 2010).

Un aspecto importante que favoreció estos cambios fue el hecho de que el 87.4% de su superficie es propiedad privada, pues facilitó el intercambio de propiedades así como el cambio de usos de suelo, en lo que se combinaba principalmente, uso agrícola con usos habitacionales y más recientemente usos comerciales y de servicios. El crecimiento inicial surge del territorio cercano a la zona industrial y en la medida que pasaba el tiempo se incrementó el comercio y servicios y la demanda del suelo presentando un desplazamiento de las zonas habitacionales y comerciales hacia áreas contiguas al centro de Metepec. (Aguilera & Corral , 1992)

En 1960, aparece el primer fraccionamiento autorizado en Metepec, “los pilares” que corresponden al tipo popular, ocupando una superficie total de 722,743m² habiéndose lotificado en 1001 lotes donde se permitió construir un número igual de viviendas, siendo la iniciativa privada quien promovió este fraccionamiento. En el sexenio de 1964-1969 se autorizaron 2 fraccionamientos de tipo popular; “las fuentes de San Gabriel y Unidad Victoria.

En el año 1991 la modificación de la Política de Vivienda Estatal deslindo al sector público de la construcción de viviendas y le otorgo el papel de promotor, este hecho consolidó el sector privado en la producción de suelo urbano y vivienda. El incremento de las autorizaciones en Toluca y Metepec se materializó en la edificación de nuevos fraccionamientos y conjuntos habitacionales, En el quinquenio 2000-2005 los conjuntos habitacionales de tipo residencial de lujo cobran fuerza dada la cercanía con la ciudad de México, aunado a la demanda de población solvente que buscaba un lugar para vivir, serían entonces las empresas inmobiliarias quienes ejecutarían los proyectos para habilitar sus intereses valiéndose estratégicamente de la demanda. (Orozco Hernández, Hoyos Castillo, & Marin Origel, 2010)

En los últimos diez años Metepec se ha convertido en un importante y atractivo lugar para la residencia, ha proliferado la construcción de fraccionamientos y colonias urbanas. Pero en los últimos años el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano ha tomado la decisión de no permitir la construcción de fraccionamientos populares, sino tan solo el asentamiento de colonias residenciales.

Figura No.10

**IMAGEN DE LA ENTRADA AL FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIAL
CAMPESTRE “SAN CARLOS”**



Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/place/Metepec,+M%C3%A9xico/@19.2612083,-99.629562,16z/data=!4m2!3m1!1s0x85cd8bae683c2073:0x94983f4fa1cfaa56>

Esto significa además, que los grupos con niveles de ingresos medios y bajos, se encuentran excluidos de la construcción de mega complejos habitacionales populares, con esta conjetura se puede suponer que el Ayuntamiento reserva los espacios que cuentan con una ubicación privilegiada para estratos de niveles de ingreso altos que son capaces de pagar por las ventajas que su ubicación les proporciona.

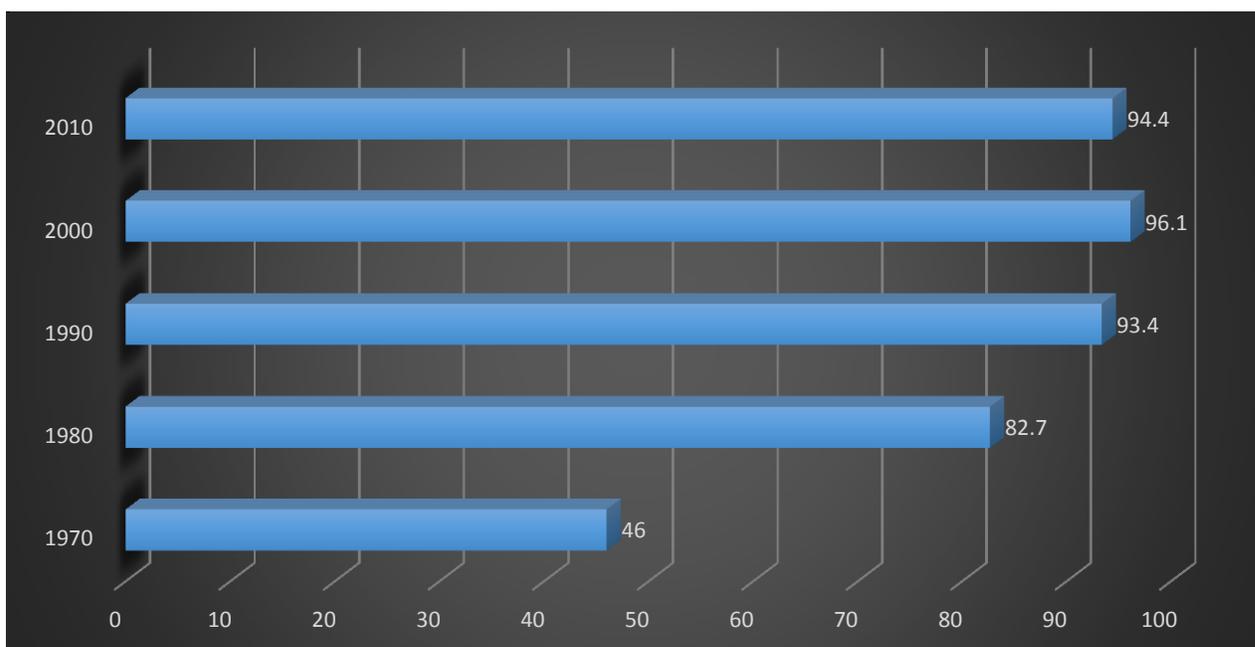
4.4.1. Servicios básicos

La gran inversión inmobiliaria que se desencadenó a finales del siglo pasado atrajo con en muchos otros sitios diferentes cambios, que impactaron de manera negativa así como positivamente al territorio. En el caso de la infraestructura urbana se puede apreciar el mejoramiento a través de la expansión de las redes de servicios públicos favoreciendo a la mayoría de la población que habita en Metepec.

El nivel de cobertura de servicios básicos resulta indispensable para conocer la situación en la que habitan las personas dentro del municipio. Se presenta a continuación información a este respecto.

Gráfica No. 10

PORCENTAJE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 1970 – 2010

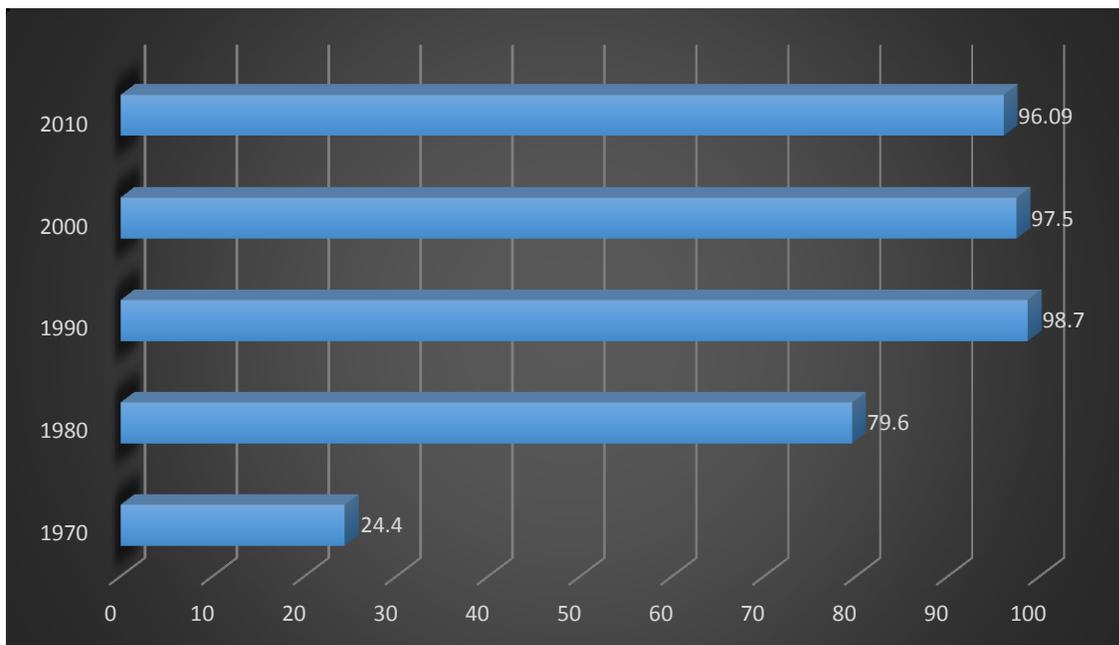


FUENTE: INEGI, Cuaderno Estadístico del Municipio de Metepec 1993. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

El servicio de agua potable se ha incrementado de forma importante en las últimas cuatro décadas, pasando de una cobertura de menos del 50% en 1970 a un 82% para el año de 1980. Un incremento menos pero significativo se registró la siguiente década cuando se llegó a más del 93% de cobertura en este servicio. Aún para el año de 1990 se registraba un déficit de casi siete puntos porcentuales que ha disminuido a prácticamente 4% para el año 2000. Se observa pues una amplia cobertura de este servicio dentro del municipio, sin embargo para el año 2010 este porcentaje cobertura se registra en 94% haciendo evidente la complicación creciente para los municipios el brindar este servicio.

Gráfica no. 11

PORCENTAJE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE DRENAJE EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 1970 – 2010



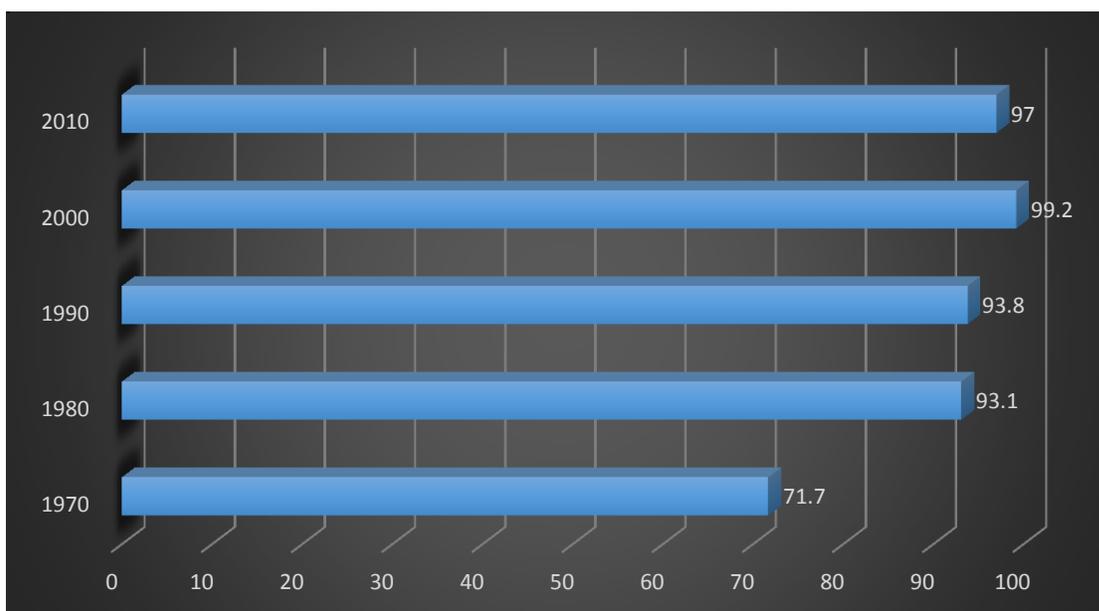
FUENTE: INEGI, Cuaderno Estadístico del Municipio de Metepec 1993. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

El servicio de drenaje ha tenido un comportamiento similar al que se presentó en el servicio de agua potable, pero en este caso el mayor incremento se registró en 1970, cuando

se tenía una cobertura de apenas 24.40%, al pasar al 79.80% para el año de 1980. Ya en las últimas dos décadas el servicio ha alcanzado niveles por arriba del 90% de la cobertura. Lo que resulta sobresaliente en los datos sobre este servicio es que para el año 2000 podemos observar un descenso en el nivel de cobertura del servicio, al pasar de 98.70% en 1990 a 97.50% en el año 2000 y 96% en el 2010. En este acaso se pudieron presentar dos vertiente una en la cual el municipio ya no han puesto en marcha acciones de ampliación de la red de este servicio o la otra, que la demanda ha crecido tanto que no se ha podido satisfacer.

Gráfica No. 12

PORCENTAJE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN EL MUNICIPIO DE METEPEC 1970 - 2010



FUENTE: INEGI, Cuaderno Estadístico del Municipio de Metepec 1993. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

El servicio de energía eléctrica ha presentado el aumento su cobertura más sobresaliente, ya que en una década alcanzó un 71.70%, en el año de 1970, que supero el déficit existente en 1960 donde el 1.30% de las viviendas contaban con el servicio, los incrementos en su nivel de cobertura que han continuado a partir de 1970 le permite alcanzar prácticamente el 100% de la cobertura con el 99.20% de las viviendas con el

servicio en el año 2000 y un 97% para el 2010 teniendo con esto el porcentaje más alto de cobertura de servicios públicos básicos.

El punto sobresaliente de este apartado es el hecho de que en 1970 se tenía una presencia baja de los servicios básicos dentro del municipio, solamente uno de ellos rebasaba el 50% de la población, considerando además que su población era bastante reducida. Sin embargo, con el paso de los años la situación se ha ido modificando, llegando a 1990 donde se reportan porcentajes superiores a 90%.

Actualmente la cobertura de servicios públicos se encuentra con niveles altos, ya que el porcentaje de hogares con todos los servicios (agua potable, energía eléctrica, drenaje y

teléfono) se encuentran entre 94 y 97%. Lo que de acuerdo a la teoría consultada incrementa el precio del suelo. Para corroborar esto se hizo un análisis comparativo entre el precio del suelo en el año 2000 y el precio del suelo en la actualidad.

4.4.2 Atributos de suelo

Para hacer este análisis comparativo en la variable precio del suelo, es importante destacar que se han obtenido dos valores asignados al suelo. Uno de ellos es el valor catastral en el cual influyen factores característicos del predio como el valor unitario del suelo, factor en demérito respecto al frente, fondo, irregularidad, área, topografía y posición dentro de la manzana. Para obtener el valor catastral de un terreno de acuerdo al Manual Catastral del Estado de México, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de México (Gaceta del Gobierno 2009) con fundamento en los artículos 170 fracción V, 171 fracción XI, 185, 187, 189, 197, 199 y 200 del Código Financiero del Estado de México y Municipios donde indica que el valor catastral de un terreno se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$\mathbf{VCT=SP(VUS(FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP))}$$

DONDE:

VCT = Valor total catastral del terreno

SP = Superficie total del terreno del inmueble que se trate

VUS= Valor unitario de suelo correspondiente al área homogénea o banda de valor donde se ubica el inmueble, aprobadas por la legislatura

FFe = Factor en demérito respecto del frente

FFo = Factor en demérito respecto del fondo

FI de= Factor en demérito respecto la irregularidad

FA = Factor en demérito respecto del área

FT = Factor en demérito, respecto de la topografía

FP = Factor en mérito y demérito, respecto de la posición dentro de la manzana

FUENTE: Manual Catastral del Estado de México (2009) (Gobierno del Estado de México, Manual Catastral del Estado de México, 2009)

El otro valor asignado al suelo es el valor comercial en el cual interfieren factores posicionamiento en la ciudad cobertura de servicios públicos, uso de suelo y conectividad entre otras. Este valor al final es el determinante para la venta de algún predio el cual se estipulara en el mercado. La siguiente tabla muestra una comparación entre el valor catastral y valor comercial del año 2000 y del año 2015

Tabla No. 4

TABLA COMPARATIVA DEL PRECIO DEL SUELO 2000-2015 (VALOR CATASTRAL Y VALOR COMERCIAL)

LOTE	SUPERFICIE	VALOR CATASTRAL/M2	VALOR COMERCIAL/M2	USO POTENCIAL	DIRECCIÓN
1	2300	\$500	1300 USD	CONSOLIDACION DE CORREDOR DE SERVICIOS DE MEDIA INTENSIDAD	BENITO JUAREZ, ESQ. PEDRO ASCENCIO
A	500	\$2.30	\$3.50	MIXTO, HABITACIONAL Y COMERCIAL	EZEQUIEL CAPISTRÁN BARRIO DE CUAXUSTENCO
2	18000	\$500	1500 USD	CONSOLIDACION DE CORREDOR DE SERVICIOS DE MEDIA INTENSIDAD	PASEO SAN ISIDRO , ESQ. AV. TOLUCA-TENANGO
B	5673	\$1.17	\$1.70	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	A DOS CUADRAS DE PASEO TOLLOCAN, COL. SAN GERONIMO CHICAHUALCO
3	5500	\$500	1000 USD	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	AV. ESTADO DE MEXICO
C	920	\$3.32	\$8.00	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	PASEO SAN CARLOS LOTE 4
4	16000	\$262	1000 USD	CONSOLIDACION DE CORREDOR DE SERVICIOS DE MEDIA INTENSIDAD	AV. ESTADO DE MEXICO FRENTE A TELEVISIÓN MEXIQUENSE
D	9213	\$2.88	\$6.51	MIXTO, HABITACIONAL Y COMERCIAL	PEDRO ASCENCIO S/N COL. LA MICHOACANA
5	12000	\$338	1200 USD	EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS	AV. TECNOLÓGICO FRENTE AL TECNOLÓGICO REGIONAL DE TOLUCA
E	3099	\$1.631,50	\$3.80	MIXTO, HABITACIONAL Y COMERCIAL	PASEO SAN ISIDRO, COLONIA SANTIAGUITO
6	15000	\$562	\$1.50	EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS	AV. TECNOLÓGICO, FRENTE AL FRACCIONAMIENTO LA VIRGEN
F	716	\$593	\$1.96	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	CAMINO ANTIGUO A METEPEC, COLONIA METEPEC
7	15000	\$500	\$1.20	MIXTO, HABITACIONAL Y COMERCIAL	CAMINO REAL A METEPEC, BARRIO DE CUAXUSTENCO
G	2660	\$924	\$5.25	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	CARRETERA A SAN GASPAR, COLONIA VILLAS METEPEC
8	9000	\$600	\$1.50	EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS	AV. TECNOLÓGICO, ESQ. CAMINO AL CENTRO DE METEPEC, A UN COSTADO DEL TECNOLÓGICO REGIONAL DE TOLUCA, COL. LLANO GRANDE
H	515	\$2.04	\$6.41	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	FRACCIONAMIENTO LA ASUNCIÓN CERCA DE AV. TECNOLÓGICO Y LAS TORRES

LOTE	SUPERFICIE	VALOR CATASTRAL/M2	VALOR COMERCIAL/M2	USO POTENCIAL	DIRECCIÓN
9	9,000	\$338	\$1.50	EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS	PASEO SAN ISIDRO ESQ. HERMENEGILDO GALEANA
I	5,054	\$2.32	\$5.50	EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS	CERCA DE PINO SUAREZ ESQUINA LEONA VICARIO A UN COSTADO DEL IUEM
10	1,067	\$375	\$2.00	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD	PASEO TOLLOCAN ESQUINA AV. TECNOLÓGICO A UN COSTADO DEL MC DONALDS
J	1,317	\$1.04	3800 USD	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD	CIRCUITO METROPOLITANO EXTERIOR ESQUINA AV. DEPORTIVA
11	8,500	\$225	\$1.20	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	PASEO TOLLOCAN CASI ESQUINA CON ADOLFO LÓPEZ MATEOS, COL. FRANCISCO I. MADERO
K	1,430	\$1.50	\$9.01	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	PASEO SAN CARLOS PRIMERA SECCIÓN JUNTO A LOTE F
12	12,000	\$825	1,200 USD	CORREDOR DE SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD	LATERAL DE AV. PINO SUAREZ ESQUINA PASEO SAN ISIDRO No. A UN COSTADO DEL HOTEL SAN JAVIER.
L	236	\$924	\$4.85	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	EN CONJUNTO HABITACIONAL, CONDADO DEL VALLE, CERCA DEL CIRCUITO EXTERIOR METROPOLITANO

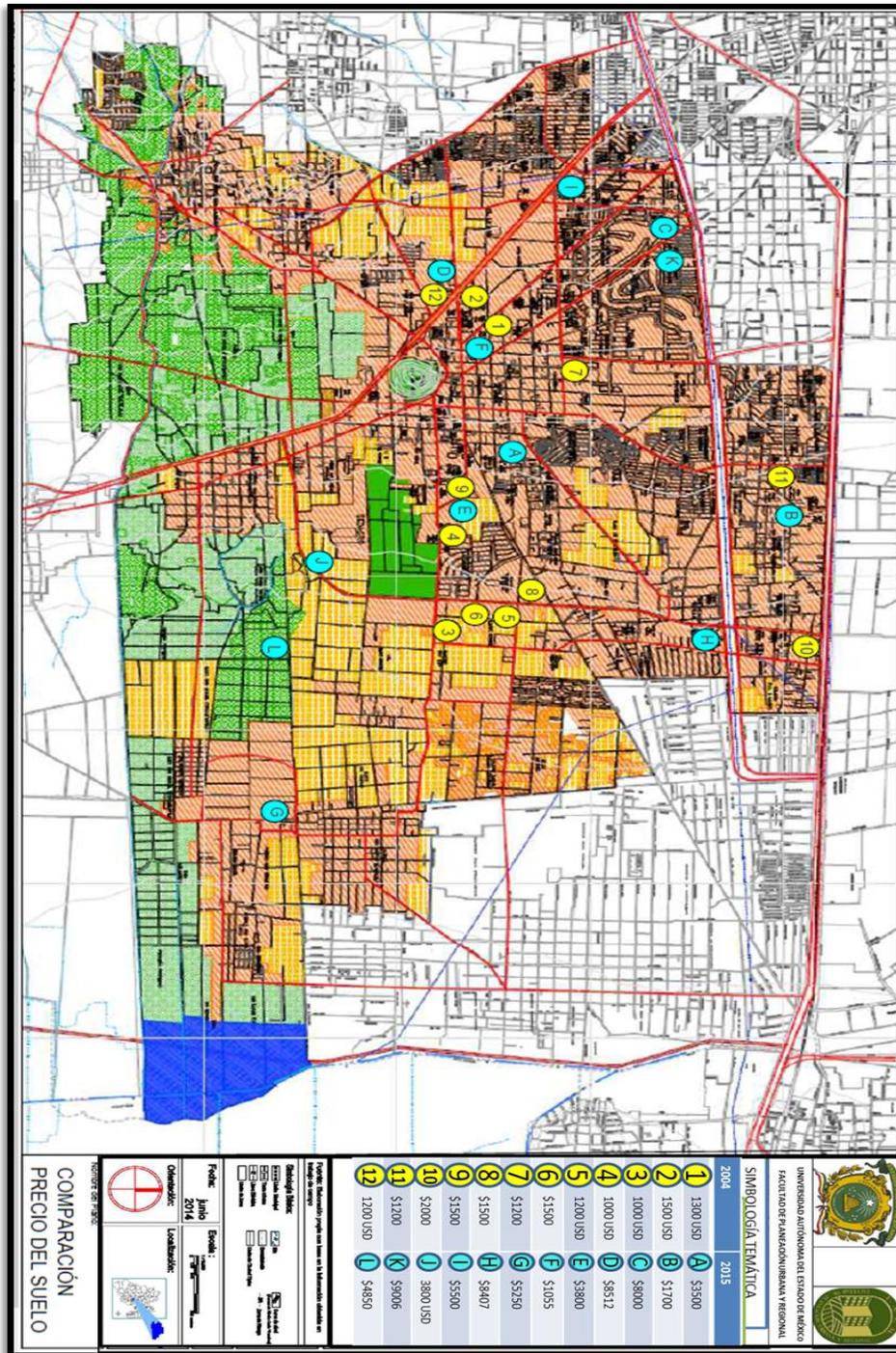
FUENTE: Elaboración propia con base en el trabajo de Ferrusca (2004) y la valoración catastral y comercial del año 2015 establecida en el Manual Catastral del Estado de México 2009. (Gobierno del Estado de México, Tablas de Valores Unitarios del suelo y construcciones, 2014)

Es evidente que el valor catastral difiere respecto al precio comercial tanto en el año 2000 como en el 2015 ya que para obtener el primer valor es necesario tomar en cuenta valores asignados por el estado, por lo contrario el valor comercial puede cambiar a voluntad del propietario y la situación del mercado. Pero existen puntos muy específicos en los cuales la diferencia del precio es muy significativa.

Las mayores diferencias observables en la tabla se presentan principalmente en los puntos que conforman un corredor comercial que se encuentra en proceso de consolidación, como sucedía en año 2000 de acuerdo a Ferrusca (2004) , esto favoreció al incremento del precio del suelo. Para el 2015 estos procesos comerciales ya consolidados que hasta cierto punto se saturaron facilitaron estabilidad u homogenización del precio del suelo en estos espacios.

Plano No. 5

PLANO COMPARATIVO DEL PRECIO DEL SUELO



FUENTE: Elaboración propia con base información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2013 y la valoración catastral y comercial de acuerdo al Manual Catastral del Estado de México 2009.

Para el 2015 los valores del suelo asignados por el estado se incrementaron, sin embargo sigue existiendo una gran diferencia entre ambos valores. Entre todos estos predios analizados el punto “J” se destaca por tener el precio más alto vendiéndose por metro en tres mil ochocientos dólares el metro cuadrado, las características de este predio es que se encuentra alejado de la concentración urbana sin embargo tiene excelente comunicación vial, gracias a la creación del nuevo circuito metropolitano exterior, conectándolo con demás vías importantes, también cabe destacar que muy cerca de este predio se está construyendo un nuevo conjunto urbano residencial

La siguiente tabla muestra una comparación entre las Tablas de Valores Unitarios del Suelo que se aprobaron para el año 2002 y el 2015 para la cual se tomaron en cuenta solo las vialidades que contenían ambas tablas y se consideran de mayor importancia para el desarrollo del municipio y las región.

Tabla No. 5

TABLA COMPARATIVA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, (2002-2015)

NOMBRE DE CALLE	ZONA	MANZANAS	CODIGO	VALOR (2002) m2	VALOR (2015) m2
CARRETERA TOLUCA IXTAPAN	1	168	327	2,000.00	3,003.00
LEONA VICARIO	1	185	330	2,000.00	2,400.00
BENITO JUAREZ GARCIA	4	610	310	1,125.00	2,601.00
PASEO SAN ISIDRO	1	005, 006, 007	315	525.00	1,974.00
HERIBERTO ENRIQUEZ	4	052, 054	340	525.00	1,354.00
PASEO SAN CARLOS	5	617	349	115.00	1,800.00
AVENIDA TECNOLOGICO	8	60	338	525.00	1,042.00
AVENIDA SOLIDARIDAD LAS TORRES	5	501	345	750.00	1,742.00

FUENTE: Gaceta del Gobierno del Estado México, (Gobierno del Estado de México, Tabla de valores unitarios del suelo y construcciones, 2002), Gaceta del Gobierno del Estado de México (2014). (Gobierno del Estado de México, Manual Catastral del Estado de México, 2009)

En esta tabla comparativa se analizan los valores asignados por el estado a las zonas y manzanas que han tenido mayor importancia y crecimiento en el aspecto social como económico. El área que corresponde al corredor comercial de la carretera Toluca Ixtapan, sigue teniendo el valor más alto asignado seguido calle Benito Juárez y Leona Vicario ejes viales principales de la zona de estudio elegida. Sin embargo estas zonas presentaron una tasa de crecimiento porcentual del 0.5%, 1.3% y 0.2% respectivamente en cambio las zonas de las calles Heriberto Enríquez, Paseo San Isidro y Paseo San Carlos presentaron un crecimiento de 1.5%, 2.7% y 14.65% respectivamente. Esto nos indica que si bien es cierto el uso comercial sigue siendo al que se le concede mayor valor del suelo, las asignaciones

de precio por parte del estado han favorecido al uso habitacional a lo largo de estos últimos 13 años.

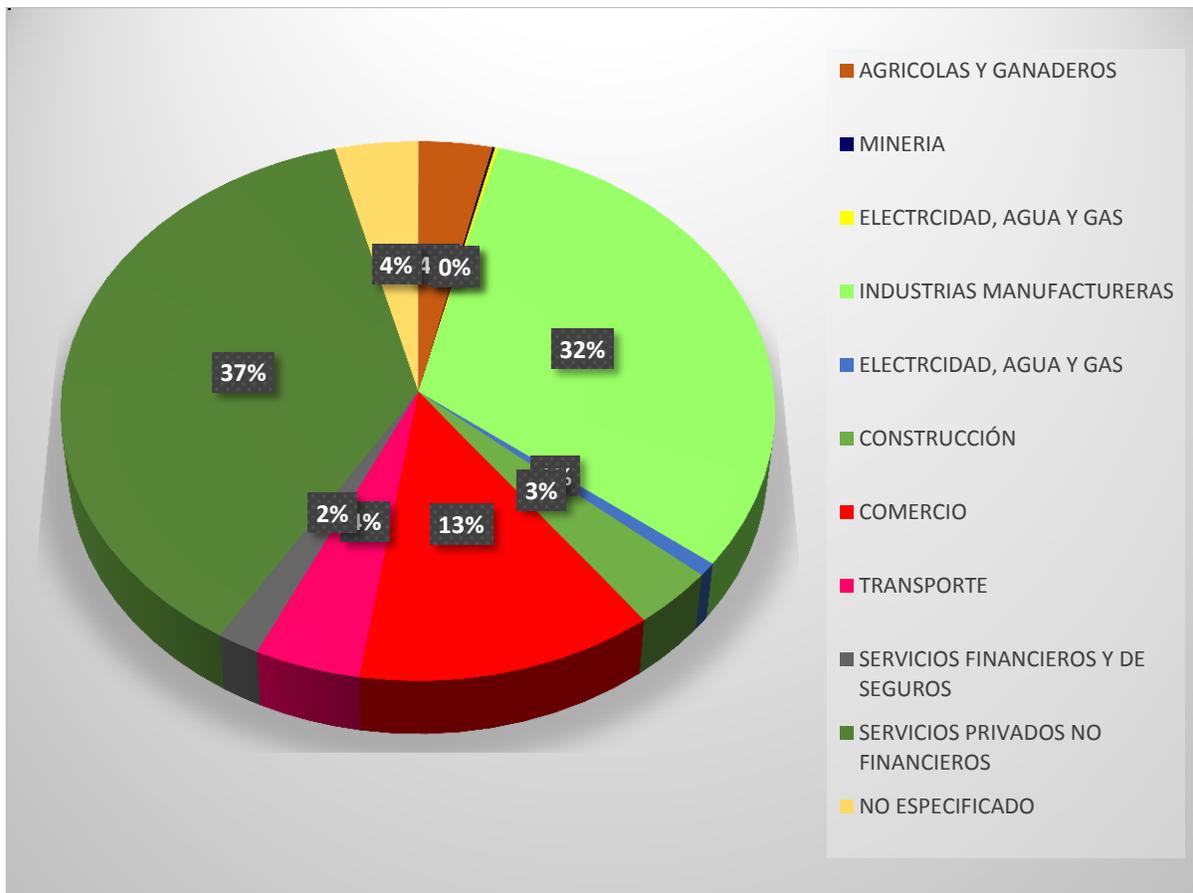
4.5. Cambios económicos

En los años sesenta Metepec era un territorio que se desempeñaba sobre todo en la actividad agrícola y por ello considerado como un espacio eminentemente rural. Fue pues hasta principios de los años setenta cuando, cuando comenzó la transformación más drástica del municipio de Metepec de acuerdo con lo que menciona (Gomez, 2011). Este municipio ha tenido en las últimas cuatro décadas el mayor cambio y crecimiento urbano dentro de la ZMT, al grado de haber superado a la propia ciudad de Toluca en concentración de inversión y oferta inmobiliaria, comercial y de servicios en un corto lapso de tiempo, desembocado en un proceso de conformación de nueva centralidad comercial (Gomez, 2011).

Esta conformación urbana particularmente la parte que sirve de lazo funcional entre Toluca y Metepec, ha significado para la población una forma de vida más moderna, que se manifiesta con la presencia de servicios y una amplia gama de cadenas comerciales de capital internacional, tan sólo por mencionar algunas: Plaza Las Américas, Plaza Galerías, Pabellón Metepec.

Las diferentes etapas que conforman el contexto histórico del municipio llevaron a consolidar un espacio específico y particular para desarrollar una amplia gama de actividades básicamente del sector terciario, como se muestra en la gráfica No. 13. Se puede observar que en 1990 la distribución de actividades comienza a inclinarse a los sectores de servicios privados, comercio e industria manufacturera.

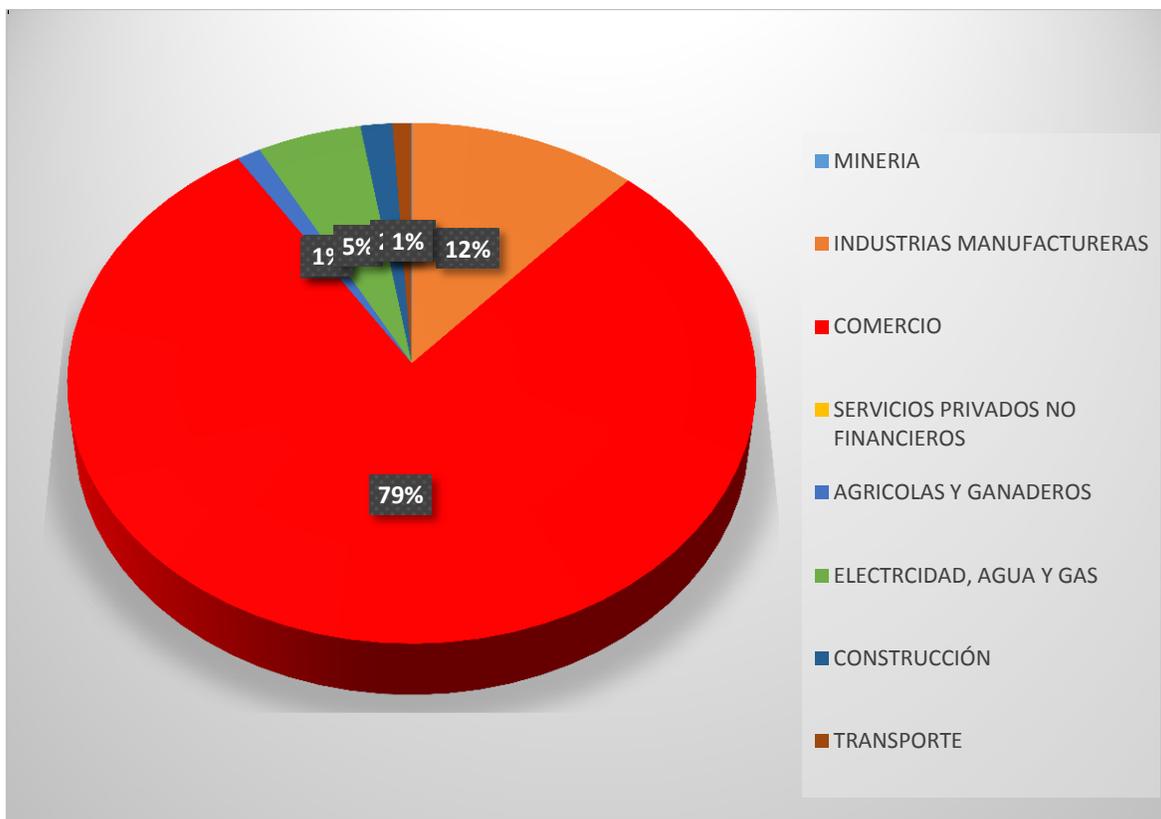
Gráfica no. 13

DISTRIBUCION POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1990

FUENTE: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1990

Ya para 2010 el cambio de actividades económicas se fortalece y robustece la zona comercial de la región. Más de las tres cuartas partes de la actividad económica total que se desarrolla en el municipio está enfocada al comercio. La siguiente actividad que tiene mayor prevalencia en Metepec es la industria manufactura con un total de 12 por ciento seguida por los servicios públicos y privados (electricidad, agua, gas) con cinco por ciento de la cantidad como se muestra en la gráfica No. 14.

Gráfica no. 14

DISTRIBUCION POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2010

FUENTE: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010

En este contexto Metepec, uno de los municipios integrantes de la ZMT desde su primera fase de metropolización, en el lapso de cuatro décadas experimentó una serie de cambios al interior de su territorio que terminaron por transformarlo de un municipio predominantemente agrícola y artesanal, a uno netamente urbano, ubicándolo, sólo por debajo de Toluca, como el municipio con mayor peso económico y demográfico en esta zona metropolitana (Aguilera & Corral , La producción del suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México (1946-1992), 1992).

El sector secundario, no es muy significativa en cuanto al número de establecimientos con que se cuenta. Lo que sí es importante destacar es que aún forma parte importante de población que se emplea en la zona industrial de Toluca y Lerma; y en lo que

se refiere a una actividad tradicional, la alfarería, es una actividad en la que buena parte de la población, principalmente de los barrios centrales se emplean. Esta actividad ha venido a ser desplazada por la pujante actividad terciaria de concentración de plusvalor que se concentra sobre todo en una zona muy beneficiada por el capital.

El sector terciario, de comercio y servicios especializados, se han convertido en la parte medular de la economía municipal. Esto se debe a la ubicación estratégica del municipio como un subcentro de servicios de la Zona Metropolitana de Toluca principalmente. Esta tendencia, que ya se observa el 1990, se hace más clara hacia el presente, donde se está redefiniendo la vocación económica de Metepec. Siendo el lugar hacia donde se orientan las inversiones de capital de tipo terciario, se observa pues un claro proceso de terciarización.

A partir de la década de los 90's, Metepec fue objeto de otras transformaciones socio-espaciales derivadas del auge de la construcción de desarrollos habitacionales de interés medio y residencial, así como de la construcción de centros comerciales (1992, pág. 174). Las actividades económicas se han ido especializando a través de tiempo y el sector terciario se ha beneficiado con diferentes ramificaciones que ofrecen un amplio panorama de consumo.

Delimitación de polígono de estudio

Para poder identificar el espacio de estudio que concentra la mayor cantidad de comercios y servicios especializados que además están dirigidos a sectores de la población específicos, se elaboró un recuento análisis de los negocios que existen en el territorio, de esta manera se logró precisar un polígono que se muestra en el plano No. 6 como punto determinante para la conformación de una nueva centralidad comercial imagen. Este polígono se encuentra delimitado básicamente por cuatro vialidades importantes, al norte Boulevard Solidaridad las Torres, al sur la calle Paseo San Isidro, al poniente la carretera

Toluca-Tenango y al oriente Avenida Ignacio Comonfort. (INEGI, Sistema para Consulta de Información Censal 2010, 2014)

Plano No. 6,

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO



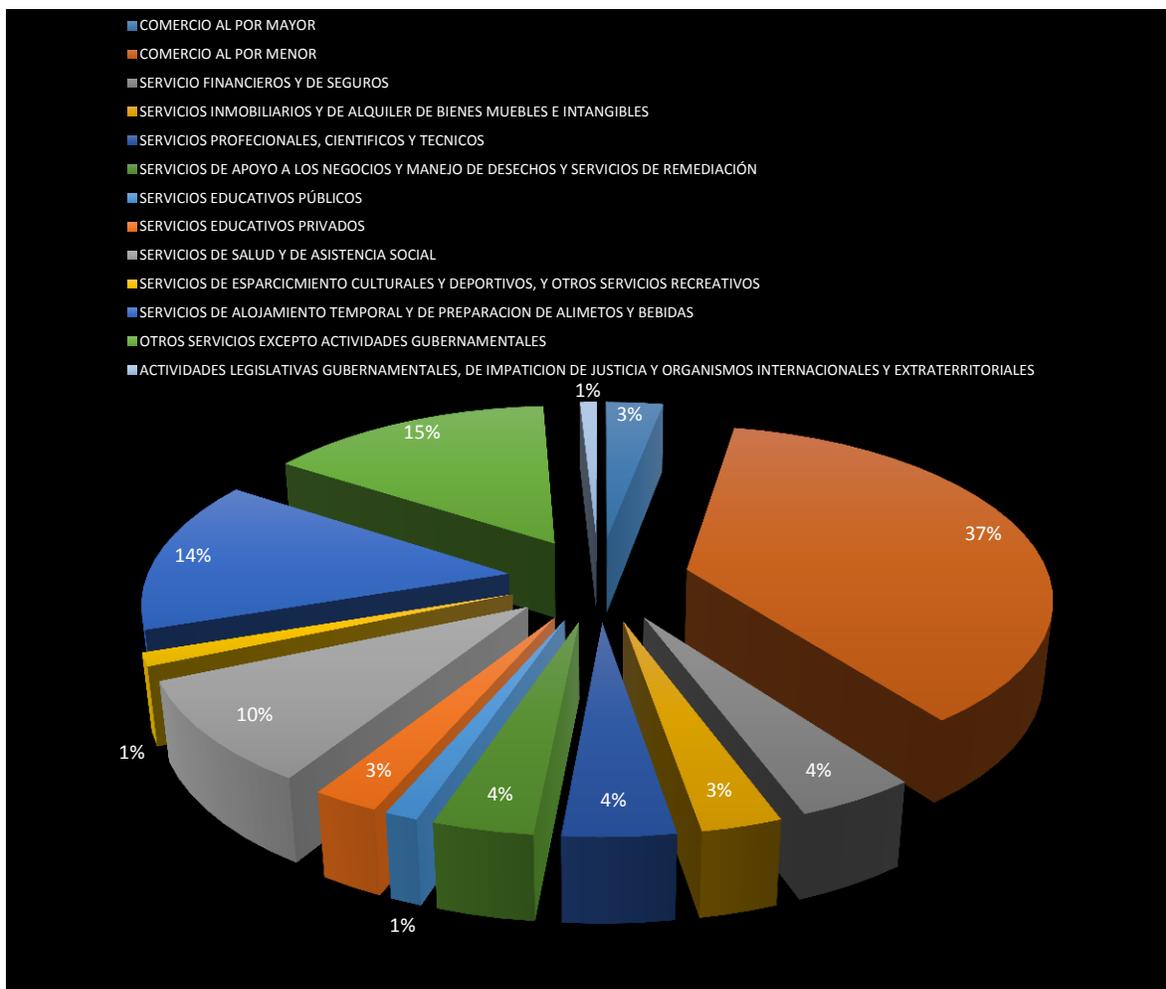
Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema para la Consulta de Información Censal 2010, (INEGI).

Dentro de este polígono se encuentran distribuidos pequeños establecimientos, tiendas, negocios y gran parte de los servicios especializados, plazas comerciales que se ofrecen en el municipio, así como conjuntos habitacionales de carácter residencial campestre y fraccionamientos con viviendas de interés social y plurifamiliar. Esta composición de diferentes niveles socioeconómicos en un mismo espacio da como resultado un comportamiento social, económico así la conformación de una estructuración territorial muy particular que se genera a la llegada de una gran oferta comercial.

Para equiparar las diferencias que existen en la oferta comercial y de servicios del polígono, se elabora un análisis y clasificación los negocios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2013) que arrojó como resultado la gráfica No. 15.

Gráfica No.15

DISTRIBUCIÓN DE COMERCIO Y SERVICIOS POLÍGONO DE ESTUDIO



Fuente: Elaboración propia con base en el (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013)

Dentro de este polígono se identificó un total de 1367 unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013), todas aparentemente ubicadas aleatoriamente. Una de las finalidades de esta investigación es identificar como impactan estas unidades económicas en la estructuración de un territorio y cuál es el patrón que siguen para localizarse. Para que de acuerdo a esto se determine si la conformación y estructuración de esta centralidad tiene influencia socio-terrotorial y económica a mayor escala.

Tabla No. 6

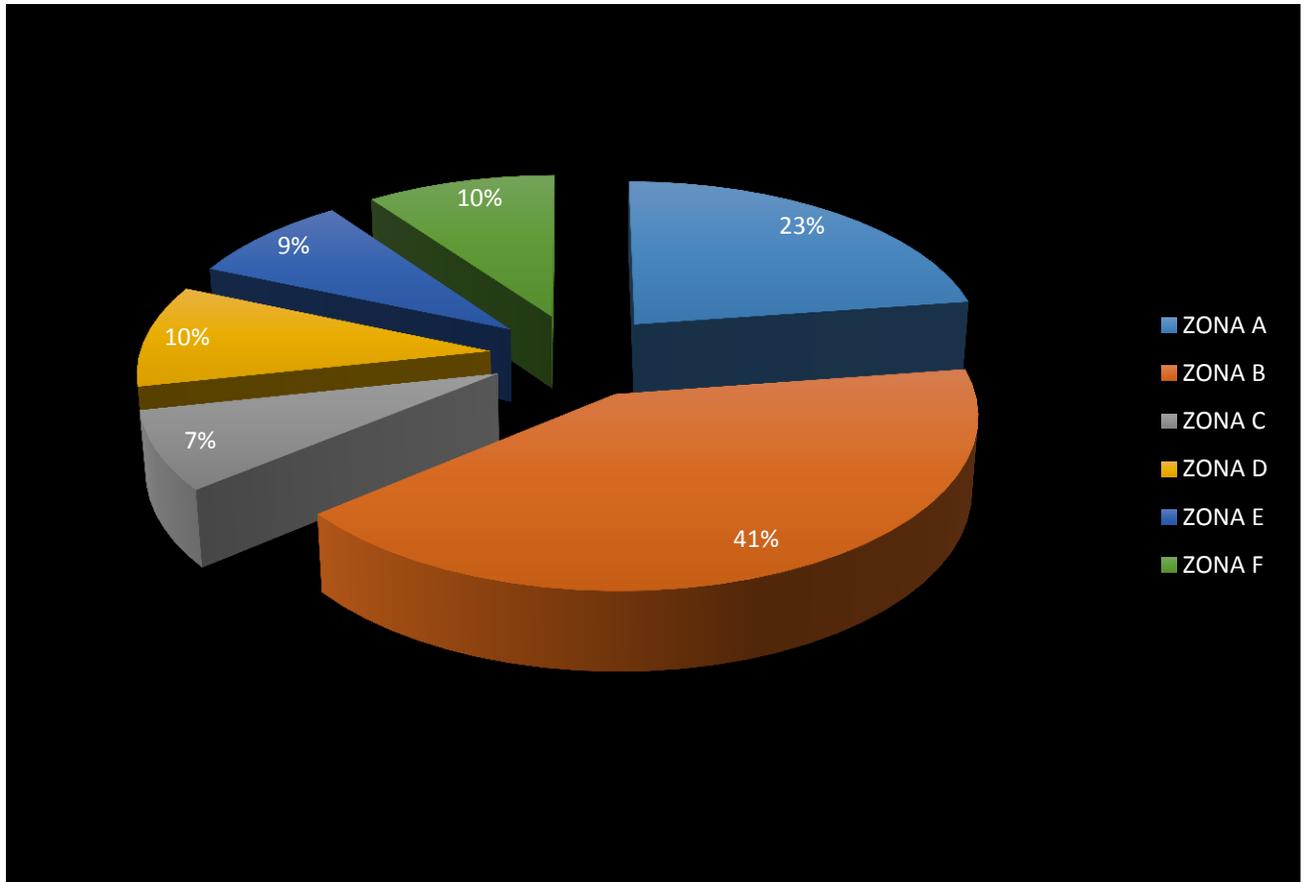
Tabla de zonificación de acuerdo a las unidades económicas

N	ACTIVIDAD ECONÓMICA	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E	ZONA F	TOTAL
1	COMERCIO AL POR MAYOR	9	19	6	1	6	0	41
	%	22	46.3	14.6	2.4	14.6	0	
2	COMERCIO AL POR MENOR	117	268	42	24	35	18	504
	%	23.2	53.2	8.3	4.8	6.9	3.6	
3	SERVICIO FINANCIEROS Y DE SEGUROS	16	37	0	4	2	2	61
	%	26.2	60.7	0	6.6	3.3	3.3	
4	SERVICIOS INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER DE BIENES MUEBLES E INTANGIBLES	9	13	6	4	7	2	41
	%	22	31.7	14.6	9.8	17.1	4.9	
5	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTIFICOS Y TECNICOS	12	18	4	11	10	2	57
	%	21.1	31.6	7	19.3	17.5	3.5	
6	SERVICIOS DE APOYO A LOS NEGOCIOS Y MANEJO DE DESECHOS Y SERVICIOS DE REMEDIACIÓN	18	14	1	2	4	12	51
	%	35.3	27.5	2	3.9	7.8	23.5	
7	SERVICIOS EDUCATIVOS PÚBLICOS	3	0	2	0	5	7	17
	%	17.6	0	11.8	0	29.4	41.2	
8	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS	7	15	3	3	5	1	34
	%	20.6	44.1	8.8	8.8	14.7	2.9	
9	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	13	26	4	72	4	12	131
	%	9.9	19.8	3.1	55	3.1	9.2	

N	ACTIVIDAD ECONÓMICA	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E	ZONA F	TOTAL
10	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	2	12	0	0	2	1	17
	%	11.8	70.6	0	0	11.8	5.9	
11	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	39	84	12	9	17	36	197
	%	19.8	42.6	6.1	4.6	8.6	18.3	
12	OTROS SERVICIOS EXCEPTO ACTIVIDADES GUBERNAMENTALES	64	52	22	5	20	41	204
	%	31.4	25.5	10.8	2.5	9.8	20.1	
13	ACTIVIDADES LEGISLATIVAS GUBERNAMENTALES, DE IMPATACION DE JUSTICIA Y ORGANISMOS INTERNACIONALES Y EXTRATERRITORIALES	1	7	2	0	1	1	12
	%	0.3	58.3	16.7	0	8.3	8.3	
		310	565	104	135	118	135	367

Fuente: Elaboración propia con base en el (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013)

Gráfica No. 16

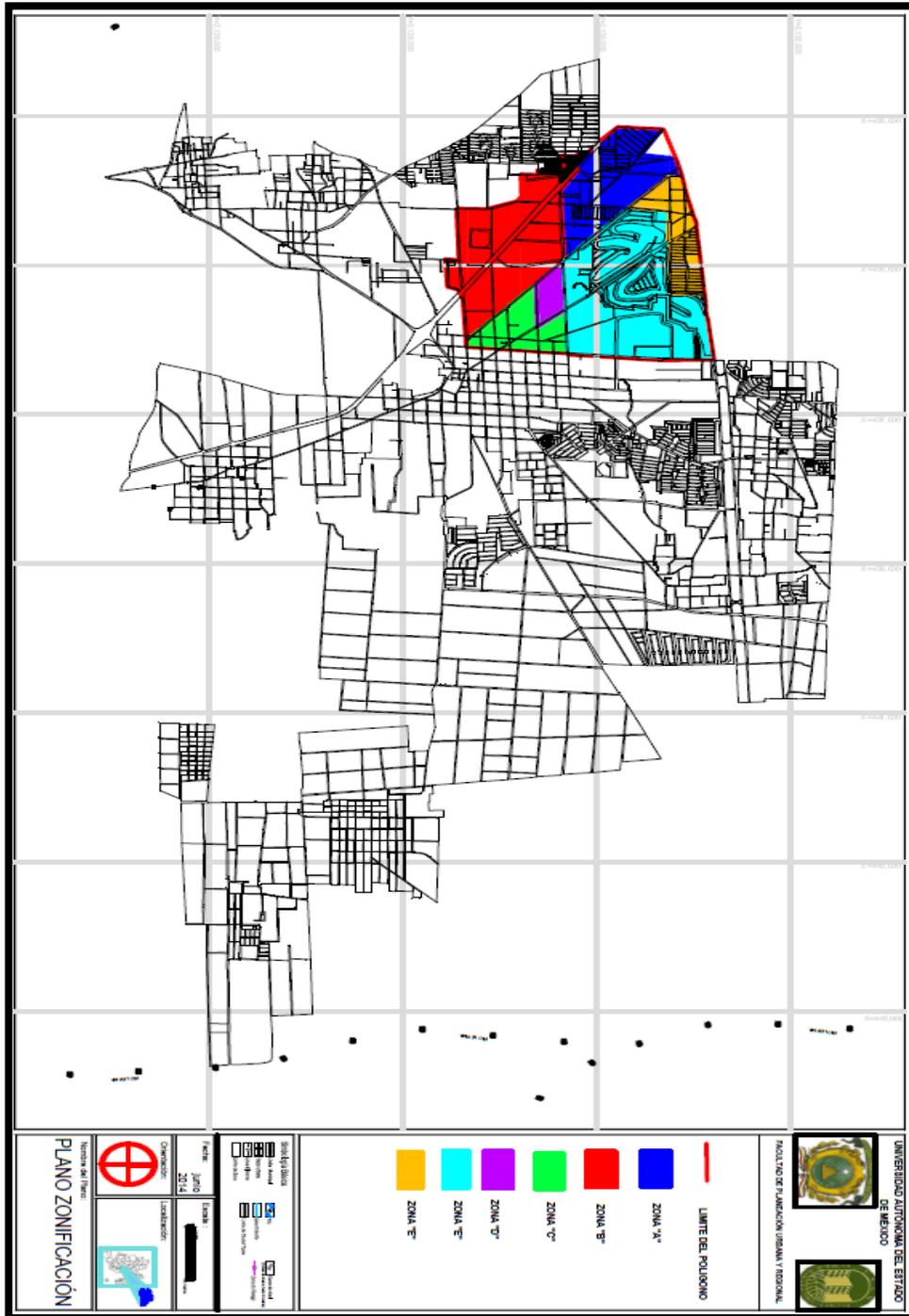
Porcentaje de concentración de unidades económicas por zona.

Fuente: Elaboración propia con base en el (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013)

La zonificación nos ayuda a identificar cuáles son las áreas que tienen mayor concentración de unidades económicas, asimismo se puede precisar qué tipo de unidades económicas prevalecen. La zona que concentra la mayor cantidad de unidades económicas es la “B” con un 41% de las unidades totales. Un factor importante que favorece este espacio es que contiene tres de las plazas más importantes de la región, que son Pabellón Metepec, Plaza las Américas y Galerías Metepec.

Plano No. 7,

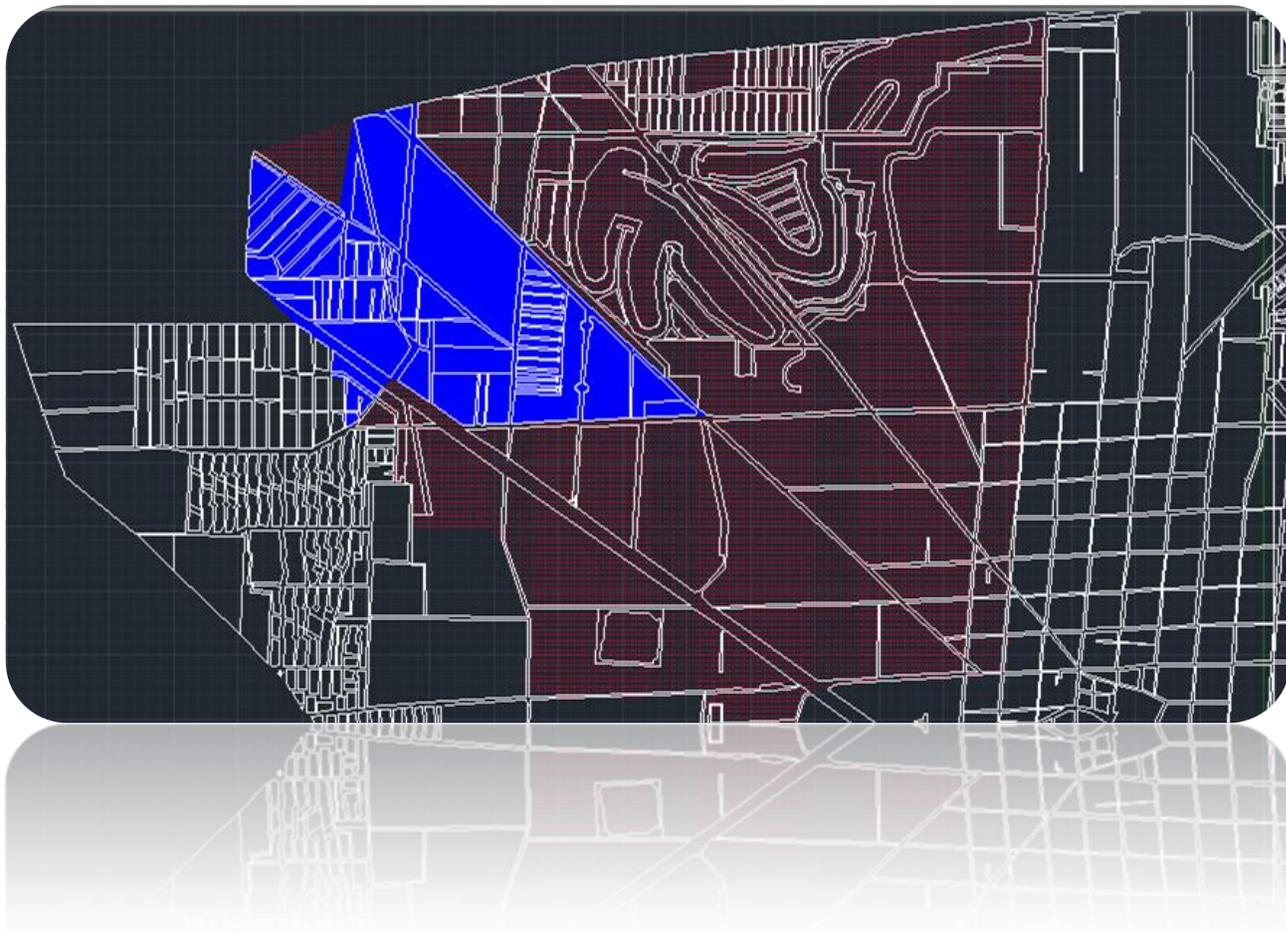
ZONIFICACIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

Figura No. 11

ZONA “A”.



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

Esta fue determinada como la Zona “A” la cual presenta la mayor conurbación con el municipio de Toluca, ya que colinda al norte y este con el municipio antes mencionado. Contiene 310 unidades económicas de acuerdo con el DENU (INEGI, 2013) de las cuales el 38% se enfoca al comercio al por menor, el 52% a los servicios de diversos tipos, un 3% al comercio al por menos, otro 3% a servicios educativos y por ultimo un 4% al los servicios de salud, los servicios educativos que destacan en la zona son de sector privado los cuales se mencionan en la Tabla 7.

Tabla 7.

TABLA DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS “ZONA A”

UNIDAD ECONÓMICA	SERVICIO
FONDICT UAEM	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PÚBLICO
JARDÍN DE NIÑOS GENERAL JUAN ÁLVAREZ	ESCUELAS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR DEL SECTOR PÚBLICO
INGLÉS UNIVERSAL METEPEC	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
INSTITUTO TORRES QUINTERO	ESCUELAS DEL SECTOR PRIVADO QUE COMBINAN DIVERSOS NIVELES DE EDUCACIÓN
INSTITUTO UNIVERSITARIO DEL ESTADO DE MÉXICO	ESCUELAS DE EDUCACIÓN SUPERIOR DEL SECTOR PRIVADO
SECUNDARIA OFICIAL NO 632 JUAN ESCUTIA	ESCUELAS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA GENERAL DEL SECTOR PÚBLICO
URBAN SWAGG	ESCUELAS DE ARTE DEL SECTOR PRIVADO
CENTRO DE YOGA BABA SIRI CHAND	ESCUELAS DE DEPORTE DEL SECTOR PRIVADO
EF SERVICIOS EN EDUCACIÓN INTERNACIONAL	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
GRUPO HEMKA LENGUAJE CENTER	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
INSTITUTO GASTRONÓMICO CORBUSE	ESCUELAS DEL SECTOR PRIVADO DEDICADAS A LA ENSEÑANZA DE OFICIOS
ALIANZA FRANCO MEXICANA DE TOLUCA A.C. ANEXA METEPEC	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
CURSOS DE PERSONALIDAD STARLET	OTROS SERVICIOS EDUCATIVOS PROPORCIONADOS POR EL SECTOR PRIVADO
PANGEA IDIOMAS	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
INSTITUTO DE ARTES ESCÉNICAS SOKOLOV	ESCUELAS DE ARTE DEL SECTOR PRIVADO
CHINESE LEARNING CENTER	SERVICIOS DE APOYO A LA EDUCACIÓN
ANGLO CENTRO METEPEC	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
CENTRO BERLITZ METEPEC	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
ESTUDIOS EDUGO S.A. DE C.V.	SERVICIOS DE PROFESORES PARTICULARES
COLEGIO ARGOS S.C.	ESCUELAS DEL SECTOR PRIVADO QUE COMBINAN DIVERSOS NIVELES DE EDUCACIÓN
ESCUELAS DE DEPORTE DEL SECTOR PRIVADO	ESCUELAS DE DEPORTE DEL SECTOR PRIVADO
LECTO NIVELACIÓN ACADEMICA	SERVICIOS DE PROFESORES PARTICULARES
CANAMEX	SERVICIOS DE APOYO A LA EDUCACIÓN
VIDA Y BALANCE PILATES	ESCUELAS DE DEPORTE DEL SECTOR PRIVADO
INGLÉS POR ESPECIALIDADES	ESCUELAS DE IDIOMAS DEL SECTOR PRIVADO
CENTRO DE EXTENSIÓN UNIVERSIDAD ANÁHUAC	ESCUELAS DE EDUCACIÓN SUPERIOR DEL SECTOR PRIVADO
UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA	ESCUELAS DE EDUCACIÓN SUPERIOR DEL SECTOR PRIVADO

UNIDAD ECONÓMICA	SERVICIO
INSTITUTO CENCA S.C.	ESCUELAS DEL SECTOR PRIVADO QUE COMBINAN DIVERSOS NIVELES DE EDUCACIÓN
UNIVERSIDAD METROPOLITANA LATIN CAMPUS	ESCUELAS DE EDUCACIÓN SUPERIOR DEL SECTOR PRIVADO
BEMOL	ESCUELAS DE ARTE DEL SECTOR PRIVADO

Fuente: Elaboración propia con base en el (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013)

En la zona “A” la mayoría de estas unidades económicas se enfocan en brindar servicios de diferentes tipos, tales como servicio financieros y de seguros, servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles, servicios profesionales, científicos y técnicos, otros servicios excepto actividades gubernamentales, el resto de las actividades se enfocan en el comercio al por menor. Tomando como referencia los datos arrojados por el INEGI y contrastando esto con los recorridos en campo, se puede identificar que la mayor concentración del comercio en la zona “A” se presenta en la parte que colinda directamente con Toluca, también se identificó que esta zona concentra la mayor cantidad de servicios bancarios y la mayor cantidad de agencias de autos ubicados principalmente en la calles Benito Juárez, Guadalupe victoria y J. Ma. Pino Suarez.

*Figura No.12***ZONA “B”**

Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

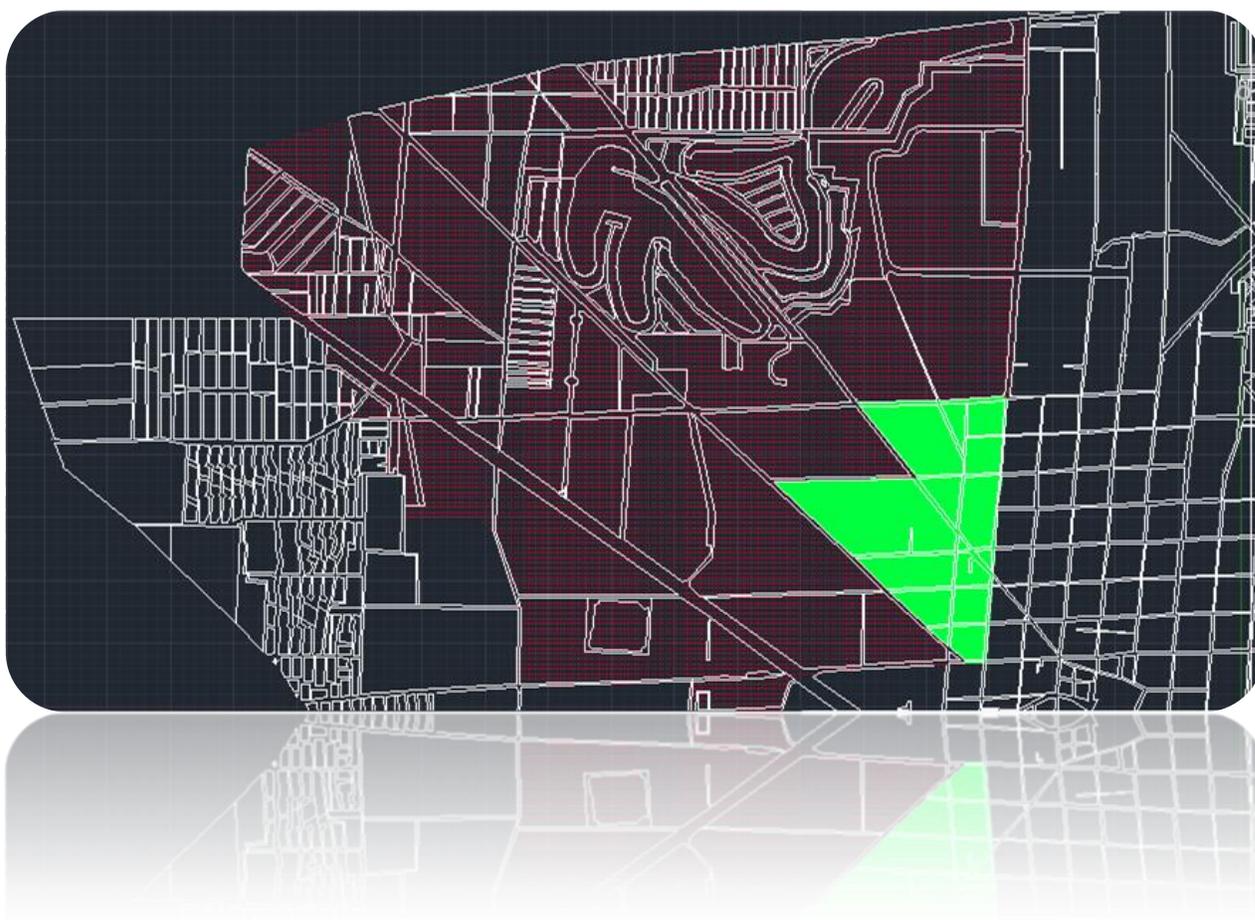
Esta es la zona determinante para denominar a esta área una nueva centralidad ya que de acuerdo al DENUe la Zona “B” concentra 565 unidades económicas importantes, es decir concentra el 41.3% de la actividad económica del subcentro. El 50% de estas unidades se orientan al comercio, el 41% a los servicios de diferentes tipos, el 5% a los servicios de salud, un 3% a servicios educativos y el 1% a servicios gubernamentales.

Este polígono concentra tres de las plazas comerciales más importantes para el municipio y probablemente para la Zona Metropolitana del Valle de Toluca que son; Pabellón Metepec, Plaza las Américas y Galerías Metepec, además de las mencionadas

existen otras con menores dimensiones que individualmente no parecen tener mayor importancia, pero en conjunto, complementan y conforman el polígono con mayor concentración de unidades económicas en la región.

Figura No. 13

ZONA “C”



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

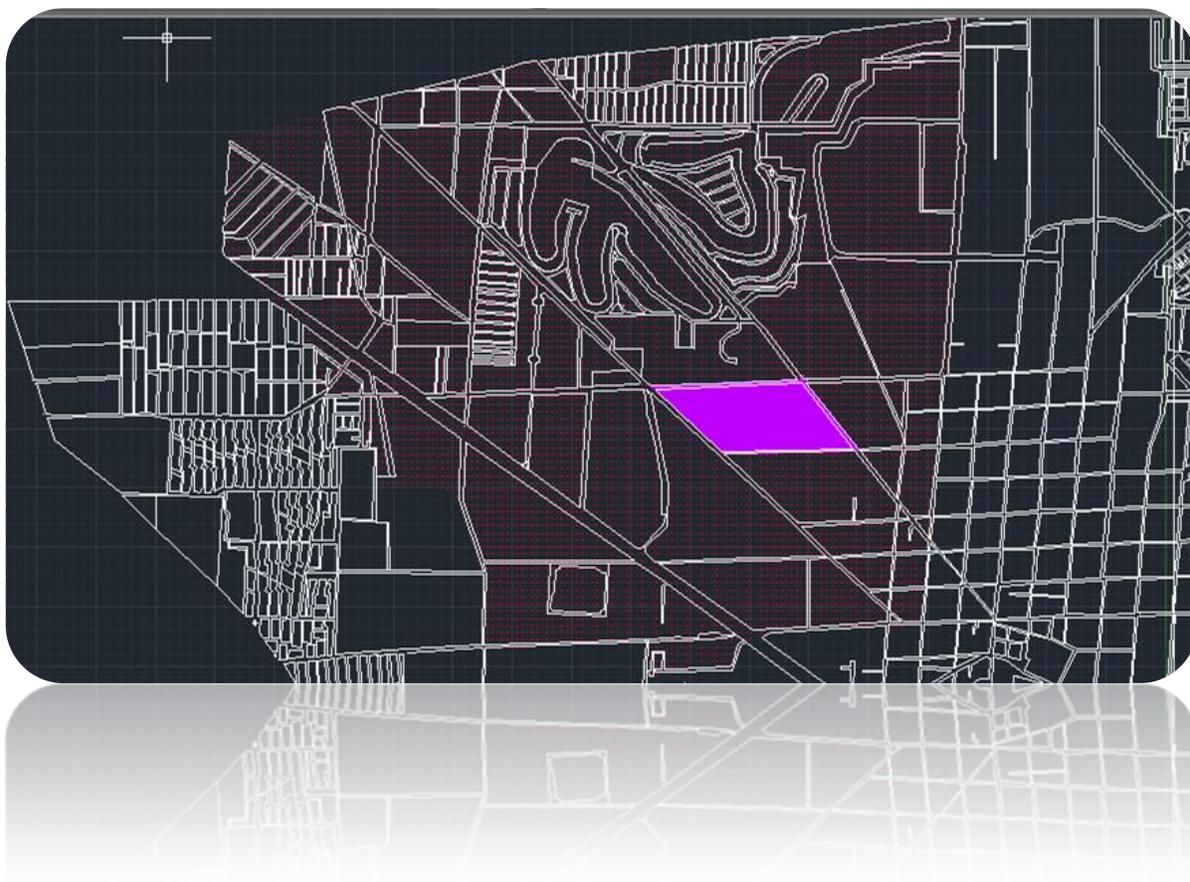
La Zona “C” es la que se encuentra mas cerca del centro tradicional de Metepec, contiene un total de 104 unidades económicas de las cuales el 46% esta enfocado al

comercio, 43% en servicios, 4% a servicios de salud, 5% a servicios de educación y por ultimo 2% a servicios gubernamentales.

Esta es la zona que contiene menos unidades económicas de todas las zonas asignadas en el polígono de estudio. A pesar de que principalmente están enfocados al comercio los negocios que se encuentran en esta zona no cuentan con las mismas características, pues los comercios tienen menores dimensiones y menor especialización.

Figura No. 14

ZONA “D”



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

Esta zona se encuentra al centro del polígono de estudio y cuenta con la menor cantidad del territorio, cuenta con el 19% de sus unidades económicas dirigidas al comercio, 26% en servicios de diversos tipos, un 2% únicamente en servicios de educación particular y un 53% en servicios de salud, los cuales se desagregan en la Tabla No 7 . El elemento destacable de esta zona es la alta concentración de servicios de salud, de los cuales la gran mayoría son privados.

Tabla 8.

TABLA DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD “ZONA D”

UNIDAD ECONÓMICA	SERVICIO
ODONTOLOGÍA DE VANGUARDIA	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
BC CLINIK	CONSULTORIOS DE MEDICINA GENERAL DEL SECTOR PRIVADO
PSIC. MARÍA DEL ROCÍO ZERÓN CORRAL	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO
EFRÉN VELÉZ GÓMEZ	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
JOJMA INSTITUTE A.C.	ORFANATOS Y OTRAS RESIDENCIAS DE ASISTENCIA SOCIAL DEL SECTOR
OCULAR CENTER	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DEL SECTOR PRIVADO DE AUDIOLOGÍA Y DE TERAPIA OCUPACIONAL FÍSICA Y DEL LENGUAJE	CONSULTORIOS DEL SECTOR PRIVADO DE AUDIOLOGÍA Y DE TERAPIA OCUPACIONAL, FÍSICA Y DEL LENGUAJE
CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
LABORATORIO ARQUÍMIDES Y DORSCH	LABORATORIOS MÉDICOS Y DE DIAGNÓSTICO DEL SECTOR PRIVADO
LABORATORIO POLANCO	LABORATORIOS MÉDICOS Y DE DIAGNÓSTICO DEL SECTOR PRIVADO
CENTRO PSICOPEDAGÓGICO PSICOINTEGRA S.C.	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO
OTROS CENTROS DEL SECTOR PRIVADO PARA LA ATENCIÓN DE PACIENTES QUE NO REQUIEREN HOSPITALIZACIÓN	OTROS CENTROS DEL SECTOR PRIVADO PARA LA ATENCIÓN DE PACIENTES QUE NO REQUIEREN HOSPITALIZACIÓN
LIC. EN NUTRICIÓN FABIOLA JIMÉNEZ	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DE MEDICINA GENERAL DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA GENERAL DEL SECTOR PRIVADO
LIC. INDRA HUERTA MENÉZ	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
MEDICENTRO UNIDERMA SOLÍS	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
MÉDICA SAN ISIDRO	HOSPITALES GENERALES DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO MÉDICO SIN NOMBRE	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
DIAGNÓSTICO DENTO MAXILAR S.C.	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
LIC. CATALINA GARCÍA ROJAS REYNOSO	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DEL SECTOR PRIVADO DE AUDIOLOGÍA Y DE TERAPIA OCUPACIONAL FÍSICA Y DEL LENGUAJE	CONSULTORIOS DEL SECTOR PRIVADO DE AUDIOLOGÍA Y DE TERAPIA OCUPACIONAL, FÍSICA Y DEL LENGUAJE
TERAPIA PSICOLÓGICA Y NUTRICIONAL	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DENTAL SIN NOMBRE	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
PSICOLOGÍA CLÍNICA INTEGRAL	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO

UNIDAD ECONÓMICA	SERVICIO
NUTRICIÓN EN EL CICLO DE VIDA	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
ARMONÍA PEDAGOGÍA Y PSICOTERAPIA S.C.	CONSULTORIOS DE PSICOLOGÍA DEL SECTOR PRIVADO
KINDER INTEGRAL FUTURE KIDS S.C.	GUARDERÍAS DEL SECTOR PRIVADO
SINTERGIA NUTRICIÓN	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
DIAGNOSTIC SUPPORT METEPEC	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
GRUPO MÉDICO CIPRES	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
L N DAFNE ANGÉLICA LEÓN CAMPUZANO Y L N QUIROPRÁCTICO CARLOS ZEPEDA MENDIETA	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
LIC GEORGINA MORALES MOTA	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
QUEST DIAGNOSTICS MEXICO S.A. DE C.V.	LABORATORIOS MÉDICOS Y DE DIAGNÓSTICO DEL SECTOR PRIVADO
CENTRO MÉDICO DE TOLUCA S.A. DE C.V.	HOSPITALES DEL SECTOR PRIVADO DE OTRAS ESPECIALIDADES MÉDICAS
CENTRO DE SALUD METEPEC ISEM	HOSPITALES GENERALES DEL SECTOR PÚBLICO
CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
DIAGNOSTIC SUPPORT METEPEC	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
SMILE & TOOTH DISEÑO DE SONRISAS	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
ODONTOPEDIATRÍA	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE PEDIATRÍA	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
NUTRIÓLOGO	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE OTORRINOLARINGOLOGÍA	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE ODONTOLOGÍA	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE NUTRICIÓN	CONSULTORIOS DE NUTRIÓLOGOS Y DIETISTAS DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE INMUNOLOGÍA CLÍNICA Y ALERGIA	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO DE CANCEROLOGÍA	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO
CLÍNICA DENTAL TORRE MAYO	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
CIRUJANO DENTISTA SIN NOMBRE	CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
CONSULTORIO PEDIÁTRICO	CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO

Fuente: Elaboración propia con base en el (INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2013).

Figura No. 15

ZONA “E”



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

Como se puede apreciar en la imagen anterior, esta zona es la que cuenta con una mayor extensión territorial, lo cual no es correspondiente a la concentración de unidades económicas ya que solo cuenta con 118 de las cuales un 35% se dedica al comercio, el 53% a los servicios de diferentes tipos, 3% a servicios de salud, 8% a servicios educativos y el 1% a servicios gubernamentales. Además de los elementos mencionados anteriormente cuenta con la mayor cantidad de áreas verdes así como importantes fraccionamientos de tipo residencial campestre, como San Carlos y La Providencia que le brindan a este espacio

plusvalor. Es por esta razón que concentra una menor cantidad de negocios a pesar de la zona es la más grande de las seis, a pesar de esto, las unidades económicas requieren de cierta especialización, ya que están abocadas a atender principalmente a los habitantes de los fraccionamientos antes mencionados. La concentración de comercio y servicios se establece principalmente en las vialidades, Ignacio Comonfort, Leona Vicario y Benito Juárez.

Figura No. 16

ZONA “F”



Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

La última zona está caracterizada por estar con contacto con la vialidad primaria Av. Solidaridad las Torres y tiene conurbación con el municipio de Toluca, cuenta con 135 unidades económicas de las cuales el 71% se dedica a brindar servicios de diferentes tipos, el 14% al comercio, el 9% al servicios de salud, el 5% a servicios de educación pública y el 1% a servicios de educación privada, este punto es importante ya que en el resto de zonas el mayor porcentaje de educación es parte de la educación privada, otra diferencia importante es que los negocios existen en cantidades similares a otras zonas pero el tipo de negocios que existe en la zona son de menor especialización, es decir, las dimensiones, el capital y el impacto son menores pues en su mayoría son misceláneas, papelerías, ciber cafés, estéticas y torerías. Como en zonas anteriores los servicios están orientados a atender los habitantes de la misma, solo que para este caso en las viviendas no son de tipo residencia, en su mayoría son casas de interés social ya que se encuentra el fraccionamiento Infonavit San Gabriel.

4.6. Impactos en el comportamiento del consumo

Uno de los elementos principales por lo que se caracterizan estos nuevos subcentros de las zonas metropolitanas, es formar un espacio imperioso de encuentro y un punto de atracción para los movimientos pendulares de la región. Es decir que a esta área se le va a identificar, por presentar un crecimiento demográfico así como un gran desarrollo económico que favorece la atracción de consumidores.

Para poder explicar lo anterior se hizo trabajo de campo, el cual consistió en la aplicación de una encuesta (Figura 17) dentro del polígono de estudio previamente establecido. Al momento de determinar el tamaño de la muestra fue necesario utilizar una fórmula que nos facilitara el establecer el volumen total de la población, ya que al tener como objeto de estudio una plaza comercial en donde las dimensiones de la población están condicionadas a múltiples factores como pueden ser los horarios de trabajo, escuela, los días de descanso o fines de semana y las diferentes épocas del año, entre otras. A razón de

esto fue necesario para precisar el tamaño de la muestra, nivel de confianza y validez utilizar las siguientes formulas:

Tamaño de la muestra para la población infinita o desconocida:

$$n = \frac{Z_{\alpha^2} \cdot p \cdot q}{i^2}$$

Tamaño de la muestra para la población finita y conocida:

$$n = \frac{Z_{\alpha^2} \cdot N \cdot p \cdot q}{i^2 (N-1) + Z_{\alpha^2} \cdot p \cdot q}$$

$$n = \frac{(Z - 1)}{\left(\frac{1 + (Z - 1)}{N}\right)}$$

Donde:

n: tamaño muestral

N: tamaño de la población

z: valor correspondiente a la distribución de gauss, $z_{\alpha=0.05} = 1.96$ y

$z_{\alpha=0.01} = 2.58$

p: prevalencia esperada del parámetro a evaluar, en caso de desconocerse ($p = 0.5$), que hace mayor el tamaño muestral

q: $1 - p$ (si $p = 70\%$, $q = 30\%$)

i: error que se prevé cometer si es del 10% , $i = 0.1$

(Murray R. & Larry J., 2009)

Al sustituir los valores obtenemos:

Tamaño de Muestras	
Z=95% (Confianza)	1.96
p=50% (Probabilidad de Ocurrencia)	0.5
q= 50% (Probabilidad de Ocurrencia)	0.5
E=3.5% (Error Muestral)	0.035
Población Finita	100,00 0

Tamaño de muestra para población desconocida pero mayor a 100 mil	784
Corrección en población finita	777

Para el caso de esta investigación se aplicaron un total de 800 encuestas dentro del polígono de estudio a las personas que asisten tanto a las plazas como a cualquier otro comercio o servicio que se encuentre en la estructura territorial el polígono. El objetivo de este trabajo es trazar un radio de impacto de este creciente subcentro así como identificar las diferentes características de las personas que asisten cotidianamente a esta zona.

Figura No. 17

Cuestionario acerca del impacto de las plazas comerciales.	
A continuación se presenta un cuestionario con el objetivo de recopilar la información que permita identificar un radio de impacto de atracción así como tendencias sociales y económicas que se presentan en la zona comercial de Metepec. Por favor sea lo más honesto posible. Los datos tienen un fin académico y son completamente confidenciales.	
Lugar donde se aplicó la encuesta_____	
Fecha_____	
Sexo _____	Edad_____
Lugar de procedencia_____	
Por favor marque con una X la opción con la que mejor se identifique.	

1. ¿Cuál es su grado máximo de escolaridad?

- | |
|--|
| a) Educación básica (primaria) |
| b) Educación media (secundaria) |
| c) Educación media superior (preparatoria) |
| d) Educación superior (universidad) |
| e) Posgrado |

2. ¿Con que frecuencia acude a la zona?

<input type="checkbox"/>	a) Muy seguido	Más de 3 veces por Semana
<input type="checkbox"/>	b) Seguido	De 1 a 3 veces por semana
<input type="checkbox"/>	c) Regular	De 1 a 4 veces por mes

	d) Poco	De 6 a 11 veces por año
	e) Casi nunca	De 1 a 5 veces por año

3. ¿Cuánto tiempo en promedio le toma trasladarse a la zona?

a) Menos de 15 minutos

b) De 15 a 30 minutos

c) De 30 minutos a 1 hora

d) Más de 1 hora

4. ¿Para acudir a la zona se traslada en?

a) Transporte público (autobús, taxi)

b) Automóvil particular (motocicleta)

c) Otro

5. ¿Cuál el principal motivo de su traslado?

5.1. Educativo

I. Institución pública

II. Institución privada

5.2. Laboral

5.3. Compras

5.4. Servicios

5.5. Ocio

5.6. Otro

6. ¿Cuál es su percepción económica mensual?

	Nivel	Ingreso Mínimo	Ingreso Máximo
	<u>A/B</u>	85,000.00+	
	<u>C+</u>	35,000.00	84,999.00
	<u>C</u>	11,600.00	34,999.00
	<u>D+</u>	6,800.00	11,599.00
	<u>D</u>	2,700.00	6,799.00
	<u>E</u>	0.00	2,699.00

Fuente: Niveles Socioeconómicos_(Asociación Mexicana de Agencias de Investigación, 2005) actualización. (2005)

Partiendo de esta encuesta se pudieron elaborar matrices que nos ayudaran a comprender algunas de las razones por las que este lugar se está consolidando como nueva centralidad comercial. Se retomaron las preguntas de la encuesta para utilizarlas como referentes en la elaboración de matrices vinculando dos indicadores por cada matriz.

Tabla No. 9

MATRIZ DE FRECUENCIA Y RANGOS DE EDAD

FRECUENCIA/ EDAD	MUY SEGUIDO	SEGUIDO	REGULAR	POCO	CASI NUNCA	TOTAL	%
0-5	0	0	0	0	0	0	0
6-10	1	2	1	1	0	5	0.625
11-15	3	0	0	2	5	10	1.25
16-20	80	42	21	31	0	174	21.75
21-25	61	67	59	32	19	238	29.75
26-30	33	11	88	40	10	182	22.75
31-35	30	41	8	9	0	88	11
36-40	0	17	1	8	1	27	3.375
41-45	9	8	1	2	0	20	2.5
46-50	5	1	1	2	1	10	1.25
51-55	12	0	12	12	0	36	4.5
56-60	0	0	1	1	0	2	0.25
61-65	6	0	1	1	0	8	1
66-70	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	240	189	194	141	36	800	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

La primera matriz que se muestra, nos sirve para identificar los rangos de edad en la población que acuden con mayor frecuencia a la zona. Como se especifica en la encuesta las personas que acuden más de tres veces por semana se encuentran se ubican en el rango de muy seguido, quienes asisten de 1 a 3 veces por semana se considera que asisten seguido, para los que asisten de 1 a 4 veces en un mes se dice que tienen una asistencia regular, de 6

a 11 veces por año se considera como poco y por ultimo quienes asisten de 1 a 5 veces por año entran en el rango de casi nunca.

Ya con los datos de las encuestas podemos observar que el rango de edad que más convoca se encuentra de entre 21 a 25 años abarcando casi el 30% de la población total que visita la zona, seguido del rango de 26 a 30 años con un 22% y de 16 a 20 años con 21%. Los intervalos de edad que se encuentran en los extremos son lo que registran menor asistencia de acuerdo a las encuestas aplicada, lo cual puede ser a causa de la renuencia o imposibilidad para contestar las mismas.

Tabla No. 10

MATRIZ DE FRECUENCIA Y MOTIVO DE TRASLADO

FRECUENCIA/ MOTIVO DE TRASLADO	MUY SEGUIDO	SEGUIDO	REGULAR	POCO	CASI NUNCA	TOTAL	%
EDUCATIVO	81	37	9	0	8	135	16.875
LABORAL	90	71	60	25	0	246	30.75
COMPRAS	37	62	62	53	12	226	28.25
SERVICIOS	0	10	28	12	0	50	6.25
OCIO	22	21	30	40	12	125	15.625
OTRO	0	10	0	0	8	18	2.25
TOTAL	230	211	189	130	40	800	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Ya que se tienen identificados los rangos de edad que acuden con mayor frecuencia, con la tabla No. 4, ahora se vinculara la frecuencia de asistencia con las actividades que se realizan y así determinar las razones principales por las que se concentra a la colectividad. De acuerdo al trabajo de campo podemos apreciar que la actividad laboral tiene mayor peso al atraer el 30% de personas encuestadas, seguido muy de cerca por los que acuden a comprar, con un 28% de la población total. Esto nos permite ver que estas dos actividades

juntas abarcan más de la mitad de la población total. Asimismo podemos apreciar que las personas que asisten muy seguido, lo hacen por cuestiones tanto laborales como educativas. Las actividades que tienen menor atracción son algunas que los encuestados determinaron como actividades alternas siendo el 2% de los partícipes y los servicios que llegaron a conformar el 6% de la población total encuestada.

Uno de los puntos importantes a demostrar, es que esta zona con cada uno de sus elementos ya descritos favorecen la segregación social al contener comercios y servicios especializados a los cuales solo algunas clases sociales pueden tener acceso. La tabla No. 6 vincula el indicador de frecuencia con el indicador de ingresos, esto para poder identificar de acuerdo a su ingreso, si como lo muestran otros estudios, la población que más visita estos lugares es de clase alta y la población segregada es la clase baja.

Para clasificar las clases sociales de acuerdo a sus ingresos se retomaron los niveles socioeconómicos de La Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI, 2005) a partir de los cuales se hizo una reclasificación con fines explicativos en la tabla 10:

Tabla No.11

MATRIZ DE FRECUENCIA E INGRESOS

FRECUENCIA/ INGRESOS	MUY SEGUIDO	SEGUIDO	REGULAR	POCO	CASI NUNCA	TOTAL	%
A/B	0	0	0	0	0	0	0
C+	9	0	0	10	0	19	2.375
C	20	50	21	30	0	121	15.125
D+	41	30	80	30	0	181	22.625
D	92	100	49	30	20	291	36.375
E	68	30	40	30	20	188	23.5
TOTAL	230	210	190	130	40	800	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Tabla No. 12

CLASES SOCIALES POR NIVEL DE INGRESOS MENSUALES

Nivel	Ingreso Mínimo	Ingreso Máximo	Clase Social
<u>A/B</u>	85,000.00+		Alta
<u>C±</u>	35,000.00	84,999.00	Media alta
<u>C</u>	11,600.00	34,999.00	Media
<u>D±</u>	6,800.00	11,599.00	Media baja
<u>D</u>	2,700.00	6,799.00	Baja
<u>E</u>	0	2,699.00	Muy baja

(Asociación Mexicana de Agencias de Investigación, 2005)

De acuerdo a las encuestas aplicadas, la clase social con mayores ingresos es la que menor asistencia tiene al no registrar a ninguna persona en la matriz. El nivel de asistencia

se va incrementando a medida que los ingresos de la personas van disminuyendo hasta llegar al intervalo D donde llega a su punto más alto y ya para el intervalo E disminuye la asistencia. También podemos observar que los porcentajes de frecuencia en el indicar “muy seguido” se ubican en los intervalos de clase media-baja, baja y muy baja.

La siguiente tabla toma como variable independiente el nivel de escolaridad que presentan las personas que acuden a esta zona y como variable dependiente, la frecuencia, lo cual nos indicara cual es el nivel de escolaridad que predomina en la asistencia esta zona comercial y de servicios.

Tabla No. 13

MATRIZ DE FRECUENCIA Y NIVEL DE ESCOLARIDAD

FRECUENCIA/ ESCOLARIDAD	MUY SEGUIDO	SEGUIDO	REGULAR	POCO	CASI NUNCA	TOTAL	%
EDUCACION BASICA	1	8	0	9	11	29	3.625
EDUCACION MEDIA	92	73	5	12	0	182	22.75
EDUCACION MEDIA SUPERIOR	69	41	74	52	0	236	29.5
EDUCACION SUPERIOR	68	82	111	49	29	339	42.375
POSGRADO	0	6	0	8	0	14	1.75
TOTAL	230	210	190	130	40	800	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

El rango que tiene mayor presencia en cuestiones de escolaridad es, el nivel superior con un 42% del total de la población encuestada, es decir que una gran parte de la población ha tenido por lo menos 12 años de educación a lo largo de su vida. Por otro lado el grado de escolaridad que menos se presentó, fue algún posgrado, y a pesar de que el grado de escolaridad a nivel estatal o nacional no favorece el encontrar una gran cantidad de población con un grado de estudio así, el encontrar únicamente el 1.75% del total de la muestra, es un nivel muy bajo comparado con el resto de los porcentajes, lo cual, nos puede indicar que las personas con este nivel educativo no se sienten atraídas por este tipo de lugares.

En la tabla No. 12 se relacionan dos variables que se han identificado en estudios anteriores, los cuales nos muestran que de acuerdo a los ingresos de la población será la actividad que realizarán en la centralidad. Para poder reafirmar o refutar lo anterior, en la matriz siguiente se vincula la actividad como variable dependiente de la variable ingresos.

Tabla No. 14

MATRIZ DE MOTIVO DE TRASLADO E INGRESOS

MOTIVO DE TRASLADO/ INGRESOS	EDUCATIVO	LABORAL	COMPRAS	SERVICIOS	CIO	OTRO	TOTAL	%
A/B	0	0	0	0	0	0	0	0.0
C+	10	0	0	0	0	0	0	2.5
C	10	14	56	10	0	0	20	15.0
D+	20	34	56	31	0	0	81	22.6
D	30	11 5	105	0	0	0	90	36.3
E	69	65	25	10	0	0	89	23.6
TOTAL	139	228	242	51	20	0	600	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

El primer rango que abarca a las personas con los ingresos más altos como ya se mencionó anteriormente no se registró ninguna persona con ese nivel en la encuesta, el segundo rango identificado con la letra C+ acuden por cuestiones educativas y de ocio, registrando la misma cantidad de personas el rango que C acuden principalmente a comprar, y el intervalo D+ presenta la misma tendencia que el intervalo C. Para el penúltimo rango identificado con la letra D la mayoría de las personas acuden por motivos laborales. Ya finalizando con el intervalo E podemos observar que las razones principales por las que acuden estas personas es por la educación y el trabajo. Es preciso resaltar que el intervalo de ingresos que presenta mayor población visitando la zona específicamente para comprar, es el D, el cual tienen un nivel de ingresos bajo.

Uno de los puntos más importantes es identificar el radio de impacto que puede tener este tipo de centralidades que oferta comercio y servicios, respecto a la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y sus municipios colindantes. Para esto se integró en la encuesta un espacio para que mencionaran su lugar de origen, con esta información se realizó una zonificación en la que se localizan cinco círculos concéntricos los cuales tendrán un radio que determinara el área que cubren, brindándonos de esta forma un radio de impacto o atracción ubicando la distancia máxima que pueden viajar las personas por una centralidad comercial, asimismo precisa cuál es la distancia más común que se recorre para llegar al punto central.

Tabla No.15

MATRIZ DE FRECUENCIA Y DISTANCIA

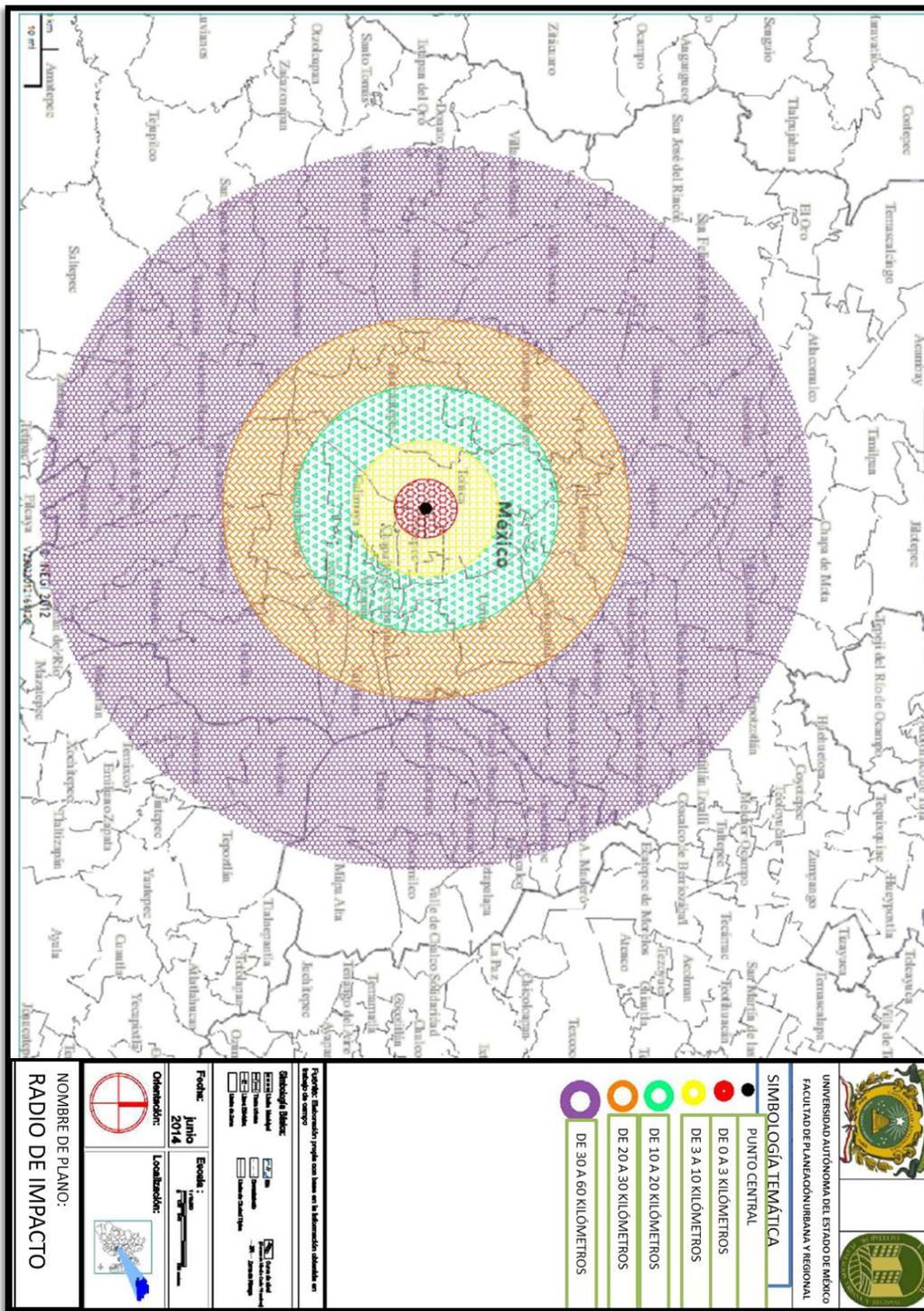
FRECUANCIA/ DISTANCIA	MUY SEGUIDO	SEGUIDO	REGULAR	POCO	CASI NUNCA	TOTAL	%
DE 0 A 3 KM	50	40	10	40	0	140	7.5
DE 3 A 6 KM	90	100	60	50	20	320	40
DE 6 A 10 KM	70	40	90	20	10	230	28.75
DE 10 A 30 KM	20	0	10	10	0	40	5
DE 30 A 60 KM	0	30	20	10	10	70	8.75
TOTAL	230	210	190	130	40	800	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Para esta matriz la variable que va a incidir en la asistencia y la frecuencia de la misma será la distancia que recorran las personas al trasladarse. En primer lugar podemos observar que las personas que viven más cerca no son las que más frecuentan la zona, el intervalo que presenta mayor población visitante son los que recorren de 3 km a 6 km con un 40% del total de la muestra. El rango que tiene menor asistencia es de 10.1 km a 30km con 5% de la muestra, lo que resulta relevante estos datos es que el ultimo rango que va de 30.1 km a 60km presenta un incremento casi un llegando a menos de 9%, dando pauta para interpretar que tal vez las personas del rango que va de 10.1km a 30 km tiene alguna otra opción o existe otro subcentro con menor especialización que satisface algunas de sus necesidades disminuyendo si visita. Lo que nos lleva a suponer que de los 30.1km a 60km no tiene otro subcentro cercano que les ofrezca los servicios que existentes en Metepec.

Plano No. 8,

CIRCULOS CONCENTRICOS: RADIO DE ATRACCIÓN DE LA NUEVA CENTRALIDAD COMERCIAL.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

La tabla No.14 nos ayuda a relacionar la actividad que realizan con la distancia que recorren, es decir nos ayuda a determinar cuánto están dispuestos a viajar y con qué finalidad.

Tabla No. 16

MATRIZ DE MOTIVO DE TRASLADO Y DISTANCIA

MOTIVO DE TRASLADO/ DISTANCIA	EDUCATIVO	LABORAL	COMPRAS	SERVICIOS	OCIO	OTRO	TOTAL	%
DE 0 A 3 KM	39	22	38	10	0		129	16.125
DE 3.1 A 6 KM	30	115	105	10	0		320	40
DE 6.1 A 10 KM	30	65	85	21	0	0	241	30.125
DE 10.1 A 30 KM	30	0	0	0	0		40	5
DE 30.1 A 60 KM	10	26	14	10		0	70	8.75
TOTAL	139	228	242	51	20	0	800	100
%	17.375	28.5	30.25	6.375	5	.5	100	

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

La población que asiste con mayor frecuencia es la que habita de 3.1 a 6 kilómetros de distancia de esta centralidad con un 40% de total y la razón primordial por la que acuden es por un motivo laboral. La población más cercana acude principalmente por razones educativas y de compras, en cambio las personas que viven de 3 a 6 kilómetros de distancia acuden por motivos laborales y de compras, las personas que habitan de 6 a 10 kilómetros van principalmente a comprar y la segunda razón es el trabajo, la población que vive de 10 a 30 kilómetros que son quienes menos visitan la zona, básicamente acuden por motivos

educativos y por ultimo las personas que habitan de 30 a 60 kilómetros de distancia quienes tienen un mayor trayecto acuden principalmente a comprar y la segunda razón es el trabajo.

Tabla No. 17

MATRIZ DE DISTANCIA E INGRESOS

INGRESOS/ DISTANCIA	DE 0 A 3 KM	DE 3.1 A 6 KM	DE 6.1 A 10 KM	DE 10.1 A 30 KM	DE 30.1 A 60 KM	TOTAL	%
A/B	0	0	0	0	0	0	0
C+	10	10	0	0	0	20	2.5
C	50	40	20	0	10	120	15
D+	20	60	100	0	0	180	22.5
D	40	150	80	0	20	290	36.25
E	10	60	40	40	40	190	23.75
TOTAL	130	320	240	40	70	800	100
%	16.25	40	30	5	8.75	100	

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

En la tabla que nos muestra la relación de ingresos con las distancia recorrida podemos observar que la mayor cantidad de población que decide recorrer grandes distancias para acudir a este lugar es principalmente de un nivel de ingreso bajo o muy bajo y al comparar y complementar la tabla No 11 con la tabla No 12 podemos identificar que esta población que viaja el trayecto más largo y que es particularmente de un muy bajo nivel de ingresos, acude principalmente a esta nueva centralidad a laborar.

5. UNA NUEVA CENTRALIDAD COMERCIAL DE IMPACTO REGIONAL

Muchas ciudades latinoamericanas experimentan un crecimiento territorial desbalanceado en el que coexisten áreas muy dinámicas con otras fuertemente rezagadas en términos sociales y económicos, habitualmente localizadas en la periferia urbana. Ese desbalance se refleja en un suministro de servicios, empleos, áreas verdes, espacios públicos y comunales, así como en usos de suelo, que son muy desiguales para diferentes áreas de la urbe y que no necesariamente están correlacionados con la localización de la población.

Esta situación crea, varias ineficiencias e inequidades, a la vez que limita sus posibilidades de alcanzar un desarrollo más armónico y eficiente. El tratar de prevenir conflictos problemas y complicaciones se realizan estudios comparativos que favorezcan el entendimiento de estos nuevos fenómenos y así poder evitar la generación de un problema mayor en el desarrollo de la ciudad. Es por esto que realizar una investigación de un fenómeno que está cambiando de manera importante el territorio y las tendencias socioeconómicas es significativo para la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca.

La diferencias entre la ciudad de los ricos y las de los pobres se fueron intensificando, donde la polarización fue el principio de la estructura del territorio que después trajo crecimiento celular fuera del perímetro urbano. Se producían flujos migratorios hacia los pequeños centros del territorio y de ahí hacia las periferias.

En este estudio se hace mención acerca de las transformaciones importantes. Principalmente, transformaciones sociales, territoriales, económicas y políticas que modificaron las bases del desarrollo urbano. En este sentido, las reformas económicas de los años '90 que apuntaban a contraer el Estado mediante privatizaciones de empresas públicas y el desmantelamiento del sistema social limitaron seriamente la capacidad de

gestión estatal. La decreciente capacidad redistributiva del Estado sirvió para profundizar más la brecha entre ricos y pobres.

Los cambios en el espacio urbano con estas características cada vez son más comunes ya que los procesos de urbanización privada y la tendencia al aislamiento de complejos habitacionales y comerciales se impusieron en la mayoría de las metrópolis latinoamericanas, y aún en ciudades medianas del subcontinente

Es importante destacar que los resultados obtenidos por esta investigación si bien es cierto son significativos y relevantes para la planificación del desarrollo urbano en la zona metropolitana de la ciudad de Toluca, también se debe hacer énfasis en que la investigación requiere apoyo para seguir investigando, es decir que este informe es solo una parte o un comienzo de todo lo puede implicar un estudio de mucho mayores alcances para determinar la importancia y los impactos en esta investigación. Es por ello que para mejorar y consolidar el trabajo, se plantea dar un seguimiento y profundizar en el tema en una investigación de posgrado.

Esta nueva centralidad que empiezan a desarrollarse en zonas de estratos sociales medios-altos y que cuentan al mismo tiempo con excelentes condiciones de accesibilidad y movilidad, generalmente a lo largo de grandes avenidas de conexión regional y de presenta un intercambio masificado de productos y servicios.

Como ya se ha mencionado anteriormente en la descripción de la contextualización histórica y que además coinciden con lo mencionado en el marco referencial de este tema, la consolidación de una nueva centralidad atraviesa un proceso prolongado reuniendo las características particulares que especifican otros autores. Este proceso parte de la conformación del corredor industrial Toluca-Lerma, siendo este evento el parteaguas para una derrama económica importante que atraería una gran cantidad de población, esto se ha

podido demostrar con las gráficas número 2 y 3 donde se observan las tasas de crecimiento desde 1970 hasta el año 2010 además se observa la comparación de crecimiento que se ha venido dando a nivel municipal, estatal y nacional. Esto favoreció el desarrollo inmobiliario pues toda la población que había migrado para trabajar en esta zona industrial demandaría vivienda. A partir de este momento las actividades se modificaron paulatinamente y con ello la designación de suelo para el uso urbano se acrecentó, esto se puede observar en las gráficas número 8 y 9 donde se observa que en una década el uso urbano le ha tomado más del 15% del territorio a otros usos como el agrícola.

Al abordar el complejo tema de la estructura urbana recurrimos a corrientes teóricas que nos hablan de las ciudades norteamericanas o europeas. Sin embargo, es claro que el contexto político, económico, social y cultural es distinto al de nuestras ciudades, sin embargo como ya se ha mencionado, existen características que presenta este fenómeno, al momento de analizarlo y compararlo con otros casos de estudio. Una característica significativa de estos procesos de suburbanización es la creación de infraestructura innovadora que facilite la movilidad, comunicación y la cobertura de servicios. Gran parte del desarrollo urbano que se desencadena en el municipio de Metepec es debido a la restauración, ampliación y creación de vías de comunicación, facilitando la cobertura de servicios que demandaba la población que empezaba a habitar en la zona.

Esto ha provocado que las zonas marginadas previamente establecidas, se vean rodeadas de grandes fraccionamientos residenciales, otorgándoles todos los servicios a costos elevados. En este tenor Se presenta una nueva separación de funciones y elementos socio-espaciales. Los elementos económicos y los barrios habitacionales se dispersan y se mezclan en espacios pequeños, así podemos ver urbanizaciones de lujo dentro de barrios. El aumento de impuestos, los bajos precios de su producto y los altos costo de producción formaron la presión que llevo a la determinación de los habitantes de asentamientos con muchas carencias a vender sus terrenos agrícolas para que sean transformados en zonas urbanas, facilitando el trabajo de las inmobiliarias.

Esta acción migratoria junto con las políticas de desarrollo urbano municipal y estatal conformaron una de las etapas más importantes para que sentaran las bases de una nueva centralidad comercial. La demanda y especulación del suelo así como la oferta por parte de los propietarios impactaron en el precio del suelo pero aunado a las políticas de desarrollo que llevo a cabo el municipio junto con el gobierno del estado, las cuales se enfocan hacia el crecimiento inmobiliario de carácter residencial y residencial campestre, así como la designación de uso de suelo y los valores unitarios del suelo encaminaban a la consolidación de un gran corredor comercial como lo demuestran las tablas número 4 y 5.

Se puede identificar que Los servicios más especializados y el comercio de alto nivel son atraídos a las nuevas centralidades, mientras que los usos residuales se quedan en la centralidad tradicional, como resultado de lo anterior se observa una tendencia de expansión constante de espacialidad urbana y se manifiesta en la perdida de los límites espaciales en la ciudad. El cambio del sector de actividad se puede observar tanto en la gráfica 13 y 14 donde se observa un dominio exorbitante para el año 2010 por el sector terciario.

La amplia oferta y especialización de la zona de estudio en el sector terciario, permitió elaborar una zonificación en la que se puede destacar características del servicio que se ofrece. Es decir identificar la concentración de cierto tipo de unidades económicas en un área particular de la centralidad. Esto permite saber que en esta centralidad existe una combinación extenuantes de comercios y servicios dirigido a todo tipo de población, pero que a pesar de contar con una mezcolanza tan dinámica se pueden ver que existe una zona que concentra la mayor cantidad de unidades económicas (Figura No. 12) y por ende los servicios más especializados, la que, al correlacionar los servicios que ofrece con el radio de impacto que tiene, nos indica que los movimientos pendulares que recorren mayor distancia son atraídos por esta área. También se contiene una zona que reúne negocios pequeños (Figura No. 16) pero útiles para los habitantes cercanos, como lavanderías, papelerías, misceláneas, ciber cafés, estéticas y torerías. Otro de las zonas que destaca en la centralidad es la mostrada en la Figura No 14 ya que esta tienes las menores dimensiones

pero contiene el mayor número de unidades económicas enfocadas a los servicios de salud, por lo que atrae población de diferentes lugares.

Los resultados obtenidos por el trabajo de campo diseñado para identificar indicadores que nos permitan observar cambios sociales, segregación social, exclusión implícita, el radio de impacto y el perfil de la población que acude. Para esto es importantes señalar que debido a la difícil situación de inseguridad que se vive en todo el país, la población difícilmente se presta a responder una encuesta, la cual implica compartir información sobre su nivel de ingresos, origen y actividad que realizaran. Estas circunstancias probablemente obstruyan el adecuado flujo de la información para esta investigación, sin embargo para compensar este inconveniente se aplicaron más encuestas de las predeterminadas.

Cada uno de los indicadores de la encuesta muestra una tendencia modal

Las matrices que se pueden observar en las tablas número 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14 y 15 muestran de cada indicador un valor modal el cual representa el mayor número de repeticiones de este rasgo:

- Sexo: Femenino
- Rangos De edad: 21-25 años
- Distancia De 6 a 10 km
- Escolaridad: Educación superior
- Frecuencia: Más de 3 veces por semana
- Tiempo de traslado: De 30 a 60 minutos
- Medio de traslado: Transporte público
- Motivo: Laboral
- Ingresos: Clase baja

¿Qué circunstancias y elementos deben presentarse previo a la conformación de una nueva centralidad comercial?

La ciudad están sufriendo continuas transformaciones que tienden a la disolución de sus límites, y su estructura urbana se hace cada vez más dispersa y fragmentada. La descentralización de actividades hacia la corona externa de la espacialidad urbana. Estos límites los cuales anteriormente eran legibles y fáciles de identificar se vuelven difusos. Se incrementan los movimientos pendulares de centro-periferia provocando que se acelere el crecimiento de la infraestructura de transporte motorizado y orienta la producción del suelo urbano permitiendo el crecimiento físicamente discontinuo. Este tipo de crecimiento deja al interior de la ciudad, espacios intersticiales, vacíos urbanos, áreas que en un futuro no lejano elevan su potencial de uso, para manifestarse en espacios clave susceptibles para la realización de proyectos urbanos de gran envergadura, en proyectos de nueva centralidad.

Al analizar la implicaciones espaciales consideran que el modelo neoliberal tiene gran influencia. De una forma más concreta argumentan que es gracias al desarrollo de la infraestructura de transporte y principalmente al gran avance tecnológico que se está presentando. “el avance de las tecnologías de la información y la comunicación, han constituido el soporte que impulso una dinámica espacial con tendencia a la descentralización, tanto de las actividades económicas como de la población.

Debido a las necesidades de desplazamiento motorizado se incrementan, surgiendo problemas de congestión que se traducen en pérdidas de tiempo y productividad, y contaminación ambiental. Como una de las respuestas a este tipo de crecimiento expansivo de baja densidad de ocupación del territorio urbano, nuevos centros urbanos o centralidades comienzan a surgir dentro de las ciudades.

¿Qué situaciones se están presentando en la conformación de esta nueva centralidad comercial?

Es por esto que aparecen los nuevos centros que acumulan una serie de funciones que estaban reservadas al centro metropolitano único. Se han generado cambios importantes en los procesos de reestructuración de los espacios centrales y de construcción de nuevos espacios de centralidad con la finalidad de dar respuesta a la demanda de funciones globales y competir en el marketing urbano. Es como se introducen nuevos espacios de servicio y se consolidan a través del tiempo, formando subcentros enfocados y/o especializados en alguna actividad o sector específico, como puede ser en servicios de salud, servicios educativos, servicios a la industria, o servicios comerciales.

Con esto se consolida un área de mercado potencial que supera ampliamente el área administrativa del antiguo centro con lo referente a la oferta comercial e infraestructura de transporte. Estas grandes inversiones públicas han fortalecido el dinamismo propio del área, particularmente por la mejor accesibilidad que le han proporcionado; contribuyen, además, a resolver la congestión que el desarrollo comercial ha causado.

A pesar de que el marco referencial sugiere que el centro tradicional sufriría las mayores consecuencias, como deterioro, abandono y pérdidas económicas, el centro de Metepec ha tenido un óptimo desarrollo enfocado a sus actividades tradicionales como la alfarería. Sin embargo el centro tradicional de la Zona Metropolitana de Toluca es probablemente quien resienta este impacto en menor coste, presentando una mínima transformación en la estructura, la organización, el funcionamiento y la imagen urbana. Lo que por consecuencia la vuelve menos atractiva para los servicios comerciales, sin embargo las actividades administrativas que contiene le favorecen para mantener su nivel jerárquico como capital de la entidad federativa.

El factor de la distancia es un elemento importante dentro de los modelos de estructura urbana interna ya que permite analizar el comportamiento de ciertos fenómenos urbanos a partir de su distancia con respecto a un punto en especial, es decir el nivel de atracción de la nueva centralidad es alto y se ve favorecido con la creación de

infraestructura carretera que las distancias que se recorren pueden ser poco significativos por la fácil interconexión entre los diferentes puntos. El tiempo ha sido otro factor para establecer el desgaste o costo de traslado de las personas en el espacio urbano ya que no necesariamente los puntos más cercanos son los más accesibles y requieren más tiempo que otros más lejanos.

¿Qué actores se encuentran implicados en la conformación de una nueva centralidad comercial?

Para identificar a los participantes de este fenómeno debemos destacar que las autopistas marcaron el crecimiento lineal y los antecedentes para la nueva estructurar nodos de fragmentación que hoy en día se hacen más notables en las periferias de la ciudad. Ahora es más común ver grandes proyectos en donde se pretende atender con vivienda a una gran cantidad de población sin necesidad de que salga, pues se ofrecen todos los servicios necesarios para subsistir generando fragmentación espacial.

Sin embargo la creación de nuevas autopistas intraurbanas, modernizadas y ampliadas por la iniciativa privada, facilitaron el tránsito en las periferias fue el punto de partida. De esta forma volvieron a ser atractivas las periurbanas para la clase media y alta. De esta manera muchas de las actividades que le correspondían al estado, como proporcionar equipamiento e infraestructura han sido delegadas a la iniciativa privada.

Estos cambios en su dinámica demográfica, económica y política, permitieron el desencadenamiento de autorizaciones dirigidos a las empresas inmobiliarias que han llevado a la consolidación del sector privado en la producción de suelo urbano y vivienda de lujo. El reforzamiento de la fragmentación interna y procesos de dualización espacial le dieron una revalorización al uso habitacional de lujo que rescata una sociabilidad basada en la confianza, la seguridad y la exclusividad. En contrasentido la seguridad como garantía del orden social de los grupos de altos ingresos produce la mercantilización de las relaciones sociales, el distanciamiento social y espacial, la fragmentación de la ciudad y el

deterioro de la sociabilidad urbana. Los inversionistas actúan como principales protagonistas del proceso de modernización urbana, el que se presenta con tendencias dominantes en la privatización de la vida pública y la implantación de la lógica de la ganancia en el consumo cultural. Los agentes inmobiliarios han sabido aprovechar los problemas derivados de la criminalidad y la violencia para justificar la simulación, el encierro y promover el deseo de exclusividad, confort.

Para el desarrollo urbano y consolidación de estas centralidades, el sector privado se ha apoyado en dos ventajas comparativas, como obras de infraestructura de transporte. Estas grandes inversiones públicas han fortalecido el dinamismo propio de las nuevas centralidades, particularmente por la mejor accesibilidad que le han proporcionado, contribuyendo, además, a resolver la congestión que el desarrollo comercial ha causado en los centros.

¿Cuáles con los principales cambios que genera la instauración de una centralidad comercial?

Metepec por tanto se ha convertido en un área de concentración de capital por su posición, que ofrece ventajas comparativas con respecto a los corredores comerciales y a la Zona Metropolitana de Toluca. Esto brinda acceso a empleos aparentemente mejor remunerados, que exigen a su vez un mejor nivel de preparación, impactando a la población nativa dedicada, tradicionalmente a la alfarería y agricultura limitándola su bajo nivel de adaptabilidad y poco interés de integración a un contexto globalizado.

Estos espacios están caracterizados por generar una gran derrama económica promoviendo la inversión privada especializada en diferentes sectores. Este enorme crecimiento del sector terciario, debería estar regulado por las autoridades gubernamentales, las cuales se ven limitadas y rebasadas por falta de conocimiento, profesionalismo y el cuantioso flujo capital, provocando otro problema en este nuevo polo de atracción que es una inadecuada organización o ubicación de las actividades económicas ya que podemos ubicar distintas actividades en diferentes puntos de la ciudad obligando a la población a

trasladarse continuamente, provocando dificultades de tráfico y congestión vial en las principales conexiones de la ciudad incrementando los costos en la movilidad interna e incrementando la contaminación atmosférica.

Esta investigación permitió llegar a una respuesta de la pregunta planteada al inicio, donde la principal inquietud era saber si este lugar de estudio se podría considerar como una nueva centralidad comercial así como conocer los impactos que la misma trae a la región. Esto se podría determinar haciendo un análisis en el cual se identificara si cumple con las características especificadas en un marco referencial, el cual fue elaborado con la conjunción de diferentes teorías a falta de una teoría precisa y desarrollada sobre el tema. Este trabajo fue útil conocer las características del fenómeno así como sus causas y efectos. Brinda una respuesta que ayuda a entender el fenómeno y saber sus alcances en la estructuración urbana de una zona metropolitana, sin embargo también genera nuevas preguntas, sobre nuevos procesos que involucran niveles mayores de especialización. Es por esto que se recomienda continuar con una investigación más especializada y de mayores alcances. Una investigación en la cual se incluyan las diferentes centralidades comerciales que existen en la región así como otros tipos de centralidades que ya existen y las que se pueden llegar a conformar para tratar de responder a la pregunta; ¿Cómo se avanza hacia una ciudad con varias centralidades, reconociendo como es inevitable hacer que las ciudades cambian y se modifican bajo una nueva organización social, “que unos llaman la postmodernidad, otros la globalización y otros, simplemente, la cultura tardo-capitalista o neoliberal.”?

De acuerdo a la apreciación que se tiene sobre este fenómeno al inicio de la investigación, se determina una respuesta tentativa a la pregunta de investigación la cual puede o no confirmarse al finalizar el trabajo, en este caso la hipótesis planteada fue la siguiente: *“Los enclaves de grandes plazas comerciales, han provocado la conformación de una nueva centralidad comercial generado impactos en el entorno inmediato a su punto de localización, tales como la transformación territorial en la estructura urbana, esto constituye alteraciones en los atributos del suelo como cambio de uso del suelo e*

incremento en el precio del suelo, también se puede observar el desplazamiento de las actividades económicas primarias y secundarias por el sector terciario, provocando cambios sobre los hábitos de consumo de la población así como en el tipo de giro comercial, que al mismo tiempo determinan el flujo vial de la zona, es decir, dependerá de las actividades del sector terciario predominante, generando un radio de atracción regional, que favorece un desarrollo de fragmentación espacial y segregación social”.

Esta hipótesis está constituida por diferentes factores de medición para confirmar si el fenómeno responde como se espera. Algunos de los elementos mencionados se lograron corroborar favorablemente, tales como los cambios en la estructura del territorio, esto debido a los cambios de uso de suelo aprobados por el municipio, así como el incremento al precio del suelo que benefició principalmente a la zona de las plazas comerciales en la década del 2000 al 2010, ya que después de esta década las zonas favorecidas con el precio del suelo son las periferias del municipio. Las actividades económicas se enfocaron principalmente en el sector terciario dejando un mínimo porcentaje del territorio y población dedicados los sectores primario y secundario. Como se menciona en la hipótesis el flujo vial lo dictamina el sector comercial, es decir la dinámica de la movilidad en el municipio gira alrededor de la centralidad comercial, ya que está generando un radio de atracción de hasta 55 kilómetros pues atraen persona que viajan de municipios como Valle de Bravo, Villa Victoria, Texcatitlan, Ixtapan de la sal, Tonalico, Xalatlaco, Xonacatlan, Temoaya, Jiquipilco, Ixtlahuaca, Atlacomulco entre otros. Las nuevas inversiones en infraestructura facilitaron los movimientos de distancias largas disminuyendo los tiempos de traslado, sin embargo no ha sido suficiente para disminuir la congestión vial generada por este centro emergente. Otro punto que también se logró comprobar con la investigación, es el cambio en el patrón de consumo en la población, pues las personas prefieren viajar una distancia mayor para consumir el mismo producto o servicio, a pesar de que la inversión puede ser mayor.

Se observa fragmentación espacial la cual se asienta con la creación de un gran número de urbanizaciones cerradas, pero esta situación se ha presentado antes de la entrada

masiva del comercio. Esto quiere decir que la autorización y creación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos cerrados, es una posible razón de la formación de una nueva centralidad comercial. Se destaca que solo es probable ya que la mayor cantidad de la población no proviene de estas urbanizaciones cerradas que por lo regular son de clase media, media-alta y alta. A pesar de que el comercio y servicios especializados se ofertan a una corta distancia, la mayor cantidad de la población que acude a la nueva centralidad proviene de las periferias del municipio o de otros municipios. Esta población no esencialmente son de una clase social alta, la mayoría es de clase media-baja y baja. Como resultado de esta habituación al nuevo espacio de interacción y convivencia la población se ha generado, una conexión o identidad con el contexto urbano que el mismo está formando.

Este trabajo de investigación ayudo a confirmar la hipótesis de manera parcial pues se validaron las características que determinan a una nueva centralidad comercial con la excepción de la segregación social, pues dentro de esta centralidad se identificó que coexisten las diferentes clases sociales ya sea comprando, trabajando, consumiendo o brindando servicios, recreándose e interactuando, se constituyen una identidad que de acuerdo a su percepción les favorece más en una sociedad consumista y capitalista.

Lo que explica (Cuenin, F 2010: 4) quien dice que estos espacios urbanos que suelen concentrar servicios y actividades de diferentes tipos y escalas, sirven generalmente como puntos de acceso y referencia para el territorio. Son espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes, en donde se producen intensos intercambios colectivos. Estas nuevas centralidades urbanas que van formando un sistema de espacios interconectados, en el que cada centralidad cumple un papel clave para sus pobladores y la ciudad. Es en estos nuevos centros donde sus habitantes obtienen muchos de los servicios que consumen, realizan gran parte de sus transacciones y actividades de recreación y, principalmente, donde empiezan a desarrollar una nueva identidad y cultura al considerarse cotidiano este lugar como punto de encuentro e interacción que les sirve de punto de referencia en la ciudad.

Bibliografía

- Aguilera, J., & Corral, A. (1992). *La producción del suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México (1946-1992)*. México: UAEMex.
- Asociación Mexicana de Agencias de Investigación. (07 de Mayo de 2005). AMAI. Obtenido de AMAI: <http://www.amai.org/login.php>
- Bando Municipal de Metepec, E. d. (19 de Diciembre de 2000). Plan de Desarrollo Municipal de Metepec 2000-2003. *Gaceta Municipal del Gobierno de Metepec*, págs. 20-80.
- Bando Municipal de Metepec, E. d. (05 de Febrero de 2013-2015). *Gaceta Municipal del Gobierno de Metepec*. Obtenido de Gaceta Municipal del Gobierno de Metepec: http://www.metepec.gob.mx/Gacetas/BANDO_MUNICIPAL_2013.pdf
- Bando Municipal de Metepec, Estado de México. (06 de octubre de 2013). *En Gaceta Municipal de Gobierno de Metepec, Estado de México*. Obtenido de En Gaceta Municipal de Gobierno de Metepec, Estado de México: http://www.metepec.gob.mx/Gacetas/BANDO_MUNICIPAL_2013.pdf
- Baskin, W. C., & Christaller, W. (1966). *Central places in southern Germany*. Englewood Cliffs, N.J. : Prentice-Hall.
- Bettin, G. (1982). *Los Sociólogos de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Beuf, A. (2012). CONCEPCIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS Y PLANEACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO EN LA BOGOTÁ DEL SIGLO XX. *XII COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA* (págs. 9-15). BOGOTÁ: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA.
- Borsdorf, A. (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana* EURE. Obtenido de *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana* EURE: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608602>> ISSN 0250-7161
- Bustos, G. M. (14 de Agosto de 2014). *Teorías de Localización Industrial: una breve aproximación*. Obtenido de *Teorías de Localización Industrial: una breve aproximación*.: <http://www.revistaestudiosregionales.com/documentos/articulos/pdf399.pdf>
- Cano, F. M. (1998). EL CENTRO COMERCIAL: UNA BURBUJA DE CRISTAL. *Estudios sobre las culturas contemporáneas*, 61-91.
- Capel, S. H. (1968). Estructura Funcional de las Ciudades Españolas en 1950. *Revista de Geografía*, 95-131.
- Castro Orozco, O. (1999). *Monografía municipal, Toluca, Estado de México*. Obtenido de Monografía municipal, Toluca, Estado de México : <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM15mexico/municipios/15054a.html>
- Chapman, K. y. (1987). *Industrial Location*. New York: Oxford.
- Chorley, R. J., & Kennedy, B. (1971). *Physical Geography: A Systems Approach*. London: Prentice-Hall.
- CONAPO, S. I. (2004). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. México DF: Conapo.
- Coy, M. P. (2002). Condominios Fechados und die Fragmentierung der brasilianischen stadt. *Geographica Helvetica*, 264-277.

- Cuenin, F., & Silva, M. (2010). *Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas: caso Quito*. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Dickinson, I. (1972). *Variation of the Von Thunen theme in a semi-traditional society*. (A.A.A.G Abstract): , vol. 57, 1972, p. 172.
- Duhau, E., & Giglia, Á. (2004). Espacio público y nuevas centralidades. Dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la Ciudad de México. *Papeles de Población*, 167-194.
- Espinosa Seguí, A. (2008). Reseña de "LOS CENTROS COMERCIALES. ESPACIOS POSTMODERNOS DE OCIO Y CONSUMO" de Luis Alfonso Escudero Gómez. *Investigaciones Geográficas*, 271-273.
- Fyfe R., N., & Kenny T., J. (2005). *The Urban Geography*. New York: Routledge.
- García, R. D. (1975). *Estudio de 10s cambios en la agricultura del Baix Camp de Tarragona*. Barcelona: Universidad de Barcelona, Departamento de Geografía.
- Gobierno del Estado de México. (01 de enero de 2002). Tabla de valores unitarios del suelo y construcciones. *Gaceta del gobierno*, págs. 230-288.
- Gobierno del Estado de México. (01 de enero de 2009). Manual Catastral del Estado de México. *Gaceta del Gobierno*, págs. 2-45.
- Gobierno del Estado de México. (01 de enero de 2014). Tablas de Valores Unitarios del suelo y construcciones. *Gaceta del Gobierno*.
- Gómez López, J. D. (2003). Geografía Económica. En J. A. Segrelles Serrano, *Geografía Humana: fundamento, métodos y conceptos* (págs. 35-73). España: Editorial Club Universitario.
- Gomez, G. (2011). *Elitización y Segregación Socioespacial de la Población en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca. Un Escenario: Metepec*. México: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- INEGI. (05 de Novimebre de 2013). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas*. Obtenido de Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/denue/default.aspx>
- INEGI. (30 de agosto de 2014). *Cuaderno Estadístico del Estado de México*. Obtenido de Cuaderno Estadístico del Estado de México: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/ae11/info/mex/mapas.pdf>
- INEGI. (12 de Noviembre de 2014). *Sistema para Consulta de Información Censal 2010*. Obtenido de Sistema para Consulta de Información Censal 2010: <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>
- INEGI, X. C. (15 de Enero de 1990). *INEGI.org.mx*. Obtenido de INEGI.org.mx: <http://sc.inegi.org.mx/sistemas/cobdem/resultados.jsp?w=80&Backidhecho=169&Backconstem=168&constembd=072>
- Iracheta, A. X. (1997). *Planeación y Desarrollo: una visión del futuro*. México: Plaza y Valdés.
- Janoschka, M. (2002). Un nuevo modelo de la ciudad Latinoamericana. fragmentación y privatización. *EURE*, 11-29.
- Licnerski, J. R. (2008). LAS GRANDES INTERVENCIONES URBANAS COMO ESPACIO DE CENTRALIDAD. *LA RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EN LA CIUDAD* (págs. 3-6). Bilbao: C.I.C.C.P.

- Melé, P. (2006). *La Producción del Patrimonio Urbano*. México: Publicaciones de la casa chata.
- Mena, S. A. (2008). Las nuevas centralidades urbanas del distrito metropolitano de Quito. *Centro Panamericano de estudios e investigaciones geográficas*, 1-25.
- Murray R., S., & Larry J., S. (2009). *Estadística*. México: Mc Graw-Hill.
- Olivares González, A., & González Romero, D. (2004). Los nuevos territorios urbanos: consideraciones de la espacialidad contemporánea. *URBANO*, 48-56.
- Orozco Hernández, M. E., Hoyos Castillo, G., & Marin Origel, Y. (2010). Nuevas Formas de Producción Urbana: Emprendimientos Cerrados Metepec, Estado de México. *Urbano*, 63-68.
- Pacione, M. (2009). *Urban Geography: A Global Perspective*. London and New York: Routledge.
- Paquete, T. L. (2007). LOS GRANDES CENTRO COMERCIALES Y LA PLANIFICACIÓN URBANA. *Estudios demográficos urbanos*, 337-361.
- Parnreiter, C. (2002). Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global. *EURE*, 89-119.
- Peet, J. R. (1969). *The Spatial Expansion of Commercial Agriculture in the Nineteenth Century: a Von Thunen interpretation, Economic Geography*. London: Transactions I.B.G.
- Richardson, N. W. (1973). *Economía Regional, Teoría de la Localización, Estructuras Urbanas y Crecimiento Regional*. Barcelona: Vicens Vives.
- Rodríguez Hernández, F. (1991). *Estado de Mexico: Bienestar y territorio : analisis espacial de la satisfaccion de necesidades basicas y niveles de vida, 1960-1980*. Zinacantepec, Estado de México: Colegio Mexiquense A.C.
- Rodríguez, A., Rodríguez, P., & Salas, X. (2007). Estrategias para el desarrollo de viejas y nuevas centralidades urbanas en Santiago de Chile. *Quito*, 245-285.
- Rosas Ferrusca, F. J. (Junio de 2004). *Proyecto Estrategico de Aprovechamiento de Zonas Urbanas Subutilizadas en Metepec, Estado de México*. Obtenido de Proyecto Estrategico de Aprovechamiento de Zonas Urbanas Subutilizadas en Metepec, Estado de México: <http://iapem.mx/Libros/2004%2084%20Proyecto%20Estrategico%20de%20968-6452-61-3.pdf>
- Rózga Luter, R. (1996). *Industrialización, desarrollo de las industrias modernas y desarrollo regional en el Estado de México, cuadernos de investigación, tercera epoca*. Toluca, México: CGIYP UAEM.
- Rózga Luter, R. (1999). Patrones de Industrialización y Desarrollo Regional y Local en la Zona Poniente del Estado de México a Principio de la Decada de 1990, Un Ensayo Acerca del Impacto de la Industrialización Sobre el Territorio. *Quivera*, 29-36.
- Stoner, G. E. (1968). *A comparatbe analisis of the urban economic base: the employment structure of indians cities*. London: Worcester.
- Suárez Molina, M. (2009). Los Mercados de la Ciudad de México y sus pinturas. *Instituto Nacional de Antropología e Historia*, 435-458.
- Terrazas, O. (2004). *La centralidad metropolitana en la ciudad de México*. México: UAM.