

00182 2
29j:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACION
FACULTAD DE ARQUITECTURA

EXPANSION METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO, 1970-1993
El mercado y los promotores inmobiliarios en las periferias urbanas

Tesis para obtener el grado de
DOCTORADO EN URBANISMO

JORGE LEGORRETA
GUTIERREZ
Octubre, 1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESIS

**M.en Arq. HORACIO LANDA
CASTAÑEDA**

SINODALES PROPIETARIOS

**M.en Arq. JAVIER CORTEZ ROCHA
DR. FERNANDO GREENE CASTILLO
DR. EMILIO PRADILLA COBOS
M. en C. BLANCA R. RAMIREZ
VELAZQUEZ**

SINODALES SUPLENTES

**DRA. GUADALUPE MILLAN AVILA
DR. SERGIO FLORES GONZALEZ**

RESUMEN EN INGLES DE TESIS (INCLUIDO)

"EXPANSION METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO, 1970-1990"
El mercado y los promotores inmobiliarios en las periferias urbanas
de JORGE LEGORRETA

"THE AIM OF THIS WORK WAS FOCUSED BASICALLY ON STUDYING THE URBAN EXPANSION, THE REAL ESTATE MARKET AND THE STRUCTURE OF THE POWER IN THE URBAN SURROUNDINGS OF MEXICO CITY, AND AN ANALYSIS OF THE GOVERNMENT PLANS AND PROJECTS TO STOP THE CITY EXPANSION, INVOLVING THE MAIN JURIDICAL ORDAINING, THE DIMENSIONS AND CHARACTERISTICS OF THE LEGAL MARKET OF REAL STATE IN MARKED ZONE IDENTIFYING THE METHODS USED IN THESE REAL OPERATIONS AND THEIR COSTS IS INCLUDED.

A COMPARISON OF THE LATEST AGAINST THE UTILITIES AND EARNINGS OF THE AGRICULTURAL PRODUCTION IS ALSO ENCLOSED THE ACTIONS OF THE MAIN LEGAL REAL STATE PROMOTORS AND THEIR LINKS WITH PEOPLE FROM THE PRIVATE AND PUBLIC POWER ARE ALSO CONTEMPLATED AS WELL AS THE MOST COMMON FORMS OF NEGOTIATION TO GET THE BASIC URBAN SERVICES AND THEIR COST.

A REVISION AND SISTEMATIZATION OF THE HEMEROGRAFIC MATERIAL ON THE ACTION OF THE MAIN PROMOTORS OF IRREGULARITIES OF LAND TENANCY AND LAND COSTS WAS PERFORMED. THIS INFORMATION WAS COMPLETED AND VERIFIED WHAT INCLUDED DETAILED INTERVIEWS IN ALL THE SETTLEMENTS AROUND THE LEGAL MARKET OF THE REAL AND RELATIONS OF THE AUTHORITIES AND THE REAL E. PROMOTORS THE IRREGULAR SETTLEMENTS AROUND THE CITY WERE LOCALIZED AND THE USES OF THE LAND THAT TOOK THE URBAN EXPANSION FROM 1970/1990 WERE IDENTIFIED IN ORDER TO OBTAINING THE EFFECT CAUSED ON THE NATURAL RESOURCES FINALLY, A STUDY WAS PERFORMED ON THE GROWTH AND PHYSICAL EXPANSION OF

PUBLIC TRANSPORTATION (COLLECTIVE TAXIS) AND
THEIR RELATION TO RECENTLY CREATED URBAN AREAS.

ANOTHER STUDY WAS PERFORMED ON THE IDENTIFICATION
LOCALIZATION OF THE URBAN AREAS WHICH MIGHT
BE USED IN YEAR 2000.

CONCLUSIONS AND PROPOSALS ARE INCLUDED

AGRADECIMIENTOS

Agradezco infinitamente al Dr. Iván Restrepo, director del Centro de Ecología y Desarrollo, A.C. por el apoyo brindado para desarrollar esta investigación que forma parte de su programa; a todos aquellos que apoyaron el intenso trabajo de campo, especialmente a Mauricio Aldana. También a María del Rayo Pérez y Edna Vega. Un reconocimiento a Nicolás Flores por su apoyo en la sistematización de datos de los fraccionadores; a Javier Delgado por sus aportes estadísticos y a Martha Rosas por su invaluable paciencia en la transcripción del material.

Un agradecimiento muy especial al Dr. Eckhart Ribbeck y al Mto. Horacio Landa, por sus valiosos comentarios después de leer las primeras versiones del trabajo. También a todos mis compañeros del doctorado; a mi lector, el Dr. Alvaro Sánchez y por último, a todos los integrantes del jurado por su aceptación.

Igualmente un agradecimiento a las Instituciones educativas por el apoyo recibido para concluir el trabajo; especialmente al Instituto Politécnico Nacional y al Ing. Arq. Alfonso Rodríguez López, Director de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, unidad Tecamachalco; también a la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Atzacapozalco.

*a Paty
Yokoyani,
Christian y
Jordi*

INDICE

1. INTRODUCCION

2. CONCENTRACIÓN, DESCENTRALIZACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA	1
2.2. Rasgos de la concentración y de la expansión urbana	7
2.3. Planes y programas para orientar y detener la expansión.	14
2.4. Centralidad urbana y metropolización	18
2.4. El Centro Histórico y la expansión de la ciudad	22
a. El comercio ambulante y el cierre de calles	25
b. Los proyectos de vivienda	30
c. La modernidad y la destrucción patrimonial	32
d. Los planes de revitalización y regeneración	35
3. EXPANSIÓN URBANA Y MERCADO INMOBILIARIO	41
3.1. El modelo de crecimiento y la expansión ilegal del suelo.	42
a. Las lógicas de la expansión y la movilidad urbana	45
3.2. Principales zonas de crecimiento ilegal	50
3.3. El trazo urbanístico	51

a. Consumo y costos de los servicios "ilegales"	118
b. Consumos y costos de agua	118
c. Costos y tiempos del transporte	120
d. Costos de la energía eléctrica	121
6. SUELO OCUPADO POR EL CRECIMIENTO URBANO 1970-2000	122a
7. REFLEXIONES FINALES Y PROPUESTAS	123
BIBLIOGRAFIA CITADA Y GENERAL	
ANEXOS	

INTRODUCCION

La ciudad de México y su área metropolitana es una de las más pobladas del planeta. También de las más extensas y contaminadas. Sus acelerados procesos de crecimiento, que experimentaron tasas de hasta 6% anual en las décadas de 1940 a 1970, extendieron los territorios urbanos y con ellos sus efectos en las áreas circundantes, generando vastas áreas de pobreza y marginación. El uso irracional de recursos se convirtió virtualmente en cultura predominante de la sociedad, mientras el Estado fue incapáz de evitar y revertir los daños y la degradación de la naturaleza.

A pesar de la situación urbana ambiental de la ciudad, se carecen de estudios globales tendientes a reducir la concentración de población de la industria y en general de las actividades económicas. El conjunto de estos problemas no sólo continúan sin resolverse, sino que sus repercusiones llegan a otras regiones del país. En efecto, el crecimiento extensivo de la ciudad y de su área circundante sigue haciéndose a costa de incorporar las áreas agrícolas aledañas. La expansión física citadina deteriora vitales recursos naturales. Fruto de todo ello ha sido la reducción de la calidad de vida de los pobladores, especialmente en la periferia. El transporte suburbano y las obras viales siguen impulsando la extensión de la concentración hacia gran parte de la región centro del país. En consecuencia, son cada vez mayores las secuelas de esta forma de ocupación en el ambiente y en la calidad de vida de los habitantes. De ahí la importancia por estudiar lo relativo a los efectos ambientales, económicos y sociales ocasionados desde 1970 por la expansión y el crecimiento de la ciudad.

El objetivo de la tesis se centró básicamente en estudiar la expansión urbana, el mercado del suelo y la estructura de poder en las periferias de la ciudad de México. Se incluye un análisis de los planes y programas gubernamentales para detener la expansión de la ciudad, incluyendo los principales ordenamientos jurídicos; la dimensión y características del mercado ilegal de la tierra en zonas seleccionadas, identificando las formas utilizadas en las operaciones inmobiliarias, los montos de dichas operaciones y su comparación con las utilidades y rendimientos de la producción agrícola. Igualmente, las acciones de los principales promotores o

fraccionadores ilegales de terrenos y sus vinculaciones políticas con las esferas del poder público y privado; también, las formas predominantes de gestión para lograr los servicios básicos y sus respectivos costos.

El trabajo de campo se realizó en 18 zonas o poblamientos ilegales de la ciudad: San Andrés, en Netzahualcoyotl y la Compañía de Chimalhuacán; Tierra Colorada en Magdalena Contreras; Aguiluchos en Nextlalpan; Emiliano Zapata y Potros I y II en Tepozotlán; San Carlos y la Nopalera en Ecatepec; Santa Rosa en Atenco y San Bartolo en Acolman; Santa Rosa de Lima en Cuautitlán Izcalli; Guadalupana y San Miguel Xico en Chalco; La Palma y la Presa en Ecatepec; Cuáutepec en Tlalnepantla; Tenorios en Iztapalapa; y Belbedere en Tlalpan. La investigación correspondiente a los apartados 4 y 5, mercado ilegal del suelo y corporativismo urbano, respectivamente, se obtuvo de los primeros 11 asentamientos. Lo relativo a los servicios, movilidad urbana y trazos urbanísticos, de los restantes. La investigación se basó fundamentalmente en el empleo de entrevistas a profundidad y sólo en mínimos casos se emplearon encuestas (apartado de costos de servicios y ocupación de lotes).

Como parte del estudio igualmente se efectuó la revisión y sistematización de material hemerográfico sobre la actuación de los principales agentes promotores de la irregularidad de la tenencia de la tierra y los precios del suelo. Para la clasificación y uso de este material se recurrió al Programa Dbase III Plus de Computadora. Se conocieron así, las relaciones entre los fraccionadores cláudestinos y los funcionarios públicos, dirigentes de organizaciones sociales y partidos políticos. La información obtenida se complementó y verificó con un extenso trabajo de campo que incluyó entrevistas detalladas en todos los asentamientos seleccionados en torno al mercado ilegal del suelo y las relaciones de las autoridades con los fraccionadores.

Por otra parte, se ubicaron los asentamientos irregulares en la periferia de la ciudad de México, y se identificaron los usos del suelo que ocupó la expansión urbana de 1970-1990 con el fin de determinar el efecto ocasionado en los recursos naturales.

Finalmente se estudió el crecimiento y la expansión física del transporte público (taxis colectivos) y su relación con las áreas urbanas de reciente creación, y en la

elaboraron los planos donde se visualiza: a) El crecimiento histórico de la ciudad de 1970 a 1990; b) Las áreas administrativas del DF y los 17 municipios conurbados del Estado de México; c) Los asentamientos ilegales; d) Las zonas de estudio; e) La movilidad urbana de los asentamientos estudiados; f) Las rutas de colectivos más largas; g) Las vialidades más importantes; y h) la franja agrícola propuesta.

Ocuparemos en el texto el término ciudad de México para referirnos indistintamente a los de Zona Metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) o Area Metropolitanan de la ciudad de México (AMCM); a pesar de que, como lo explicamos en el apartado 2.2, son distintos y por ende tiene dimensiones igualmente distintintas. Por tanto, hemos omitido denominar ciudad de México exclusivamente al DF, tal y como lo consigna la Ley Orgánica del DDF; ello por considerar que la ciudad se extiende más allá de sus límites administrativos.

El objetivo de estudiar los efectos ambientales y sociales que origina la concentración urbano-industrial y el crecimiento de la ZMCM, es contribuir a la formulación de propuestas susceptibles de ponerse en práctica en asuntos como el proceso de metropolización, el mercado del suelo y su estructura de poder; la calidad de vida y el grave problema regional causado por la degradación de vastas áreas agrícolas. Se espera así ayudar a obtener mayor eficacia en la aplicación de las políticas y los programas públicos relativos al crecimiento urbano, la descentralización, la preservación del medio y los recursos naturales en general.

2. CONCENTRACIÓN, DESCENTRALIZACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

Durante las próximas décadas la ciudad de México seguirá estructurando las relaciones sociales, económicas y espaciales del país en su conjunto: por tanto, su crecimiento y expansión física continuarán su ritmo ascendente. En tal sentido, la ciudad es en primer término una expresión de la sociedad; una representación material de la misma. Es un espacio de relaciones entre actores diversos de intereses y de contradicciones. La ciudad es, en fin, un escenario de conflictos sociales entre sus tres principales actores: El Estado, el capital y la sociedad civil.

Desde un punto de vista económico, la ciudad es un espacio de producción, distribución y consumo de objetos. Es sin duda el lugar donde se concentran los mayores beneficios económicos, científicos y tecnológicos, y en general, las más dinámicas fuerzas productivas. Asimismo, asiento de las más desarrolladas relaciones de dominación políticas, ideológicas, culturales y jurídicas.

La ciudad es el espacio donde convergen y se consolidan las cuatro formas de ganancias que sustentan la producción económica: la industrial, la comercial, la bancaria y la inmobiliaria; pero también de los distintos elementos que conforman la estructura urbana, como son la vivienda, el transporte, el agua, la energía eléctrica, los hospitales, etc. Estos elementos cumplen una doble función económica. Por un lado, sustentan la reproducción simple y ampliada de objetos y fuerza de trabajo. Por otro, forman parte y son al mismo tiempo objeto de esas mismas formas de ganancia.

El desarrollo industrial como actividad dominante de nuestra sociedad, sólo ha sido posible gracias a las adecuadas condiciones que le ha brindado la concentración urbana. La concentración espacial de actividades económicas se explica por el hecho de que la acumulación y la reproducción del capital, motores de nuestra sociedad, se dan con mayor intensidad en sitios donde operan con mayor ganancia: las ciudades. La concentración de la actividad industrial se canaliza generalmente hacia donde convergen tres factores: a) el mayor y más variado mercado; b) las mejores condiciones en calidad y costo de infraestructura y servicios (agua, transporte, energía eléctrica, comunicaciones, etc.); y c) la más abundante y calificada mano de obra.

Estos factores permiten a las empresas operar con mayores márgenes de rentabilidad dado que, por un lado, adquieren con más facilidad sus medios de producción y logran vender más rápidamente sus productos a mayor número de habitantes. Por otro, mantienen bajos niveles de salario acrecentando sus ganancias. La concentración espacial es así: consubstancial al crecimiento económico, fenómeno histórico que se muestra con mayor agudeza en los países dependientes.

Una de las expresiones sociales de la concentración urbana son las crecientes demandas de servicios y equipamiento que reclaman grandes sectores de la población. Estos, al no poder satisfacerlas por la incapacidad de integrarse plenamente a un empleo, se aglutinan en la ciudad en condiciones cada vez más precarias. Sin embargo, esta situación tiene un límite: la estabilidad del sistema socio-político en la medida que las demandas insatisfechas afecten permanentemente los niveles de vida de los sectores de la población más organizados, capaces de enfrentar y rebasar los instrumentos de control político.

De ahí que las políticas de descentralización tengan, entre otros, el propósito de atenuar los efectos de la contradicción antes señalada. Sus objetivos fundamentales son ampliar el crecimiento económico trasladándolo hacia zonas de menor desarrollo y reducir los conflictos sociales y políticos de las grandes urbes. Las políticas de descentralización no solo se proponen fortalecer la actividad económica en otras ciudades de menor tamaño, sino también relocalizar paulatinamente la industria, generadora de conflictos sociales como la contaminación atmosférica.

La principal condición requerida para consolidar una verdadera descentralización es la canalización de recursos para la infraestructura. Ello coloca al capital privado predominante (bancario, industrial o financiero) en la imposibilidad de hacerlo; sus objetivos de reproducción los consigue sin problemas en las zonas de mayor concentración. Es entonces el Estado quien promueve inicialmente en otros lugares económicamente más atrasados las condiciones básicas para fortalecer la actividad económica. La canalización de recursos públicos hacia zonas en un principio no rentables, explica el abundante discurso sobre la descentralización y las múltiples propuestas por parte del Estado. El sector privado simplemente espera que dichas inversiones generen las condiciones adecuadas que les permitan operar posteriormente con mayores ganancias. El mismo papel adoptan los agentes

inmobiliarios urbanos con respecto a las acciones del Estado en la ampliación de servicios e infraestructura de la ciudad.

El Estado no sólo cumple con la función de crear las mejores condiciones para el crecimiento de aquellas áreas económicas que por algún motivo encuentran obstáculos para su desarrollo. También orienta recursos a la reproducción de la fuerza de trabajo en zonas de alta concentración, a través de la dotación de servicios e infraestructura y demás prestaciones de bienestar social para la población trabajadora; con ello se aminoran los conflictos sociales y políticos que generan las grandes concentraciones urbanas.

El Estado tiene ante sí, una responsabilidad compleja. A la vez que otorga incentivos a la economía, garantiza la seguridad y la reproducción de las condiciones sociales existentes. Hay que señalar algunas contradicciones de esta doble función. La canalización de recursos por demás reducidos en época de crisis económica hacia zonas menos desarrolladas, implica reducir partidas destinadas a resolver o atenuar las necesidades de mayor prioridad social y económica en las grandes urbes. Por otra parte, la creación o fortalecimiento de nuevos polos económicos conlleva invariablemente el surgimiento de los mismos efectos de pobreza y deterioro que se manifiestan en las grandes ciudades.

Es necesario insistir en que la crisis urbana expresada en la falta de bienes y satisfactores materiales para la mayoría de la población no se origina en la inadecuación entre oferta y demanda, sino fundamentalmente por los ínfimos recursos destinados a atender necesidades del bienestar social. Uno de los factores que durante la década de los ochenta agudizó la crisis urbana en esta y otras ciudades metropolitanas, fue la política de reducir drásticamente las inversiones en el gasto social. Los efectos de tal crisis, sólo se pudieron atenuar a partir de los programas de servicios básicos de Solidaridad; así, las periferias urbanas de la Ciudad de México han sido escenarios de inversiones para obras de drenaje, agua y energía, principalmente en los últimos cinco años.

Es indudable que la concentración de actividades en la ciudad de México sigue siendo conveniente desde el punto de vista económico. Las ventajas obtenidas, muchas de ellas fomentadas por las tarifas preferenciales en el transporte de materia prima, servicios subvencionados e incentivos arancelarios, han permitido a los

grandes establecimientos industriales y comerciales operar, incluso, con subutilización de la capacidad productiva instalada; por tanto, no tienen interés alguno en desplazarse a otros lugares del país.

Deben meditarse con mayor objetividad, enfoques económicos que plantean la disminución en la rentabilidad de la actividad económica de la ciudad, pues no existen fundamentos sólidos para sostenerla; por lo menos en cuanto se refiere a los establecimientos comerciales e industriales de carácter monopolístico, los cuales siguen concentrando y ampliando sus instalaciones en el área metropolitana. Es incuestionable que, hasta ahora, la actividad industrial, comercial y financiera, ha tenido y sigue teniendo ahí las mejores condiciones para su desarrollo.

La capacidad de concentración de la ciudad de México no ha llegado a su límite. Así lo demuestra el constante crecimiento de la actividad industrial y las mínimas o casi nulas acciones efectivas de descentralización. En este sentido los objetivos de la descentralización, como son la redistribución territorial de los beneficios del desarrollo económico y la reducción de las disparidades regionales tratando de equilibrar su crecimiento, se han visto fuertemente limitados por las condiciones que ha fomentado el mismo modelo económico concentrador.

Con las actuales políticas económicas de privatización la opción descentralizadora de relocalizar industrias será difícil de implantar pues atentaría contra el crecimiento económico del área metropolitana de la ciudad de México. Por tanto, la única viabilidad de la descentralización, es tratar de ampliar las condiciones de la concentración en áreas menos desarrolladas; entre otras vías, mediante el fortalecimiento de ciudades medias localizadas estratégicamente a nivel regional. La canalización de inversiones para el establecimiento de áreas industriales y comerciales en aquellas ciudades, es hoy parte fundamental de la política de desarrollo urbano regional.

Desde antes de la presente administración (1988-1994), la tan reiterada concentración urbana de la ciudad de México obligó a diseñar y poner en práctica diversos programas e incentivos de descentralización y desconcentración de actividades económicas. Por su importancia vale la pena mencionar, en la década de los sesenta, el programa de incentivos fiscales de acuerdo a la ubicación zonificada

de la industria; en los setenta, el ambicioso programa de Ciudades Industriales de la Secretaría de Obras Públicas (SOP) y Nacional Financiera (NAFINSA)* ; y durante los ochenta, los esfuerzos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y su correlativa canalización de inversiones a regiones fuera del Valle de México, el Programa de Puertos Industriales; por último, al amparo del Plan Nacional de Desarrollo, los Planes Regionales de Inversión, como el de la Cuenca del Pacífico. Sin necesidad de recurrir a los balances y evaluaciones de todos estos esfuerzos gubernamentales de descentralización, se puede afirmar que sus alcances no han sido suficientes para implantar un patrón urbano-regional más descentralizado en el territorio nacional. Actualmente el discurso y las medidas descentralizadoras para enfrentar los efectos negativos de la concentración urbana son cada vez más tenuous. Con una política de fomento a la inversión extranjera y la firma de los acuerdos trilaterales del TLC, los mecanismos más eficaces y los demás programas de descentralización se verán seriamente limitados para detener o disminuir el crecimiento urbano de la ciudad de México. Con ello aumentarán las ventajas de localización de las empresas nacionales y extranjeras para instalarse en la ciudad. No sólo llegarán nuevas empresas, sino que se expandirán las ya existentes.

La concentración urbana en la ciudad de México continuará mientras las políticas económicas no sufran cambios sustantivos, principalmente las de inversión en el sector rural. Así también, mientras se sigan conservando las ventajas para las empresas. Se trata de un proceso histórico que data desde antes de la conquista española. Su gran tamaño respecto a otros puntos ha sido una de las principales características del proceso de urbanización del país; incluso llegó a ser en la época prehispánica el más grande conglomerado urbano de América. El problema central no radica entonces en su magnitud sino en las formas que adopta su desarrollo y su capacidad tecnológica para seguir funcionando. Es cierto que su tamaño representa en la actualidad un costo social y ecológico muy alto, pero desde el punto de vista de la acumulación económica, es y será durante varias décadas más una ciudad todavía funcional. El verdadero límite para su crecimiento radica en otros ámbitos. La expansión urbana solo se frenará cuando las ganancias de los grandes consorcios se vean afectadas, producto de los elevados costos de operación en servicios, transporte, materia prima, suelo y agua, principalmente; o bien, cuando los conflictos políticos originados por la insatisfacción de necesidades básicas se masifiquen o multipliquen, a tal grado que se pierda la capacidad política de control.

* Un exhaustivo análisis sobre las políticas de descentralización entre 1960 y 1970 fué publicado bajo la dirección de Unikel (1976).

Un fenómeno nuevo aparecido en las grandes ciudades del mundo entre las cuales destaca México, es la desindustrialización de las áreas urbanas. Varios estudios registran disminución del crecimiento industrial y por ende aumento de las actividades en servicios. Se sostiene que tal fenómeno implica una disminución correspondiente de población, lo cual desde nuestro punto de vista no está suficientemente comprobado. Es cierto que la industria tiende a crecer y ubicarse fuera de las grandes áreas urbanizadas, pero el aumento en actividades terciarias seguirá generando concentración de población. El consumo amplio cada vez más generalizado y las facilidades para transportar productos desde cualquier parte del mundo son, entre otras, razones suficientes para mantener ritmos de concentración de población igual o hasta superiores a los registrados en las etapas de industrialización urbana.

En el caso específico de la ciudad de México, es muy probable que las catástrofes (sismos, inundaciones y explosiones) se hayan convertido en razones para disminuir la migración a la urbe o hasta la salida de algunos sectores medios a otras áreas cercanas. Pero de ninguna manera detienen el crecimiento de la demás población, principalmente proveniente del campo o incluso de ciudades medias. También es cierto que la falta de agua, la inseguridad y la contaminación, se han convertido en detonantes políticos, y han influido en la adopción de algunos programas para la descentralización. Pero su efecto es menor frente a los ritmos del crecimiento urbano. Así, la orientación de un proceso alternativo de descentralización urbano-industrial de la ciudad de México y su correlativa expansión, no está por lo menos ahora en el marco de la planificación urbana y regional. La ciudad de México que experimenta hoy tendencias hacia convertirse en la primera megalópolis de América Latina, continuará irremediamente sus procesos de concentración y expansión territorial. En el siguiente apartado se abordaron algunas características de la concentración urbana y los principales rasgos de la expansión periférica de la ciudad.

Concluimos éste apartado con una pregunta ¿es posible configurar un nuevo patrón de ocupación territorial y fundamentar una disminución del crecimiento de la ciudad de México, sin alterar el modelo de acumulación económica del país?

2.2. Rasgos de la concentración y de la expansión urbana

La concentración y la consecuente expansión territorial de la ciudad de México es consubstancial al crecimiento económico registrado. Las etapas de crecimiento económico del país no podrían explicarse al margen de ese patrón de concentración urbana y expansión territorial de la ciudad. En un modelo de acumulación como el que nos caracteriza, el crecimiento económico requirió y requerirá todavía por un largo periodo, espacios para la producción: industrias, comercios, equipamientos, etc.; así como para alojar la fuerza de trabajo que sustentan dichas actividades.

La ciudad de México es la más poblada del mundo pero no la más grande. Según el censo de 1990 alrededor de 16 millones de habitantes ocupaban una área urbana de 1,300 kilómetros cuadrados. Pero la más grande concentración metropolitana es Los Angeles con aproximadamente 3,970 kilómetros cuadrados, tres veces más que nuestra capital en segundo lugar está Nueva York, con 2,430 kilómetros cuadrados si se toman en cuenta Nueva Jersey, Manhattan, Stanford y New Haven; o 1,547 kilómetros si sólo se considera a Nueva Jersey y Manhattan*. Las áreas metropolitanas de las distintas ciudades se aprecian en la figura 1.

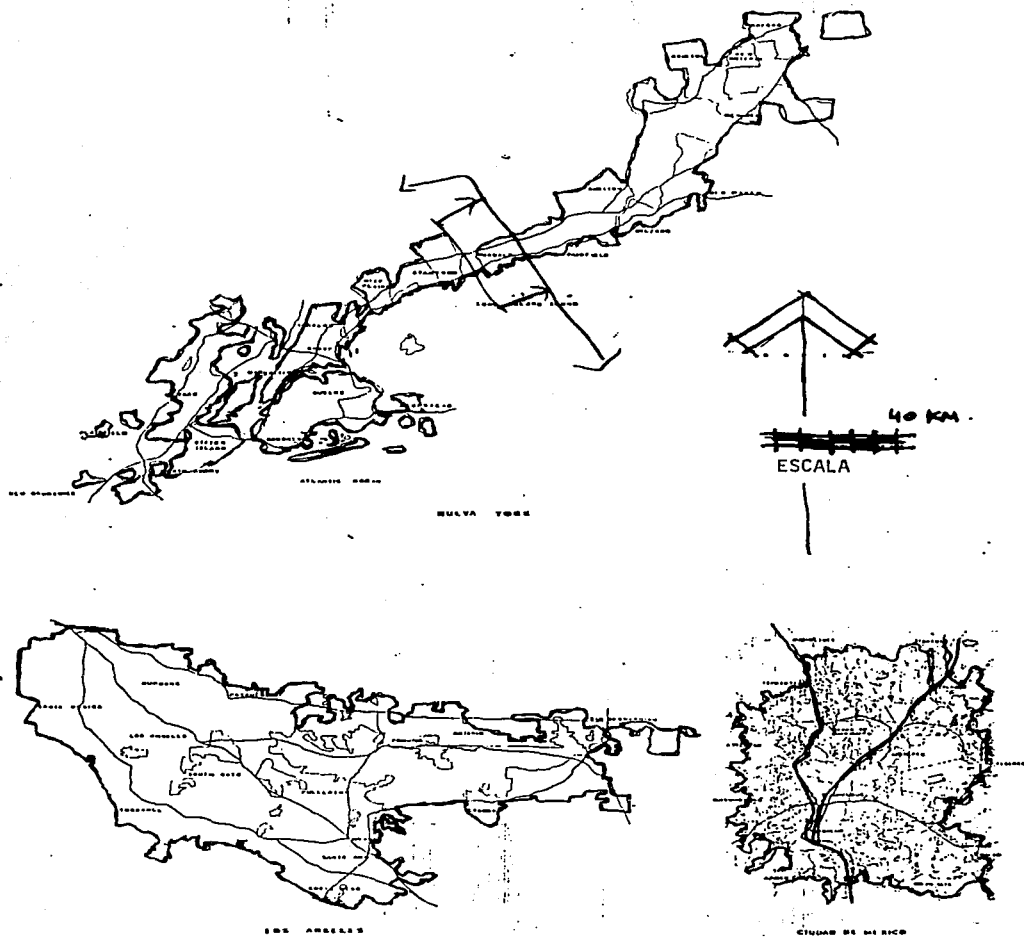
Característica peculiar de la ciudad de México no es pues su tamaño, sino las elevadas tasas de crecimiento y densidades de población que se observan desde hace varias décadas. Mientras Los Angeles crece a tasas anuales inferiores al 1.5 % con densidades promedio de 40 habitantes por hectárea, la ciudad de México triplica su crecimiento (4.5%) y tiene 150 habitantes por hectárea. A pesar de las dificultades para medir las densidades de la ciudad, se asegura que tiene densidades brutas más altas que Tokio, Nueva York, París, Londres, Buenos Aires y San Paulo; solo Bombay, Calcuta y Hong Kong son más pobladas (Connolly, 1988:70).

Entre 1960 y 1980 la tasa de crecimiento del área metropolitana de la ciudad fue casi del cinco por ciento. La estimada para 1980 a 1990 fue ligeramente menor, de 4%; pero de todas maneras es todavía de las más elevadas del mundo. En los últimos cinco años se han incorporado a la ciudad alrededor de 1.300 habitantes al día, de los cuales 43% provinieron del interior del país. Hasta 1993 el área metropolitana no registra disminuciones significativas en su ritmo de crecimiento; las estimaciones

* Los datos fueron obtenidos midiendo directamente las áreas urbanizadas de planos recientes (1990) en función de las escalas respectivas.

FIGURA 1.

AREA URBANA DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL MUNDO



más confiables arrojan una población de 19.2 millones de personas. Si no se modifican dichas tendencias históricas, para el año 2000 habitaremos alrededor de 25 millones de personas en la ciudad. De cumplirse esta predicción, será necesario edificar anualmente espacios urbanos para más de 500 mil personas: equivalente a una ciudad casi del tamaño de Mérida.

Luis Unikel, uno de los demógrafos más acuciosos estudia el crecimiento de la ciudad; estimó y acertó (Unikel et.al. 1975) desde 1975 en estas tendencias de crecimiento: de 1950 a 1960 la tasa de crecimiento anual fue de 5.4% y de 1960 a 1970 de 5.7% y de 1970 a 1975 la estimó en 5.5%. En este último año la ciudad incrementaba su población en 2,600 habitantes al día. (ref. Cornelius, Wayne. 1980: 28).

Desde hace tres décadas las tasas más elevadas se registran en las periferias de la ciudad. En las décadas de 1950 a 1980, los 17 municipios conurbados del Estado de México registraron tasas de crecimiento poblacional de 7.27, 11.8 y 8.13% respectivamente. Mientras el Distrito Federal alcanzó en los mismos periodos sólo el 4.6, 3.44 y 2.23% (Negrete, E. y Salazar, H. 1987: 127); asimismo, de los casi 7 millones de habitantes que tenía en 1970 pasó a 10.3 en 1989; mientras en los 17 municipios conurbados la población pasó de 2 a 5 millones (Delgado, Javier. 1988: 64).

Los resultados preliminares del censo de 1990 sorprenden y contradicen tanto las anteriores estimaciones académicas, como las oficiales respecto a la población del área metropolitana de la ciudad de México. Según dicho censo sólo la habitan 14.5 millones de personas en el DF y los 17 municipios del Estado de México y no 19 como estimaban esas proyecciones, con base en tendencias de las tasas de crecimiento observadas desde hace cuatro décadas. Las cifras oficiales no han sido fundamentadas, pero se infiere que la reducción general de la tasa de crecimiento se explicaría por la canalización de población hacia las ciudades medias, los descensos en la mortalidad y los avances de los programas de salud y control natal, lo cual estaría avalando el éxito de dichas políticas. Sin embargo, sorprende que dicha justificación se acompañará con la aseveración de que los datos censales de 1980 estuvieron sobreestimados y por tanto no fueron verídicos (INEGI, SPP, 1990). Se podría traducir así: "tuvimos menos hijos, los migrantes se fueron a otras ciudades

menores, no eramos tantos como habíamos creído, debido a que contamos mal en 1980".

De resultar cierta la sobreestimación del censo de 1980, dos factores la explicarían. Por un lado, la existencia por esa época de los Convenios Unicos de Coordinación cuyos presupuestos asignados por la Federación se basaban en el número de habitantes de cada entidad o municipio. Por otro, las demarcaciones de los distritos electores que se justifican según la cantidad de habitantes; así entre mayor población, más distritos; y por ende, más diputados.

Sea lo que fuera es necesario contextualizar las disparidades, absurdos y justificadas dudas que aparecen al comparar las tendencias de crecimiento de la ciudad entre 1980 y 1990. Por ejemplo, municipios densamente poblados cuyas áreas urbanas durante esa década se extendieron notoriamente, como Naucalpan y Coacalco, sólo registraron aumentos de población de 26,500 y 50,200 personas, respectivamente. O Nezahualcóyotl, que tuvo a partir de la regularización de la tenencia de tierra en 1975 una alta densificación (es el territorio más denso de la ciudad) y un creciente hacinamiento en sus espacios habitacionales; sin embargo, registró una disminución de 137,300 habitantes (véase cuadro 1). También es cuestionable el que la población del DF haya disminuido en los últimos diez años en casi un millón de habitantes, pese a las tasas decrecientes que registraron desde 1970 las cuatro delegaciones centrales. Por su parte, en los municipios conurbados sólo se registra un aumento de 1 millón 239 mil, lo que equivaldría a una tasa anual de crecimiento de solo 2.2%. son cifras cuestionables desde el punto de vista demográfico. Habrá que esperar los "ajustes" al censo de 1980 y hasta posibles rectificaciones del de 1990 para saber con certeza cuántos habitan en la metropoli.

Para el año 2000 la ciudad ampliará su territorio urbano 600 kilómetros cuadrados más, superficie ligeramente menor a la que tenía en 1970 (véase plano 1). Sólo por crecimiento natural de quienes viven en la ciudad y por la inmigración, será necesario edificar en los próximos 6 años un millón 886 mil viviendas (aproximadamente 171 mil al año), independientemente de los rezagos que se arrastran, las demandas de nuevas familias y los déficits por hacinamiento y la calidad de la vivienda. En los últimos 20 años la ciudad multiplicó su extensión casi dos veces. Auges y depresiones de los ciclos económicos parecen no afectar su ritmo de crecimiento pues se mantuvo, en general, con tasas estables en cuanto a la

ANEXO 1

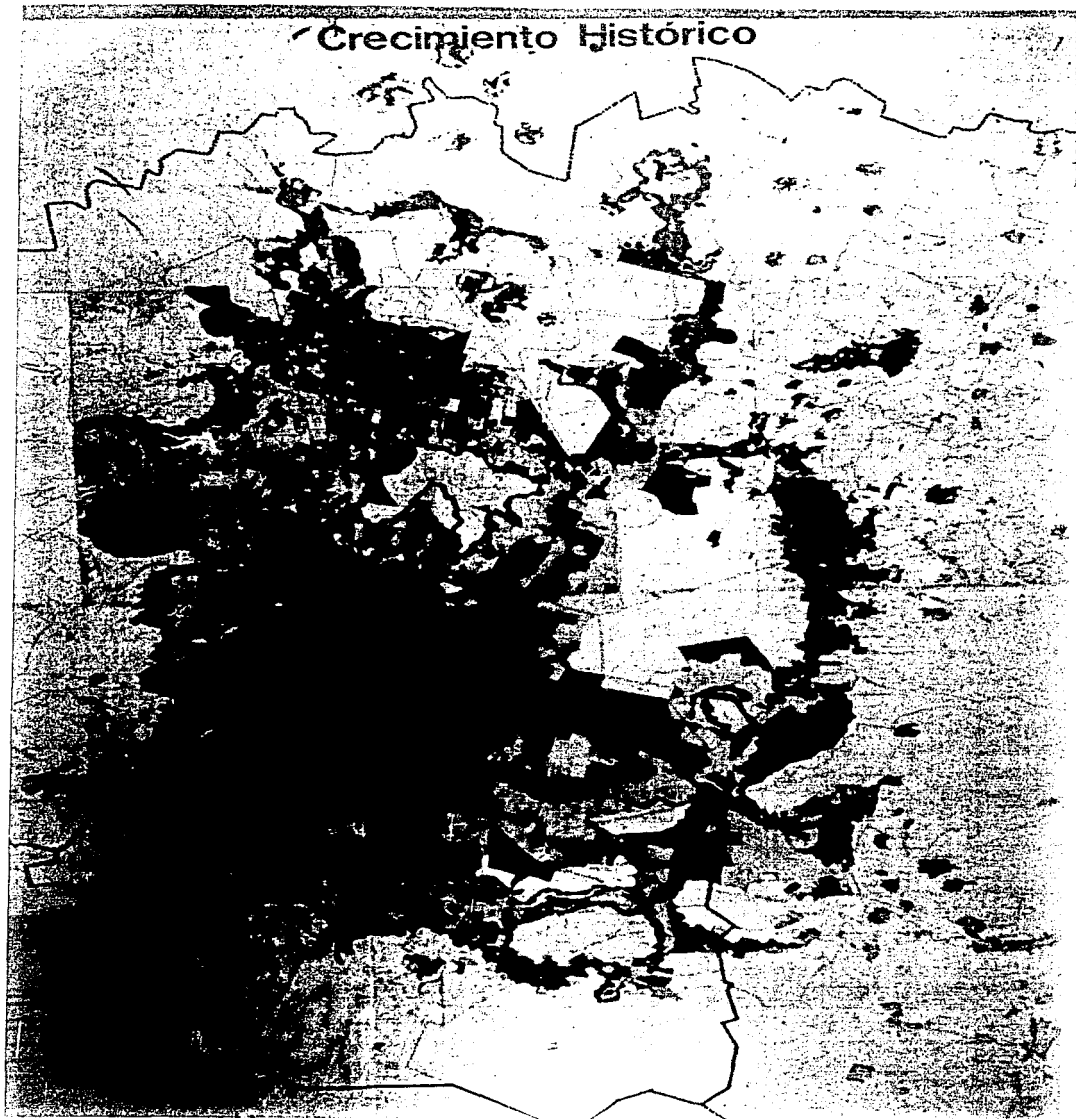
EVOLUCION DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO 1970-1980

	INCREMENTO TOTAL					TIPO DE CRECIMIENTO	
	1970-1975	1975-1980	1970-1980	1970-75	1975-80	1970-80	1970-80
TOTAL CIUDAD	5 275 574	10 578 724	15 854 298	5 275 574	10 578 724	7.0	0.2
DEPARTAMENTO FEDERAL	1 770 000	3 142 000	4 912 000	1 770 000	3 142 000	5.7	-1.1
ESTADO DE MEXICO	125 000	247 000	372 000	125 000	247 000	3.9	-0.3
ESTADO DE GUANAJUATO	274 000	572 000	846 000	274 000	572 000	1.5	-2.7
ESTADO DE QUERETARO	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	1.2	-3.2
ESTADO DE PUEBLA	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	1.2	0.3
ESTADO DE TAMAULIPAS	54 000	108 000	162 000	54 000	108 000	24.1	2.2
ESTADO DE VERACRUZ	332 000	664 000	996 000	332 000	664 000	-0.1	-2.4
ESTADO DE OAXACA	125 000	250 000	375 000	125 000	250 000	2.2	-2.1
ESTADO DE MORELOS	125 000	250 000	375 000	125 000	250 000	2.2	-2.7
ESTADO DE HIDALGO	274 000	548 000	822 000	274 000	548 000	2.7	1.3
ESTADO DE MICHUAN	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	2.1	0.8
ESTADO DE COLIMA	54 000	108 000	162 000	54 000	108 000	-1.5	-2.2
ESTADO DE GUERRERO	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	5.2	1.3
ESTADO DE TABASCO	125 000	250 000	375 000	125 000	250 000	2.4	2.0
ESTADO DE YUCATAN	125 000	250 000	375 000	125 000	250 000	11.4	2.2
ESTADO DE CAMPECHE	54 000	108 000	162 000	54 000	108 000	-2.2	-2.2
ESTADO DE QUINTANA ROO	125 000	250 000	375 000	125 000	250 000	5.9	1.2
ESTADOS UNIDOS UNIDOS	1 105 000	2 105 000	3 210 000	1 105 000	2 105 000	10.2	2.2
AMERICA	1 000 000	2 000 000	3 000 000	1 000 000	2 000 000	12.9	4.1
EUROPA	100 000	200 000	300 000	100 000	200 000	7.0	12.2
ASIA	50 000	100 000	150 000	50 000	100 000	12.4	7.2
AFRICA	50 000	100 000	150 000	50 000	100 000	12.5	14.1
OCEANIA	15 000	30 000	45 000	15 000	30 000	22.7	4.1
EUROPA OCCIDENTAL	—	100 000	200 000	—	100 000	—	4.1
EUROPA CENTRAL	20 000	40 000	60 000	20 000	40 000	7.2	1.7
EUROPA DEL NORTE	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	12.2	4.1
MEXICO	274 000	548 000	822 000	274 000	548 000	2.3	2.0
ESTADOS UNIDOS	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	2.4	2.4
EUROPA	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	12.4	2.5
AFRICA	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	2.1	0.2
ASIA	210 000	420 000	630 000	210 000	420 000	2.2	-1.0
EUROPA OCCIDENTAL	100 000	200 000	300 000	100 000	200 000	2.2	4.2
EUROPA CENTRAL	100 000	200 000	300 000	100 000	200 000	12.5	2.4
EUROPA DEL NORTE	100 000	200 000	300 000	100 000	200 000	2.2	1.4
EUROPA OCCIDENTAL	100 000	200 000	300 000	100 000	200 000	10.5	2.5

Fuente: Elaborado con Javier Delgado según datos del IX. y XI Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 1970.

Nota: Los cambios en los totales son negativos.

Crecimiento Histórico



expansión del área urbana. El territorio fue ocupado durante ese lapso por la gestión de múltiples grupos pertenecientes a la esfera pública y de los sectores industrial, comercial e inmobiliario. En este último se incluyen aquellas organizaciones que dominan la apropiación ilegal del suelo y cuyas formas de operación no difieren de las empleadas por los grupos inmobiliarios más consolidados.

La necesidad de espacio para diversas actividades provocó en las últimas dos décadas la ocupación de vastas áreas agropecuarias, boscosas y hasta las que fueron territorios lacustres. No han escapado ni las montañas ni los cerros, también objeto de ocupación para usos urbanos. De 1970 a 1990 la mancha urbana se extendió alrededor de 75 mil metros cuadrados cada día equivalentes al área de 13 campos de fútbol.

Al igual que sucedió con la población, ese crecimiento fue más elevado en los municipios conurbados del estado de México. De 1970 a 1990, mientras en estos se registró un incremento del 166%, en el DF fue sólo del 42%. Casos notables de incorporación de nuevas áreas para usos urbanos se dieron durante ese período en Chimalhuacán (713%), Chicoloapan (563%), Chalco (473%), Cuautitlán Izcalli (518%) y Tultitlán (529%). En el DF, destacan las delegaciones periféricas: Milpa Alta (168%), Cuajimalpa (155%) y Tlalpan (147%) (cuadro 2).

Un rasgo característico del modelo de crecimiento de la ciudad es un doble y paralelo proceso de la expansión urbana, lo que constituye el eje de la metropolización. En efecto, la expansión física se produce no solo al extenderse hacia afuera, la actual mancha urbana sino también por el acercamiento a ésta de pequeñas manchas urbanas de los poblados que la rodean. Sus principales actores, a saber, el estado, el capital y los ciudadanos a través de sus organizaciones sociales, participan en forma por demás autónoma en el espacio metropolitano. En los procesos de expansión física de la ciudad intervienen un conjunto de factores que actúan en forma desarticulada de un plan rector de planificación. Mencionaremos a continuación los más relevantes y cuyos programas y acciones tienen y tendrán a mediano plazo un impacto favorable a la expansión física del área metropolitana de la ciudad.

En primer lugar, el transporte colectivo, que influye determinadamente en este dinámico proceso de conurbación multidireccional; al unir esos poblados con la

CUADRO B

ESTRUCTURA EN EL DEPARTAMENTO DE GUERRERO, 1960-2000

(Miles de pesos)

	VALOR TOTAL				INCREMENTOS %		
	1960	1971	1980	2000	1960-70	1970-80	80-2000
TOTAL	29,874	61,818	118,448	144,181	58,782	54,858	47,852
GOBIERNO FEDERAL	59,744	11,440	55,107	78,218	18,852	17,877	18,821
ESTADO GUERRERO	8,337	8,474	8,111	8,424	57	3,275	434
AGRICULTURA	8,289	8,219	8,219	8,219	---	---	---
INDUSTRIA	8,424	8,424	8,424	8,424	---	---	---
COMERCIO	8,471	8,104	8,340	8,340	653	1,936	---
CONSTRUCCION	90	118	1,338	2,176	522	546	1,658
TRANSPORTE	8,848	8,848	8,848	8,848	---	---	---
SECTOR A. MEXICO	8,023	8,023	8,023	7,041	8,872	1,826	190
INDUSTRIAL	1,922	1,922	2,187	2,187	701	196	---
COMERCIO	8,043	8,043	7,811	9,540	2,652	4,426	229
INDUSTRIA Y COMERCIO	130	1,075	1,407	1,407	465	332	545
SECTOR B. GUERRERO	8,874	8,874	8,874	8,874	652	171	---
INDUSTRIA	---	---	---	---	---	---	---
COMERCIO	72	1,022	1,425	2,445	570	138	3,570
INDUSTRIA Y COMERCIO	72	2,127	5,220	4,817	1,382	1,183	1,497
SECTOR C. GUERRERO	8,829	8,829	8,829	8,829	---	---	---
INDUSTRIA	418	1,707	2,459	3,246	1,094	739	3,657
INDUSTRIA Y COMERCIO	7,873	88,378	19,451	58,172	18,460	57,178	33,722
AGRICULTURA DE SECA	120	217	3,372	7,413	727	8,041	4,014
INDUSTRIA	127	721	4,120	5,442	24	8,017	1,312
INDUSTRIA Y COMERCIO	72	135	1,496	2,470	7	721	2,794
INDUSTRIA Y COMERCIO	222	245	3,305	4,074	113	8,010	1,259
INDUSTRIA Y COMERCIO	127	342	1,927	2,571	225	1,277	444
INDUSTRIA Y COMERCIO	402	580	5,319	7,501	---	1,179	1,722
INDUSTRIA Y COMERCIO	872	424	1,959	5,561	182	1,123	3,572
INDUSTRIA Y COMERCIO	1,022	3,472	10,122	12,322	2,090	1,100	2,330
INDUSTRIA Y COMERCIO	324	394	1,191	2,153	40	1,277	1,792
INDUSTRIA Y COMERCIO	225	169	1,478	2,888	374	1,09	1,410
INDUSTRIA Y COMERCIO	121	521	1,312	2,422	410	727	1,164
INDUSTRIA Y COMERCIO	1,124	4,177	8,220	7,855	3,041	2,143	1,815
INDUSTRIA Y COMERCIO	1,110	4,520	5,071	5,071	2,490	721	---
INDUSTRIA Y COMERCIO	828	474	1,998	2,559	---	1,724	1,541
INDUSTRIA Y COMERCIO	822	407	1,998	5,821	353	1,371	4,223
INDUSTRIA Y COMERCIO	822	3,859	5,849	7,434	2,524	2,390	725
INDUSTRIA Y COMERCIO	377	425	2,112	2,305	79	2,117	2,373

fuente: Mediciones directas de planes, 1992.

ciudad, mediante algún sistema de transporte, se acentúan los factores de la urbanización de esos núcleos poblacionales, lo cual provoca con el tiempo nuevas conexiones con otros poblados. Se genera así un fenómeno repetitivo de conexión-expansión-consolidación que acelera los ritmos de la expansión y la metropolización urbana. Este proceso típico de la expansión metropolitana impulsado por el transporte se estudió desde principios de siglo, o incluso para definir el concepto de área metropolitana, la cual "puede concebirse como aquella que influye el territorio urbano físicamente contiguo, pero la tendencia actual es definirla por la posibilidad de transporte que permite a un hombre (de negocios) vivir en un suburbio (de Chicago) y trabajar en la zona central de la city..." (Burgues, 1925: 69).

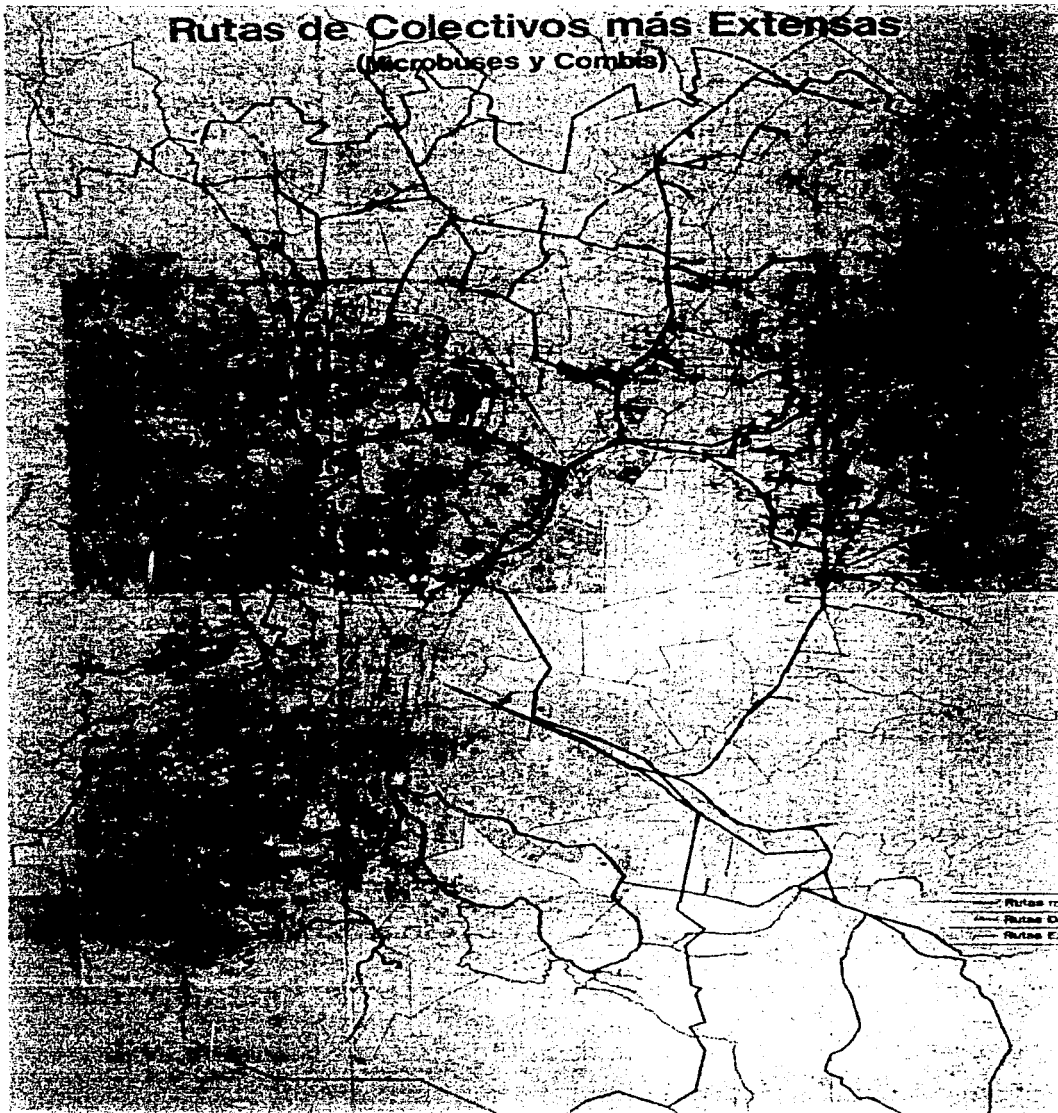
Para mostrar la influencia que ejerce el crecimiento del transporte en la urbanización de las áreas periféricas investigamos la expansión territorial de los denominados colectivos (combis y microbuses) en la ZMCM, así como algunas características operativas de las rutas más largas que cubren tanto al D.F. como a los municipios del Estado de México: La investigación comprobó dicho papel. Las rutas más largas están diseñadas para conectar los núcleos urbanos más importantes de las periferias con las áreas urbanas consolidadas, principalmente mediante alguna terminal del Metro. Un fenómeno interesante a destacar es la repetición del modelo general de expansión a menor escala a partir de asentamientos más poblados. En efecto, de núcleos como Texcoco, Cuautitlán y Chalco, se estructuran ramales que conectan otros poblados más pequeños, mismos que en realidad quedan comunicados con las áreas centrales e intermedias de la ciudad.

También se descubrieron rutas de tipo experimental puestas en operación desde 1990, principalmente hacia las partes más altas de la sierra del Ajusco; aunque los crecimientos más dinámicos se registran hacia el norte y el oriente de la ciudad. Con la acelerada expansión de los taxis colectivos, el territorio urbano que cubre el Metro se convirtió en marginal y en un transporte complementario, alimentador de los orígenes y destinos de la transportación privada (véase el plano 2).

Otra investigación revela que los colectivos predominan hoy en el territorio de la ciudad. Transportan tres veces más pasajeros al día que el Metro y efectúan la misma cantidad de viajes que en los modos de transportación pertenecientes al gobierno como la Ruta 100, el Metro, los trolebuses, el tren ligero y los autobuses del estado de México. (Legorreta y Flores, 1989:175). Su fortalecimiento como un sistema integrado de transporte colectivo fue impulsado y fomentado a partir de 1984 por el gobierno mediante préstamos y ampliación de concesiones. La investigación sobre las rutas más largas mostró tal expansión que rebasan ya las fronteras de la ZMCM, como en los casos de Cuautla (Morelos) y Tezontepec (Hidalgo).

Rutas de Colectivos más Extensas

(Microbuses y Combitas)



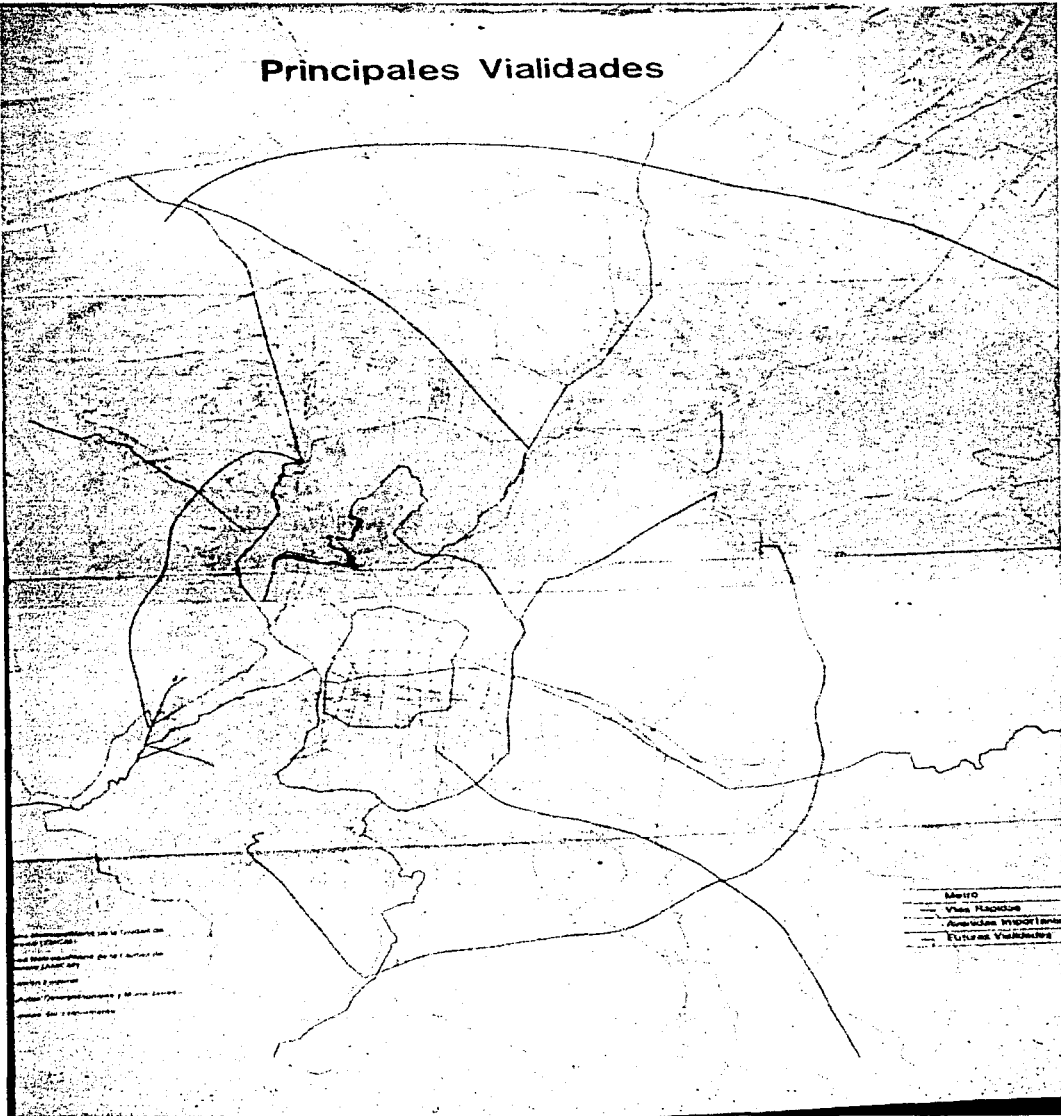
Parte del binomio urbanización-transporte son los proyectos de construir cinco trenes radiales rápidos desde la ciudad de México a las ciudades medias cercanas. Al parecer los primeros en operar serán los que unirían Cuernavaca y Querétaro, lo cual influiría a largo plazo en "acercar" dichas ciudades al área metropolitana de la gran urbe. Un novedoso análisis sobre el tema, particularmente el caso de Querétaro puede consultarse en Delgado (1993: 78). La expansión física impulsada en gran medida por el crecimiento del transporte colectivo determina así los límites reales de la ciudad.

Otro influyente factor de la expansión metropolitana es la construcción de vialidades periféricas decidida por instancias federales en una visión que rebasa los ámbitos ciudadanos. Como lo muestra el plano 3, destacan los trazos proyectados para unir los accesos viales más importantes mediante anillos que eviten el paso por la ciudad. A principios de 1992 se autorizó la construcción del libramiento noreste que unirá la carretera de Puebla con la de Querétaro; dicha vialidad conectará las nuevas áreas industriales de los municipios de Temascalapa, Huehuetoca y Tizayuca, este último perteneciente a Hidalgo. Es indudable que ello impulsará el crecimiento y la conurbación urbana hacia Tizayuca y Pachuca.

Otros libramientos regionales de igual importancia se aprecian en el plano mencionado. Por ejemplo, el de la nueva carretera a Toluca con la de Cuernavaca; forma parte de esta vialidad regional, que es en realidad un tercer anillo metropolitano, el tramo de la Venta hasta el Colegio Militar; su construcción fue concesionada en 1994 a una empresa privada, quien se enfrentaba a la oposición de no pocas organizaciones sociales que reclamaban un estudio sobre sus impactos ambientales. Independientemente de la participación de agentes privados en la edificación y operación de nuevas carreteras, el cuestionamiento mayor se centraba en la autorización de una vialidad en la zona de reserva ecológica del Ajusco hecha por una dependencia federal (SCT). Se expresaba así, la fragilidad de las políticas del DDF respecto a la preservación de la zona de recarga acuífera más importante del Valle de México, pues es evidente la inmediata urbanización de la zona.

Como se aprecia en el plano respectivo esta vialidad regional del sur de la ciudad continua hacia el Valle de Chalco hasta rematar en Texcoco. Este extenso libramiento recorrerá gran parte de la sierra del Ajusco. Resalta por su importancia el trazo proyectado que une Xochimilco con la región de Amecameca, rumbo a Cuautla. Su construcción, aunque aliviará el tráfico de otras vialidades importantes del sur de la metrópoli, implicará un fuerte impulso a la urbanización de la zona chinampera que integran los actuales poblados de San Gregorio Atlapulco, San Luis Tlaxiatemalco y Tláhuac.

Principales Vialidades



El presente mapa fue elaborado por el Instituto de Estadística y Censos del Estado de México, con base en los datos proporcionados por el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado de México.

Un tercer factor son las obras hidráulicas, particularmente las que están a cargo del DDF. Para 1993 operaban ya los primeros 5 kilómetros del moderno acueducto denominado Acuaférico sobre la parte del sur de la ciudad. El proyecto a largo plazo es tenderlo alrededor de toda el área metropolitana con la finalidad de llevar agua a las periferias urbanas. Se trata de un gran ducto subterráneo de 4.5 metros de diámetro (un poco menor al del emisor central del drenaje profundo) que conducirá en esta primera etapa el agua proveniente del Cutzamala hasta Mixquic y tendrá un depósito en la parte alta de la sierra del Ajusco. De esta manera se dotará de agua potable a las colonias populares del Ajusco (Belvedere, 2 de octubre, etc.). Estimamos que a mediano plazo la obra generará nuevas urbanizaciones en dicha sierra; destinadas para sectores medios altos y altos. Desde hace años esa ocupación se han detenido precisamente por carecer de infraestructura hidráulica. Cabe advertir que la urbanización del Ajusco va en detrimento de las políticas anunciadas en el sentido de hacer de esa parte un cinturón verde, zona de reserva y de recarga hidráulica.

En este mismo sentido tiene importancia mencionar también las obras del drenaje profundo que continuaron durante el presente sexenio a ritmos acelerados (25 a 30 metros al día). La terminación del tramo nororiental para conectar las aguas residuales del río Churubusco, y la terminación de las líneas de conducción desde Tláhuac para canalizar el drenaje por canal de Chalco y canal Nacional hasta el drenaje profundo, resolverán el ancestral problema del desalojo de las aguas negras de esta parte de la ciudad. Pero causará otro problema: junto con la construcción del acuaférico por las partes altas del sur de la ciudad impulsará a mediano plazo la expansión urbana hacia el Valle de Cuernavaca, Amecameca y Cuautla. Esta expansión se hará a costa de áreas verdes y agropecuarias.

Independientemente de los factores mencionados, hay que considerar también otros no vinculados directamente con los equipamientos e infraestructuras urbano-regionales, pero que seguirán teniendo un efecto en el crecimiento y la expansión urbana de la ciudad. Por ejemplo, las tasas de crecimiento vehicular superiores al crecimiento poblacional y fuertemente impulsadas por políticas fiscales; el aumento considerable de automotores obliga necesariamente a extender cada vez más la superficie vial. Por último, las no menos importantes políticas para atraer nuevas inversiones de capital (industriales, financieras e inmobiliarias) a la ciudad, como fruto del Tratado de Libre Comercio.

Hipotéticamente se puede afirmar que como resultado de estos factores, la primera conurbación que se producirá será con la ciudad de Toluca; y casi al mismo tiempo, con Tizayuca y Pachuca; posteriormente será con ciudad Sahagún y luego con

Amecameca, el Valle de Cuernavaca y Cuautla. En 60 a 80 años podría existir una relación metropolitana con Puebla y Querétaro.

Las lógicas concentradoras y extensivas de los territorios de la ciudad están en pleno auge; y aunque deseable, por ahora no dependen de una sola decisión gubernamental. Como hemos dicho, el discurso oficial sobre la descentralización o las metas para reducir la expansión urbana nutren una de las contradicciones más significativas de la ciudad: su continuo y constante crecimiento, producto de políticas urbanas que todavía no encuentran un camino común.

2.3. Planes y programas para orientar y detener la expansión.

¿Ha sido posible detener, disminuir u orientar el crecimiento y la expansión urbana con estos planes, políticas, programas y mecanismos legales?. La respuesta es que, a pesar de representar esfuerzos importantes, no son suficientes ni eficientes para impulsar un proceso de crecimiento urbano más racional y equilibrado. Esto se debe en gran parte a la todavía insuficiente capacidad política y planificadora de diversas dependencias gubernamentales para articular el conjunto de agentes sociales, públicos y privados a las instancias de planificación territorial.

Los esfuerzos más significativos de planificación urbana en éste siglo datan de principios de los años treinta, con el Plano Regulador del arquitecto Carlos Contreras. A partir de ahí se produjo un largo y contradictorio proceso de creación, sustitución y supresión de diversas instancias y planes gubernamentales sobre la planificación urbana. Destacan la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y su respectivo Reglamento, y la Comisión de Planificación (1933); el Plano Regulador (1952); la Ley de Desarrollo Urbano, la Zonificación y Reglamentación de Usos del Suelo, así como el Plan Director de Desarrollo Urbano (1976). Estos últimos ordenamientos precedieron en gran parte a la debatida y criticada por el sector empresarial, Ley General de Asentamientos Humanos (1976) la cual sustentó el Plan de Ordenamiento Territorial del DF (1976) que incluyó por vez primera una visión metropolitana (Cervantes, 1990: 65). En el marco de un acelerado crecimiento urbano de la ciudad mas allá de sus fronteras administrativas se creó en 1977 la Comisión de Conurbación de la ZMCM y la Región Centro. Por su parte, en el estado de México, fue aprobada en 1983 su ley de desarrollo urbano que dio origen al Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Estas nuevas disposiciones posibilitaron una

planeación de carácter regional y municipal en las áreas conurbadas del estado de México con el D.F.*

Con la misma óptica metropolitana ya prevista desde 1976, en 1983 el Gobierno Federal crea uno de los más importantes instrumentos de la planeación de la ciudad. Se trata del Programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que compatibilizó objetivos y metas, con asignaciones presupuestales, en un nuevo territorio metropolitano. Es decir, amplió la planeación hasta una superficie de aproximadamente 7.500 kilómetros cuadrados; incluye 53 municipios del estado de México, 1 de Hidalgo y las 16 delegaciones del DF. Delimita en términos aproximados la Cuenca o el denominado Valle de México**.

De esta amplia zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) forma parte un territorio conformado por las 16 Delegaciones del DF y 17 municipios del estado de México: Atizapán, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán de Romero Rubio, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, La Paz, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, Tecámac, Tlanepantla y Tultitlán. Su extensión no tiene una delimitación oficial o administrativa y cubre aproximadamente 3 mil kilómetros cuadrados.

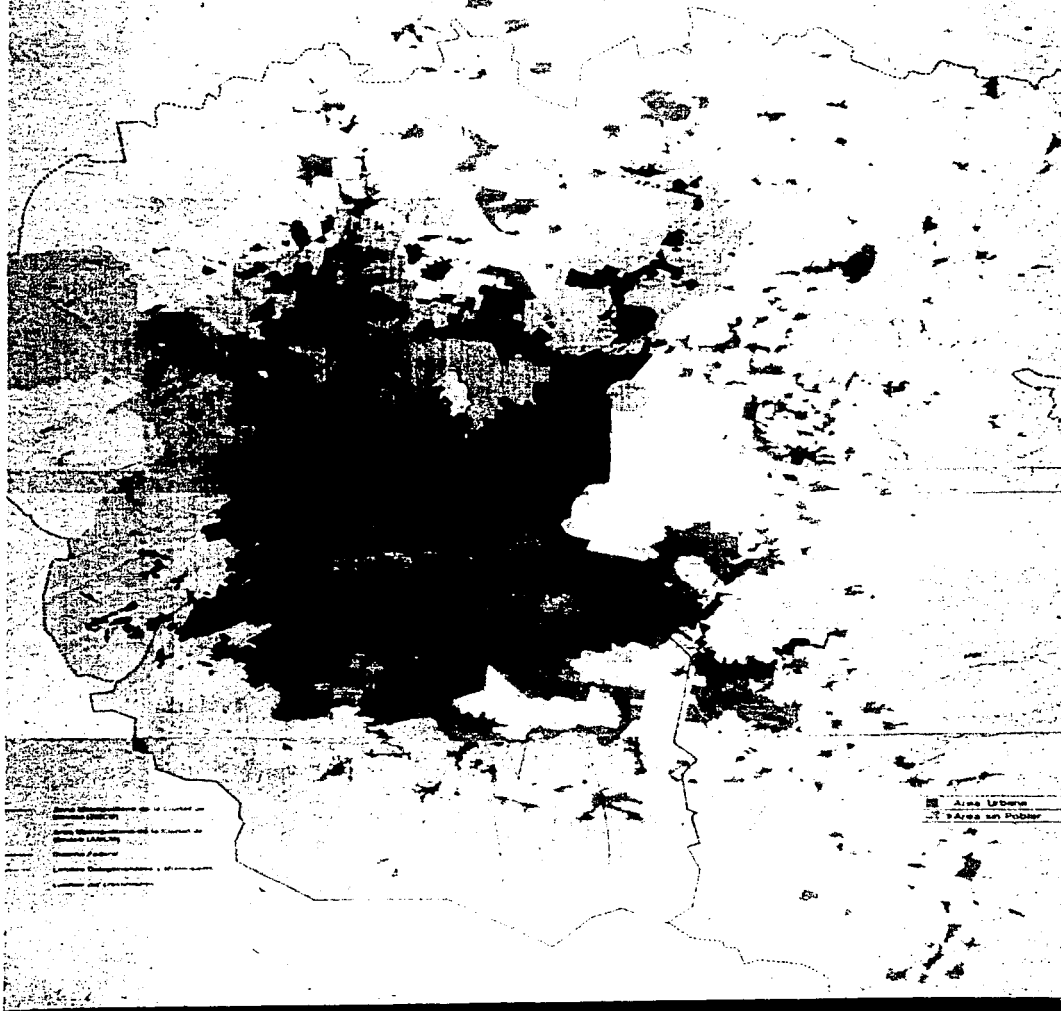
Como se aprecia en el plano 4, la mitad de dicha área son terrenos de usos agropecuarios y boscosos. La restante es lo que podríamos denominar la ciudad propiamente dicha; conocida también como Area Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM) y con una extensión de mil 300 kilómetros cuadrados. Sus territorios no son continuos sino vinculados a la gran "mancha urbana" por relaciones o actividades de carácter urbano.

Es importante destacar que las partes no urbanizadas de las 16 delegaciones y los 17 municipios conurbados, son los más propicios de urbanizarse; pues al formar parte de la zona metropolitana tienen una asignación prioritaria de los presupuestos públicos respecto a otros municipios del país.

* Una somera revisión del reordenamiento del DF se puede encontrar en Espinoza L., 1991.

** Fue cuenca cerrada hasta el siglo XVII. El túnel artificial por Huehuetoca y Nochistengo, construido por E. Martínez entre 1608 y 1609, para desaguar las aguas del lago de Zumpango hacia el Golfo de México, la convirtieron en Valle.

Area 16 Delegaciones (D.F.) y 17 Municipios Conurbados



A partir de 1984 la estructura administrativa del DDF sufre cambios substanciales. Se crea el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (PRUPE) que sustituye la tradicional visión urbanística del plano regulador por el de un Programa Director para el Desarrollo Urbano del DF. Cervantes (1990) nos indica que este último ordenamiento eliminó la zona de amortiguamiento o control del sur de la ciudad provocando la inmediata invasión hacia la sierra del Chichinautzin. Resultado de todos estos esfuerzos ha sido la elaboración y aprobación por entes legislativos de usos de suelo en la mayor parte de los municipios del estado de México y la totalidad de delegaciones del D.F.

El Area Metropolitana de la Ciudad de México carece de un plan urbano integral. De ahí que los diversos programas o planes ciudadanos incluyendo los orientados a detener la expansión física, no hayan logrado todavía establecer una real coordinación y mayor eficacia por parte de las autoridades de ambas entidades. Cada una cuenta hoy con instrumentos de planificación separados. En el DF es el Programa General del Programa Director para el Desarrollo Urbano, revisado y aprobado bianualmente (el más reciente desde 1989). Para la zona conurbada existe dentro del Plan Estatal de Desarrollo Urbano una parte denominada "Sistemas Urbanos de las 17 Ciudades Periféricas". Un primer esfuerzo coordinado de planificación urbana entre las dos entidades fue la elaboración a partir de 1984, del "Esquema Rector de Usos del Suelo del Area Metropolitana de la Ciudad de México" para atender conjuntamente la expansión física de la ciudad. Este esfuerzo condujo a crear en 1989 el Consejo de Area Metropolitana (CAM). En 1993 ambas entidades se manifestaron por la conveniencia de crear órganos administrativos con funciones de gobierno de carácter metropolitano; por ejemplo, el DDF planteó la posibilidad de crear un Consejo de Gobierno Metropolitano así como algunas empresas de servicios para agua, transporte y otras.

Con el propósito de limitar la expansión física de la ciudad, en 1982 se inició en los municipios conurbados el programa "Pinte su Raya"; mientras el DF se propuso, a partir de 1984 detener su crecimiento ilegal principalmente hacia el sur de la ciudad. Ambos programas intentaron limitar la expansión mediante la demarcación de una línea marcada en el terreno y en los planes de desarrollo de las delegaciones o los municipales. Como parte de estos esfuerzos hay que mencionar también las drásticas sanciones contenidas en los códigos civiles y penales de las dos entidades que incluyen penas carcelarias por varios años a personas que vendan y compren

terrenos ejidales. Estas transacciones ilegales representaron hasta antes de que se modificara en 1991 el Artículo 27 constitucional, uno de los mecanismos que impulsan la expansión de áreas periféricas en la ciudad.

Los cambios en la gubernatura del estado de México ocurridos entre 1983 y 1986, imprimieron mayor flexibilidad y menor rigor al control del programa "Pinte su Raya", provocando nuevos desbordamientos territoriales más allá de los límites oficiales. Por ejemplo, en los asentamientos ilegales de Chalco y Ecatepec (Colonias La Nopalera, Cantera, San Carlos y Tulpetlac). En cambio, en el DF se logró aminorar la expansión mediante controles administrativos y policíacos más estrictos sobre las reservas ecológicas: colocación de sellos de clausura en las viviendas ubicadas fuera de los límites del crecimiento, recorridos de policía montada y casetas de vigilancia etc. Pero aún así, la línea de control urbano, de aproximadamente 170 kilómetros, se sigue rebasando no sólo por los habitantes pobres, también por algunas promociones inmobiliarias dirigidas a sectores medios (condominios verticales y horizontales) y hasta por proyectos públicos, como el Plan de Rescate Ecológico de Xochimilco, que en 1989 se localizó en áreas de reserva ecológica según el plan parcial de esa Delegación fijado el año anterior.

Es muy posible que los controles a la expansión del DF, particularmente hacia donde se localizan las zonas verdes y boscosas más privilegiadas del sur de la ciudad, expliquen la estrategia de preservarlas en el futuro para sectores de altos ingresos. Así parecen confirmarlo los constantes desalojos de pobladores de bajos ingresos en el Ajusco y Xochimilco (1988- 1989) y la proliferación de zonas financieras, comerciales y habitacionales para altos ingresos en Tlalpan, al sur del Periférico. A mediados de 1993 las autoridades de esa delegación reconocían públicamente la imposibilidad de detener el avance de la "mancha urbana" hacia las partes altas del Ajusco, reclamando mayor apoyo a los programas del gobierno para incentivar las actividades agrícolas de la región; asimismo se discutía ya en algunos documentos elaborados por el DDF la posibilidad de otorgar permisos para edificar fincas rurales o de carácter campestre.

Las nuevas zonas de poblamiento que se dieron fundamentalmente a partir de 1970 hacia los municipios del estado de México, se consolidaron más lentamente que aquellas que se dieron antes de ese período (Schteingart, 1989: 279). Un factor que pudiera explicar tal fenómeno es que aquellos nuevos poblamientos, gran parte de

ellos ilegales, no pudieron atender las necesidades básicas debido a la escasez de recursos. Situación contraria es la de los poblamientos del DF, donde la mayor cantidad de recursos explica los conflictos políticos que existen en los poblamientos ubicados en los límites de ambas entidades, los cuales gestionan a toda costa su pertenencia al DF.

Es incuestionable que el crecimiento urbano se expandirá con mayor intensidad precisamente hacia y en los municipios conurbados que envuelven el territorio del DF. La mayor parte de los pobladores pobres de los esperados 8 millones de personas más que albergará la urbe en el año 2010 se alojarán en el norte, oriente y poniente de la ciudad. Asimismo, los más agudos conflictos urbanos provocados por el desempleo y las insuficiencias de los más elementales servicios, se concentrarán en los 38 municipios conurbados del estado de México, los cuales representarán para ese entonces el 70% del área urbana de la ciudad. Esos conflictos no estarán determinados por el tamaño de la ciudad. En muchas otras urbes de menor tamaño se gestan, incluso más agudas. Su génesis depende de las políticas urbanas que se adoptan y de los particulares mecanismos en que se fundamenta el proceso de urbanización de la ciudad de México.

2.4. Centralidad urbana y metropolización

La estructura urbana de la ciudad de México se ha adecuado históricamente a sus procesos productivos. Desde la consolidación del patrón urbano colonial se identifican cuatro grandes transformaciones espaciales. Una primera tuvo lugar a finales del siglo XVIII con el surgimiento de la manufactura, lo que obligó a adecuar los espacios urbanos a esa nueva actividad económica; el plano regulador realizado en 1793, bajo encargo del segundo Conde de Revillagigedo, registra ya los trazados de las calles que "abrieron" nuevos espacios a la manufactura. La segunda transformación ocurre entre los años 1870 y 1910 y corresponde a la etapa inicial del capitalismo en el país. Con la instalación de las primeras industrias manufactureras en la ciudad y la introducción del ferrocarril y del tranvía, el área urbana se expande notablemente. La tercera se presenta durante la década de los años cuarenta y corresponde al despegue, y su posterior consolidación, de la fase de industrialización. Al final de este periodo -fines de los años cincuenta- se gesta en forma incipiente un proceso de metropolización al extenderse la ciudad más allá de los límites del Distrito Federal. La cuarta y más reciente transformación espacial

urbana se produce desde mediados de los años setenta e inicios de los ochenta; podría denominarse la fase de monopolización. Con la introducción del metro y el programa de ejes viales, la estructura urbana fue radicalmente transformada y adecuada a las nuevas exigencias de los grandes emporios monopólicos del transporte, el comercio y las finanzas. En este periodo se definen las bases del proceso de megalopolización de la ciudad de México, y se acentúan sus relaciones dependientes con las ciudades medias más cercanas (Querétaro, Toluca, Cuernavaca, Puebla y Pachuca). Esta zona de influencia de la metrópoli se conoce como la Región Centro del país.

Al modelo urbanístico típicamente europeo, con la predominancia del Centro Histórico prevaeciente hasta principios del siglo, se impuso el modelo norteamericano que consiste en la edificación de grandes centros inmobiliarios en áreas intermedias y periféricas de la ciudad. Ejemplos en las últimas décadas son principalmente, los centros comerciales Satélite y Plaza Universidad, construidos durante la década de los setenta; y el de Perisur y los núcleos financieros localizados sobre Reforma y Periférico construidos a fines de los ochenta. A todo esto se le podría caracterizar como el espacio monopólico del capital comercial y financiero predominante en la ciudad. La tendencia monopólica de esta hiperurbanización será el rasgo que caracterizará los procesos de crecimiento y expansión urbana durante los últimos años del siglo.

Aspecto significativo a considerar en el proceso de metropolización de la ciudad es la existencia de varios centros históricos, aparte del central o más antiguo. Este fue inicialmente el único corazón de la expansión urbana. Durante varios siglos otros centros históricos, como Tlalpan, Coyoacán, Tacuba, Texcoco, Azcapotzalco y Chalco, mantuvieron su lejanía y separación de dicho Centro. A partir del Siglo XX y durante las primeras décadas pos-revolucionarias, la antigua ciudad (hoy conformada por las cuatro delegaciones centrales) inició su interminable proceso de expansión envolviendo prácticamente los pequeños centros históricos. El resultado ha sido una estructura urbana donde confluyen distintas áreas clasificadas como históricas con otras denominadas antiguas (Hardoy y De los Santos, 1981; pág.19).

Los diversos centros históricos, incluyendo naturalmente el central, forman parte indisoluble de la ciudad. Son espacios diferenciados desde un punto de vista arquitectónico y hasta urbanístico, pero no desde la óptica del funcionamiento de las

actividades productivas y de servicios, como la vivienda, el comercio, la salud, etc. Así también están integrados sus redes de infraestructura y transporte. Desde esta perspectiva, la ciudad de México es sólo una unidad espacial donde las fronteras tanto del núcleo central como de los demás centros históricos se extienden en un continuum hacia los límites del Valle de México.

En los centros históricos tiene lugar una triple transformación (Campos Venutti, 1981:74): Una, de carácter morfológico que implica sustituciones físicas de los edificios; este proceso, muy acelerado en los últimos años, no sólo destruye paulatinamente el patrimonio llamado histórico, sino también el de carácter popular, constituido por las viejas vecindades, parques y demás espacios tradicionales de las zonas centrales. Dos, el funcional que implica el cambio de funciones y usos de los edificios y espacios; es la denominada terciarización o redensificación del centro. Se expresa en el predominio de usos más rentables (oficinas, condominios, gran comercio, finanzas, etc.) y la expulsión de actividades comerciales, artesanales y manufactureras de carácter tradicional. Y tres, el más importante, el social: la expulsión de la población de menores recursos, requisito previo y necesario para transformar más fácilmente los usos del suelo. Para el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México, esta transformación se vincula estrechamente con la conformación espacial de las periferias urbanas.

Una palpable relación entre el Centro Histórico Central y el resto de nuestra ciudad se expresa en sus interrelaciones migratorias. La denominada ciudad central conformada por las delegaciones políticas de Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, son áreas expulsoras de población hacia otras zonas intermedias y periféricas de la ciudad. Durante la última década (1980-90) sus tasas de crecimiento anual fueron negativas. Mientras que en algunos municipios conurbados del estado de México, como Nezahualcóyotl y Chalco, fueron del orden de 8 y 9%. (Delgado, Javier. 1990: 108). Más de la mitad de esta nueva población fueron crecimientos naturales (nacimientos). La mayoría de la restante provino de las áreas centrales e intermedias de la ciudad.

Otro aspecto a destacar es el traslado hacia las periferias de las antiguas vecindades. Estos modelos colectivos de vivienda habitados por sectores populares y que prevalecieron en la zona central entre 1940 y 1950, fueron paulatinamente surgiendo en las periferias de la Ciudad de México. Se conservó el mismo patrón espacial de

cuartos con cocina alineados al lado de un patio y servicios sanitarios comunes, pero con la distinción de que en la periferia se edifican en terrenos más pequeños, alrededor de 200 metros cuadrados.

La relación entre el centro y la periferia expresada en la expulsión de población de las áreas centrales hacia la periferia, tiene en la Ciudad de México una doble dimensión espacial. Por una parte, un movimiento migratorio de las áreas centrales y hasta intermedias hacia las zonas periféricas, producto de las políticas de inversión en obras públicas y los cambios en los usos del suelo. Por otra, la ya también expulsión de población de esos centros históricos de menor tamaño hacia las mismas periferias urbanas*.

En este dual y dinámico proceso de metropolización tienen un papel fundamental los grandes proyectos urbanísticos impulsados desde hace décadas por el Estado; por ejemplo, Ciudad Satélite, Cuautitlán-Izcalli, Plaza Satélite, Perisur, y otros de menor importancia; durante la presente administración el Gobierno del DDF impulsó tres grandes proyectos urbanísticos que se enmarcan en la actual política de canalizar inversiones inmobiliarias, básicamente privadas hacia determinadas zonas de la ciudad: a) el proyecto Santa Fé en la Delegación Alvaro Obregón y los límites del municipio de Huixquilucan, donde se construye un gran centro comercial y financiero para sectores de altos ingresos. Tiene una extensión aproximada de 850 hectáreas; b) El Plan de Rescate Ecológico de Xochimilco, originalmente concebido para alojar un lago recreativo con áreas para actividades deportivas, turísticas y culturales. Incluye tres lagunas de regulación, que intentan resolver las constantes y tradicionales inundaciones del sur de la ciudad; el proyecto abarca aproximadamente 1,100 hectáreas; y c) el proyecto inmobiliario del Centro Histórico del cual forma parte un proyecto específico de áreas aledañas a la Alameda Central.

Estos tres megaproyectos tendrán un efecto directo en el crecimiento de la ciudad pues extenderán notoriamente los territorios urbanos legales e ilegales de las periferias urbanas. Particular importancia adquiere el del Centro Histórico, irremediamente generador de expulsión de población hacia las periferias de la ciudad. Como se sabe, la valorización de las áreas centrales es consubstancial al

* Recientemente fue publicado un trabajo que aborda el fenómeno metropolitano desde la perspectiva de América Latina y los casos más representativos de la República Mexicana. Véase: Sergio Flores (Comp.) Desarrollo Metropolitano: análisis y perspectivas. (Puebla, Puebla; B.U.A.P., 1993) PP. 53-284.

crecimiento y a la expansión de la ciudad; son partes antiguas que necesitan además revitalizarse en aras de la acumulación del sector inmobiliario (Legorreta, 1989: 25). De ahí que sea imprescindible referirnos a las distintas acciones realizadas en el Centro Histórico, las cuales han sido fuentes impulsoras de la expansión física de la ciudad.

2.5. El Centro Histórico y la expansión de la ciudad

El Centro Histórico de la ciudad de México (CH) es complejo por sus funciones y altamente conflictivo por los contradictorios intereses que ahí confluyen. Los 9 kilómetros cuadrados que conforman su área lo hacen económica y políticamente el territorio más importante de toda el área metropolitana de la ciudad de México (AMCM). Es asiento de los principales poderes políticos del país (ejecutivo, legislativo y judicial) y la mayor de todas las áreas centrales de comercio de América Latina; además de concentrar en sus espacios actividades tan diversas como la industria maquiladora, la cultura, el turismo, la recreación, la habitación y el transporte.

Desde principios de los años setenta algunos sectores del capital inmobiliario se interesaron en el Centro Histórico. Desde entonces se buscó valorizar, primero, las áreas centrales con fondos gubernamentales para, posteriormente, canalizar su inversión en condiciones más rentables. Durante la administración del Regente Carlos Hank González (1976-82) se llevaron a cabo las primeras acciones orientadas a cumplir esos objetivos; entre otras, la construcción de los ejes viales de Guerrero, Lázaro Cárdenas y Uno Norte; la erradicación del comercio en la Merced, vinculada a la construcción de la Central de Abasto; la adquisición de un gran número de vecindades por instituciones bancarias y semi-públicas con la anuencia y la participación del propio DDF. Al inicio de la siguiente administración, se continuó también con otras más, como la erradicación parcial del mercado de Jamaica; la reducción aún mayor de los presupuestos públicos para la conservación del patrimonio histórico y la rehabilitación de los espacios habitados por sectores populares; y la recatastración de predios. Todas estas estrategias y medidas gubernamentales acentuaron la tendencia hacia la rentabilidad inmobiliaria del Centro de la Ciudad y, por ende, la expulsión de población. Al finalizar el sexenio del licenciado López Portillo fue presentado un primer plan integrado denominado genéricamente como "Centro Histórico", el cual se continuó con menos intensidad

en el período gubernamental de Miguel de la Madrid. En la actual administración (1988-94) se puso en práctica una nueva versión en el marco de un vasto plan de apoyos fiscales y otras medidas que lograron canalizar importantes recursos públicos y privados para rentabilizar la zona.

Así, el Centro Histórico es parte indisoluble de la ciudad de sus áreas metropolitanas y del entorno general del Valle de México. Desde principios del siglo, la ciudad inicia su expansión hacia otros núcleos periféricos de población (Coyoacán, Tlalpan, Azcapotzalco, Tacuba Tacubaya y la Villa). Tres de los cuatro ejes de comunicación prehispánicos que durante el período virreinal fueron la parte medular de la estructura de comunicaciones con otros centros de población, vuelven a reforzarse durante el siglo XX: Tacuba, Misterios y Tlalpan. Al confluir todos ellos en el Centro Histórico, este se convierte en el espacio estructurador de las nuevas áreas periféricas. Y a pesar de que durante la década de los cincuenta y los sesenta se construyen otras importantes vías rápidas de comunicación (Viaducto, Periférico y Circuito Interior) la estructura de vialidad continuó organizada alrededor del Centro Histórico a través de esas antiguas vías prehispánicas y otras importantes calzadas construidas a fines del Siglo XIX, como el Paseo de la Reforma.

La importancia actual de la relación del Centro Histórico con el resto de la ciudad se expresa en la estructura vial y de transporte. Parte importante de la estructura de los ejes viales cruzan dicho Centro, así como la mayoría de las líneas del Metro que por la cantidad de traslados son también las de mayor importancia. Incluso, la nueva línea 8 tendrá una terminal en pleno corazón del CH: el Eje Central, y la otra en la zona de Iztapalapa. Resulta interesante destacar la experiencia que se tuvo con la construcción de la línea 5 que intentó resolver el aparentemente necesario traslado de Nezahualcóyotl a Ecatepec sin pasar por la línea construida con dicha finalidad es de las menos utilizadas por los usuarios y considerada en los ámbitos de la planeación del transporte metropolitano como un fracaso: en gran parte, por la carencia de estudios más profundos sobre el traslado de los usuarios en toda la zona metropolitana. Las principales estaciones del Metro ubicadas en el Centro Histórico continúan funcionando como transbordadoras en los viajes de origen y destino. En este sentido, la planeación de la estructura del transporte metropolitano sigue considerando el área central como estratégica, acentuando con ello su proceso de concentración de actividades económicas y receptor de población proveniente de las periferias urbanas.

La gran heterogeneidad de funciones que concentra el CH influye además en acentuar la primacía en la estructura central de la ciudad, de tal manera que su localización es determinante en la distribución de otras actividades urbanas y define, incluso, la localización de otras zonas (Villavicencio, 1988: 109).

Aunque no prevalece una determinada función urbana, la mayor parte de las áreas están destinadas a actividades comerciales, formales o informales; le siguen usos administrativos públicos y privados, servicios financieros, recreativos y culturales. En otro bloque de usos aparece la vivienda, principalmente para sectores populares, y las actividades industriales orientadas a la manufactura de objetos (maquila). El turismo se combina con todas estas funciones dado que se localizan en sus áreas importantes centros de recreación para el visitante de provincia y del extranjero. Todas estas actividades influyen en acentuar el conflictivo proceso de transformación de uso del suelo hacia la terciarización.

Durante las últimas cuatro décadas, la política de las autoridades capitalinas ha sido precisamente fomentar dicho proceso. Sin embargo, los planes y programas existentes no han logrado canalizar el suficiente capital privado; en gran parte por la apertura y el fomento a la construcción de nuevos desarrollos inmobiliarios en zonas intermedias y periféricas; y por la vigencia del decreto de congelación de rentas, que influyó notablemente en la reducida inversión de capital inmobiliario. Dicho decreto provocó un descenso de los precios del suelo (Mantecón, s/f: 17). De ahí que algunas áreas del Centro Histórico se encuentren en una paulatina degradación urbana y arquitectónica.

Rasgo característico de CH son los contradictorios procesos políticos que escenifican la diversidad de agente públicos y privados que ahí operan. A pesar de su importancia, el CH no cuenta con una política integral expresada en un plan único. Se explica por la gran cantidad de agentes públicos organizados alrededor de tres instancias. Una, la federal, delegada en el Jefe del Departamento del DDF, que a su vez la trasmite a la Delegación Cuauhtémoc en donde opera una subdelegación del Centro Histórico; esta se encarga básicamente del Plan Parcial de Usos del Suelo, de regular todas las actividades económicas y lo relativo al comercio ambulante. Dos, el Consejo del Centro Histórico que tiene como objetivo coordinar el conjunto de organismos y dependencias oficiales con injerencia directa en el área;

elabora los diagnósticos y propone medidas alrededor de los problemas más conflictivos. La última es un Patronato con figura legal de Fideicomiso que administra los fondos recaudados para la regeneración del Centro Histórico y se encarga de operar algunas de las principales acciones contenidas en los distintos planes y programas. Se requiere entonces contar con una visión planificadora integral sobre los procesos y que articule realmente el conjunto de actores públicos y privados que actúan y controlan no sólo el espacio central, sino el de toda la ciudad.

a. El comercio ambulante y el cierre de calles

La forma del comercio basada en el tianguis, que caracterizó a la Gran Tenochtitlán no fue suprimida ni en la época virreinal ni durante los dos últimos siglos. El comercio ambulante en el Centro Histórico ha surgido invariable y periódicamente en las calles que la traza urbana colonial impuso desde su fundación en el siglo XVI. Calles, monumentos, plazas y ejes viales, no han sido capaces de borrar o desplazar en forma definitiva el comercio abierto y móvil del centro de la ciudad.

Durante el siglo XX han sido varios los intentos de ubicarlo en lugares cerrados (mercados). El más reciente se efectúa en 1993, cuando se logró desplazarlo más allá de las fronteras del denominado perímetro "A", de 3.5 kilómetros cuadrados. Sin embargo, la experiencia histórica ha demostrado un proceso repetitivo: cuando por fin se logra introducirlo a los mercados, vuelven a surgir nuevos tianguis. Así pasó en la Merced y otros sitios del centro. Es probable, pues, que los criterios urbanísticos exigidos por un sector de ciudadanos y por grupos de comerciantes establecidos que reclamaron con vehemencia su erradicación para que las calles y monumentos quedaran libres y limpios, la circulación fuera fluida y pudiera así modernizarse tan importante área citadina, sea solo un triunfo temporal. El válido argumento de que el comercio ambulante al no pagar impuestos, se ha convertido en una fuente de subsidios, no ha sido suficiente para erradicarlo; sólo se ha logrado desplazarlo a otra parte de la ciudad. Factores más poderosos sustentan todavía su funcionamiento.

En efecto el comercio ambulante crece y se fortalece por la existencia de una demanda real. Es amplio el sector de la población que compra allí la mayor parte de sus productos. Está demostrado que el precio de un objeto, producido en igualdad de

circunstancias o por una misma empresa, es menor al que fija el comercio establecido. Esa es una de las principales razones que explican la preferencia del comprador (aún a pesar de la carencia de crédito o garantía). El menor precio en la compra de objetos se traduce en una reducción del costo de reproducción económica de un sector social de la población, precisamente la de más bajos ingresos. En realidad, se trata de una política social de subsidios de beneficio directo hacia la población. La supresión del comercio ambulante implicaría que esos objetos no pudieran adquirirse más que por la vía del comercio formal, con lo cual se estaría protegiendo al ya predominante comercio monopolístico constituido en las grandes cadenas comerciales privadas; ya que desplazan poco a poco al mediano y pequeño comercio.

Desde otra óptica, la existencia del comercio ambulante fortalece una política de redistribución de ingresos, además de ser generador de empleos que en caso de eliminarse no podría absorber el comercio formal. Como política social, la ampliación de un segmento de empleos rebasa, incluso, los límites de las ventajas económicas pues el crecimiento del comercio ambulante es un factor que influye en la disminución de la delincuencia en la ciudad.

Un aspecto más a considerar es su vinculación con el corporativismo político. Las redes de liderazgo, únicas formas de hacer funcionar esta importantísima actividad económica, forman parte de una estructura política de control orientada al apoyo incondicional y obligatorio de los agremiados a las autoridades y a los procesos electorales, básicamente del partido oficial (Anaya, 1989); aunque también de algunos partidos de oposición. Hay que mencionar, por supuesto, los cuantiosos recursos que genera su amparo político, necesario para aumentar en forma substancial (vía "mórdidas") los ingresos de una parte del aparato administrativo encargado de su control.

Frente a este panorama al parecer las autoridades han decidido erradicarlo de las calles más céntricas, también por razones políticas; tiende a fortalecerse como un importante grupo de poder que ha rebasado los marcos del control producto de la concertación política. A pesar de las nuevas disposiciones reglamentarias emanadas de la Asamblea de Representantes del DF, todavía cuentan con suficiente capacidad política para enfrentar las disposiciones que norman su funcionamiento.

Los principales grupos están comandados por Guillermina Rico de la Unión Cívica de Comerciantes Ambulantes de la Antigua Merced (se distinguen por sus toldos y mantas verdes); Alejandra Barrios, de la Asociación Legítima Cívica Comercial (con sombrillas de colores); Benita Chavarria, sin agrupación formal; y por Miguel Angel Huerta de la Asociación Comercial, Deportiva y Cultural para invidentes. Otros de menor importancia los dirigen Marisela González de la Asociación de Comerciantes 16 de Septiembre, y Francisco Padilla, del Grupo Artesanos y Vendedores del Centro (Jornada, 21 de mayo 1991; pág. 17). En total alrededor de 20 mil agremiados. La mayor parte de los dirigentes son miembros activos del PRI y los menos pertenecen a otros partidos políticos como el PRD, el FCRN y hasta el PAN.

La ocupación de mercados y plazas comerciales en el perímetro "A" (delimitada aproximadamente por Circunvalación, Perú, Reforma y Fray Servando) y el permitirseles operar otras calles fuera de esa demarcación fue un compromiso firmado muy claro. Con ello fue posible erradicarlo de calles de importancia vial y áreas donde se asientan las fuerzas comerciales más importantes, como Zócalo, 5 de Mayo, Eje Central, Venustiano Carranza y 20 de Noviembre; incluso desde antes se habían colocado jardineras de metal para impedir su ubicación en dichas vías. Otras importantes calles ganadas al comercio ambulante fueron Circunvalación, donde se suprimieron 1687 puestos, de Colombia con 780, en Corregidora 682, de Soledad con 651, Palma con 397, Guatemala con 360, Izazaga con 304, San Pablo con 301, Moneda con 296, Motolinia con 260 y Meave con 223 (DDF, b, 1990: 1). Una de las propuestas más notorias de las autoridades fue reubicar al comercio ambulante de "fayuca" en la calle de Izazaga; se ocupó un lote baldío que permitió alojar alrededor de mil comerciantes.

Es importante citar la experiencia acumulada: los acuerdos suelen respetarse invariablemente en períodos electorales; después, se generan fuertes conflictos que conducen, en ocasiones, a represiones hacia los grupos menos consolidados; por otra parte, vuelve el amparo político a los grupos más importantes que ocupan otra vez las zonas restringidas.

El comercio ambulante en otras zonas sigue funcionando sólo en determinadas horas al día; para ello cuenta con un equipo móvil que traslada con relativa facilidad el puesto con todo y mercancías. Más allá del ingenio y creatividad para movilizar esa infraestructura, hay que destacar la presión que esa práctica ejerce sobre los usos

habitacionales. Vecindades y demás casas cercanas a las calles del comercio ambulante se están convirtiendo en bodegas para almacenar durante la noche ese equipo, pues la mayoría de los comerciantes viven en la colonias periféricas de la ciudad. Los propietarios y arrendatarios prefieren rentar sus espacios al comercio en la medida que les representa mayores utilidades. Las nuevas viviendas construidas a raíz del sismo por el Programa de Renovación Habitacional forman parte de este proceso de sustitución de usos del suelo.

Nuevas prácticas han aparecido en el comerciante ambulante para evitar ser obstaculizado en sus ventas. Se trata de puestos volantes que utilizan únicamente la superficie del suelo, y los llamados "toreros" que colocan las mercancías en sus cuerpos; estos últimos resultan los más difíciles de controlar por la imposibilidad jurídica de probar violaciones al reglamento: declaran que la mercancía fue comprada para sus familias. Este típico y astuto ambulante representa alrededor de 12% del total (DDF, b, 1990: 1).

La estrategia de ubicación del comercio ambulante se fundamenta en factores como la ubicación de líneas y estaciones del transporte colectivo (Metro, autobuses, peseras, etc.); por la localización de comercio fijo de determinados productos, y por las zonas de traslado peatonal entre el origen y el destino de los usuarios. Una parte basa su ubicación en la lógica de la competencia, dado que pueden abaratar productos que vende igualmente el comercio establecido. Es tal el fortalecimiento del ambulante que, incluso, algunos comercios establecidos han empezado a competir sacando sus productos a la calle.

Según las autoridades, a mediano plazo se espera erradicar por completo el comercio ambulante; sin embargo, éste continúa su acelerada consolidación ampliándose ya a otras zonas fuera de los límites del perímetro "B". En el fondo se trata también de un problema de cultura de la población citadina en cuanto a la adquisición de bienes.

Respecto al cierre de calles, los graves congestionamientos de tránsito en el Centro Histórico son producto de su situación como zona de transición vial hacia los cuatro puntos cardinales de la urbe, pues lo cruzan aproximadamente 500 mil vehículos al día. La situación se agrava por la actividades administrativas, de comercio y de producción manufacturera que, al generar fuertes necesidades de espacio para estacionamiento temporal, han reducido el área vial. Los mecanismos fiscales para

incentivar la construcción de nuevos estacionamientos públicos no han logrado su propósito.

Fruto de la elevada concentración vehicular y, por ende, de la reducción de la velocidad promedio, es la contaminación atmosférica que se concentra en el área central. Las concentraciones de monóxido de carbono, ozono y bióxido de nitrógeno registradas por los monitores oficiales en la Merced, la Lagunilla y el Metro Insurgentes, indican signos de alarma en los últimos periodos invernales.

La respuesta ha sido simple: tratar de reducir la concentración de vehículos en el Centro Histórico mediante el cierre de calles. En los últimos años fueron empleados diversos sistemas como las barreras móviles, el ensanchamiento de las banquetas y la conversión de calles en peatonales. Hay que reconocer avances significativos en la disminución del tráfico. Además, el cierre de calles ha servido para resolver otros problemas. Uno de ellos fue impedir que el transporte privado penetrara hasta el Zócalo y calles adyacentes. Después de muchos intentos, a mediados de 1988 por fin las terminales de peseras (combis) y de autobuses suburbanos fueron definitivamente instalados en los límites del perímetro "A". Esto permitió la entrada de algunas rutas de transporte gubernamental menos contaminante, como Ruta-100 y trolebuses. Aún así, los niveles de contaminación no se han reducido substancialmente.

Los proyectos para cerrar las áreas y las calles del Centro Histórico han generado otros conflictos contradictorios. Calles convertidas en peatonales, como Gante, Motolinia y Palma fueron durante mucho tiempo ocupadas por el comercio ambulante. Esta última incluso, fue reabierto en 1993 a la circulación de vehículos como una medida contra dicho comercio. Debe recordarse el cierre temporal de Madero a finales de 1990, que provocó protestas generalizadas de los comerciantes establecidos, argumentando disminución de sus ventas. La peatonalización de algunas calles debiera aprovecharse para impedir el acceso al Centro Histórico de vehículos automotores altamente contaminantes y fomentar los eléctricos (trolebuses y tranvías), y el uso del espacio para actividades recreativas y de difusión artística y cultural.

b. Los proyectos de vivienda

Desde hace dos décadas las cuatro delegaciones centrales, particularmente la Cuauhtémoc, donde se ubica el Centro Histórico, experimenta una acelerada disminución de población. A pesar de ello, se calcula que habitan en el área de los perímetros A y B alrededor de 500 mil personas, principalmente de ingresos inferiores a 3 veces el salario mínimo (900 mil pesos al mes). Sólo los pobres habitan en el Centro Histórico.

La disminución de usos habitacionales es fruto del efecto de la revitalización o regeneración de zonas y construcción de nuevos edificios lo que ocasiona aumentos en los impuestos prediales de las áreas contiguas; con ello se elevan mucho más las rentas de las viviendas provocando la expulsión de su población. Otro factor son las reducidas inversiones para mantenimiento de las viejas vecindades. Pero sobre todo, por las fuertes presiones de cambio de uso del suelo por el comercio, las finanzas y la administración que reditúa en mayores beneficios económicos a los propietarios. Este fenómeno, conocido como terciarización en virtud de predominar las actividades de comercio y servicios sobre las habitacionales, no se traduce todavía en una verdadera revitalización comercial o financiera del Centro Histórico. Prueba de ello es que una vez concluidos los horarios de trabajo, se transforma en una área semivacía, salvo algunas calles donde operan centros recreativos nocturnos. A sabiendas de que gran parte de la propiedad se encuentra en poder del sector inmobiliario, podríamos afirmar que este se encuentra en una fase de especulación y en espera de contar con mejores condiciones de inversión, como la instalación de nueva infraestructura y equipamiento público.

Algunos organismos del sector oficial han reconocido recientemente la equivocada política de fomentar la expulsión de la población del área central por su obligado efecto de canalizar cuantiosas inversiones para vivienda a las zonas periféricas, desaprovechando la subutilizada infraestructura y equipamiento del Centro Histórico.

Cabe mencionar los programas para construir vivienda nueva en el centro. Uno de ellos es el Plan Tepito (1976-79) que sólo logró edificar algunos condominios de 5 pisos de altura; quizá por eso su fracaso. Otro, por el contrario exitoso, fue el Programa de Renovación Habitacional después del sismo de 1985, que construyó

más de 45 mil viviendas en dos años, de las cuales 4 mil 500 se ubicaron en el perímetro "A". Fue un logro social si se toma en cuenta que se construyeron en los mismos predios y para los habitantes que ahí residían; que el precio fue relativamente bajo (2 millones de pesos a precios de 1986) aunque logrado mediante la expropiación de lotes; y que se construyeron respetando la tradicional trama de vecindad en alturas máximas de 3 pisos, viviendas de 40 metros cuadrados y con patios de usos múltiples donde se localizaron las escaleras.

La crítica -por demás válida- de que estas construcciones nuevas rompieron el contexto urbano y arquitectónico del Centro Histórico, tiene que ubicarse en el marco de la emergencia que provocó la falta de vivienda a raíz del sismo. En efecto, no hubo tiempo para llevar a cabo el deseado rescate de todas las viviendas localizadas en monumentos coloniales y en otros de valor histórico, las cuales sufrieron los embates de la picota. Aún así, fue altamente reconocida la defensa que hizo el personal del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) de casi un centenar de predios clasificados como monumentos históricos que fueron restaurados y rehabilitados para vivienda popular. La experiencia está sintetizada en una reflexión colectiva realizada por personal de esa institución (Paz Pedro, coord. 1988).

En el marco de una auténtica lucha entre la modernidad y la conservación de valores históricos, el principal obstáculo que los especialistas encontraron para lograr sus objetivos, fue la falta de una cultura y una conciencia por la conservación de estos edificios en la propia población que los habitaba.

Todas estas valiosas experiencias influyeron sin duda en el propósito del INFONAVIT de construir a partir de 1993 viviendas nuevas en lotes vacíos del Centro Histórico. El programa inicial contempla edificar alrededor de 80 viviendas con conjuntos de 1 a 3 pisos. El objetivo es saturar los espacios centrales y aminorar los procesos de expulsión de sectores habitacionales de bajos ingresos hacia las periferias urbanas.

Pero esa política conlleva el peligro de convertirse a mediano plazo en objeto de especulación. Esto sucederá probablemente cuando las viviendas una vez liquidadas se comercialicen en el mercado inmobiliario. En el caso de las construidas por el Programa de Renovación Habitacional será a partir de 1994. En realidad no habrá

una modificación en usos sino un desplazamiento de sectores populares y el acceso de estratos medios o proletarios con más altos ingresos.

Está pendiente de resolver la situación de unas 1,300 viviendas con alto grado de precariedad en sus condiciones físicas y servicios sanitarios. La mayor parte son de renta congelada y sus habitantes no han logrado formar parte del programa de "Casa Propia", de financiamiento gubernamental que depende del FONHAPO; este paga al dueño del predio y entrega en propiedad las viviendas a sus ocupantes con la finalidad de resolver el obstáculo legal que impide invertir recursos en su mantenimiento. Aunque está diseñado fundamentalmente para las viviendas de renta congelada, se aplica también a cualquier otro tipo cuyo propietario decida vender a sus inquilinos a través del denominado derecho al tanto. El programa cuenta con reducidos recursos y ha tenido más aceptación en zonas aledañas al Centro Histórico, como las colonias Obrera, Guerrero, Doctores, Santa María la Rivera y Anáhuac.

Una revitalización integral del Centro Histórico solo podrá lograrse con la coexistencia de habitación para distintos estratos sociales de población. De otra manera se convertiría en un auténtico museo, para uso exclusivo de las élites culturales y financieras. El impacto social que tendría la política de fomentar un proceso de terciarización exclusivamente con usos comerciales y financieros indudablemente sería muy alto. Quizá ello fue un factor que obligó a reestructurar la política y los planes actuales sobre el Centro Histórico, tomando en cuenta la vivienda para sectores de bajos ingresos y, potencialmente, también para estratos medios.

c. La modernidad y la destrucción patrimonial.

Como en otros centros históricos del país, el de la ciudad de México sufrió los embates más destructivos de su patrimonio histórico durante el periodo de la arquitectura funcionalista, aunque también durante la época porfirista y posrevolucionaria, cuando los majestuosos edificios se impusieron como símbolos de poder sobre el contexto histórico del área central. En 1934 el INAH tenía catalogados 768 monumentos, pero en 1965 se habían demolido 422 (Chanfón, Carlos. 1987: 241 y DDF, 1987: 3).

Sólo a partir de la promulgación de la Ley de Protección del Patrimonio Histórico en 1972, se aminoró este proceso destructivo. Los embates de la modernidad y postmodernidad urbana de las últimas dos décadas no han logrado hacer los estragos que se causaron hace 40 años. La mayor conciencia de la élite del capital y de las administraciones públicas, así como el despertar ciudadano de quienes la habitan, y la existencia de grandes territorios inmobiliarios en zonas intermedias y periféricas, han sido determinantes para conservar y preservar en los últimos años gran parte del patrimonio del Centro Histórico.

El mayor problema que enfrenta esa zona de la ciudad no es su deterioro monumental, entendido como la destrucción física de los monumentos o demás espacios históricos, sino los fuertes procesos de terciarización hacia el comercio, las finanzas y la administración, que redensifican los espacios interiores de los edificios más allá de la normatividad vigente. Forma parte de este proceso la expulsión de los ambulantes, en la medida que incrementa un comercio más monopolístico. Asimismo, el transporte automotor, que con sus emisiones contaminantes contribuye a la formación de la lluvia ácida que daña los materiales de algunos edificios (Báez, et.al.1984:449 y Bravo, et.al. 1991:33). Otro crítico problema es la inestabilidad física de las edificaciones, producto de los hundimientos que sufre la parte central de la ciudad: 7 metros debajo del nivel más alto del Gran Canal. La excesiva extracción de agua mediante más de mil 200 pozos profundos localizados en el Valle de México ha creado vacíos en la zona de arcillas expansivas y principalmente en la parte original del antiguo lago de México. Por ello, la mayor parte de las construcciones de la colonia sufren hoy hundimientos que, de no rehabilitar sus estructuras de cimentación, amenazan su estabilidad total. Destaca por sus daños la Catedral Metropolitana y el Palacio Nacional. Aunque se canalizan cuantiosas sumas para reparar las cimentaciones en algunos de los más importantes, el problema sólo podrá resolverse disminuyendo los volúmenes de extracción de agua en el Valle de México.

Muchos valiosos edificios fueron demolidos por carecer de un adecuado presupuesto para su mantenimiento. Los esfuerzos de rehabilitar y restaurar los monumentos históricos no han sido suficientes, a pesar de la alternativa puesta en práctica hace unos años de concesionarlos o entregarlos en comodato para su mejor cuidado. De los aproximadamente mil 100 monumentos históricos catalogados, sólo 12 se han

restaurado y rehabilitado en la presente administración, y en proceso se encuentran otros 34. Según la información oficial quedan pendientes 83 (DDF, s/f).

Otro aspecto clave en la destrucción del entorno histórico son las crecientes demandas de espacios que reclaman los usos terciarios del suelo y que se traducen en nuevas construcciones. Al existir por cualquier circunstancia lotes baldíos factibles de utilizar, la cuestión a resolver es el diseño arquitectónico que logre adecuarse al entorno histórico.

Desde este punto de vista, un importante rompimiento espacial, urbano y arquitectónico del entorno histórico se produce desde la época porfirista. Verdaderos enclaves arquitectónicos que fracturaron la unidad espacial del virreinato y del período neoclásico, fueron el Correo Central, el Palacio de Bellas Artes, la Casa Boker y los innumerables edificios que albergaron los consorcios bancarios de principios de siglo. Posteriormente, a finales de los años veinte y toda la década siguiente aparecieron los edificios Art Decó, algunos construidos a lo largo de la calle 5 de Mayo hasta el hoy Eje Central (Edificio Guardiola). Sin embargo, como ya mencionamos, la mayor descontextualización urbana se llevó a cabo de 1940 a 1970 durante el período del funcionalismo; aquí los ejemplos abundan. A partir de 1970 la nueva arquitectura fue más benigna con la monumentalidad histórica, en gran parte porque se desplazó hacia otras zonas de la ciudad. En el Centro Histórico destacan obras como el Banco de México en la Calle de Hidalgo (Ricardo Legorreta) que toma en cuenta las alturas y el contexto urbano predominante; o bien el recién terminado Teatro Hidalgo. Por la destrucción física que provocó el sismo de 1985, en los últimos años ha habido un intenso proceso de nuevas edificaciones. Merecen mencionarse algunos trabajos que realizó el Arq. José Luis Benlliuren; el más interesante es la Cámara de Comercio de la ciudad de México (Reforma y Donato Guerra); otro, es el museo construido para albergar el mural de Diego Rivera a un costado de la Alameda; así como el edificio ubicado en 5 de Mayo y Callejón Condesa y las remodelaciones de "La palestina" ubicada en 5 de Mayo y Bolívar.

También las primeras obras post-modernas construidas en el Centro Histórico han tenido un buen principio de integración; por ejemplo, el tan polémico y discutido proyecto del Banco Nacional de México (Arq. González de León) construido junto a un espléndido edificio del Siglo XVIII (Isabel la Católica y Venustiano Carranza); aquí se utiliza el ritmo y en las dimensiones de las ventanas del edificio colonial.

Recientemente el comercio establecido, y algunas cadenas de restaurantes como Vips y La Mansión, comenzaron a edificar o remodelar varios edificios. Algunos ejemplos merecen mención por su elemental y raquítrico diseño arquitectónico, es el caso de las "plazas comerciales" edificadas en la esquina de 16 de Septiembre y Eje Central. Esfuerzos del INAH a través de su Departamento de Arquitectura pudieran intensificarse para ejercer con un control más estricto sobre la calidad del diseño en los nuevos edificios que se realizan en el Centro Histórico.

Para concluir este apartado se puede indicar que no basta la promulgación o la existencia de una rígida legislación, o la presencia de autoridades honestas, lo cual es una mejor garantía para que se cumpla la normatividad vigente. Es también requisito indispensable la presencia y el fortalecimiento de una conciencia ciudadana que defienda organizadamente su patrimonio histórico, aunque no habite o trabaje en él. La preservación de zonas habitacionales y comerciales en el Centro Histórico disminuiría la expulsión de población hacia las periferias y, por ende, la expansión física de la ciudad.

d. Los planes de revitalización y regeneración

La política urbana de la administración del DDF es el fomento y la canalización de la inversión privada hacia el Centro Histórico, con el propósito de contar con recursos suficientes que permitan rehabilitar y restaurar la mayor cantidad posible de edificios de valor histórico y arquitectónico. La idea no es nueva, aunque anteriormente no se había explicitado de manera tan clara. Se trata de una política de concertación con el capital inmobiliario para definir el tipo de proyecto y la zona específica donde se invertirá. Según lo declarado en abril de 1992 por los responsables de la planificación urbana del DF, las fuertes presiones de invertir en hoteles y oficinas administrativas en Polanco fueron concertadas para orientarlas hacia la zona de Santa Fé y el Centro Histórico. En el área central, colindante con el perímetro A, se elabora un proyecto denominado "Alameda". Se trata de una zona muy dañada por los sismos de 1985 y ubicada entre Avenida Juárez, Balderas, Independencia y el Eje Central. El proyecto pretende densificar el área con edificios hasta de 7 pisos destinados a comercio, oficinas, viviendas y actividades culturales y recreativas nocturnas. Según el DDF, no existe la intención de una expulsión obligada de la población que habita en la zona o el pequeño comercio. Sin embargo,

durante meses se publicó la protesta de los sectores que se han opuesto en forma organizada a dicho plan, y que demandan una información más completa; incluso han elaborado un plan alternativo. Por otra parte, en un ambiente de hermetismo respecto a concertaciones logradas con inversionistas interesados, a mediados de 1993 las autoridades anunciaron finalmente el proyecto definitivo; según lo declarado cualquier persona todavía tiene la posibilidad de participar en él a través de un fideicomiso de inversión creado para tal fin y que facilitaría la participación en el proyecto a los habitantes y comerciantes de la zona que así lo deseen.

Independientemente de las máximas facilidades de inversión que se logren, los habitantes de menores recursos estarán imposibilitados de participar, a menos que contara con apoyos financieros y subsidios, de otra manera serán irremediamente expulsados. Lo mismo sucederá con el pequeño y mediano comercio que no disponga de financiamiento público o privado. Todo depende entonces, de las condiciones específicas de financiamiento que pudieran lograrse para no excluir del proyecto a estos sectores sociales. Sería recomendable posturas más flexibles de ambas partes que posibilitaran concertar un plan inmobiliario de carácter más democrático. Una simple postura de rechazo al plan podría marginar propuestas de los diversos grupos afectados.

En el proyecto "Alameda" preocupa también el densificar el área para convertirla en una especie de "mini-Manhattan", lo cual obliga a tomar en cuenta la vulnerabilidad del subsuelo y de las estructuras de los edificios. Hay que recordar que la zona fue altamente afectada por los recientes sismos debido a que durante la época prehispánica eran lodazales y pantanos. Por esa razón se construyó ahí la Alameda. Los daños causados a muchos edificios construidos alrededor de ella (hoteles Regis y Del Prado, Banco de México, Teatro Hidalgo y otros edificios de oficinas en la calle de Independencia) confirman lo señalado.

Parte fundamental de la política para revitalizar el Centro Histórico es el programa denominado "Echame una manita", que descansa en un más amplio marco participativo que permita generar beneficios a todos los sectores de población que ahí habitan y trabajan. Sus principales objetivos son: asegurar el arraigo y mejorar las condiciones habitacionales de sus actuales residentes, lograr un mejor aprovechamiento de los inmuebles y de los espacios urbanos que lo conforman, impulsar una nueva oferta de vivienda para diferentes estratos sociales, restaurar los

inmuebles patrimoniales y reacondicionar los locales comerciales y de servicios, mejorar la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano y aprovechar el potencial turístico y cultural de la zona (DDF, b, 1990: 339).

El programa contempla financiar cualquier iniciativa de remodelación, reestructuración, reparación, rehabilitación y restauración de edificios para usos comerciales y de servicios mediante un financiamiento directo a través de Nacional Financiera y la Banca privada. Dicho crédito es variable según el tamaño de la empresa (micro, pequeña mediana y grande) y consiste en proporcionar el capital de trabajo mediante el otorgamiento de una tarjeta empresarial para operar una partida revolvente.

Para casos de mejoras en inmuebles catalogados como monumentos históricos, se contempla otorgar incentivos fiscales. Consisten en la reducción de la depreciación inmobiliaria de 20 y 10 años, autorización del 77% de la inversión en un solo año y deducciones de impuesto cuando existan donaciones para las obras del edificio. El DDF otorgará también un subsidio equivalente al 100% del impuesto predial, el impuesto sobre adquisición de inmuebles, los derechos de expedición de licencias y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad (DDF, b, 1990:19).

Como se observa, el programa busca resolver el principal problema de la revitalización del Centro Histórico: la atracción de inversión privada, tanto del sector inmobiliario y de los medianos y pequeños propietarios, mediante amplios mecanismos de incentivos fiscales y financiamiento mixto. Es la primera vez que se contemplan facilidades financieras tan atractivas.

Otro aspecto novedoso del programa y que por primera vez se aplica en México, es el denominado Sistema de Transferencia de Potencialidad. Consiste en autorizar el incremento de intensidad de uso hasta en 10% respecto a lo permitido en edificios construidos en otra parte de la ciudad, a condición de que parte de esa rentabilidad adicional se destine al Patronato o al Fideicomiso del Centro Histórico. Los fondos recaudados se destinan a la restauración de edificios que transfieren su potencialidad. Se trata de una estrategia que canaliza inversiones inmobiliarias hacia el Centro Histórico permitiendo incrementar la rentabilidad de la inversión en otras partes de la ciudad. Así, para fines de 1993 se habían logrado restaurar más de 100 edificios.

* * *

En los centros históricos la existencia de intereses contradictorios adquiere una dimensión altamente compleja por ser precisamente espacios del poder. Su importancia en el contexto de la ciudad no se la asigna exclusivamente su función económica, sino básicamente la política. Ahí radica la explicación y la solución a múltiples problemas, sean estos financieros, técnicos, de restauración y de destrucción patrimonial.

La pregunta es ¿qué queremos hacer del, en y con el Centro Histórico? Y cuál es el impacto de estas medidas en el conjunto de la ciudad? Cada actor o agente tiene un propósito distinto; y algo más importante: una capacidad política desigual. Los programas y acciones del gobierno no logran muchas veces articular o concertar el conjunto de intereses, incluyendo los del capital inmobiliario.

En tal sentido, los diagnósticos, los lineamientos, las políticas, las propuestas, los programas y las acciones sobre el Centro Histórico deben ser elaborados en un marco de concertación que incluya la opinión, la participación y los intereses de los actores, de tal manera que los conflictos urbanos encuentren caminos más transparentes y democráticos. Es la vía más correcta para alcanzar realmente los objetivos de los planes. De otra manera los sectores más poderosos económica y políticamente inpondrán sus propias reglas del juego afectando no sólo los procesos de expulsión de la población, sino también el patrimonio histórico debido a la acelerada terciarización de los usos del suelo.

La historia de los centros urbanos es la historia de la destrucción patrimonial. La identidad nacional, expresada en la conformación urbana y arquitectónica de esos centros está constantemente amenazada por las nuevas fuerzas de la modernidad. Así ha ocurrido en la ciudad de México en los últimos siglos.

Una defensa colectiva que incluya un proyecto alternativo de carácter social no debe restringirse al rescate de los edificios como tales, sino incorporar la defensa de las funciones que actualmente cumplen, y disminuir la expulsión de la población hacia las periferias. Por ello, se hace urgente elaborar propuestas urbanísticas para conservar y fomentar los usos colectivos del espacio: jardines, centros deportivos y culturales, plazas públicas, espacios para niños, jóvenes y ancianos, y evitar la privatización del área central exclusivamente para el gran comercio, el turismo y las finanzas.

La defensa del patrimonio cultural en términos amplios tampoco podrá efectuarse sin el despertar de la conciencia ciudadana respecto a dicho patrimonio, tanto de la población que ocupa las viviendas como la dedicada a actividades económicas en pequeños comercios, la manufactura y la pequeña industria. Que haga suyo el patrimonio histórico el entorno cultural donde habita y para que en esa medida los defiendan y los conserven; esta es también una tarea prioritaria de las organizaciones sociales.

No es aventurado afirmar que al interior de las instancias gubernamentales predominan intereses contrarios a la defensa del verdadero patrimonio cultural y social de nuestro país; o por lo menos, permiten acciones especulativas del capital inmobiliario. Es posible frenar esos intereses. Varios ejemplos en el mundo así lo demuestran: la zona central de Roma, y de Bolonia, la del Centro Histórico de Madrid, y ahora el de París, ahí esos espacios no han podido transformarse de acuerdo a los intereses exclusivos del sector inmobiliario. No se plantea aquí una postura cerrada contra el capital inmobiliario en general; sino a que se aproveche de la infraestructura actual y la plusvalía generada colectivamente por los sectores populares que las han habitado durante muchos años. Es muy criticable la acción inmobiliaria ahí donde con una mínima inversión y a través de la obra pública, obtenga altos beneficios sin invertir también en otras zonas. A la ciudad, pero sobre todo en sus periferias hace falta infraestructura, espacios colectivos para la comunidad y obras de carácter social. Parte de la rentabilidad en zonas centrales debiera canalizarse hacia estos lugares.

Consolidación y fortalecimiento de nuestra cultura urbana, tanto en las élites económico-políticas, como en la inteligencia y principalmente en la población, se

requieren hoy para hacer frente a esas tendencias, que han destruido el patrimonio que nos ha legado la historia.

Más allá de una simple postura ideológica de carácter defensivo, hace falta una reflexión más profunda y sistemática para encontrar un camino de propuestas y acciones que, articuladas a nuevas fuerzas sociales, contrarresten los intereses destructores de la modernidad. No está por demás insistir en que la verdadera defensa del patrimonio cultural e histórico es un asunto de la gestión política de la ciudad y de la participación de sus habitantes en la elaboración de estrategias y políticas que a ellos atañen directamente. En síntesis, los proyectos urbanísticos de la parte central de la ciudad tienen un efecto directo en el proceso de crecimiento y expansión de la urbe en su conjunto.

3. EXPANSIÓN URBANA Y MERCADO INMOBILIARIO

A los factores tradicionales que aparentemente han condicionado la urbanización de la ciudad de México, a saber, la concentración industrial, la migración campo-ciudad y el crecimiento natural de la población, hay que agregar otro más: el acelerado proceso de valorización del suelo. Este fenómeno urbano, influye notoriamente en la expansión física de la urbe. La expansión urbana se convierte entonces en una insoluble necesidad de la reproducción del sector inmobiliario.

Un fenómeno que invariablemente provoca la inversión de capital en obras públicas y privadas es el aumento del precio del suelo de las zonas adyacentes a dichas obras. En la lógica de la oferta y la demanda, otros factores influyen en ese incremento; por ejemplo, el aumento de los impuestos prediales, las políticas de rentabilizar y privatizar servicios públicos orientados a "hacer más cara la ciudad", son factores que elevan la renta de las viviendas y de otros espacios ocupados por los sectores productivos de bajos ingresos. Ello provoca su expulsión hacia zonas alejadas, de menor costo, principalmente las periferias urbanas.

La acumulación que se presenta en el sector inmobiliario es producto y a su vez parte de un proceso más amplio de valorización del capital en su conjunto. Las operaciones mercantiles que valorizan e incrementan el precio del suelo constituyen el soporte de dicho proceso de acumulación. Forma parte insoluble de este sector inmobiliario el mercado ilegal de la tierra que opera en las periferias de la ciudad. La tierra aledaña a las ciudades bajo diferentes formas de propiedad (colectiva y privada, agraria, públicas o privadas sin uso definido) se transforma en objeto mercantil y con ello se vencen los obstáculos que las formas de tenencia habían representado para dicho proceso de acumulación. De esta manera, se dinamiza un mercado inmobiliario que extiende y consolida la urbanización. La expansión del suelo constituye en estricto sentido la reproducción de innumerables procesos mercantiles inmobiliarios. Además, las áreas periféricas de reciente creación son parte insoluble del proceso de acumulación, en la medida que permiten un costo de reproducción de la fuerza de trabajo lo más barato posible, los límites de dicho costo dependen también de otros satisfactores básicos proporcionados por el Estado, como transporte, salud y educación.

La expansión de la ciudad a través de sus periferias urbanas no es resultado exclusivamente de la valorización de la tierra: también la valorización del suelo se fundamenta en la expansión de la ciudad. Así, el proceso de acumulación del mercado inmobiliario necesita necesariamente para su reproducción incorporar las áreas periféricas. La tendencia implícita de la acumulación del capital inmobiliario provoca que la valorización que se da con mayor intensidad en las áreas centrales, se desplace hacia áreas periféricas en donde sus efectos son incipientes o han tenido menores alcances.

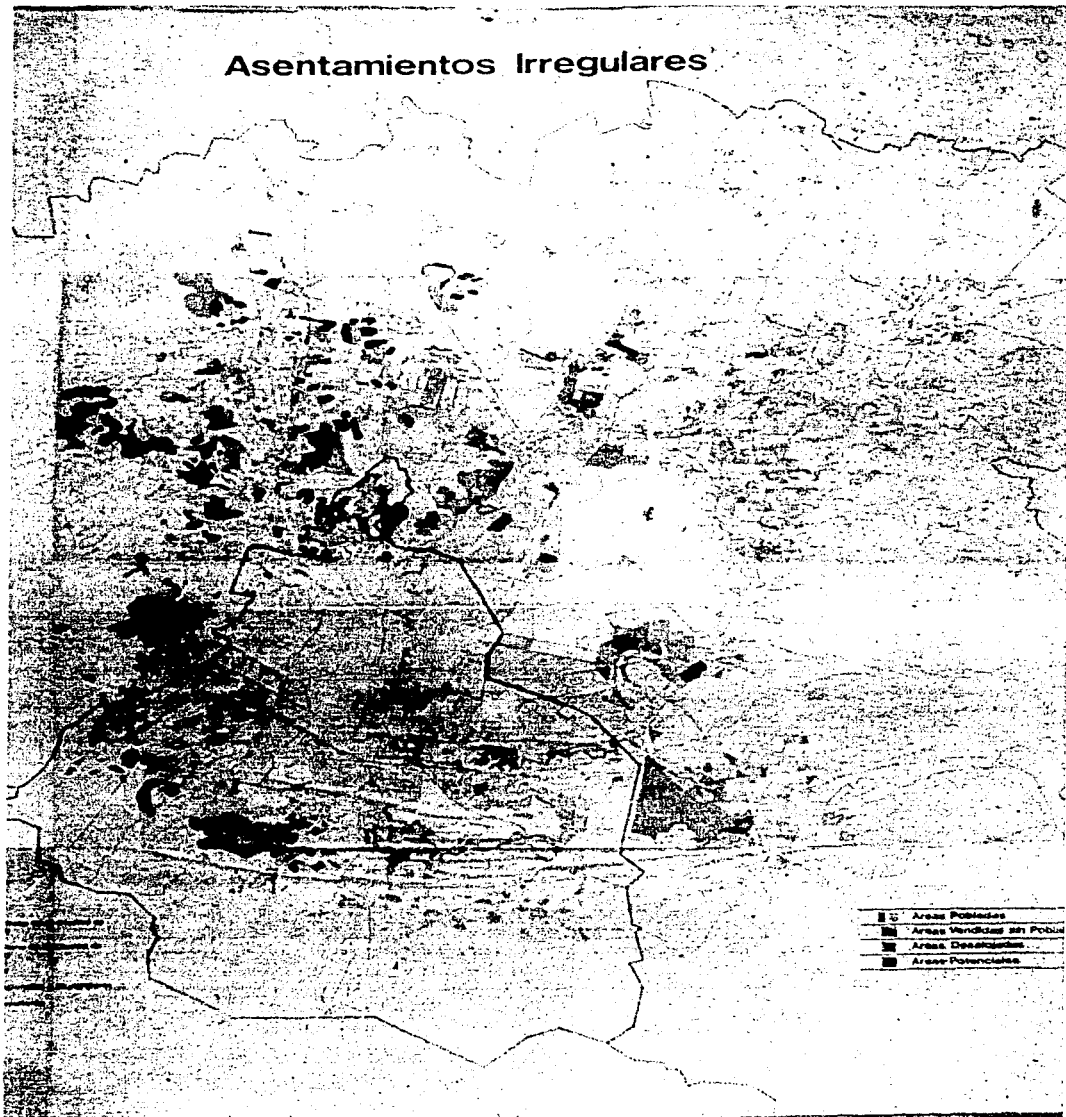
Sin respetar el tipo de propiedad, el suelo de la frontera urbano-agrícola de la ciudad se intercambia mercantilmente en un ámbito altamente especulativo. La incorporación del suelo al mercado inmobiliario transforma las formas colectivas de la propiedad agraria en propiedad privada. Esta vía constituye la única posibilidad para que sectores mayoritarios de la población accedan a un terreno y a una vivienda, aunque sea en condiciones de ínfima precariedad.

3.1. El modelo de crecimiento y la expansión ilegal del suelo

Del crecimiento urbano y la expansión de la ciudad forman parte los asentamientos ilegales, los cuales se encuentran estrechamente entrelazados en el espacio y en el tiempo. La ilegalidad en la ocupación del suelo es uno de los factores que conforman gran parte de la historia y de la expansión urbana de la ciudad de México. Otros son los amplios procesos de construcción de vivienda individual realizados por sectores de bajos ingresos. Algunos trabajos que han incursionado en estos hechos con registros datan del Cardenismo (Perló, 1981: 37; Moreno Alejandra, 1979: 162; Montaña, 1976: 105; Cornelius, 1980 y Gilbert y Ward, 1987).

Como se aprecia en el plano 5, a partir de 1970 destacan notoriamente sobre el espacio construido los asentamientos ilegales distribuidos en toda el área metropolitana de la ciudad. Son pocos los registros históricos sobre la dimensión cuantitativa de esos asentamientos, pero se afirma que entre 1950 y 1970, cuando surgieron gran cantidad de colonias populares, el área ilegal pasó del 23 al 40-50% del área construida (Ward, 1991:203).

Asentamientos Irregulares



Otros registros consignan que para 1984 ocupaban 14 mil hectáreas, la cuarta parte del área metropolitana y una población de 4.5 millones de habitantes (Iracheta, 1984:23). En 1986 en los municipios conurbados alcanzaban 13 mil 778 hectáreas, con alrededor de 443,837 lotes y una población de 2.6 millones de habitantes; y en el D.F. eran 11 mil aproximadamente, 300 mil lotes y 1.6 millones de personas. En total, para el Area Metropolitana serían 24 mil 904 hectáreas (249 kilómetros cuadrados), 743 mil 837 lotes y una población de 4.2 millones de personas (Iracheta, 1988: 56 y 62). Los datos oficiales minimizan el problema. Aseguran que sólo existen alrededor de 450 mil lotes para una población de 2.3 millones de personas. Una investigación de 1986 asegura que los asentamientos por la vía de "invasión" representaban el 15.6% de toda el área urbana (Cortés Rocha, 1986: 43).

Según nuestros cálculos, basados en mediciones de áreas sobre planos, en 1992 las áreas de ilegalidad constituían el 25 del área urbanizada en la ciudad (aproximadamente 305 km²), superficie equivalente al área urbana de Guadalajara. En dicha extensión existen poco más de un millón de lotes irregulares habitados por casi 6 millones de habitantes de bajos ingresos, lo cual equivale a 2.2 veces la población de Monterrey. Así, el 34% de quienes viven en la urbe no contaban ese año con tomas de agua ni drenaje, defecan en letrinas o al aire libre y tiene luz eléctrica deficiente, principalmente a base de cableado o "diablitos"; además carecen de servicios asistenciales cerca de su domicilio.*

Los ritmos más acelerados de expansión de mercado ilegal del suelo se orientaron hacia cinco grandes ejes:

- a) el norte, siguiendo la autopista y la carretera federal que lleva a Pachuca, y la zona de las pirámides. Teniendo como referencia dichas vialidades se incorporaron a la ilegalidad áreas de los municipios de Ecatepec, Tecámac, Acolman, Atenco, Tizayuca y San Juan Teotihuacán;

* Las fuentes para la elaboración del plano sobre asentamientos irregulares fueron las oficinas de Desarrollo Urbano incluyeron las regionales, los municipios y AURIS, todos ellos pertenecientes al estado de México, así como información de COCCODER, oficinas de regularización de tenencia de la tierra y algunas delegaciones para el caso del DF. Dicha información se complementó con recorridos de campo por prácticamente toda la zona metropolitana realizados entre mayo de 1989 y febrero de 1992. El método para calcular las áreas fue de pesos relativos y el número de lotes según la proporción de 60 por cada hectárea, cálculo utilizado por la mayor parte de las promociones estudiadas.

- b) **a los lados de las vialidades que conducen a Tlanepantla y Naucalpan, y a Querétaro y Zumpango. En este caso se incorporaron a la ilegalidad parte de los municipios de Cuautitlán Izcalli, Tultitlán, Melchor Ocampo, Zumpango y Tepetzotlán;**
- c) **Con la principal vialidad hacia Atizapán de Zaragoza y Nicolás Romero, se incorporaron ahí áreas ilegales incluyendo parte del municipio de Naucalpan;**
- d) **hacia el sur y poniente por las vialidades que llevan a Cuernavaca, Cuautla y Toluca, tanto por el Ajusco como por las autopistas federales y las carreteras estatales. Con dichas vialidades se urbanizan ilegalmente parte de las delegaciones de Tlalpan, Xochimilco y Magdalena Contreras; y**
- e) **Por la carretera federal a Puebla; comprende parte de Iztapalapa, Los Reyes, Iztapalapa y Chicoloapan y la totalidad de Chalco y Chimalhuacán. Por su magnitud territorial y el número de habitantes es el área de asentamientos irregulares más importante.**

Agotados prácticamente los terrenos planos ubicados en el Valle de México, algunos de ellos o acaparados por intereses inmobiliarios mejor organizados, los sectores populares demandantes de suelo y vivienda empezaron desde mediados de los setenta a ocupar ilegalmente los sitios de altas pendientes como (cerros, cañadas, montañas y sierras. Como resultado de lo anterior, al terminar la segunda década de la crisis (1981-87) otra ciudad empezó a consolidarse: la ciudad de las alturas, nuevo reto de millones de mexicanos para asegurarse un pedazo de tierra donde construir su hogar. Las zonas montañosas del Ajusco, Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Huixquilucan, Ecatepec y Tultitlán empezaron a colonizarse originando nuevas estrategias de sobrevivencia, principalmente en cuanto a abasto de alimentos, agua, gas y electricidad.

En las esferas de las decisiones gubernamentales parece no existir todavía una conciencia plena de las graves consecuencias que implica dicha expansión. Baste señalar a corto y mediano plazo, la incapacidad técnica y económica para dotarlas de servicios. Y por si fuera poco, los efectos ambientales de todo tipo a que dará lugar dicha expansión.

a. Las lógicas de la expansión y la movilidad urbana

La inversión de capital inmobiliario público y privado en plantas productivas o en infraestructura, provocó la expansión de la ciudad. En las zonas centrales se produce una dinámica modificación de usos del suelo y la sustitución de población originaria por actividades comerciales, administrativas y financieras. Para los antiguos pobladores de esas zonas, la única opción habitacional es obtener un terreno en la periferia, no siempre cercana. La valorización del suelo no sólo afecta las áreas centrales, sino también las periféricas ya habitadas, algunos de cuyos pobladores se desplazan a nuevas áreas periféricas. Como hemos mencionado, esta movilidad de los sectores con menores ingresos es uno de los principales factores de la expansión de la ciudad.

Los asentamientos ilegales que permanecen como tales en algunos casos hasta por 20 años, con la introducción de servicios tienden a expulsar población generando nuevas necesidades de ocupación ilegal en otras zonas. Tal fenómeno se explica por la creciente valorización del suelo y los elevados costos de los servicios cuando se regularizan dichos asentamientos, provocando nuevas expulsiones a otras periferias.

Este proceso de expansión entrelazada es notorio en el caso de Nezahualcóyotl y Chalco. El primero, que nació a principios de los años sesenta, genera las primeras expulsiones 15 años después, los que emigran integran, junto con otros sectores provenientes del centro de la ciudad, lo que hoy se conoce como valle de Chalco. Aquí, la historia urbana se repite. Chalco, que permaneció ilegal durante 12 años (de 1977 a 1990), con la regularización a partir de 1991 empezó a expulsar a los primeros pobladores hacia nuevas periferias: Tlalmanalco y Amecameca. Esta irremediable paradoja del crecimiento de la ciudad está presente y forma parte de los dinámicos procesos de expansión y consolidación de las áreas urbanas.

Por otra parte, la grave escasez de vivienda ha trasladado y reproducido el acceso a la vivienda en renta; esta vez, de la antigua vecindad a la periferia urbana, originando un nuevo tipo de habitación: el inquilinato periférico (COPEVI, 1977: 69 y CENVI, 1981). No sólo se trata de las tradicionales viviendas exclusivamente para rentar "cuarterías" sino también de aquellas donde una o más habitaciones se destinan para ese fin. Este alquiler permite al propietario-habitante obtener un

ingreso adicional al ofrecer la oportunidad a muchos trabajadores de vivir en uno o más cuartos mediante el pago de una renta, por lo general elevada considerando el reducido espacio que se ofrece. Se trata de una expansión del inquilinato hacia las periferias y que forma parte de la gestión de autoconstrucción de los sectores populares.

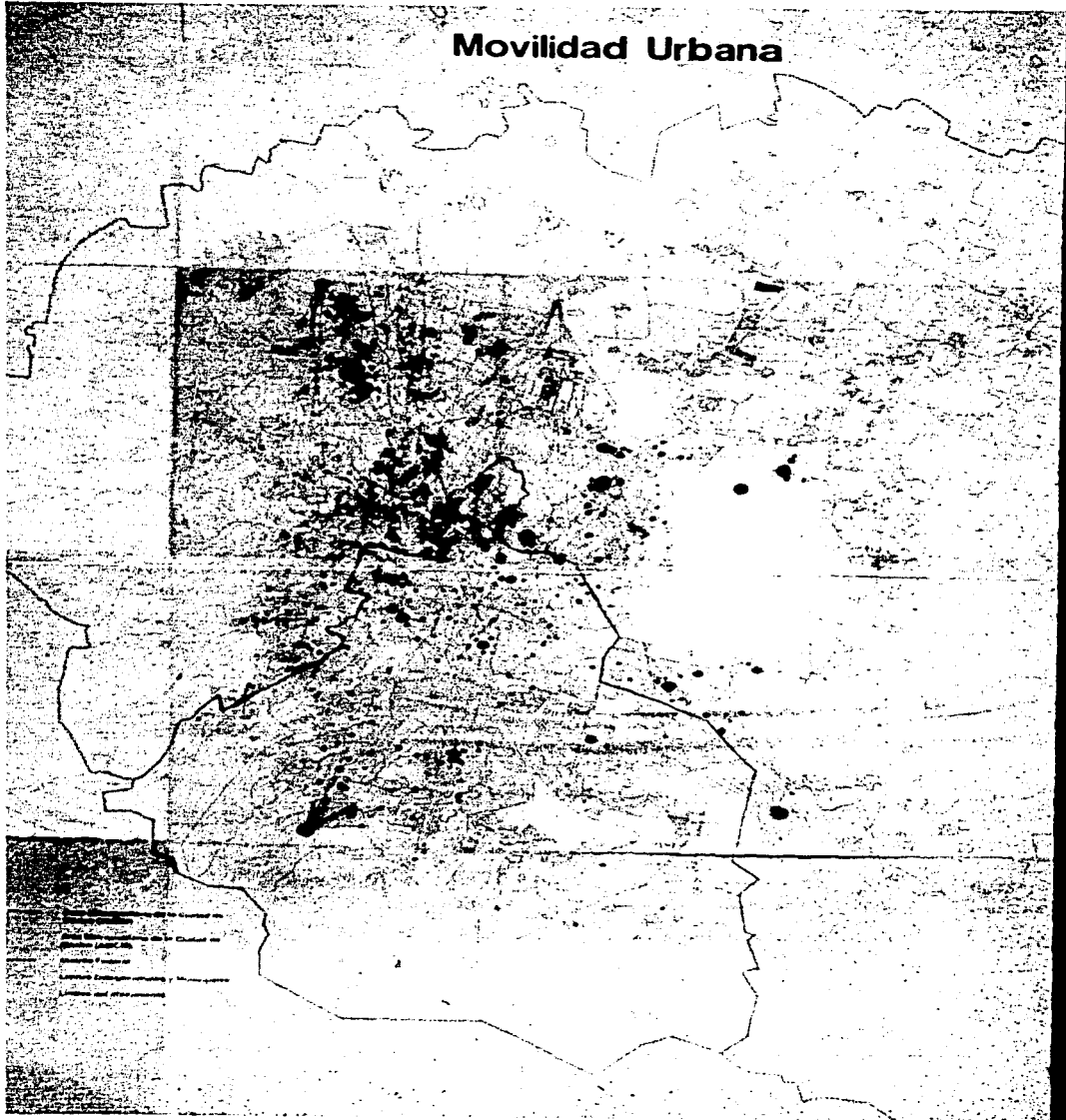
La dinámica movilidad espacial en la ciudad de México es analizada de manera específica. El concepto de movilidad fue originalmente empleado por McKennie y Burgess de la escuela de Chicago desde la década de los 20's. El primero en una acepción sociológica amplia, como el cambio de residencia, de empleo, de ubicación o de servicios; el segundo, más vinculado al fenómeno de expansión urbana y diferenciándolo del simple movimiento per se o sea, un simple desplazamiento (McKenzie-antología, 1988: 107 y Burgess-antología, 1988:126). Para nuestros propósitos hemos empleado el concepto de movilidad en el sentido de los desplazamientos físicos que protagonizan los pobladores urbanos de los asentamientos ilegales en toda la ciudad.

El análisis de la movilidad espacial que forma parte del proceso de expansión física del Area Metropolitana de la ciudad de México, se basó en conocer las causas de los distintos desplazamientos de los pobladores, así como el tipo de casa habitada y el tiempo de permanencia en cada lugar. Para ello, de los 7 asentamientos que sirvieron de base a la investigación se seleccionaron al azar entre 3 y 5% de lotes ubicados en 10 manzanas representativas de cada colonia. En estos lotes se aplicaron 400 cuestionarios tipo. Los asentamientos ilegales seleccionados fueron: Sta. Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli), Sta. Rosa (Atenco), Ampliación Emiliano Zapata (Tepozotlán), Aguilucho (Nextlalpan), Ampliación San Carlos (Ecatepec), Chalco, Tierra Colorada (Magdalena Contreras) y Libertad (Tultitlán). Los desplazamientos graficados pueden apreciarse en el plano 6.

Hay que indicar que nos hemos referido exclusivamente al primer desplazamiento en la ciudad antes de llegar al asentamiento ilegal. Otros casos que representan el 60% del total tuvieron más de dos desplazamientos antes de ubicarse en el lugar encuestado.

Lo primero que destaca es que los asentamientos ilegales de la periferia metropolitana no son receptáculos directos de población migrante proveniente de

Movilidad Urbana



otras partes del país. Del total de encuestados, sólo el 8.3% (33 casos) llegaron directamente a una colonia periférica. De éstos, la mayor parte provinieron de estados colindantes al DF y que conforman la denominada Región Central del País (Morelos, Puebla, Hidalgo y estado de México). Según los desplazamientos anteriores al asentamiento ilegal, los migrantes se ubican al llegar principalmente en las zonas intermedias y centrales de la ciudad.

Otro aspecto substancial es que la zona centro dejó de ser expulsora predominante de población pobre hacia las periferias urbanas. No existe la fundamentación empírica y estadística necesaria para determinar la etapa de ruptura de esta tradicional característica del centro. Según nuestros datos, de campo, las cuatro delegaciones centrales del DF (Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo) sólo expulsaron a el 6% de todos los nuevos pobladores de la periferia. El porcentaje baja al 2.3% si consideramos como parte del área del centro histórico sólo a las primeras dos delegaciones. En este nuevo fenómeno de expulsión de población han influido de manera determinante los acelerados procesos de terciarización que modificaron los usos del suelo del centro, al pasar de habitacionales a comerciales y financieros. Cabe advertir que los censos registran tasas negativas en la delegación Cuauhtémoc desde fines de 1950.

Entre los efectos más notables de lo anterior es una drástica disminución de población que habitaba en el Centro Histórico y que no fue desplazada hacia la periferia sino preferentemente a las zonas intermedias de la ciudad. Así, Alvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Atzacotalco, Iztacalco, Netzahualcoyotl, Tlanepantla, se han convertido en zonas de expulsión hacia las periferias, pues el 46% del total de migrantes urbanos en estas últimas residían en dichas demarcaciones.

Resalta igualmente la función predominantemente expulsora de las mismas periferias: casi la mitad (48.5%) de los recién asentados radicaban anteriormente en otro asentamiento periférico regularizado, en proceso de serlo o, incluso, ilegal. La migración de una colonia ilegal a otra no es reciente; investigaciones realizadas en la década de los 70's en algunas colonias periféricas registran dicho fenómeno (Cornelius, 1980: 128 y Ward, 1975). Nuestra investigación detectó que el 24% de los encuestados en Chalco provino de Nezahualcoyotl; un 20.4% residía en

Iztapalapa y zonas periféricas contiguas. El restante 56% provino de las demás zonas del área metropolitana.

Este probablemente nuevo y reciente patrón de conformación física de la ciudad, demuestra los fuertes efectos que sufren los asentamientos ilegales como fruto de la mercantilización de ciertos servicios (agua, luz, transporte) y la regularización de la propiedad de la tierra; lo anterior puede modificar los valores catastrales y, por ende, incrementar el costo de la vida en la zona, provocando desplazamientos de una parte de los pobladores originales (Varley, 1988: 104); pero ocurre también cuando los poblamientos continúan siendo ilegales.

Entre las zonas periféricas de mayor expulsión de población pobre figuran los municipios conurbados de Tultitlán, Ecatepec y Cuautitlán Izcalli. Cabe destacar también que un importante sector de quienes habitan en viviendas prestadas o en calidad de arrimados, cuando logran acumular ciertos ingresos ocupan algunos lotes de la misma colonia. La investigación registró lo anterior en, por ejemplo, la colonia Ampliación del Tesoro (Tultitlán) donde el 15% de los pobladores provinieron del mismo asentamiento.

Las fuertes presiones para adquirir una vivienda han originado la creación de asentamientos ilegales adyacentes en antiguos cascos urbanos relativamente alejados de la ciudad. Se trata de nuevas familias o bien de pequeños especuladores que adquieren lotes sin tener la necesidad de habitarlos directamente. Los acaparan para, posteriormente, traspasarlos a precios más elevados al de su compra inicial. Resaltan al respecto los poblados de Tepotzotlán y Atenco: junto a ellos se crearon las colonias Ampliación Emiliano Zapata y Santa Rosa, respectivamente (ver plano 6).

Nuestra investigación parece confirmar algunos de los tradicionales planteamientos del urbanismo que fundamentan el crecimiento ciudadano mediante la expansión de círculos concéntricos cuyo eje es el Centro Histórico; particularmente las concepciones originales de la Escuela de Chicago (Burgess) que aseguraba: " El proceso típico de expansión de la ciudad podría ser preferentemente ilustrado por una serie de círculos concéntricos numerables, que designarían tanto las zonas sucesivas de expansión urbana como los tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión" (Burgess, 1925: 71). Aunque como ahí mismo se afirma, es un esquema ideal de la expansión de la ciudad mediante la conformación sucesiva de 5

zonas (central, industrial en transición, viviendas obreras, zona residencial y exterior periférica), en nuestro caso sólo se trata de la movilidad de las zonas ilegales. Además, de que se presentan también desplazamientos de la periferia a la periferia, fenómeno que no forma parte del modelo de Burgess.

En resumen, los migrantes urbanos no se desplazan predominantemente del centro hacia la periferia; antes se ubican durante algún tiempo en las zonas intermedias de la ciudad. Y una vez en los asentamientos ilegales de las periferias, vuelven a poblar otros espacios ilegales, igualmente periféricos. De esta manera, el modelo de crecimiento del Area Metropolitana de la Ciudad de México se fundamenta en desplazamientos espaciales de zonas centrales y zonas intermedias a zonas periféricas.

Los sectores más empobrecidos residentes en las zonas intermedias son, junto con los de la misma periferia, los que nutren la expansión ilegal de la ciudad del Area Metropolitana de la ciudad de México. Una estrategia para aminorar estos crecientes procesos de crecimiento urbano podría ser la aplicación de una política de subsidios a los servicios urbanos que pagan estos sectores; o bien, un mayor y más estricto control del incremento del alquiler de las viviendas.

La dinámica movilidad urbana y los factores que la generan han extendido los poblamientos periféricos. Su crecimiento es la base del patrón de urbanización que prevalece en nuestra ciudad, en el cual el poblador de la periferia es uno de sus principales protagonistas. Es importante señalar que las condiciones de notoria decadencia que caracterizan la urbanización periférica no son recientes; existen desde hace décadas. Por otra parte, a pesar de su predominancia cuantitativa, los asentamientos ilegales no han sido, ni son determinantes en la estructuración del espacio metropolitano. Aunque son causa importante de la expansión citadina. Surgen como resultado de una estrategia más desarrollada de apropiación del suelo; es decir en zonas aledañas donde previamente se instalan otros servicios más organizados, como son los conjuntos habitacionales, incluyendo los de sectores medios y altos; industrias, grandes centros de comercio y vialidades importantes. Los casos más recientes son: con la carretera federal a Puebla, los asentamientos ilegales de Chalco; con las zonas residenciales de Lomas Verdes, Chiluca y Valle Escondido, los de Atizapán y Nicolás Romero; con las unidades habitacionales

promovidas principalmente por AURIS los de Cuautitlán Izcalli; con las vialidades a Pachuca, Tizayuca y Ciudad Sahagún los de Ecatepec, Tecámac y Atenco.

En este sentido, los migrantes pobres de la ciudad no serían los únicos ni los más importantes responsables del caos urbano. Por ello hay necesidad de enfocar las estrategias de la expansión urbana hacia otros sectores y actores, si realmente se desea orientar el proceso de crecimiento físico sobre bases más racionales y ordenadas.

3.2. Principales zonas de crecimiento ilegal

Aunque las políticas de control de los asentamientos ilegales en el DF han sido más vigorosas que en los municipios conurbados, no son suficientes para detener la ocupación ilegal del suelo. La irregularidad en la tenencia de la tierra se presenta en las 16 delegaciones del DF, y en los 32 de los 54 municipios que conforman la ZMCM. Incluso, en el primer caso, existe en las delegaciones centrales, prácticamente urbanizadas totalmente desde 1970; los problemas más críticos se encuentran en las delegaciones periféricas; Gustavo A. Madero con presiones de asentamientos ilegales hacia la sierra de Guadalupe (2,365 hectáreas) y las tres más importantes del sur: Tlalpan, Xochimilco e Iztapalapa, con 4,235 hectáreas (Ver cuadro 3).

Según la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural del DF (COCODER) en las aproximadamente 80 mil hectáreas de conservación ecológica del DF se localizan cerca de 131 asentamientos irregulares que ocupan 1,351 hectáreas (Cuadro 4). Cabe señalar que las superficies ocupadas ilegalmente en la zona de conservación disminuyeron en los últimos años por los desalojos realizados entre 1987 y 1989, principalmente en Lomas de Seminario y La Cruz (Tlalpan), Caltongo (Xochimilco) y Chimalpa (Cuajimalpa).

Los 17 municipios conurbados del estado de México concentran 88% de las áreas irregulares de esa entidad (17,904 hectáreas); otros 15 ya prácticamente conurbados agregan 2,383 para un total de 20,287 hectáreas irregulares. Esto representa el 58% de toda el área ilegal del área metropolitana de la ciudad de México (ver cuadro 3).

CURSO 3

HECTAREAS IRREGULARES EN EL D.F., MUNICIPIOS CONURBADOS Y NO CONURBADOS DEL ESTADO DE MEXICO, 1993

	DENTRO DEL		TOTAL DE HECTAREAS IRREGULARES
	LIMITE PERMITIDO PARA EL AREA URBANA	LIMITE PERMITIDO PARA EL AREA URBANA	
TOTAL	22,213	3,288	30,501
DELEGACIONES (16)	7,602	2,612	10,214
ALVARO OBREGON	587	349	936
ACAPOTZALCO	78	-	78
BENITO JUAREZ	23	-	23
COTACAN	427	-	427
CUAJIMALPA	534	417	951
CUAMANTECO	75	-	75
SUSTAVO A. MADERO	2,139	-	3,139
IZTACALCO	186	-	186
IZTAPALAPA	725	150	875
MARCELENA CONTRERAS	190	161	341
MISHEL HIDALGO	58	-	58
MILPA ALTA	152	152	304
TLAMAC	220	120	340
TLALPAM	444	792	1,236
VENUSTIANO CARRANZA	51	-	51
XOCHIMILCO	721	471	1,192
MUNICIPIOS CONURBADOS (17)	14,611	3,293	17,904
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	623	507	1,130
CHALCO	2,312	79	2,391
CHICOLAPAN	295	-	295
CHIMALHUACAN	1,348	222	1,570
COACALCO	74	31	105
CUMUTITLAN IZCALLI	72	238	310
CUMUTITLAN ROMERO RUBIO	1,011	117	1,128
ECATEPEC	2,203	383	2,586
HUIXQUILICAN	268	79	347
IXTAPALUCA	372	138	510
LOS REYES LA PAZ	153	-	153
MALINALPAM	1,688	76	1,764
NEZAHUALCOYOTL	140	3	143
NICOLAS ROMERO	1,045	300	1,345
TECAMAC	942	90	1,032
TLAHEPANTLA	993	231	1,224
TULTITLAN	512	769	1,281

MUNICIPIOS NO CENSURADOS (15)	2,383	2,393
ACULMAN	360	360
ATENCO	337	337
CHAUHLA	9	9
COYOTEPEC	18	18
HUEHUETLACA	85	85
MELCHOR OLMEDO	6	6
NEITZALPAN	70	70
NEPALTEPEC	66	66
TEPILHUACAN	73	73
TEPILMOCAN	5	5
TEPICZOTLAN	1,080	1,080
TEJOCO	94	94
TEJUYUCA	90	90
TALTEPEC	44	44
TEPANO	46	46

FUENTE: Investigación directa, 1991-93.

CUADRO 4

ASENTAMIENTOS IRREGULARES UBICADOS EN EL AREA DE CONSERVACION
ECOLOGICA DEL D.F.

	TOTAL DE ASENTAMIENTOS	SUPERFICIE (Hectáreas)	NUMERO DE HABITANTES
T O T A L	131	1,351	80,935
ALVARO OBREGON	4	36	2,150
CUAJIMALPA	17	289	16,214
ITAPALAPA	15	52	7,820
M. CONTRERAS	8	57	7,634
MILPA ALTA	0	0	0
TLAHUAC	17	24	2,574
TLALPACH	45	416	32,570
XOCHIMILCO	25	477	11,946

FUENTE: Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural (misco). 1991.

Chalco, Ecatepec, Chimalhuacán y Naucalpan, en conjunto reúnen casi el 50% del área ilegal de los 17 municipios conurbados.

En algunas entidades administrativas la extensión del área ilegal llega a representar la mitad y aún más de su zona urbanizada. Por ejemplo, en las delegaciones Tlalpan, Gustavo A. Madero y Milpa Alta alcanza el 48%, 49% y 51%, respectivamente. En Xochimilco y Cuajimalpa, el 59 y 61%. En los municipios conurbados es aún mayor, en Chimalhuacán 57%, en Nicolás Romero 67%, en Chalco llega al 70% (cuadro 5).

Intentar detener la expansión de la mancha urbana mediante la demarcación física probó su insuficiencia en el D.F. y resultó contraproducente. Por el contrario, se valorizaron aún más los terrenos sin ocupar que quedaron dentro de la demarcación, sin suprimir el mercado ilegal ni al interior ni al exterior de los límites establecidos; además, provocó que el precio de los situados fuera de la demarcación, se redujera o bien se mantuviera constante, lo cual fue y sigue siendo un atractivo suficiente para incentivar el mercado ilegal fuera de la demarcación física oficial. En algunos municipios conurbados, la línea originalmente aprobada en 1985 por legislaturas locales se ha ampliado hasta en dos ocasiones. En 1986 en Nicolás Romero, Tultitlán, Chimalhuacán y Ecatepec. En 1987, principalmente en Nicolás Romero, Ecatepec, Atenco, Tepetzotlán, Tecámac, Coacalco. En Iztapalapa la ocupación ilegal había rebasado en 1992 los límites de crecimiento en la colonia San Pablo III y Potrero La Luna; en Tlalpan, en la colonia Zacatón; y en Magdalena Contreras en Huayotla, Tenango, Ameyuca y Tierra Colorada. De particular interés son localidades pequeñas ubicadas a los lados de la carretera a Cuernavaca y alejadas relativamente de la mancha urbana. Ahí, desde 1981 se generó el libre comercio del suelo urbano; por ejemplo, en las colonias Paraje Topilejo y en Tehuisco, las cuales se unirán en un futuro cercano con el área urbana de la ciudad. Entre 1992 y 1993 también se detectaron zonas irregulares fuera del límite urbano permitido en 15 de los 17 municipios conurbados; sobresalen Tultitlán (769 hectáreas) y Ecatepec (383); pero también en otros más alejados, como Tepetzotlán, Nextlalpan, Acolman, Tizayuca y Atenco.

CUADRO 5

RELACION AREA IRREGULAR CON AREA URBANA, 1990
(Hectáreas)

	AREA URBANA 1990	AREA IRREGULAR	%
TOTAL	117,756	32,467	27.5
DISTRITO FEDERAL	59,312	14,563	24.9
ALVARO OBREGON	5,010	936	15.57
AZCAPOTZALCO	2,319	495	17.55
BENITO JUAREZ	2,404	23	.95
CDUAXACAN	5,020	502	11.90
CUAJIMALPA	1,558	951	61.03
CUAHTEMOC	2,926	75	2.56
SUSTAVO A. MADERO	4,351	3,363	49.09
ITZACALCO	2,129	291	13.19
ITZAPALAPA	9,311	4,520	18.04
MARSALENA CONTRERAS	1,407	341	24.23
MIGUEL HIDALGO	4,335	63	1.45
MILPA ALTA	576	304	51.00
TLAHUAC	1,925	595	30.90
TLALPAM	5,320	2,590	48.68
VERUSTIANO CARRANZA	2,992	664	22.19
XOCHIMILCO	2,659	1,600	59.50
MUNICIPIOS CONARBACOS	59,444	17,904	30.11
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	3,398	1,190	35.02
CHALCO	4,130	2,871	70.00
CHICOLEAPAN	576	295	42.38
CHIMALHUACAN	2,805	1,600	57.04
CHICALCO	1,927	105	5.44
CUAUTITLAN IZCALLI	5,219	1,128	15.58
CUAUTITLAN ROMERO RUBIO	1,989	310	21.20
EDATEPEC	10,132	2,586	25.42
HUIXQUILLICAN	1,191	247	29.13
ITZAPALAPA	1,478	510	34.50
LOS REYES LA PAZ	1,318	153	11.60
NAUCALPAN	6,220	1,764	28.36
NEZAHUALCOYOTL	5,091	143	2.80
NICOLAS ROMERO	1,998	1,345	67.31
TECAMAC	1,998	932	46.64
TLASEPANTLA	5,644	1,224	18.42
TULTITLAN	3,112	1,381	44.37

FUENTE: Datos comparativos del plano 1 y 5, 1993.

3.3. El trazo urbanístico

La concepción urbanística del trazado de los nuevos poblamientos ilegales de la ciudad de México corresponde al modelo típicamente anglosajón que prevaleció en la fundación de las nuevas ciudades americanas desde finales del siglo XVIII: una retícula a base de manzanas rectangulares sin edificios administrativos y religiosos ubicados alrededor de una plaza o jardín central. En efecto las nuevas colonias que surgen en las periferias de nuestra ciudad desde 1940, carecen de esos elementos característicos del urbanismo novohispano. Sin embargo, la delimitación rectangular de cada predio a que se refieren los ordenamientos urbanísticos de la colonia, así como las disposiciones que obligan a los colonos a ocupar lo más pronto posible sus lotes, prevalecen todavía.*

El modelo de urbanización que prevalece en los asentamientos ilegales está basado en lotes unifamiliares de entre 120 y 250 metros cuadrados. Esta típica urbanización ha extendido su territorio más allá de la capacidad técnica y financiera inmediata para dotarlo de los servicios indispensables. Por lo menos un 30% de las áreas hoy ocupadas por asentamientos ilegales, se encuentran en terrenos con pendientes excesivas y alejados de los equipamientos e infraestructuras; por ello, condenados a carecer en las próximas décadas de servicios de agua potable entubada hasta la vivienda, drenaje, pavimentación, escuelas, hospitales adecuados y servicios recreativos. Los únicos servicios regulares que tienen asegurados a corto y mediano plazo son agua en pipas, deficiente luz eléctrica, y un transporte colectivo privado; son servicios cuya introducción implica menos dificultad económica y técnica.

Uno de los aspectos más criticables de este patrón extensivo de lotificación individual es su reducido nivel de ocupación y, por ende, las bajas densidades de uso del suelo. Nuestra investigación en doce asentamientos ilegales de la periferia de la ciudad con antigüedad entre los 3 y 10 años, mostró que sólo el 66% de los lotes se encontraban habitados regularmente, el 14% tenía alguna edificación pero no se habitaba y el 20% restante estaba desocupado. Es decir, 34 de cada 100 lotes no eran habitados, de los cuales 14 tenían alguna edificación (véase cuadro 6 y figura 2). Por otra parte, alrededor del 45% del área del lote se encontraba sin ninguna construcción.

* Desde el medioevo se establece, según las leyes de Konrad Von Zahigner para fundar Feiburg en 1220 lotes de 86.20 y 34.40 m y 70% de poblamiento para habitación y el 30% libre. Esta proporción es semejante a las disposiciones urbanísticas en los actuales poblamientos ilegales.

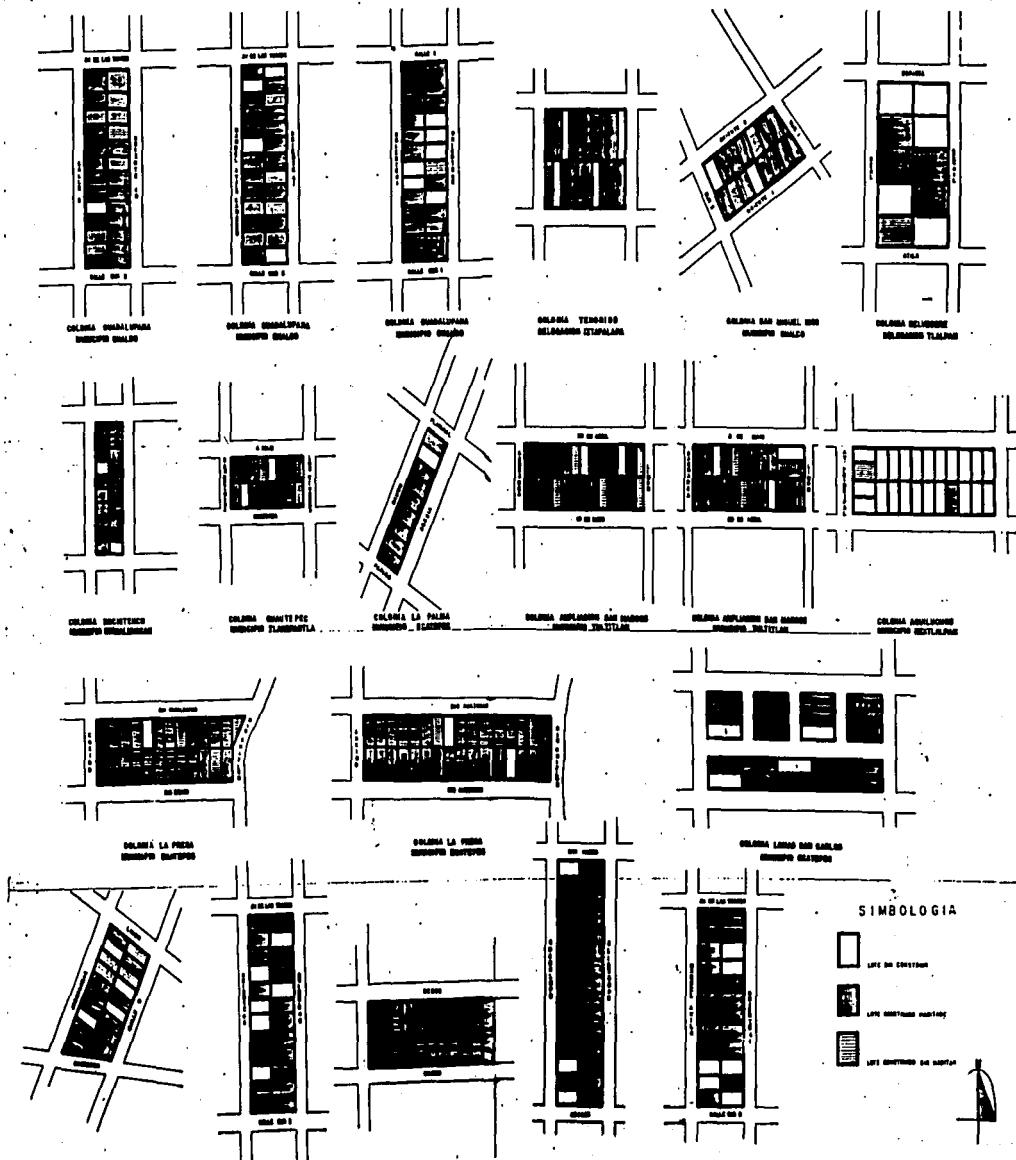
CUADRO 6

PATRON DE OCUPACION TERRITORIAL EN COLONIAS PERIFERICAS DE LA CIUDAD DE MEXICO
(Número de Lotes)

MUNICIPIO O DELEGACION	COLONIA	ANTIGUEDAD	CONSTRUIDOS							
			LOTES POR MANZANA		HABITADOS				SIN CONSTRUIR	
			ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
TOTAL			441	100	292	66	63	14	86	20
ATIZAPAN	AMPLIACION E. ZAPATA	1987	30	100	21	—	6	—	3	—
CHALCO	SAN MIGUEL XICO	1980	15	100	11	74	2	13	2	13
CHALCO	SUADALUPANA	1980	25	100	15	58	4	27	4	15
CHALCO	SUADALUPANA	1980	23	100	17	74	6	—	6	26
CHALCO	SUADALUPANA	1980	22	100	15	68	6	5	6	27
CHALCO	SUADALUPANA	1980	24	100	14	58	—	17	6	25
CHALCO	SUADALUPANA	1980	25	100	17	68	—	28	1	4
CHIMALHUACAN	XOCHITLCO	1981	20	100	15	75	—	15	2	10
ECATEPEC	LOMAS SAN CARLOS	1981	22	100	15	68	—	14	4	18
ECATEPEC	LA PALMA	1981	9	100	7	78	—	11	1	11
ECATEPEC	LA PALMA	1987	22	100	21	95	—	5	—	—
ECATEPEC	LA PRESA	1987	24	100	20	59	—	32	3	9
ECATEPEC	LA PRESA	1982	25	100	21	84	—	12	1	4
NEXTLALPAN	AGUILUCHOS		28	100	2	7	—	0	26	93
TLAXEPANTLA	CHAUATEPEC	1984	14	100	12	75	—	12.5	2	12.5
TULTITLAN	AMPLIACION SAN MARCOS	1984	20	100	12	60	—	20	4	20
TULTITLAN	AMPLIACION SAN MARCOS	1984	26	100	19	73	—	19	2	8
TULTITLAN	AMPLIACION SAN MARCOS	1979	24	100	18	75	—	8	4	17
IZTAPALAPA	TENCRIOS	5/0	20	100	16	80	—	—	4	20
TLALPAPAN	BELVEDERE		10	100	4	40	—	10	5	50

FUENTE: Investigación directa febrero-marzo, 1992.

FIGURA 2
 PATRON DE OCUPACION EN COLONIAS PERIFERICAS DE LA ZMCM.



Hay que destacar varios aspectos que explican esta irracionalidad urbanística de las periferias urbanas. Un primer factor es jurídico. La no regularización de la tenencia de la tierra impide procesos más acelerados y consolidados de construcción. El ejemplo más representativo se tuvo en Nezahualcóyotl; durante casi 15 años la densidad de población y construcción fueron de las más bajas de la ciudad. Pero a partir de la regularización se iniciaron procesos de construcción a grado tal, que su promedio actual es de dos niveles con una de las densidades más altas del área metropolitana: 380 habitantes por hectárea (Delgado, 1993).

Otros rasgos son de orden económico y social. Adquirir un lote ilegal en las periferias urbanas es, para un sector de población de bajos ingresos, un mecanismo de ahorro e inversión principalmente en época de crisis e inflación. Por tanto, es una forma de seguridad social y económica que bien puede interpretarse como especulativa y practicada también por otros sectores sociales. Se comprobó que muchas personas adquirirían un lote, pagaban puntualmente sus abonos y los servicios, y hasta participaban con trabajo gratuito en la edificación de algunas obras (iglesias, calles, etc.) todo ello con la finalidad de valorizar más su terreno y más adelante venderlo a mejor precio. Aunque en menor grado, existe el pequeño acaparador que mediante "prestanombres" o familiares posee de 3 a 5 lotes. Forman también parte de personas que mantienen en posesión su lote mientras siguen rentando en otra zona; su estrategia inmobiliaria es distinta; lo hacen con el fin de contar con una alternativa de vivienda frente a las presiones en las alzas de las rentas.

Por último están los aspectos ideológicos. La aspiración del sector de población con mayores recursos económicos de contar con una casa fue transmitida en las ciudades a los sectores populares carentes de vivienda. Se trata no sólo de un modelo de vivienda arraigado en la propiedad privada, sino también de su implicación política, en tanto la gestión colectiva de servicios enfrenta mayores dificultades por el carácter privado del asentamiento basado en lotes unifamiliares. Bajo este patrón individualizado de ocupación territorial la ciudad de México ha extendido la mayor parte de sus espacios habitacionales en los últimos 60 años.

4. MERCADO ILEGAL DEL SUELO

En la considerable dimensión cuantitativa que adquirió en los últimos años el mercado ilegal del suelo en la ciudad de México han influido varios factores. En primer lugar, las crecientes necesidades de vivienda que rebasan, por mucho, la lenta edificación de viviendas populares de los distintos organismos gubernamentales. Otro factor es la crisis y el abandono agrario en que se encuentran las áreas agropecuarias delimitantes con la mancha urbana, tanto de la ciudad como de los poblados que la circundan. A la falta de créditos, de apoyos técnicos, y bajos precios de garantía, hay que agregar la disminución en el abastecimiento del agua, producto de la sobreexplotación de los mantos acuíferos para usos urbanos. Estas desventajosas condiciones han facilitado la disposición de una parte del sector agrario para vender ilegalmente sus tierras, mismas que seguirán comercializándose mientras no desaparezcan tales desventajas. La cercanía de esas tierras a la ciudad y las relativas atracciones de la urbanización (consumos más amplios, mejor educación, mayor grado de cultura y demás servicios) representa para el sector campesino más afectado por la crisis agraria una forma de integrarse a la modernidad urbana; y por ende una mayor disposición para vender sus tierras. Las notorias disparidades entre lo obtenido por sembrar y lo que reciben por vender ilegalmente su tierra para usos urbanos, se genera no sólo por la disminución de la rentabilidad agraria, sino también por el surgimiento de un elevado precio de la tierra fijado, como todo producto especulativo; por las amplias y crecientes necesidades de suelo para usos habitacionales.

4.1. El acceso al mercado inmobiliario

Una somera clasificación de las formas de acceso al suelo en las periferias urbanas debe considerar el tipo de propiedad de la tierra y la gestión organizativa o agente promotor. Alrededor de la ciudad existen cuatro tipos de propiedad de tierra donde se han establecido los asentamientos ilegales: ejidal, comunal, privada y nacional (éstas últimas públicas, federales, estatales y municipales).

De acuerdo a nuestra investigación en los poblamientos seleccionados, la mayoría de las ocupaciones ilegales se efectúan sobre terrenos ejidales y comunales que

dejaron de producir hace años, o en lugares que por sus condiciones de abandono ya no eran aptos para la producción agrícola. La urbanización reciente sobre terrenos de propiedad social es, al parecer, una forma específica que diferencia los procesos de ocupación ilegal de tierra en México, respecto a las demás ciudades latinoamericanas (Schteingart, 1981:179). No hay datos disponibles para conocer con precisión en qué proporción se han ocupado ilegalmente los terrenos de la periferia urbana, según el tipo de propiedad. Una de las investigaciones más completas realizadas en los últimos años indica que de 1940 a 1975 en la ZMCM la mancha urbana ocupó el 48% de los terrenos ejidales y comunales; el 41.6% de los privados y el resto de los terrenos estatales (Schteingart, 1988: 58). Otros autores han clasificado la ocupación ilegal como fraccionamientos (ilegales, populares, etc.) y además como invasiones (Ward, 1975; Turner. Cornelius, 1980; Montaña 1976 y Cortés Rocha 1986); refiriéndose a los primeros como procesos más lentos y más cercanos a las disposiciones legales, y a los segundos, como procesos más rápidos y masificados. Sin embargo esta segunda clasificación no corresponde en estricto sentido a la realidad. La ocupación ilegal dejó las formas violentas y compulsivas, de tal manera que los "invasores", "paracaidistas" etc. han sido integrados a los procesos corporativizados mediante la figura del promotor; o bien a procesos de venta directa por parte de los ejidatarios. Desde el punto de vista jurídico, la ocupación de este tipo de tierras es todavía ilegal mientras no lo apruebe la asamblea ejidal y por ende prohibida por las leyes respectivas. No obstante, se le reconoce social y hasta jurídicamente pues es la única alternativa que tiene la mayoría de la población para solucionar su problema habitacional. Las transacciones comerciales con la aprobación y hasta el apoyo de los ejidatarios o comuneros en su calidad de usufructuarios legítimos de la tierra, estuvieron claramente prohibidas por la ley agraria hasta 1992. Entonces existían disposiciones jurídicas y hasta dependencias públicas (principalmente la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, CORETT) que a posteriori legitimaban jurídicamente el acto de ocupación ilegal.

Como es conocido, las modificaciones al artículo 27 constitucional de 1992 incorporaron al mercado del suelo ilegal, en el caso de terrenos ejidales y comunales, nuevas formas de ocupación y de alguna manera, nuevos actores además de un incremento en los ritmos de urbanización de tierras agrícolas ubicadas en los límites urbanos de la ciudad de México. A pesar de que se cuenta con escasos estudios para medir el impacto de tales modificaciones, destaca un interesante análisis de Emilio Pradilla (1992).

La posibilidad de venta ilegal de terrenos ejidales y comunales, siempre con aprobación de la asamblea, amplió la división entre los grupos campesinos poseionarios de la tierra; pero también modificó su forma de pensar. Aquellos núcleos agrarios todavía presentes en la producción de tierras y por ello fuertes opositores a la venta, reclaman ahora su protección jurídica, a través de la clasificación de áreas naturales e incluso su expropiación para fines agrícolas. En cambio, aquellos grupos ajenos al trabajo agrario se vinculan con nuevos actores inmobiliarios, más organizados que los tradicionales promotores de ocupaciones ilegales. Su finalidad es vender sus terrenos a urbanizaciones comerciales y hasta financieras, pues ello les representa mayores beneficios.

La ocupación ilegal de terrenos de propiedad privada ha sido menos frecuente debido a que, por lo general, sus propietarios los protegen pues tienen mayor interés en participar con promotores legales en operaciones más rentables. Sería el caso de los fraccionamientos para organismos públicos de vivienda o de sectores medios. Otros factores son los altos precios que, cuando existe un acuerdo de venta, imponen los propietarios, lo cual reduce notablemente las ganancias de los promotores ilegales. Sin embargo, se realizan las ocupaciones ilegales por la existencia de algunas ventajas: 1. Después de 5 ó 10 años, según sea la ocupación de buena o mala fé, se adquiere un derecho de posesión, incluso sin necesidad de pagar la tierra ocupada. 2. La ocupación en estos terrenos de propiedad, aun sin la previa autorización de sus dueños, da origen al derecho de prescripción amparado en los códigos civiles respectivos. Por lo tanto, se consideran actos protegidos por el derecho civil.

Las ventajas se extienden aún más cuando la propiedad del predio es confusa jurídicamente. Los promotores ilegales sólo necesitan mantener una organización suficientemente sólida que les permite ocupar los terrenos durante algunos años. Ante los conflictos legales y políticos a que da lugar una ocupación así, la intervención del Estado se orienta a expropiar la tierra para entregarla en propiedad a los ocupantes, o bien a presionar al propietario para su venta directa. El complejo y burocrático proceso de expropiación es el camino menos favorable para los propietarios. No les conviene por los bajos montos de la indemnización que reciben, inferiores siempre a los precios del mercado vigentes en ese momento. Por el

contrario, para los promotores ilegales y los colonos, es una buena opción que el proceso sea más lento y tardado.

Aún así, son muchos los propietarios privados que actúan como promotores de las ventas. La ilegalidad se refiere aquí, a la lotificación del terreno para usos habitacionales sin la autorización respectiva. Pero aún teniéndola los promotores casi nunca han cumplido con la obligatoria dotación de los servicios. (Azuela, 1989: 89).

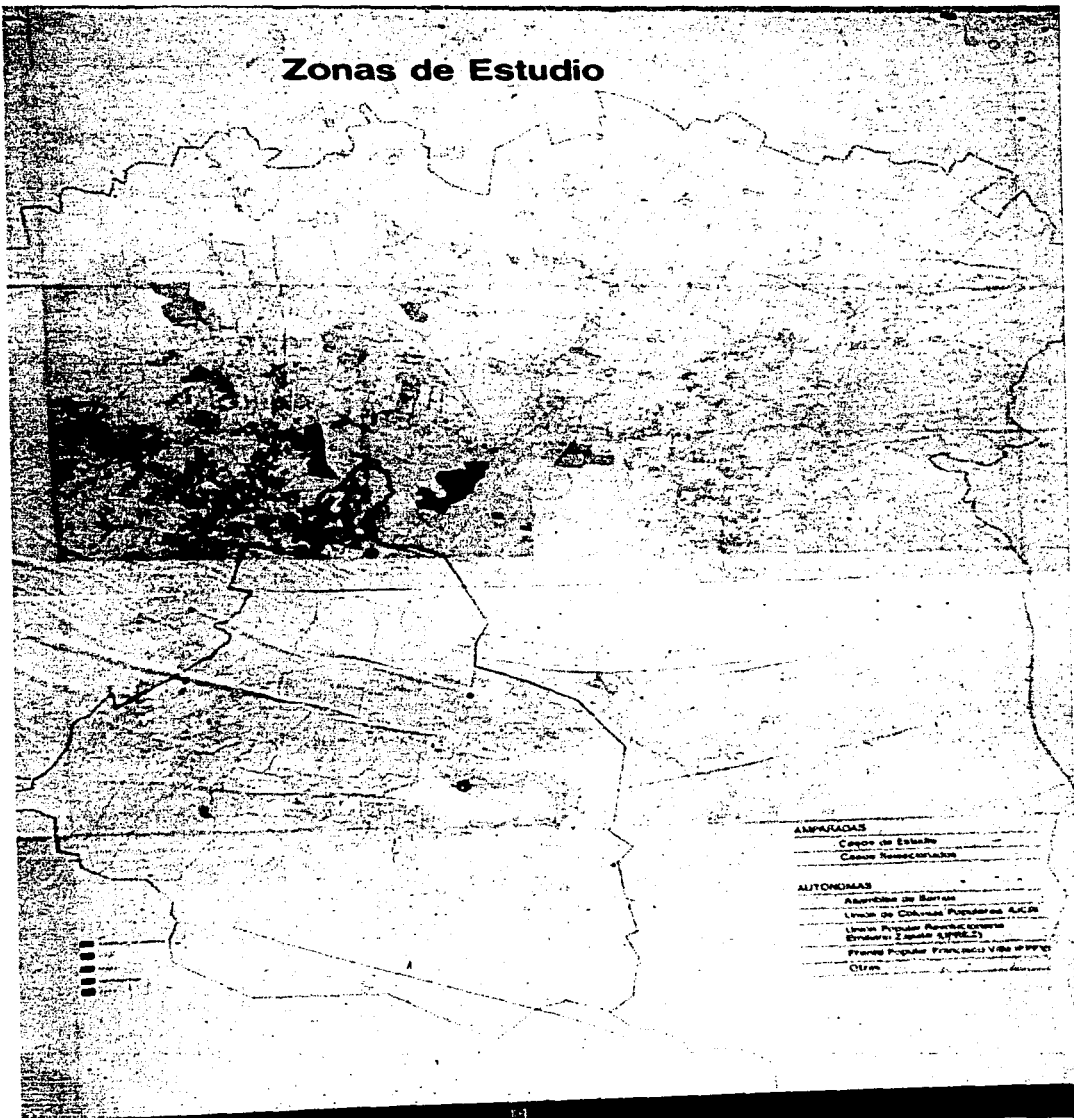
En la actualidad la ocupación de terrenos de propiedad pública es poco frecuente por parte de los promotores ilegales. Cuando se logran realizar, optan por resolver los conflictos a través de la negociación política.

En el marco ilegal de tierras del área metropolitana de la ciudad de México se distinguen tres formas de organización: a) las operaciones organizadas por los grandes promotores inmobiliarios; b) la venta individual y directa por parte de los propietarios o poseionarios, principalmente en el caso de terrenos ejidales y comunales; y c) las gestiones realizadas por organizaciones autónomas. La opción más significativa por la cantidad del suelo comercializado y por su complejidad, es la de las grandes promociones inmobiliarias.

La anterior clasificación no se presenta en la realidad en forma tan diferenciada. En algunos poblamientos estudiados se detectaron distintos tipos de propiedad así como formas diferenciadas de gestión que se mezclaban o sucedían en el tiempo. Aunque nuestro trabajo consideró fundamentalmente el papel de los grandes promotores que actúan en terrenos ejidales y comunales, mencionaremos en los siguientes capítulos referencias a otras formas de gestión. Los asentamientos y las zonas de estudio son las siguientes (véase plano 7):

1. San Andrés y La Compañía (Nezahualcóyotl y Chimalhuacán). Con una extensión de 150 a 200 hectáreas (indefinidas por los propios promotores) y con trazos urbanos para 400 lotes (1992), su urbanización se extiende hacia el centro del ex-lago de Texcoco. San Andrés (Nezahualcóyotl y Chimalhuacán). Es una de las promociones denominadas aquí como autónomas; surgió simultáneamente la anterior colonia; es un fraccionamiento no estrictamente ilegal, pues adquirió la tierra

Zonas de Estudio



AMPARADAS

Caja de Estudio
Casos Resecorubos

AUTONOMAS

Asamblea de Barrios
Unidad de Coordinación Popular (AUCP)
Unidad Popular (UP)
Escuela 2 grado (EP2G)
Frente Popular (Frente de la Voz y el Poder)
Otras

mediante financiamiento de FONHAPO. Cuenta con 128 lotes en un terreno de 200 hectáreas.

2. Tierra Colorada (Magdalena Contreras). De los más pequeños estudiados: sólo 13 hectáreas y una urbanización de 470 lotes; ubicado en terrenos de altas pendientes en la serranía del Ajusco y en las fronteras de la zona de reserva ecológica del DF.

3. Aguiluchos (Nextlalpan). De las más grandes áreas de urbanización ilegal en el norte de la ciudad; la mayor parte asentada en terrenos de propiedad privada. El proyecto consta de 7 secciones que comprenden alrededor de 2 mil 400 lotes.

4. Emiliano Zapata y Potros I y II (Tepotztlán). Localizados en las inmediaciones de la cabecera municipal de Tepotztlán; terrenos de origen ejidal cuya venta ilegal se inició a fines de los setenta. El más extenso poblamiento es Potros II, con 2 mil 100 hectáreas; vino luego Potros I, con sólo 30 y la colonia Emiliano Zapata (la más antigua) con 70. Aunque actúan varios fraccionadores, el amparo político para la urbanización se localiza en la Conferencia Campesina Independiente (CCI).

5. Ampliación San Carlos, Ampliación Tulpetlac, Nopalera y San Carlos (Ecatepec). A toda esta región se le conoce con el nombre de OSTO (denominación que no será utilizada en el trabajo). Es de los más grandes poblamientos ilegales del área metropolitana de la ciudad. Se calcula en unas mil 100 hectáreas y 42 mil lotes.

6. Santa Rosa y San Bartolo (Atenco y Acolman). Poblamiento de origen ejidal que "ha ganado" tierra por ser parte del antiguo lago de Texcoco. Durante muchos años los terrenos fueron empleados como pastizales por los ganaderos de Santa Isabel Ixtapan; pero al dejar de ser rentables para estos últimos, los ejidatarios decidieron venderlos y fraccionarlos. Colindan con Jardines de Morelos, un fraccionamiento de clase media baja, ubicado en el municipio de Acolman. Debido a su cercana ubicación a una zona industrial, PEMEX, y otras empresas privadas, como SOSA TEXCOCO, se han disputado dicho territorio; algunas industrias se han instalado sin consentimiento de los ejidatarios.

7. Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli). Clásico poblamiento ilegal en terrenos ejidales que inicio su urbanización al construirse la unidad habitacional Cuautitlán-Izcalli, localizada a orillas de la autopista a Querétaro; la promoción inicial fue de

aproximadamente 100 hectáreas y 450 lotes. Forma parte de los territorios disputados para promociones inmobiliarias dirigidas a sectores medios. Los procesos de regularización se iniciaron desde 1981.

a. Venta directa de tierras ejidales y comunales

La participación de estos propietarios de la tierra en la venta ilegal es más clandestina que las otras formas. Carecen de una visión empresarial sobre el negocio inmobiliario y la gestión de los servicios. Sus relaciones y amparos políticos son limitados, a tal grado que les impiden emprender operaciones de mayores dimensiones. Aunque la intervención del ejidatario con funciones de promotor individual es frecuente en la ciudad desde hace décadas, en los últimos años ha decrecido su participación en gran parte debido a la falta de apoyo político por parte de las centrales campesinas, las cuales prefieren amparar a los grandes promotores. Ante esta situación, es frecuente que los ejidatarios o comuneros se conviertan en simples "corredores" bajo el control de aquellos. Tal es el caso de una parte del asentamiento Emiliano Zapata y Potros I y II en donde los ejidatarios proclives a la venta ilegal firmaron ellos mismos las "sesiones de derechos" agrarios a los colonos. Las ventas se iniciaron con el amparo según lo investigado, desde la Presidencia Municipal de Alberto Almazán (78-81).

Actuaciones más autónomas de los ejidatarios y ventas directas a los colonos se registraron en Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli) y Santa Rosa y San Bartolo (Atenco y Acolman). Por último, está el caso de la Colonia Tierra Colorada (Tlalpan) en donde al principio hubo un predominio de la venta directa de los ejidatarios; también aquí se otorgaron documentos que amparaban la ilegal compra-venta aunque posteriormente se creó una sólida organización para gestionar la regularización de los predios y hasta la venta de más terrenos por la vía ilegal.

Una forma como los ejidatarios y comuneros han logrado mantener su iniciativa individual dentro del proceso de venta ilegal es al amparo de la legislación agraria: se solicita autorización para parcelar grandes extensiones con la finalidad de beneficiar, supuestamente, a los mismos ejidatarios. El trámite se hace aparecer como una ampliación o dotación para destinarse a usos urbanos de los núcleos ejidales. Las superficies parceladas (entre mil 500 y 2 mil 500 metros cuadrados), se comercializan posteriormente en forma directa, o bien se venden a algún promotor

con mayor experiencia. El caso más significativo se detectó en la Colonia Santa Rosa, municipio de Atenco, contigua al lago de Texcoco; aquí en poco tiempo hubo presión para vender ilegalmente la tierra repartida.

Este tipo de reparto dio en realidad origen a la venta de lotes más pequeños, de 150 y 200 metros cuadrados. La venta ilegal se amparaba en documentos firmados por los propios ejidatarios y hasta con sello de autoridades agrarias. Sin duda se trata de la configuración de un poblamiento ilegal mediante el reparto de parcelas ejidales cercanas o contiguas a poblaciones existentes como Santa Isabel Ixtapan. Es un mecanismo que bien pudiera estar generalizándose en toda el área circundante de la mancha urbana. Estudios ya citados concluyen que en la mayor parte de los casos estudiados los asentamientos irregulares en tierras ejidales tienen lugar dentro o alrededor de la zona urbana ejidal (Varley, 1985: 74). En el DF, estas superficies parceladas oscilaron entre los 450 y 600 metros cuadrados; por ejemplo, en las colonias Tehuisco y Zacatón (Tlalpan).

b. Promociones de organizaciones autónomas

En los últimos años se ha generalizado en la ciudad de México la opción de ocupar ilegalmente tierra por parte de organizaciones que funcionan en forma autónoma del Estado. En la mayoría de los casos se trata de promociones de terrenos de propiedad privada.* La importancia que han adquirido como nueva posibilidad de acceso a un lote merece su mención. Cabe destacar al respecto el caso de la colonia San Agustín en Nezahualcóyotl cuyos procesos de poblamiento se diferencian substancialmente de los tradicionales ilegales que tienen lugar en terrenos ejidales o comunales. Dicho poblamiento lo dirigió la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ) que obtuvo financiamiento para adquirir los terrenos y hasta para construir sus viviendas. La gestión de esta forma de acceso, ha dado lugar a procesos donde se reducen los periodos de edificación y, por ende, los costos de construcción: 7 millones de viejos pesos en 1990 para una vivienda de 40 metros cuadrados sin muebles y acabados.

* Uno de los más recientes trabajos que registran este tipo de promociones se efectuó en el ex-Centro de Ecodesarrollo bajo la dirección del autor. (Véase plano 6A). Se incluyeron casos de Asamblea de Barrios, Unión Popular de Colonias Populares (UCP), Unión Popular Emiliano Zapata (UPREZ), Frente Popular Francisco Villa y otros grupos menores. Véase Vega Edna, 1992.

Los procesos de gestión de estos nuevos protagonistas urbanos alrededor de organizaciones como las descritas han recurrido en los últimos años al financiamiento público de las pocas instituciones gubernamentales que atienden todavía a sectores populares, como el FONHAPO. Incluso a los programas de Solidaridad que complementaron algunas obras de electrificación. Son caminos distintos a los tradicionales, corporativizados, de otros promotores; y aunque no todas estas organizaciones realizan sus gestiones en forma transparente, la colonia San Agustín es un buen ejemplo para mejorar la calidad de vida de los pobladores, por lo menos en comparación con los otros casos estudiados. Hay que referir también la existencia de gestiones legales de acceso derivadas de los acuerdos y concertaciones que algunas organizaciones tienen con las autoridades, producto de desalojos o reubicaciones, como en Lomas de Seminario, en Tlalpan, y Xaltongo, en Xochimilco.

c) La gestión inmobiliaria de los grandes promotores

Estos predominan en el mercado ilegal del suelo de las periferias urbanas de la ciudad. La gestión funciona invariablemente mediante una red de promotores organizados en estructuras políticas, que van desde semi-clandestinas hasta las legalmente constituidas. Pero en todos los casos se distinguen dos formas particulares. Una, la que realizan promotores que no cuentan inicialmente con apoyos políticos importantes y cuya fuerza política al interior del nuevo poblamiento es débil; por lo general, se trata de actos visiblemente fraudulentos en donde los promotores se retiran del proceso una vez que han obtenido sus ganancias por la venta de la tierra. Y dos, las efectuadas por promotores que cuentan o se amparan en organizaciones formales constituidas legalmente; gozan de cierto apoyo político oficial e inician sus operaciones inmobiliarias con las perspectivas de permanecer durante todo el proceso del poblamiento. Las organizaciones de promotores estudiadas presentan una diversidad muy compleja en sus formas de operar, pero una característica es su dinámica metamorfosis como promotorias de venta de terreno. Cuando las transacciones inmobiliarias se hacen sobre extensiones ejidales los promotores tienden invariablemente a actuar bajo formas organizativas sin personalidad jurídica legal. Por ejemplo, en las Colonias Emiliano Zapata, Potros I y II (Tepotztlán), donde la gestión se centra en la actuación personal de sus

dirigentes; o bien en el caso de Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli) en donde los promotores iniciales desaparecieron durante las primeras etapas del proceso. El caso más notorio de clandestinidad jurídica, pero con amplia presencia real, es una influyente organización en Ecatepec (San Carlos, Tlupetlac, Nopalera y La Cantera). Su fuerza política es tal que a pesar de las denuncias penales a que dio lugar su actuación y el surgimiento de otras organizaciones opositoras, su principal dirigente mantiene hasta 1993 el control sobre la mayor parte de los asentamientos originales. En el caso de agrupaciones legalmente constituidas, se encuentran como ejemplos representativos la colonia Los Aguiluchos (Nextlalpan) en donde su más visible promotor, crea en 1982 la Asociación Civil, "Jorge Jiménez Cantú", afiliada al PRI. Allí ha habido un crítico enfrentamiento entre varias organizaciones que se disputan el control de las ventas y hasta la gestión de servicios; sin embargo, el amparo político que ha logrado tener esta organización en varias administraciones municipales, le permite mantenerse todavía con fuerte presencia en la colonia.

Aunque los acuerdos económicos entre promotores y ejidatarios que permiten la ocupación de la tierra por los primeros son difíciles de investigar, sabemos que las estructuras agrarias sobre las que descansa el usufructo de las tierras son radicalmente modificadas cuando se establecen los contactos con los promotores. Al interior de los núcleos ejidales se producen fuertes divisiones entre los que están a favor de la venta de terrenos (lícita a partir de las modificaciones del Artículo 27 en 1992) y aquellos que desean conservar sus tierras; muchas veces no como sustento productivo sino por conservar un patrimonio familiar. Los dos casos representativos de estos conflictos se presentaron en Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli) en donde incluso la presidencia municipal ejerció acción penal contra ejidatarios y compradores (1988); aunque hay que indicar también la disputa anterior por dichos terrenos por parte del propio municipio para destinarlos a desarrollos inmobiliarios más rentables; este propósito llevó al municipio a promover la expropiación. El otro caso es Santa Rosa en el municipio de Atenco: el grupo opositor a las ventas ejerció tal presión ante las autoridades que hasta el comisariado ejidal fue encarcelado a fines de 1989; hoy está libre bajo fianza.

Una vez que los promotores cuentan con cierto apoyo de un sector de ejidatarios, procede el trazo general de la lotificación, lo cual se convierte en el principio de la verdadera planificación urbana de las periferias de la ciudad. Participan en esta tarea personal técnico por lo general con experiencia acumulada en otras partes de la

ciudad y hasta uno que otro funcionario de la Reforma Agraria, como fue mencionado por algunos promotores en el caso de Santa Rosa (Atenco). Las áreas planificadas mediante la demarcación precisa de zonas para habitación, vialidades y hasta servicios, representan por su extensión parte considerable de la ciudad. Destaca el caso de Emiliano Zapata, Potros I y II en Tepetzotlán, con aproximadamente 2 mil 100 hectáreas; el de San Carlos y Tulpetlac, en Ecatepec, con mil 200 hectáreas; el de Santa Rosa en Atenco y Acolman, con 700. Estas tres promociones urbanizan un área que albergará alrededor de 160 mil viviendas para una población de 860 mil habitantes. Cabe señalar que el Programa de Renovación Habitacional puesto en práctica después de los sismos sólo logró construir alrededor de 45 mil viviendas.

En algunos casos es tan notoria la promoción de la venta ilegal que hasta con casetas públicas cuentan los promotores; como el caso de Los Aguiluchos (Nextlalpan) y en San Andrés y la compañía en Nezahualcóyotl. Amparo político en forma directa durante el periodo de ventas iniciales fué registrado en el primer caso; aquí, según lo afirman algunos colonos, el promotor puso a disposición de la presidencia municipal durante 1988-89 la cantidad de 150 lotes para que le permitiera seguir operando. En el segundo caso algunos colonos afirmaron que autoridades municipales (sin precisar cuales) impusieron una cuota de 150 mil viejos pesos de 1989 para cada lote y hasta la participación en el diseño del asentamiento de funcionarios de las oficinas de desarrollo urbano municipal y estatal. Cuando se trata de terrenos planos, su adecuación no presenta dificultad alguna; pero si son pendientes en terreno rocoso la situación para los colonos se agrava, pues tienen que participar gratuita y obligatoriamente en trabajos de nivelación. Los asentamientos localizados en la Sierra de Guadalupe, en Ecatepec, son los casos más extremos. Se trata de terrenos en pendiente, de roca y tepetate, cuyas calles fueron acondicionadas a pico y pala por los colonos. La forma de canalizar esta mano de obra gratuita, fue regalar los primeros terrenos a aquellos colonos dispuestos a trabajar durante varios meses todos los domingos de 7 a 12 horas en ese arduo trabajo.

Los grandes promotores tienden a centralizar las operaciones de venta en un núcleo muy reducido de agentes invariablemente bajo las órdenes del dirigente principal; las prácticas fraudulentas y los conflictos políticos que se dan con las más variadas instancias gubernamentales u de otro tipo, ocasionan que las acciones penales o administrativas sean dirigidas contra la cabeza principal. Una forma de aminorar esta

situación es un novedoso mecanismo de gestión detectado en San Andrés y la Compañía, diseñado por uno de los más importantes promotores de la ciudad perteneciente a la UGOCEM. La superficie total a urbanizar se divide en secciones de 60 lotes y se asigna un promotor menor, llamado "corredor", que se encarga de la venta y la organización de los colonos. De esta manera se evitan grandes concentraciones; como la poca experiencia o la carencia de un suficiente apoyo político de ejidatarios y comuneros en el mercado ilegal, ha propiciado la entrada de los grandes promotores al mercado inmobiliario. Son pocos los casos en que el ejidatario con cierta capacidad de organización y con objeto de obtener más ganancias compite con el promotor. El depositar en la mayoría la responsabilidad de las ventas ilegales significa para el ejidatario renunciar no sólo a una parte de las rentas (absolutas y/o diferenciales) que pueda obtener como propietario del terreno, sino también a las ganancias extraordinarias que se obtengan por la especulación. Es el caso de Emiliano Zapata, Potros I y II, en Tepetzotlán, en donde los ejidatarios se han tenido que articularse a los promotores para fortalecer aún más sus operaciones inmobiliarias.

Los promotores inmobiliarios necesitan la presencia de los ejidatarios durante las primeras etapas de la venta, porque la expedición de documentos firmados por las autoridades ejidales y que intentan validar la ilegal "cesión de derechos agrarios" otorgan mayor confianza a los compradores. No todas las veces se logra contar con dichos documentos, pero cuando sucede, se incluye hasta la superficie del lote como en Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli). A falta del amparo agrario se recurre incluso a documentos expedidos por algún organismo del PRI (colonias de Ecatepec). Para muchos colonos provenientes del campo o de sectores con escasa información sobre las instituciones públicas, los colores de la bandera nacional que ostentan los documentos de dicho partido son símbolo de oficialidad.

La operación inmobiliaria de los promotores inicia a partir de aquí una fase que expresa en realidad la transformación del campo en ciudad. El amparo político y la capacidad de funcionar como auténticos promotores, en algunos casos con fuertes financiamientos de actores públicos y privados, permite sin más introducir al mercado vastas extensiones de tierra para su urbanización. En el capítulo siguiente se abordará de manera particular lo referente a la estructura del precio distinguiendo las distintas etapas de comercialización del terreno.

4.2. Etapas y estructura del precio

Nuestro análisis se refiere aquí exclusivamente a los terrenos ejidales donde se sitúa la mayor parte de las acciones de los grandes promotores inmobiliarios*. El proceso general del mercado ilegal de la tierra se conforma de cuatro etapas definidas por la función que cumplen los distintos actores en dicho mercado, así como por el grado de urbanización alcanzado por el asentamiento. A medida que los terrenos se incorporan al mercado incrementan su precio y su valor. La valorización del suelo y la generación de ganancias mediante los complejos procesos de la renta inmobiliaria no son aquí objeto de estudio. La renta urbana, aquí denominada inmobiliaria, se identifica exclusivamente a partir de los distintos precios que adquiere el terreno, pero de ninguna manera se llega a establecer su monto. Se trata simplemente de una radiografía del proceso de venta y ocupación del terreno donde se identifica el precio, las rentas inmobiliarias y los actores que intervienen directamente en el mercado ilegal.**

a. Primera Etapa. Venta y apropiación de las parcelas

El mercado ilegal del suelo se inicia cuando se concerta la apropiación de los terrenos mediante acuerdos económicos establecidos entre el promotor con el propietario y/o usufructuario de la tierra. El primero entrega al segundo un monto que le permite apropiarse del terreno. Algunos autores han señalado que el precio inicial convenido entre ambos actores está basado en la rentabilidad agraria, dado que no existe en la tierra ninguna inversión (Terra, 1981: 115). En estricto sentido, el promotor no paga por la propiedad de la tierra, sino exclusivamente por el derecho a utilizarla para su venta.

* Estudios de caso respecto a las ganancias para estos sectores casi no se han realizado en México. Algunas investigaciones han abordado el caso de promociones para sectores medios y altos, por ejemplo el realizado para la colonia Anzures por Connolly (1989).

** La metodología aquí descrita resume la experiencia de estudios anteriormente realizados en otras ciudades y ha sido actualizada y adecuada para el caso del área metropolitana de la ciudad de México. Fue elaborada inicialmente para casos de Coatzacoalcos, Minatitlán, Villahermosa, Ciudad del Cramén y Salina Cruz, (Legorreta, 1983: 69). Los datos base del presente análisis, fueron obtenidos de la investigación realizada entre 1989 y 1992 en los ya mencionados poblamientos seleccionados de las periferias urbanas de la ciudad de México.

Se dice teóricamente que la tierra carece de valor, pues no es un producto directo del trabajo humano; es decir, no se ha realizado sobre él ninguna inversión en trabajo materializado.** Una vez en posesión del promotor el terreno se valorizará según el trabajo que se le incorpore; o bien según las inversiones que requiera su adecuación. Un terreno es un bien no reproducible pero soporte de la acumulación inmobiliaria. Por ello, quien monopoliza su propiedad -en este caso el ejidatario- cobra una renta. Dicha renta (R1), representa el primer precio de apropiación del suelo. (Pap)

$$\text{Pap} = R1$$

Pap = Precio de apropiación

R1 = Renta al ejidatario

Una vez obtenido el derecho de apropiación el promotor invierte para adecuar el suelo en trabajos de emparejado, limpieza, trazado o abertura de calles y deslinde de lotes. Todas estas inversiones representaron un costo de producción (Cp). El terreno adquiere así un valor, independientemente de las leyes de la oferta y la demanda que rijan su mercado. Dicho valor traducido en forma de renta, se incrementa también con inversiones realizadas en zonas y terrenos aledaños. Se genera con ello la nueva renta (R2) que, al no estar acordada con el dueño del terreno, será apropiada por el promotor.

Hemos dicho que las condiciones de abandono en que se encuentran las actividades agropecuarias en las periferias de la ciudad influye en la entrega de parcelas agrarias y su apropiación por parte del promotor. En una investigación se comprobó que en 1981 ejidatarios del valle de Chalco obtuvieron ingresos por la venta ilegal de sus parcelas 8.3 veces más que lo obtenido por su cosecha anual. Asimismo, en 1985 la venta de una hectárea fue equivalente a 14 meses de salario mínimo de entonces, mientras lo obtenido por su cosecha anual fue sólo 4.3 veces dicho salario. (Castañeda, 1988 a: 30). Aún más: ejidatarios del valle de Chalco pudieron recibir hasta y 5 y 7.4 veces más que el valor de la cosecha anual si hubieran vendido su

** "... el suelo, soporte de la producción no es reproducible por el capital. No es producto del trabajo o al menos no es producto del trabajo privado, es decir del capital. El suelo no es entonces de partida, una mercancía..." Lo fundamental es que el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor. (Topalov, 1979:117 y 164).

parcela al promotor o directamente a los colonos, respectivamente. (Castañeda, 1988 b: 116).

En octubre de 1992 una hectárea en terreno plano adquirido por los promotores, oscilaba entre los 15 y los 20 millones de pesos, o sea mil 500 a 2 mil pesos metro cuadrado (0.5 a 0.7 dólar USA). Sin ninguna inversión considerable, salvo la indispensable para su adecuación, estos mismos terrenos se vendieron en su primera venta, entre 5 mil y 20 mil pesos metro cuadrado, según tamaño, condición física y ubicación.

b. Segunda Etapa. La Adquisición Inicial de Terrenos Lotificados

Es la transacción que realiza el colono con el promotor inmobiliario mediante un monto establecido por medio del cual adquiere el derecho de ocupar el terreno; se le denomina comúnmente "derecho de posesión". Esta transacción origina dos formas de transferencia de valor que elevan el precio del terreno. Una, en el ámbito de la producción mercancia-terreno. Una transferencia se realiza cuando algunas de estas mercancías, producidas en condiciones de más baja composición orgánica de capital, transfieren a los promotores un valor en forma de ganancia vía precios de producción. Se trata de una transferencia dentro del sector inmobiliario; es decir, entre valores que se producen y se distribuyen al interior de él. Esta forma de ganancia que denominaremos Gpp. La otra es cuando el promotor obtiene por diferentes vías, ganancia extraordinarias o de especulación por ventajas coyunturales en el mercado, que de hecho son transferencias de valores producidos en otros sectores más amplios que el inmobiliario. A esta ganancia la denominaremos Ge. Ambas transferencias de valor son apropiadas al igual que la renta (R2).

A cambio de estas ventajas el promotor sólo tiene que reponer sus costos de producción, que incluyen gastos de promoción y pagar la renta correspondiente por la agrupación del terreno.

Hasta aquí, tres factores conforman el precio del terreno: a) la renta exigida por los ejidatarios como propietarios del terreno; b) los costos de producción invertidos por el promotor en la adecuación; y c) su ganancia.

$$Pai = R1 + Cp + Gp$$

Pai = Precio de adquisición inicial.

R1 = Renta pagada al propietario.

Cp = Costos de producción.

Gp = Ganancia del promotor.

El promotor, a quien le costó producir la mercancía-terreno, $R1 + Cp$, la introduce a la circulación y recibe lo invertido más Gp . Aparentemente para él esta ganancia se generó por el sólo hecho de la compra-venta. Sin embargo, dicha ganancia no se produjo en la fase de circulación de esta peculiar mercancía. El valor de la tierra se produjo en diversos ámbitos sociales: por las diferentes ventajas respecto a otros terrenos, $R2$; por las ventajas en la producción de la mercancía dentro del sector, GPp y por las ventajas en el conjunto de la producción social, Ge . De esta manera:

$$Gp = R2 + GPp + Ge$$

$R2$ = Renta del promotor.

GPp = Ganancia vía precios de producción.

Ge = Ganancias extraordinarias o de especulación.

En realidad el precio de adquisición inicial está compuesto por:

$$Pai = R1 + Cp + R2 + GPp + Ge$$

La ganancia del promotor se puede aumentar por tres vías: 1. directamente según el incremento del precio, 2. mediante la reducción de los costos de producción y 3. al reducir la renta. Por tanto, los esfuerzos del promotor se dirigirán a obtener cualquiera de ellas. Suponemos que esa ganancia es mayor que el monto de la renta, como parece indicar la tendencia creciente de ventas realizadas por promotores sin la intervención directa del propietario agrícola.

Son variados los mecanismos que los promotores utilizan para vender y repartir los terrenos. Destacamos aquí sus rasgos generales. En primer lugar, la decisión sobre el otorgamiento de un lote recae siempre sobre el pequeño grupo que dirige las operaciones inmobiliarias. El promotor aprovecha la decisión de otorgar el lote para fortalecer lo más posible su poder. Un mecanismo utilizado con frecuencia consiste en hacer creer que la oferta del terreno se ha saturado, de tal manera que el colono esté siempre dispuesto a someterse a sus decisiones y aceptar sus condiciones, principalmente el precio exigido. El mecanismo de elevar real o artificialmente la demanda sobre la oferta representa un margen superior de ganancias como suele suceder en general en otros ámbitos mercantiles.

Los promotores tienen una visión clara sobre la valorización y el incremento del precio de la tierra. Entre más trabajo materializado tengan los terrenos asignados y el poblamiento en general, el precio será más elevado y, por lo tanto, también lo serán sus ganancias. Por eso se obliga a los colonos, mediante la fijación de plazos determinados, a construir sus viviendas lo más rápido posible. Dicha exigencia tiene también una finalidad política, pues los promotores requieren de una cierta cantidad de colonos que habiten el poblamiento como medidas de protección contra posibles desalojos. Saben bien que los lotes habitados, debido al trabajo invertido en ellos, elevan el precio de las zonas circunvecinas. Por lo tanto, distribuyen a los colonos estratégicamente en el territorio de la promoción.

Los precios del terreno por adquisición inicial según diversos poblamientos estudiados, se aprecian en el cuadro A. Se comprueba que los precios más elevados corresponden a los terrenos en mejores condiciones físicas, como los planos, y los mejor comunicados a vialidades primarias. Estos son: Tehuisco en Tlalpan y San Andrés en Nezahualcóyotl (entre 9 y 16 mil pesos metro cuadrado en 1989). Por la mitad de este precio, promotores inmobiliarios vendieron terrenos con pendientes y difícil acceso de transporte; por ejemplo en la Ampliación San Carlos, en Ecatepec

CUADRO A

PRECIO DE LOTES POR ADQUISICIÓN INICIAL CON PROMOTORES Y EJIDATARIOS
1990

DELEGACION O MUNICIPIO	COLONIA	AÑO DE FUNDACIÓN	AÑO DEL PRECIO	ÁREA DEL LOTE (M ²)	PRECIO TOTAL (MILLONES)	M ² (PESOS)	SALARIO MAYO (PESOS)	NÚMERO DE SALARIOS POR ²	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL TERRENO	OBSERVACIONES
a. Con Promotores										
Tlalpan	Tehuisco	1987	1989	415	4.0	9 368	9 160	1.05	Planos y transporte a 500 metros.	Terrenos ubicados fuera del límite urbano y en áreas de reserva ecológica; posible reubicación.
Ecatepec	Ostero o Ampliación San Carlos	1981	1981	200	0.017	85	210	0.40	Planos y transporte a 2000 metros.	Apoyo manifiesto a oficinas del Partido Oficial.
		1981	1981	200	0.0015	7.5	210	0.03	Terrenos con pendiente entre 10 y 20%; transporte a 2000 metros.	
		1983	1983	200	0.025	125	455	0.27	Planos y con pendiente transporte a 2000 metros.	
	Cantera	1988	1988	120	0.650	5 416	8 000	0.67	Pendiente entre 20 y 40%; transporte a 500 metros.	
1988		1988	200	0.800	4 000	8 000	0.50	Pendiente entre 20 y 40%; transporte a 500 metros.	Terrenos fuera del límite urbano; posible reubicación.	
Ampliación San Carlos	1989	1989	200	0.400	4 000	9 160	0.43	Pendiente entre 20 y 40%; transporte a 500 metros.		
	Hectialpan	Aguiluchos	1981	1982	200	0.015	75	364	0.20	Planos y deficiente comunicación.
1985			1985	200	0.080	400	1 250	0.32	Con vitalidad y transporte.	
Mezahualcoyotl/ Chimalhuacán	San Andrés	1987	1987	120	0.750	6 250	5 625	1.11	Planos y transporte a 1000 metros.	Compra de lotes solo a través de la organización.
		1988	1988	120	1.3	10 833	8 000	1.35		
		1989	1989	120	1.5	12 500	9 160	1.36		
		1989	1989	120	2.0	16 516	9 160	1.45		
		1988	1988	120	1.4	11 668	8 000	1.45	Planos y transporte a 1000 metros.	
b. Con Ejidatarios										
Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lima	s/d	1986	250	0.3	1 200	1 650	0.72	Planos con transporte de colectivo a 1000 metros.	
		1989	1989	150	1.0	6 666	9 160	0.72	Planos con transporte a 1000 metros.	
		1989	1989	200	1.0	5 000	9 160	0.54	Planos con transporte a 1000 metros.	
		1989	1989	200	1.2	6 000	9 160	0.65		
		1990	1990	500	6.0	12 000	10 080	0.21	Planos con transporte a 1000 metros.	Posible expropiación; enfrentamiento con las autoridades municipales. Ejidatarios responsables de la venta actual de lotes (1991).
Tezoyuca-Acolman	Concepción	s/d	1989	1 500	3.0	2 000	9 160	0.21	Planos con regular comunicación a vitalidad y transporte colectivo.	Venta actual de lotes (1991).
Tapotzotlán	Ampliación Emiliano Zapata	1981	1989	200	0.8	4 000	9 160	0.43	Pendiente entre 10 y 20%; deficiente comunicación con vitalidad y transporte.	Venta actual de lotes (1991).
		1981	1983	200	0.025	125	455	0.27	Pendiente entre 30 y 70%; deficiente comunicación con vitalidad y transporte.	Venta actual de lotes (1991).
		1984	1989	200	0.8	4 000	9 160	0.43		Venta actual de lotes (1991).
Magdalena Contreras	Huayotla	1986	1989	200	1.2	6 000	9 160	0.65	Planos con transporte a 700 metros.	Terrano ubicado fuera del límite urbano. No hay venta de lotes (1991).
Tlalpan	Zacatón	1979	1983	100	0.040	400	455	0.87	Pendiente entre 30 y 45%; transporte a 2000 metros.	Posible reubicación; venta actual de lotes (1991).
		1984	1989	600	7.0	11 600	9 160	1.27	Planos y con pendientes entre 10 y 15%; transporte a 200 metros.	Venta actual de lotes; el Comité Ejidal responsable directo de la venta.

(4,000 pesos en 1989). A pesar de existir incrementos absolutos de precios entre un año y otro, cuestión por demás lógica debido a los procesos inflacionarios, los datos muestran que durante la década estudiada (los ochenta) los colonos pagaron más por su terreno al finalizar ésta. En efecto, durante los primeros años se registraron proporciones de 0.20 a 0.50 veces el salario mínimo diario por cada metro cuadrado adquirido; al finalizar la década incrementó a 1.35 y 1.45 (Véase Cuadro A).

Los precios de los terrenos ilegales no solamente varían según su ubicación, tamaño y acceso a las vías de comunicación, sino también según quien lo vende: cuando lo hace el promotor inmobiliario cuestan en general 40% más que adquirirlo directamente con los ejidatarios y comuneros (Véase Cuadro A).

Los promotores exigen un enganche muy variable para asignar el terreno que oscila entre un 20 y 60% del monto total (Cuadro B). El resto, en mensualidades que en realidad se convierten en semanarias o quincenales, dependiendo de la periodicidad de las asambleas o reuniones de los colonos. En promociones de venta más estructuradas, como el caso de San Andrés y la Compañía (Nezahualcóyotl y Chimalhuacán), solo se permite la ocupación física del terreno cuando sea ha cubierto el 60% del precio total. En otros como el de Ostos (Ecatepec) el monto exigido en adquisición inicial se completa con trabajo obligatorio para algunas obras.

Una vez asignada cierta cantidad de lotes, tiene lugar la introducción de algunos servicios públicos, lo cual incrementa el valor del terreno y su precio. El costo de los servicios lo paga el colono a través de cuotas (Ms) entregadas a los promotores inmobiliarios, quienes los gestionan directamente ante las dependencias oficiales respectivas. Parte de dicho monto es entregado por el promotor a esa dependencia (Ps) y el resto constituye una nueva ganancia por su función de gestoría (Gs). De tal manera que el precio de la adquisición total sería:

$$Pat = Pai + Ms$$

Pat = Precio de adquisición.

Ms = Monto por servicios.

CUADRO B

FORMAS DE PAGO DEL LOTE PARA CASOS DE ADQUISICION INICIAL CON PROMOTORES Y EJIDATARIOS

DELEGACION O MUNICIPIO	DELEGACION	AÑO DEL PRECIO	PAGOS (PESOS) CONTADO %	RESTO
El Cond. Prehistórico				
Interolesca	Patrono de la Luna	1989	50	A liquidar en 20 mensualidades
Cuatitlán/ Ixcalli	La Piedad	1989	50	A liquidar en 6 mensualidades
Escatepec	Estor	1983	S/D	Cuotas fijas de mil 500 pesos y donación de lotes a personas residentes en el pueblo de Tulpetlac. Trabajos a realizar durante 6 meses.
	Moalera	1988	S/D	Cuota fija de 350 mil pesos y no se especificó la cantidad restante a liquidar
	Cantera	1989	75	A liquidar en un mes como máximo
Nextlalcoan	Aguiluchos	1982	20	A liquidar en 4 mensualidades
			20	A liquidar en 8 mensualidades; existen prórrogas
		1985	20	A liquidar en 4 mensualidades
			20	A liquidar en 8 mensualidades; existen prórrogas
Nezahualcóyotl/ Chimalhuacán	San Andrés	1989	60	A liquidar en 3 mensualidades
			50	A liquidar en 2 mensualidades
	San Agustín	1989	30	A liquidar en 7 mensualidades; existen prórrogas
El Cond. Ejidatario				
Interolesca	San Pablo III o Anoliación San Pablo	1989	33	A liquidar en 12 mensualidades; existen prórrogas

Tlalpan	Tierra Colorada	1983	50	A liquidar en 3 mensualidades; existen prerrogas
Tepetzotlán	Aplicación Euliano Zacata	1982	70	A liquidar en 3 mensualidades; existen prerrogas
	Sección Patros I y II	1984		Donación de lotes a familiares, amigos y ejidatarios
Atenco/ Apulcan	San Rosa o San Bartolo	1982		Donación de lotes ejidatarios hijos de ejidatarios y colonos avencidados
		1988		Donación de lotes a ejidatarios hijos de ejidatarios y colonos avencidados

FUENTE: Investigación directa 1989-1991.

En donde:

$$Ms = Ps + Gs$$

Ps = Cuotas reales por servicios entregados a las instituciones oficiales correspondientes.

Gs = Ganancia por gestión de servicios.

Hasta aquí, el precio de la tierra queda constituida por:

$$Pat = \frac{(R1 + Cp + R2 + Gpp + Ge)}{Pai} + \frac{(Ps + Gs)}{Ms}$$

En esta fase del proceso, el mercado de la tierra alcanza ya un cierto grado de especulación y generación de ganancias que se expresa en una ocupación muy diferenciada de los lotes comercializados. En efecto no todos los terrenos vendidos o asignados están ocupados y otros no están vendidos, por lo que los hay con valores y precios distintos. Unos, producto del trabajo directamente invertido en ellos; y otros, por el contrario, valorizados simplemente por estar formando parte de la colonia, aunque no se haya edificado nada sobre ellos. Nos referimos antes a este típico patrón de urbanización periférica en donde hasta un 20% de los predios carecían de edificación, a pesar de tener entre 10 y 15 años de haberse vendido; y hasta un 40% que se encontraban sin habitar, aunque tuvieran alguna edificación parcial. La existencia de lotes vendidos, habitados o no, es una forma peculiar de mercado especulativo realizada ya sea por poseionarios originales que los adquieren con la idea de venderlos posteriormente, ya por el propio promotor. Este fenómeno fue detectado en todas las colonias estudiadas.

Durante la etapa de consolidación del poblamiento, una determinada cantidad de lotes, cualquiera que sea su situación, son objeto de libre mercado en la medida en que no existe ningún obstáculo para comercializarlos. Estas transacciones llamadas trasposos, representan la tercera etapa del mercado ilegal del suelo.

c. Tercera Etapa. Los traspasos.

Se realizan cuando la colonia está parcialmente poblada y cuenta con algunos servicios. A los elementos que conforman el precio de adquisición se le agregarán nuevos valores, producto del trabajo directo invertido por los colonos en su terreno o en el poblamiento. En esta fase del proceso de valorización, tal como sucedió en el anterior, la renta como parte del valor del terreno se vuelve a incrementar, producto de inversiones realizadas en zonas aledañas y en el mismo poblamiento; corresponde a la tercera forma de renta (R3). De ahí que sea siempre más ventajoso disponer de un lote en poblamientos con procesos de urbanización más consolidados. Hasta aquí el precio por traspaso estaría constituido por los siguientes elementos como base:

$$\text{Ptr} = \text{Pat} + \text{Ip} + \text{R3} \quad \text{Para lotes no habitados}$$

$$\text{Ptr} = \text{Pat} + \text{Ic} + \text{Ip} + \text{R3} \quad \text{Para lotes habitados}$$

En donde:

Ic = Inversiones o trabajo directamente incorporado en el lote por el colono.

Ip = Inversiones o trabajo incorporado a la colonia cuyo valor se prorratea entre el total de lotes.

Existen tres tipos de traspasos según sean los acuerdos entre colonos y los promotores.

1. Lo efectúa directamente el promotor con terrenos que aún controla. Por ejemplo, cuando un lote asignado originalmente a una persona "X" se asigna a otra. Por lo general, se trata de casos en donde los poseedores originales no cumplieron con los pagos del lote o cuotas por servicios; o bien con otras condiciones exigidas por los promotores, como la participación en trabajos colectivos o mítines. Las dobles y hasta triples asignaciones de un mismo lote originan los más agudos conflictos en torno a la posesión de la tierra urbana. La nueva asignación sólo la puede hacer el promotor, en virtud de ser el único que cuenta con la "lista original" de asignaciones y conoce la verdadera situación de cada lote.

En esta variante también se clasifican los traspasos hechos en listas de asignaciones ficticias: cuando se incluyen en la lista original nombres de personas que ha inventado expofeso el promotor. El mecanismo de traspaso es muy simple: el promotor sustituye un nombre ficticio por uno real en la lista de asignaciones. En ambas formas el precio del lote estará integrado por:

$$Ptr = Pat + 1p + R3$$

Con ello, el promotor repondrá todos los costos invertidos y obtendrá las ganancias que hasta esta etapa no había logrado por dicho terreno. Independientemente de recuperar los costos del trabajo incorporado al poblamiento, también se apropiará de la nueva renta (R3) en virtud de seguir detectando el derecho de usufructar el terreno.

Los precios de terrenos de esta primera modalidad de traspasos se presentan en el Cuadro C. Aquí la variación de los precios no depende tanto de sus características, sino básicamente del grado de consolidación de la colonia. Para 1989, los precios por traspaso tuvieron una variación de 10 a 25 mil pesos por metro cuadrado. Sin ser los más altos de las tres diferentes modalidades, son significativamente más altos que los registrados por adquisiciones iniciales. Por ejemplo, en el mismo año un terreno adquirido originalmente en la colonia Ampliación San Carlos (Ecatepec) costó 4 mil pesos metro, y por traspaso 12 mil 500 (Véase Cuadros A y C). Aquí, los precios de terrenos adquiridos por traspaso al ejidatario fueron también más bajos: 2 mil y a 15 mil pesos metro cuadrado, este último para terrenos en mejores condiciones.

2. La segunda forma de traspaso consiste en una transacción inmobiliaria entre tres personas: un particular, que detenta el derecho de posesión sobre un lote; otro particular demandante, y el promotor que originalmente asignó el lote al primero. El promotor interviene con el objeto de garantizar hasta cierto punto la "validez" de la operación, que consiste en traspasar el derecho de posesión entre un particular y otro. Por dicha operación el promotor cobra y se apropia una ganancia extraordinaria o de especulación (Gtr). La nueva renta (R3) es asignada a quien poseía el derecho a ocupar la tierra, o sea el colono que vendió su lote. Sin embargo,

CUADRO C
PRECIOS DE LOTE POR TRASPASO DEL PROMOTOR Y/O EJIBITARIO AL COLOSO

DELEGACION O MUNICIPIO	COLONIA	AÑO DE FUNDACION	AÑO DEL PRECIO	AREA DEL LOTE (M ²)	P N E C I O TOTAL (MILLONES) (PESOS)		NUMERO DE SALARIOS POR M ² (a)	CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL TERRENO	OBSERVACIONES
a) Promotores									
Ixtapalapa	Potrero de la Luna	1983	1989	160	4.0	25 000	2.72	Pendiente 20% con buena comunicación al transporte.	Negociación con el D.D.F. para su posible reubicación.
	Praderas de las Cabras	1987	1989	144	2.5	17 361	1.89	Pendiente entre 20 y 40% con regular comunicación al transporte.	Venta actual de lotes (1991).
Magdalena Contreras	Ampliación Xalpa	1981	1989	150	1.5	10 000	1.09	Pendiente entre 30 y 50% con regular comunicación al transporte.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
	Tenorios	1981	1989	200	3.0	15 000	1.63	Planos con buena comunicación al transporte.	Venta directa de lotes saturada; solo traspases.
	San Pablo III o Ampliación San Pablo	1987	1989	120	3.0	25 000	2.72	En minas con pendientes entre 20 y 30%, transporte a mil metros.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
	Tierra Colorada	1980	1989	250	3.5	14 000	1.52	Pendiente entre 30 y 45%; transporte a 2000 mil metros.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
	Los Dinamos Ameyuca	1987	1989	Variable 200	3.0 2.0	20 000 10 000	2.18 1.09	Pendiente entre 10 y 15%; transporte a mil metros. Terrenos en bosque.	Pendiente entre 10 y 30%; transporte a cien metros. Terrenos en reserva ecológica.
Atizapan de Zaragoza	Ampliación Emiliano Zapata	1987	1989	200	3.5	17 500	1.91	Planos y regular comunicación con vialidad y - transporte.	Venta actual de lotes (1991).
Cuautitlán Izcalli	La Piedad	s/d	1989	200	3.0	15 000	1.63	Planos y regular comunicación con vialidad y - transporte.	Regularización de una - parte del asentamiento.
Ecatepec	Lomas Tulpetlac	1981	1989	200	3.0	15 000	1.63	Pendiente entre 20 y 40%; regular comunicación con transporte.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
	Ampliación San Carlos	1981	1989	120	1.5	12 500	1.36	Pendiente entre 20 y 40%; regular comunicación con transporte.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
Nextlalpan	Aguituchos	1981	1989	200	2.5	12 500	1.36	Planos y deficiente comunicación con vialidad y transporte.	Venta directa de los - saturada; solo traspases.
Tultitlán	Libertad	1982	1989	200	3.0	15 000	1.63	Pendiente entre 10 y 15%; y regular comunicación - con transporte.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
	Campo Alegre	1982	1989	200	3.0	15 000	1.63	Planos y con pendiente - de 10 a 15%; regular comunicación con transporte.	Venta directa de lotes - saturada; solo traspases.
b) Ejibitarios									
Acolman-Atenco	Santa Rosa	1981	1987	190	0.6	3 157	0.86		
Magdalena Contreras	Huayotla	1986	1989	200	1.2	6 000	0.65		
Acolman-Atenco	Santa Rosa	1981	1989	750	5.5	7 333	0.80		
		1981	1989	1 500	10.0	6 666	0.72		
		1981	1989	150	1.5	10 000	1.09		
Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lima	s/d	1989	150	1.0	6 666	0.72		
Tezoyuca-Acolman	Concepción	s/d	1989	1 500	3.0	2 000	0.21		
Tepotzotlán	Ampliación Emiliano Zapata	1981	1989	200	0.8	4 000	0.43		
	Sección Potros I	1981	1989	200	3.0	15 000	1.63		
	Sección Potros II	1984	1989	200	0.8	4 000	0.43		

FUENTE: Investigación directa, 1992.

NOTA: Los salarios son base al salario mínimo diario de 1989 equivalente a 9,160 pesos.

para el particular demandante resulta importante la intervención del promotor aunque le sea más costosa, pues es una forma de asegurar la operación. El precio de este tipo de traspaso se compone de:

$$\text{Ptr} = \text{Pat} + \text{Ic} + \text{Ip} + \text{R3} + \text{Gtr}$$

en donde

Gtr = Ganancia del promotor por traspaso.

El precio que adopta esta modalidad de traspaso es uno de los más elevados del mercado ilegal, ya que al precio por adquisición total se le suman no sólo las inversiones hechas en el lote y en el poblamiento hasta el momento del traspaso, sino también dos ganancias: una en forma de renta y otra extraordinaria. Con esto se introduce al mercado un nuevo agente: el colono, que se convierte en pequeño especulador del sector inmobiliario.

En efecto, los precios más elevados de terrenos en traspaso correspondieron a esta segunda modalidad. Según se aprecia en el cuadro D, en 1989 se registraron terrenos sin construcción alguna a un precio de alrededor de 20 mil pesos metro cuadrado; un año después, de 33 hasta 46 mil pesos. En esta opción hubo colonos que tuvieron que pagar por cada metro cuadrado hasta 4.6 veces un salario mínimo diario. El precio de terrenos traspasados con alguna construcción es más elevado, dependiendo de la cantidad y calidad de la misma; las amplias variaciones de estos precios pueden observarse en el cuadro C. Las facilidades que se le brindan al colono adquiriente consisten en un enganche del 50% del monto total y el resto en 2 ó 3 mensualidades (Véase cuadro E).

3. La tercera forma es aquella en la que intervienen exclusivamente los dos particulares, suprimiendo la intervención y, por lo tanto, la ganancia del promotor inmobiliario. El precio de este tipo de traspaso queda constituido por:

$$\text{Ptr} + \text{Pat} = \text{Ic} + \text{Ip} + \text{R3}$$

CUADRO D

PRECIO DE LOTE POR TRASPASO DE COLORO A COLORO CON INTERVENCIÓN DEL PROMOTOR

DELEGACION O MUNICIPIO	COLONIA	AÑO DE FUNDACION	AÑO DE PRECIO	AREA DEL LOTE (M ²)	P R E C I O		NUMERO DE SALARJOS POR M ² (a)	CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL TERRENO	O B S E R V A C I O N E S
					TOTAL (MILLONES)	M ² (PESOS)			
a. Sin construcción									
Ecatepec	Cantera	1988	1990	200	1.8	9 000	0.89	Pendiente entre 20 y 40%; transporte suburbano a 500 metros.	Terrenos fuera del límite urbano; posible reubica- ción (caso de excepción).
Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lima	s/d	1990	150	6.0	40 000	3.96	Planos y transporte a - 1000 metros.	Terrenos con agua y energía eléctrica pública, posible regularización a corto plazo.
				150	7.0	46 666	4.62		
				188	7.0	37 234	3.69		
Nezahualcóyotl/ Chimalhuacán	San Andrés	1987	1989	120	2.5	20 833	2.27	Planos y transporte a - 500 metros.	Terrenos con agua, energía eléctrica y acondicionamiento de calles.
	San Agustín	1988	1990	120	4.0	33 333	3.30	Planos y transporte a - 500 metros.	Terrenos con agua, energía - eléctrica y acondicionamiento de calles; posible regulari- zación.
b. Con alguna construcción									
Atenco- Acolman	Santa Rosa o San Bartolo	1981	1990	190	6.5	34 210	3.39	Planos y transporte a - 1000 metros.	
Ecatepec	Ampliación San Carlos	1981	1990	200	13.5	67 500	6.69	Pendiente entre 10 y 20%.	
				200	4.5	22 500	2.45		
				200	12.0	60 000	5.95		
Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lima	s/d	1990	280	9.0	32 142	3.18	Planos y con transporte a 1000 metros.	
				200	5.0	25 000	2.48		
				200	20.0	100 000	9.92		

FUENTE: Investigación directa.

NOTA (a): Se tomó como base el salario mínimo diario de 1989 equivalente a 9,160 pesos y para 1990 de 10,080 pesos.

CUADRO E

FORMAS DE PAGO DE LOTES PARA CASOS DE TRASPASOS ENTRE COLONIA Y COLONIA

DELEGACION O MUNICIPIO	COLONIA	AÑO DEL FRECIO	PAGO (%) CONTADO (%)	FESTO
a. Lote sin construir				
Scatezac	Cantara	1950	50	15 días o un mes
Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lina	1990	50	2 meses
Nezahualcóyotl/ Chimalhuacán	San Andrés	1989	50	3 meses
	San Agustín	1990	50	3 meses
b. Lote con construcción				
Cuautitlán/ Izcalli	Santa Rosa de Lina	1990	50	4 liquidar en 3 meses

FUENTE: Investigación directa 1987-1991.

Sucede con frecuencia que un lote es traspasado por el poseionario original debido a su incapacidad económica para cubrir el monto total de la operación; aquí también existe el pequeño acaparador inmobiliario que logra adquirir en complicidad con el promotor varios lotes para revenderlos posteriormente, pero sin la intervención de éste.

La diferencia entre las tres modalidades de traspaso es la distribución de las rentas y las ganancias:

$$a) \text{Ptr} = \frac{\text{Pat} + 1p + R3}{\text{promotor}}$$

$$b) \text{Prt} = \frac{\text{Pat} + 1c + 1p + R3}{\text{colono}} + \frac{\text{Gtr}}{\text{promotor}}$$

$$c) \text{Ptr} = \frac{\text{Pat} + 1c + 1p + R3}{\text{colono}}$$

Los incrementos al precio del terreno por traspaso tiene que cubrirlos el nuevo adquirente y son distintos según la modalidad:

$$a) \Delta p = 1p + R3$$

$$b) \Delta p = 1c + 1p + R3 = \text{Gtr}$$

$$c) \Delta p = 1c + 1p + R3$$

Por tanto:

$$\Delta p = \text{incremento del precio (Ptr} \leftarrow \text{Pat)}$$

Los trasposos son transacciones mercantiles que incrementan el precio de la tierra y en tal sentido funcionan como dinamizadores del mercado inmobiliario. Generan ganancias y rentas que son apropiadas por tres agentes: i) el promotor; ii) los pequeños acaparadores que adquieren algunos lotes para posteriormente comercializarlos, y iii) el mismo colono en su función de potencial vendedor. Al finalizar esta tercera etapa, la valorización de la tierra y su precio llegan a un límite. Se ha realizado tanto el valor incorporado a la tierra producto de la fuerza de trabajo invertida, como la transferencias via precios de producción y las diferentes rentas. También, las diferentes ganancias extraordinarias o de especulación que tienden a decrecer hasta que desaparecen. Cabe advertir que las ganancias extraordinarias de cualquier actividad económica tienden a decrecer cuando desaparecen las ventajas de oportunidad, en este caso, del mercado inmobiliario. Este fenómeno se observa cuando se analiza la tendencia de los precios de la tierra en las colonias seleccionadas. En general, son ascendentes a precios corrientes. Sin embargo, cuando estos son deflacionados, la curva se torna descendente, lo que nos hace suponer que existe una caída tendencial de las tasas de ganancia. El análisis de este peculiar problema queda fuera de este trabajo. El incremento del precio de la tierra según sus distintas etapas y su precio promedio según cada caso, se muestra en el Cuadro F y Gráfica A.

Desde el punto de vista del proceso de acumulación y valorización del incipiente capital inmobiliario ya invertido, se requiere un nuevo impulso a la valorización de la tierra con nuevas inversiones de capital, y así pasar a la etapa de la edificación consolidada. Antes de esto, el mercado inmobiliario solo necesitó para operar el simple derecho de posesión adquirido de diversas formas no reconocidas legalmente. Pero para revalorizar nuevamente la tierra se requieren inversiones que la inserten a un mercado inmobiliario más desarrollado, aquél que se da alrededor de la posesión legal. Surge así la necesidad de regularizar, esa tenencia y, por ende, la intervención en el mercado inmobiliario de un agente más: el organismo público. La regularización o titulación de la tierra en propiedad suprime la ilegalidad del proceso e impulsa el mercado inmobiliario, al asignar un nuevo precio al suelo.

CUADRO F

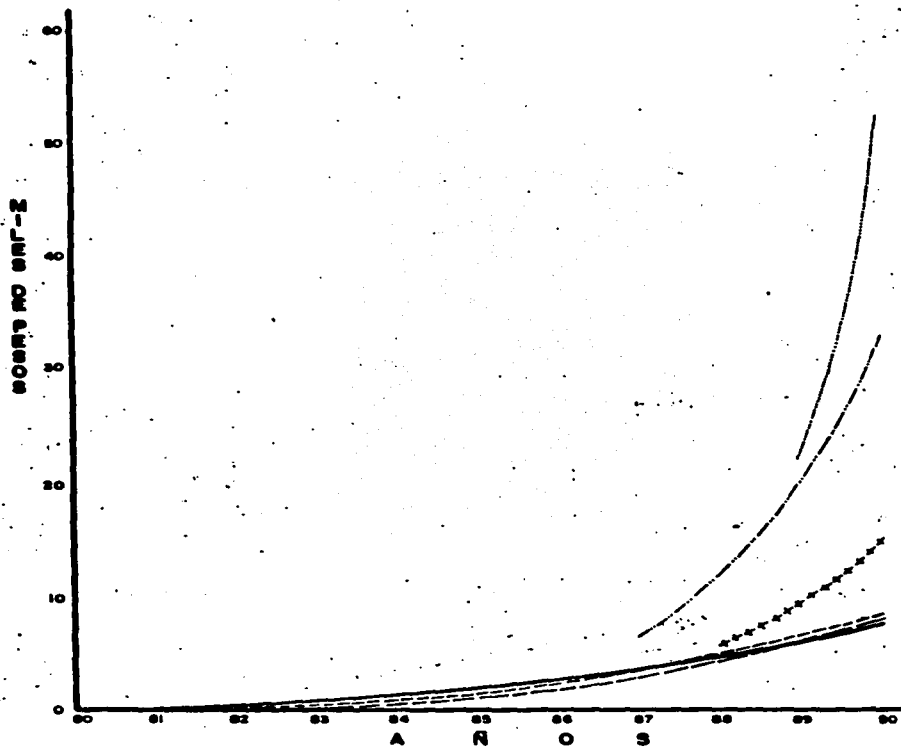
COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DE LA TIERRA EN COLONIAS PERIFERICAS DE LA ZMCH 1982-1991

DELEGACION O MUNICIPIO	NOMBRE DE COLONIA	AÑO DE FUNDACION	AÑO DE PRECIO	AREA DEL LOTE	TOTAL MILLONES PESOS	P R E C I O E N T R A S P A S C S															
						P R O M O T O R		E J I D A T A R I O		S I N C O N S T R U C C I O N		C O N C O N S T R U C C I O N									
						TOTAL MILLONES	% PESOS	TOTAL MILLONES	% PESOS	TOTAL MILLONES	% PESOS	TOTAL MILLONES	% PESOS								
a). Con Promotorías	Tehuizco	1987	1989	415	4.0	0.068															
	Tlaloan	Potrero de la Luna	1983	1989	160			4.0	25,000												
	Iztapalapa	Pradera de las Cabres	1987	1989	144			2.5	17,060												
		Amol.Xalpa	1981	1989	150			1.5	10,000												
		Tenorios	1981	1989	200			3.0	15,000												
		San Pablo 111 o Amol.																			
		San Pablo	1987	1989	120			3.0	25,000												
	Magdalena Contreras	Tierra Colorada	1980	1989	250			3.5	14,000												
			1989	1989	150			3.0	20,000												
	Ecatepec	Amayuca	1987	1989	200			2.0	10,000												
		Ostero o Amol. San Carlos	1981	1981	200	0.017	85														
	Ixtapalapa				200	0.0015	7.3														
					1921	200	0.025	125													
					1989	200	0.800	4,000					13.5	67,500	12.7	1,675					
					1989	120			1.5	12,500											
			Centera	1988	1988	120	0.650	5,416													
						200	0.800	4,000					1.8	9,000	1	225	4.5	22,500	2.7	250	
			Lomas Tulpetlac	1981	1989	200			3.0	15,000											
			Apuluchos	1981	1982	200	0.015	75													
				1983	200	0.080	400														
				1984	200				2.5	12,500											
	Nezahualcóyotl	San Andrés	1987	1987	120	0.750	6,111														
			1988	120	1.3	10,833															
			1989	120	1.5	12,500						2.5	20,833		166						
			1988	120	2.0	16,516															
		San Agustín	1988	1988	120	1.4	11,666					4.0	33,333	2.6	285						
Atzacán de Zerepoza	Amol. Guillano Zapata	1987	1989	200			3.5	17,500													
Cuautitlán Izcalli	La Piedad	s/d	1989	200			3.0	15,000													
Tultitlán	Libertad	1982	1989	200			3.0	15,000													
	Campo Alegre	1982	1989	200			3.0	15,000													
b). Con Ejidatarías	Magdalena Contreras	Hueyotla	1986	1989	200	1.2	6,000														
	Tlaloan	Tierra Colorada	1979	1983	100	0.040	400														
		Zacatón	1984	1989	600	7.0	11,600														
	Cuautitlán Izcalli	Santa Rosa de Lima	s/d	1986	250	0.3	1,200														
				1985	150	1.0	6,666														
				1985	200	1.0	5,000														
				1985	200	1.2	6,000														
					150																
	Tezoyuca Acolman				150																
					180																
					280																
					150																
					180																
	Tepotzotlán	Concepción	s/d	1985	1 500	3.0	2,000														
		Amol. Guillano Zapata	1981	1984	200	D.R	4,000														
Sección Patros I		1981	1983	200	0.025	125					3.0	15,000	2.97	12,000							
Sección Patros II		1984	1984	200	D.R	4,000															
				150																	
				180																	
				280																	
				150																	
				180																	
				280																	

FUENTE: Investigación directa.

GRAFICA A

COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DE LA TIERRA,
(MEDIA)



SIMBOLOGIA

- SALARIO
- - - - - PRECIO EN ADQUISICION INICIAL CON PROMOTOR
- · - · - PRECIO EN ADQUISICION INICIAL CON EJIDATARIO
- · · · · PRECIO EN TRASPASO CON EJIDATARIO
- - - - - PRECIO DE TRASPASO DE COLONO SIN NINGUNA CONSTRUCCION
- - - - - PRECIO DE TRASPASO DE COLONO CON ALGUNA CONSTRUCCION

d. Cuarta Etapa. La regularización de la tenencia de la tierra

Es una acción jurídica promovida por el Estado con el objeto de transferir la propiedad colectiva y original de la tierra, primero, a la dependencia pública encargada de la regularización y después, a los colonos ocupantes del terreno. En el caso de propiedad privada, simplemente se transfiere el derecho de propiedad al ocupante.

La transferencia de derechos de propiedad provoca el surgimiento de una nueva renta, denominada teóricamente como absoluta y que surge precisamente de la naturaleza de la propiedad de la tierra (R4); es apropiada por el organismo público regularizador al adquirir temporalmente la propiedad. Antes se habían transferido sólo derechos de uso, no la propiedad.

Cuando el lote ya regularizado se comercializa por el colono surgen nuevas rentas que serán apropiadas por éste. En muchas ocasiones el organismo público también reclama parte de estas rentas; lo hace en casos en donde se prohíben expresamente las transacciones inmobiliarias con lotes regularizados mediante el denominado "derecho al tanto" que consiste en la prioridad de la dependencia pública de adquirir un lote regularizado cuando el colono desea comercializarlo.

La intervención del Estado en esta etapa no reduce o suprime la generación de las rentas absolutas originadas por la posesión ilegal de la tierra, como debiera suponerse y ha sucedido en otros países. Más bien actúa en sentido contrario: posibilita el surgimiento de nuevas rentas a partir de transformar la tierra en propiedad privada.*

Con la intervención regularizadora del Estado, el incremento del precio adquiere magnitudes considerables. La indispensable expropiación que suprime las concesiones de uso o propiedad de los legítimos usufructuarios agrarios le obliga a pagar un monto de indemnización a éstos; este monto representa para el Estado el precio del terreno (Mi) por el cual obtiene hasta la propiedad de aquellas porciones

*La propiedad estatal de la tierra transfiere al Estado una parte importante de las rentas de la tierra, la renta absoluta según Marx, así como una parte de la renta diferencial que proviene de la valorización de los productos agrícolas de la cercanía de los mercados, es decir de las ciudades. (Lefebvre, 1973: 152).

no ocupadas. El Estado queda como dueño legítimo del terreno y lo que en él se haya invertido.

Una vez que el Estado obtiene la propiedad del terreno, lo revende al colono. Estas funciones se traducen en gastos administrativos (Ar). El precio queda constituido por:

$$Pr = Pat \text{ (o Ptr)} - Ar + Mi + R4$$

Pr = Precio de regularización

Ar = Gastos administrativos por regularización

Mi = Monto por indemnización

R4 = Renta del Estado

Cabe señalar que de todos estos elementos, el único desembolso del Estado es el monto por indemnización. No se cuenta aquí con datos precisos para determinar su cuantía; pero por algunos estudios sabemos que es considerablemente más bajo con respecto al que cobra al colono por la regularización.*

El precio total de un terreno regularizado es:

$$PT = Pat \text{ (o Ptr)} + Pr$$

PT = Precio total del terreno regularizado

* Véase al respecto un estudio realizado en el área de Naucalpan, aquí el metro cuadrado de regularización costó a los colonos 200 pesos y la dependencia pagó a los ejidatarios entre 6 y 10 pesos el metro, más un área para su venta. (García Peralta, 1980).

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Es decir,

$$PT = Pat + (Pat + Ar + Mi + R4)$$

O bien el caso de traspasos:

$$PT = Ptr + (Ptr + Ar + Mi + R4)$$

En ambas fórmulas se puede apreciar el doble pago que efectúa el colono. Primero, desembolsa el equivalente hasta antes de su regularización. Después, los montos por gastos de administración, la indemnización y renta del Estado. Es decir, vuelve a pagar una mercancía que él mismo ha valorizado con el único fin de obtener el título de propiedad privada sobre su terreno. Este segundo desembolso representa en realidad los intereses del capital invertido (1k). Independientemente de la justificación jurídica en el sentido de que el primer pago es ilegal y el segundo legal, la función de la dependencia pública permite la extracción y la canalización de recursos populares hacia sectores especuladores y el propio Estado. Al principio, el costo por la adquisición inicial del terreno se canaliza en forma de renta hacia los ejidatarios y en forma de ganancia hacia los promotores. Posteriormente, en la fase de regularización, la dependencia pública entrega una parte del monto recaudado a los ejidatarios en forma de indemnización y se queda con otra. Supuestamente las disposiciones y mecanismos jurídicos sobre la materia establecen que los ejidatarios deben recibir por lo menos una parte de este monto, aunque muchas veces no se cumple o bien se resuelve por permutas de tierra y otras vías, tales como la entrega de algunos terrenos regularizados ya lotificados. La estructura general del precio del suelo con todos sus componentes mencionados se aprecia en el Esquema A.

ESQUEMA A
ESTRUCTURA DEL PRECIO DEL SUELO

Formas del Precio.	Momentos del proceso			
	I	II	III	IV
PT	R _r	+ C _p + R _z + GP _p + G _e + P _s + G _s	+ I _c + I _p + R _s + G _{tr}	+ A _r + M _i + R _e + I _k + (P _{ai} o P _{tr})
P _o	R _r			
P _{ai}	P _o + C _p + G _p			
P _{at}	P _{ai} + M _s			
P _{tr}	P _{ai} +		I _c + I _p + R _s + G _{tr}	
P _r	P _{tr} +		A _r + M _i + R _e	
PT	P _r			I _k

79a.

PT = Precio total.
 R_r = Renta del ejidatario (1a. forma de la Renta)
 C_p = Costos de producción del promotor.
 R_z = Renta del promotor (2a. forma de la Renta)
 GP_p = Ganancia vía precios de producción.
 G_e = Ganancia extraordinaria o de especulación.
 P_s = Cuotas por servicios.
 G_s = Ganancias por servicios.
 I_c = Inversiones del colono.
 I_p = Inversiones en el poblamiento.
 R_s = Renta del agente que traspasa (3a. forma de la Renta).

G_{tr} = Ganancia por traspaso.
 A_r = Gastos administrativos de regularización.
 M_i = Monto por indemnización.
 R_e = Renta del estado (4a. forma de la Renta).
 I_k = Interés al capital invertido.
 P_o = Precios de ocupación.
 P_{ai} = Precio por acceso inicial.
 G_p = Ganancia del promotor.
 P_{at} = Precio por acceso total.
 M_s = Monto por servicios.
 P_{tr} = Precio por traspaso.
 P_r = Precio de regularización.

e. Consideraciones generales

El precio del suelo no está determinado mecánica ni exclusivamente por el libre juego de las leyes de la oferta y la demanda. Los factores más importantes de la conformación del precio son una multiplicidad de relaciones entre capital y propiedad del suelo. Si analizamos el precio en su conjunto se advierte que el proceso de valorización tiene como base el tránsito de las formas de propiedad del suelo: de la propiedad original colectiva a formas de posesión con el exclusivo derecho al uso; Y posteriormente a una propiedad transforma en privada, requisito para que el capital inmobiliario reinicie un nuevo ciclo.

Así, en la composición del precio total se distinguen cuatro elementos.

A. Valor directamente incorporado al terreno: $Cp + Ps + Ic + Ip + Ar$

B. Rentas e interés al capital: $R1 + R2 + R3 + R4 + Ik + Mi$

C. Transferencia de valor en la producción mercancía-terreno: GPP

D. Transferencia por ganancias extraordinarias o de especulación: $Ge + Gs + Gtr$

Con excepción del primer elemento (valor directamente incorporado al terreno) todos los demás constituyen diversas maneras de apropiación de valores creados en la esfera productiva de la sociedad por parte de los agentes que intervienen en el proceso. Se realizan en la fase de la circulación mercantil, pero en realidad detrás de cada uno de ellos sólo hay relaciones entre el capital y el suelo. El segundo, representa las relaciones entre los que detentan la propiedad o derecho de usufructo y el proceso de acumulación en sí. El tercero, las relaciones entre los productores de la mercancía del suelo; y el último, las relaciones entre los capitalistas inmobiliarios y la acumulación del capital en general. Aparentemente estas últimas ganancias dependen del libre juego de la oferta y la demanda; pero conociendo a fondo los mecanismos de asignación del suelo, se descubre que depende del poder político que ejerce el promotor frente a los colonos demandantes. Esto es, la generación y el monto de las ganancias inmobiliarias no está condicionada mecánicamente a las reglas del mercado o bien las lógicas racionales de la renta de la tierra; por el

contrario, la investigación demuestra la presencia de muchas contingencias de orden político; o sea las negociaciones entre los promotores y las autoridades durante los procesos de venta y ocupación de lotes. El fenómeno no parece exclusivo de este mercado inmobiliario, como lo atestiguan casos de fraccionamientos para sectores altos de población (Connolly, 1989: 103).

Además, cabe indicar que las diferentes partes del valor apropiadas por los agentes (ganancias, rentas e intereses) provienen del propio salario del colono, lo que implica un proceso de sobreexplotación, dado que se le ha sustraído no sólo la plusvalía, sino parte del valor de su fuerza de trabajo. Cada uno de los agentes que participan en el proceso de valorización del suelo tiene acceso por su función a las distintas ganancias (Esquema B).

El ejidatario o comunero que usufructua el suelo agrícola, sólo interviene como propietario del terreno; su único interés es poseer sobre el terreno su derecho de usufructo para cobrar una renta a quienes puedan encontrar alguna utilidad. Un suelo que no le reportaba ni pérdida ni beneficio, de pronto adquiere un nuevo valor al relacionarse con el promotor inmobiliario. Una vez recibida la renta, el ejidatario desaparece del proceso hasta que el Estado interviene posteriormente mediante la regularización de la propiedad. En ese momento, vuelve a hacer uso de su derecho para cobrar una nueva renta y completar finalmente la venta de un producto en una transacción mercantil simple. Un bien que para él no tiene valor de uso -pero sí valor de cambio- se trueca por un equivalente en dinero, con el que obtiene otros bienes con valor de uso.

El promotor se introduce en el proceso al momento de adquirir el derecho de utilizar el terreno. Comienza así el ciclo de producción de una mercancía del cual espera obtener no sólo la reposición de su capital invertido (por poco que sea) sino también una ganancia. Con el fin de elevar la proporción de su ganancia respecto al capital invertido y obtener el máximo beneficio, recurre a todos los elementos a su alcance; entre otros, reduce al mínimo los costos de producción, acelera la rotación de su capital (a través de elevar el número de demandantes) y ejerce presión para que en los terrenos se construya lo más pronto posible y adquieran así mayor valor.

Una vez vendido el lote, el promotor termina su ciclo. Sin embargo, de acuerdo con su capacidad de control sobre los terrenos podrá obtener otros beneficios por

ESQUEMA B

DISTRIBUCION DE LAS GANANCIAS INMOBILIARIAS
POR AGENTE SEGUN EL MOMENTO

Agente	I	II	III	IV
Ejidatario	R_1			M_i
Promotor		$R_2 + GP_p + G_e + G_e^*$	$G_{ir} + R_3$	
Estado				$R_4 + I_k$
Colono			R_3^*	

* Ganancias eventuales según la intervención del agente en el proceso.

servicios y traspasos, y así incrementar su monto de ganancia. Esto, en tanto que el organismo regularizador no intervenga. Para entonces estará en condiciones de reiniciar el ciclo de su capital en otro espacio donde pueda obtener la materia prima de su producción: otro suelo ilegal.

El Estado interviene en la regularización para concluir la transacción comercial del propietario original (ejidatario u otro). Obtiene la propiedad de una mercancía, valorizada independientemente de su intervención, y la revende en un marco institucionalizado a un precio que incluye: el valor de la mercancía hasta antes de su adquisición, los intereses del capital que pasó temporalmente a su dominio y los gastos que implicaron la adquisición del título de propiedad.

Finalmente, el colono se introduce en el proceso mediante el pago que hace al promotor por su terreno. A diferencia de los tres agentes anteriores, su lógica no es la adquisición o posesión de un valor de cambio, sino de un valor de uso necesario e indispensable para la reproducción de su fuerza de trabajo. Eventualmente, por medio del traspaso su lote podría convertirse en objeto mercantil; pero vender el bien adquirido implica a su vez una nueva necesidad de vivienda, que lo hace fácilmente presa de un proceso similar y hasta más costoso del que ha salido. Durante el proceso el colono paga a plazos (primero al promotor y luego al organismo regularizador) una mercancía que antes de ser totalmente de su propiedad, le confiere un valor con su trabajo. Y por éste incremento de valor le son cobrados los intereses hasta que la transacción quede completamente liquidada.

Hemos reiterado que un proceso de valorización del suelo periférico como el descrito, forma parte de la acumulación social del capital; le ha servido para continuar su desarrollo cuantitativo y cualitativo. El proceso del mercado inmobiliario ilegal le resuelve dos obstáculos a la acumulación social del capital. Uno, como ya indicamos, se rompen los límites que impedían incorporar las formas de propiedad agraria del suelo a las relaciones capitalistas de producción sin ser esta la única vía que el capital tiene para desarrollarse; en el espacio urbano le resulta una de las más efectivas, pues su potencial de expansión se basa en la demanda de vivienda de amplios sectores populares que no tienen otra alternativa. Dos, con la lógica del máximo beneficio, la acumulación del capital tiene que buscar condiciones para reducir el valor de la fuerza de trabajo e incrementar sus tasas de ganancia. En este sentido, con todo lo elevado que pueda resultar para el trabajador

el acceso a la vivienda por esta vía, siempre le será menos costoso que hacerlo en un mercado inmobiliario privado. Con ello el costo de la vivienda se abarata lo que reduce en términos relativos el monto que el capital paga a la fuerza de trabajo por concepto de salarios.

4.3. La intervención del Estado en la Regularización

Un factor determinante en el comportamiento del mercado inmobiliario es la intervención del Estado al otorgar la seguridad de la tenencia de la tierra. La valorización del suelo es un producto del trabajo hecho por el colono en su terreno o en el poblamiento, pero la seguridad para el colono, no necesariamente es resultado del título de propiedad otorgado por el Estado. En efecto, hay tres formas de seguridad alrededor de la tenencia ilegal de la tierra. Una, la física, que se tiene cuando los terrenos ocupados son áreas prácticamente inhabitables por las altas pendientes, muy inundables o distantes del área urbana; por ello, no despiertan el interés del capital inmobiliario, ni son objeto de desalojo. Dos, la política, que depende de la fuerza organizada de los pobladores para defender la ocupación ilegal. Y tres, la jurídica, expresada en el derecho de posesión otorgado a través de diversos documentos no oficiales. La intervención del Estado depende de como se manifiestan estas formas de seguridad en los poblamientos ilegales.

En la ocupación ilegal del suelo existen dos actos escenificados por actores con intereses distintos: unos que venden y otros que ocupan la tierra. Vender y fraccionar tierra de propiedad colectiva y uso agrícola al margen de las disposiciones reglamentarias es en estricto sentido un acto ilegal, más no debiera considerarse así la ocupación de la tierra por parte del colono, pues el primero se fundamenta en el lucro personal y el segundo en actos de buena fe y en una necesidad social. En la práctica la regularización funciona entonces como un mecanismo legitimador de actos ilegales realizados a posteriori; a pesar de que las disposiciones jurídicas que lo sustentan buscan supuestamente reparar o "sanear" un proceso irregular. Dicho marco legal debiera por tanto, ser reforzado con disposiciones y mecanismos más preventivos que impidieran el origen de la ilegalidad, y no sólo actuar sobre sus efectos.

Hemos dicho que el valor y el precio del terreno expresado alrededor de formas jurídicas que amparan su propiedad privada proviene por un lado, del trabajo y de los recursos de los pobladores invertidos en el terreno y en la colonia; es decir, del esfuerzo físico y económico que invirtió durante largos años el cual no es reconocido ni económica, ni jurídica, ni socialmente. Por otro, de las condiciones ficticias o especulativas del mercado inmobiliario. El resultado de esta culminación del proceso de valorización es la conformación de una mercancía cuyo precio se convierte en prohibitivo para una otra buena parte de la población demandante, justamente la de ingresos más bajos que no puede ni siquiera acceder a este especulativo mercado del suelo.

Con la transformación del suelo en propiedad privada, lograda a través de la regularización el terreno puede intercambiarse libremente en el mercado, como objeto mercantil más valorizado. Esto implica simple y llanamente la ampliación del proceso de concentración de la tierra; con la expulsión gradual de sus originales ocupantes, se inicia el mismo proceso de ocupación de tierras en otro lugar, se ensancha poco a poco el crecimiento anárquico de las ciudades y la proliferación de más áreas de ilegalidad. Paradójicamente, la regularización y la introducción de servicios por largo tiempo demandados, obliga a algunos colonos a abandonar la colonia (Cortés Rocha, 1986: 225). La elevada rentabilidad producto del mercado ilegal de la tierra agrícola, sigue marginando y limitando los esfuerzos para planificar y regular el crecimiento urbano de la ciudad de México. La tierra aledaña a esta, continúa como objeto mercantil intercambiándose en un libre y especulativo mercado del suelo que paulatinamente se consolida, organiza y estructura como un verdadero sector inmobiliario. La legislación existente no ha sido capaz todavía de suprimir este dinámico mercado ilegal. La observancia de esa legislación, supuestamente orientada a impedir o normar jurídicamente las transacciones que suprimen los usos agrarios del suelo, es una fuente de intrincadas relaciones de corrupción. Por otra parte, aunque la regularización de la tenencia de la tierra es un acto jurídico que aparece al concluir el mercado ilegal, e incluso lo legitima, es una aspiración y una demanda de los colonos. Si es una necesidad objetiva, social, económica y hasta jurídica entonces por qué la intervención del Estado en este proceso jurídico es tan puntual, lenta y reducida? De la explicación forma parte sin duda la complejidad jurídica y los trámites burócratico-administrativos que implica. Las dificultades para establecer acuerdos con los ejidatarios sobre los criterios y montos de la indemnización, obligan muchas veces a recurrir al amparo lo que

retarda notablemente su conclusión. También hay factores financieros que surgen de una situación contradictoria: por una parte, la necesidad de incrementar los recursos públicos vía los impuestos inmobiliarios (predial, cooperaciones, etc.) que solo se logra con la regularización. Por otra, obligación gubernamental de otorgar servicios una vez que se ha regularizado la colonia, muchos de los cuales no pueden financiarlos las dependencias públicas. Esto es particularmente crítico para los municipios de la zona conurbada de la ciudad, cuyos exiguos recursos no permitirían dotar de mínimos servicios a las nuevas colonias regularizadas.

Por último está el factor técnico. Regularizar los asentamientos ilegales a ritmos más acelerados implicaría que esos lotes (calculados en 1.2 millones) contarán con una toma de agua y su sistema de desalojo, lo que obligaría a incrementar el abastecimiento del líquido. Con lo cual podrían provocarse desabastos para otros sectores que ahora disponen de él para diversos usos (habitaciones, comercios e industrias); además, la capacidad de desalojo de las aguas negras y pluviales se vería seriamente amenazado, principalmente en la temporada de lluvias.

Aunque estos factores son importantes, el aspecto central que define la intervención del Estado en la regularización es la función política para recuperar y fortalecer su capacidad de control. Independientemente de la forma o grado de seguridad que el colono tenga sobre su lote, cuando se accede a la legalidad se altera la relación del promotor con las agencias de gobierno pues este se entiende directamente con los colonos que no mostrarán interés en seguir acudiendo con el dirigente; a menos que sus trámites se vean constantemente obstaculizados por las instancias oficiales, lo cual sólo sucede en casos de excepción. El control de la tierra regularizada por parte del Estado disminuye la fuerza política de los promotores, obligándolos a recurrir a los más diversos obstáculos para postergar lo más posible dicha regularización. Ello explica las tensas relaciones que imperan en el Estado de México entre CORETT y CRESEM con los promotores.

Coincidimos con otros autores en que la regularización, aparte de ser un proceso largo y costoso, requiere de la presión política de los colonos y evidentemente habilidad y capacidad de negociación de los promotores (Cortés Rocha, 1986: 225). Es un mecanismo de negociación y control político incluso de bajo costo que puede ser manejado al arbitrio de las autoridades (Ward, 1991: 209). Nuestra hipótesis es que la intervención del Estado en la regularización de la tenencia de la tierra, tiene

lugar cuando se presentan los periodos electorales buscando con ello fortalecer su control político. La función política de los promotores inmobiliarios se abordará en el siguiente capítulo.

Nuestra investigación demostró que cuando los periodos de ilegalidad se agotan y los mecanismos de control se ven rebasados por las crecientes demandas insatisfechas, se recurre invariablemente a la regularización de la tenencia de la tierra. Con ello, el Estado recupera el control político en otro nivel, mediante nuevas formas de corporativismo. Pero la figura política del promotor no desaparece pues traslada sus actividades y funciones a otro nuevo poblamiento. Sin embargo, existen casos en donde buscan y logran mantener el control político más allá del proceso de regularización, que puede alargarse hasta por 15 años. Esto se logra a través de acuerdos no solo con los organismos regularizados, sino también con las dependencias encargadas de la dotación de servicios.

Un aspecto más. El mercado del suelo en áreas ilegales de la periferia urbana opera con estructuras económicas poco estables y carentes de canales financieros; por tanto, con alto grado de contingencias para funcionar con ganancias permanentes durante su proceso ilegal. Por eso su inicio requiere necesariamente de la masividad, pues ello le asegura ciertos niveles de rentabilidad. Aunque dicha masividad se encuentre siempre con obstáculos jurídicos y administrativos de parte del gobierno, no impide el encarecimiento del suelo; mientras haya creciente demanda, restringir la oferta implica necesariamente encarecerla (Terra, 1981: 119). Aquellos obstáculos legales, administrativos o de planificación que de alguna manera impiden extender la ciudad sobre terrenos agrícolas, son suprimidos mediante otra característica esencial del mercado del suelo periférico: la ilegalidad; esta también articula al Estado los contradictorios intereses de los agentes que detectan su control. En este contexto, hay que ubicar los abundantes discursos gubernamentales en los que se expresa preocupación y deseo de actuar con mayor energía frente a los agentes que, por lo menos públicamente, se les señala como promotores clandestinos de las ventas.

El verdadero problema no es de orden técnico o jurídico, sino político. La explicación hay que buscarla en el ámbito de las estructuras de poder que ampara las transacciones ilegales con la tierra, incluyendo al conjunto de agentes directos o indirectos de las ventas, públicos o privados. La ilegalidad es el sustento de mecanismos especulativos del mercado del suelo y de las estructuras políticas de

control. El acceso al suelo y a la vivienda mediante estas formas ilegales de apropiación del espacio, son las bases del corporativismo urbano existente en las periferias de la ciudad desde 1940. Por ello se permite, se ampara e incluso se fomenta.

5. ESTRUCTURA DE PODER Y CORPORATIVISMO URBANO

En las áreas periféricas de la ciudad opera un mercado ilegal especulativo promovido por un sistema de promotores que cumplen funciones específicas en la estructura política y social. Las viejas concepciones sobre la "expontaneidad" y la "marginalidad" de los asentamientos populares de carácter ilegal, han sido rebasadas por un nuevo fenómeno urbano: el mercado ilegal y especulativo de la tierra. Uno de los objetivos de las diversas redes organizativas de gestión que detentan una parte de la expansión en las periferias, es lograr que un sector de la población de menores ingresos tenga acceso a un terreno donde habitar, junto con los servicios urbanos más elementales. En la práctica, sus funciones se inician con el control de la tierra. De aquí surge la esencia de la peculiar promoción inmobiliaria que convierte a simples líderes o dirigentes de colonias en promotores inmobiliarios.

La irrupción relativamente rápida de población en la ciudad rebasó la capacidad y la política oficial para resolver las necesidades masivas de la vivienda a través de programas tradicionales. Esa incapacidad le significa una pérdida de control y apoyo político de la población. Las gestiones realizadas por el promotor permiten al Estado recuperar durante un tiempo ese control. El marco de corrupción establecido entre promotores y algunas esferas del poder gubernamental sirve como instrumento de mediación y manipulación política. La incapacidad para dotar de servicios indispensables a los ritmos que surgen los nuevos poblamientos ocasiona actitudes de descontento político que, para no dirigirse directamente contra las agencias gubernamentales, tratan de mediatizarse en las organizaciones locales de la colonia; esta es justamente otra de las principales funciones políticas que cumplen los promotores inmobiliarios. Al proceso de control político de los colonos recién asentados en las periferias de la ciudad se le conoce como corporativismo urbano y tiene como fundamento la ilegalidad.

De dicho corporativismo urbano depende, mediante la vía electoral, el control y la legitimación política del gobierno y del partido oficial, principalmente. El apoyo político se logra condicionando mediante el voto, el acceso al suelo y a los servicios urbanos mínimos. Este peculiar sistema de coptación tiene sus antecedentes durante la consolidación del Estado mexicano a partir del período cardenista y posterior a él (Montaño, 1976; Moreno Toscano, 1979; y Perló, 1981). Algunos autores han

detectado la función corporativizada que cumplieron las Asociaciones Pro-mejoramiento de las colonias a fines de los años treinta y principios de los cuarenta (Azuela y Cruz, 1989: 128). La estructura y el funcionamiento del corporativismo ha permanecido durante varias décadas a través de un sinnúmero de formas organizativas. Una acuciosa investigación en varios poblamientos ilegales de la periferia de la ciudad realizada durante los años setenta confirmaba su vigencia y hasta su fortalecimiento (Cornelius, 1980).

Gilbert y Ward han reinterpretado en los últimos años la relación del Estado con los grupos comunitarios en el marco de su intervención política ante el temor de que pudieran convertirse en medios para alterar la estabilidad social. Asimismo la función de las organizaciones no sólo como medios para el control social, sino como una forma de mejorar las condiciones sociales de vivienda (1987:25). Una crítica a las investigaciones académicas recientes es recordar que las mejoras del bienestar colectivo no son producto de las lógicas del mercado sino de los que detentan el poder, de las realidades políticas y económicas; y por tanto se cuestionan sobre la tradicional idea de proponer un modelo de desarrollo urbano que resolviera el problema de los pobres pero que de hecho sería inapropiado para dichas condiciones (1987:27). Al parecer, los autores sugieren estudios sobre poblamientos enfocados hacia las estructuras políticas y su relación con el "todo social", particularmente con las estructuras de poder.

En la ciudad de México la compleja y a su vez diversificada red de promotores se ha formado, ampliado y consolidado con el amparo político gubernamental; la función de dichos promotores es resolver la apremiante necesidad de los pobladores de bajo ingreso para contar con un lote y un lugar donde habitar. Se afirma que el sistema corporativizado que se expresa en las relaciones de amparo político de que gozan los promotores nació y está determinado por la intervención del Estado sobre las relaciones de propiedad de la tierra (Azuela y Cruz, 1989: 128).

Visto así, los procesos de urbanización ilegal en las periferias no son ni económica ni políticamente marginales.* Por el contrario, son resultado de las estructuras

* Conceptualizamos acerca de la no marginalidad del mercado inmobiliario en los asentamientos populares y su articulación al todo social de la ciudad, así como hacia una crítica a los modelos dualistas de las teorías del desarrollo y las diferenciadas estructuras del empleo, pueden consultarse en Ward (1991: 256).

organizativas de los promotores que detentan el control de la tierra y la gestión de los servicios. Es indispensable el análisis de su funcionamiento en el marco de las relaciones de poder que amparan sus acciones para entender los procesos de urbanización de la ciudad. De las relaciones que establezca el conjunto de promotores con dichas esferas de poder dependerán los ritmos, las formas y el carácter que adopte gran parte de la futura expansión urbana de la ciudad.

5.1. Estructura y relaciones de amparo político*

Es muy complejo el marco de relaciones políticas en el que se inscriben las estructuras de poder de los promotores y demás agentes que participan en las operaciones inmobiliarias de carácter ilegal, así como las funciones políticas que cumplen. Exige necesariamente un análisis más profundo sobre el Estado. Aquí sólo se aportan algunos rasgos generales distinguiendo las principales esferas de las relaciones políticas que amparan tanto a los agentes como a sus funciones. La estructura de las relaciones políticas de los promotores en los procesos de expansión de la ciudad, se conforman según el tipo de propiedad de tierra ocupada, la solidez del núcleo agrario que vendió y el grado de vinculación con los agentes públicos. En los procesos ilegales de la urbanización periférica se distinguen dos esferas de relaciones del amparo político. Una, de ámbito agrario, donde se agrupan los ejidatarios y sus autoridades (la asamblea y las autoridades ejidales), las centrales corporativas de organización agraria, básicamente la Confederación Nacional Campesina (CNC), y otras como la Central Campesina Independiente (CCI); la Secretaría de la Reforma Agraria (SARH) y el delegado agrario; y la Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA). La otra, de ámbito urbano, se conforma con los agentes del sector gubernamental donde intervienen principalmente las oficinas

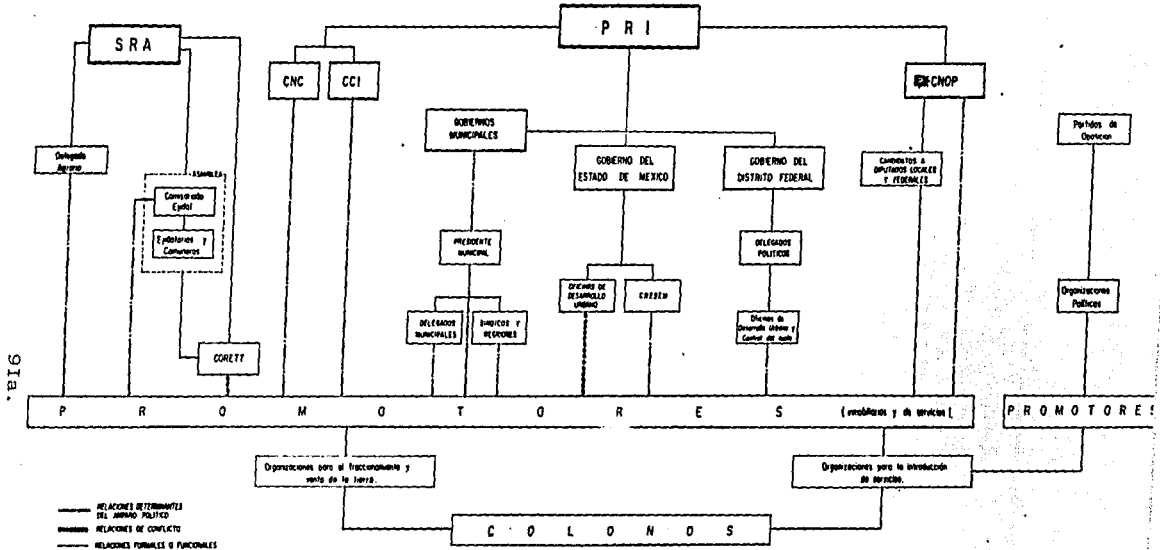
* Los datos empíricos que fundamentan en adelante el estudio, incluyendo el apartado siguiente sobre la gestión de los servicios, fueron recabados mediante entrevistas aplicadas a dirigentes y colonos de todos los asentamientos ya mencionados en el capítulo anterior. Se incluyó información sobre servicios y su gestión, sobre la organización de la colonia y las relaciones políticas de los promotores (véase los cuestionarios en el anexo). Asimismo se realizaron entrevistas detalladas con algunos de los principales fraccionadores y otros informantes claves como jefes de manzana y otros actores con liderazgo local. Los recorridos de campo por los asentamientos a veces en compañía de los propios promotores permitió contar con una visión más real sobre sus prácticas y estrategias inmobiliarias.

planificadoras de desarrollo urbano, las autoridades municipales (presidente, síndico y regidores) y los delegados municipales; las agrupaciones corporativizadas básicamente del PRI, como la ex-Confederación de Organizaciones Populares (CNOP), hoy denominada Frente Nacional de Organizaciones y Ciudadanos (FNOC) La Confederación de Trabajadores de México (CTM), así como otros partidos y organizaciones políticas; los representantes de elección popular a nivel local, federal, y los representantes de la Asamblea del DF. Todas estas instancias conforman la estructura del amparo político de las organizaciones de promotores. (Ver Esquema C).

Al inicio de la venta ilegal y cuando los ejidatarios y/o sus autoridades han decidido comercializar la tierra a través de los promotores, o bien venderla directamente, tres instancias amparan dicho proceso ilegal: a) la SRA cuya actitud pasiva en contra de la venta ilegal de la tierra es del todo cuestionable; debiendo actuar como defensora y promotora de las actividades agrícolas, pues para ello cuenta con un aparato administrativo y los instrumentos legales, participa muchas veces en transacciones ilegales con los terrenos; b) la estructura municipal, principal instancia de amparo político de los promotores; algunos de estos incluso han llegado a fungir como presidentes municipales o bien ocupar importantes cargos en la administración local. En el caso del DF el amparo lo brindan las delegaciones políticas, en donde algunas áreas con funciones de desarrollo urbano y control del suelo dejan actuar libremente a los promotores, lo que en la práctica resulta un eficaz hoy para su actuación. Esta peculiar política "del dejar hacer" es denominada por otros autores como "inactividad" (Ward, 1990:203). Las crecientes necesidades de contar con un terreno y las presiones sociales a que se ven sujetas las instancias oficiales para dotarlos de servicios, se traducen en contradicciones y conflictos políticos, con frecuencia muy agudos, entre los promotores y las autoridades y dependencias públicas. Estas contradicciones sólo pueden resolverse mediante la intervención de esferas más generales del poder político: las agrupaciones corporativas del PRI, como la CNC, la CTM, y principalmente el recién creado Frente de Ciudadanos. La investigación probó que los más importantes promotores inmobiliarias pertenecen al PRI, y c) la instancia que sustenta y ampara políticamente a los promotores como son los candidatos a diputados locales y federales de dicho partido. Los promotores promueven activamente sus visitas a las colonias con la intención de reforzar su poder y legitimar en parte sus acciones inmobiliarias. Por su parte, los colonos perciben a dichos candidatos como símbolos

ESQUEMA C

ESTRUCTURA DE PODER DEL AMPARO POLITICO EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES.



del poder gubernamental, cuestión aprovechada por los promotores. Estos saben que podrán aprovechar posteriormente su función gestora ante las dependencias públicas. La gestoría priista es vital para el promotor. De ella depende en gran parte el cumplimiento de sus demandas, no sólo por ser un poder político frente a las dependencias públicas, sino por ser muchas veces la única. De ahí que se mantengan estas relaciones a pesar de las críticas y protestas de algunos dirigentes por promesas no cumplidas o por estar conscientes del manejo político que el partido oficial hace de ellos.

También para los candidatos a puestos de elección popular resulta valioso contar con el apoyo de los colonos, pues ganar la elección con el mayor número de votos posibles legitima en cierto sentido sus futuras funciones. Y la única posibilidad de hacerlo es a través de sus relaciones con los promotores convertidos durante los periodos electorales en decididos activistas del voto.

Para los funcionarios públicos contar con el apoyo masivo de los colonos a través del promotor es también parte fundamental de sus funciones de gobierno. Es un hecho comprobado la búsqueda de coincidencias y acuerdos de las autoridades y las dependencias públicas con los promotores; estos últimos saben bien que un "alejamiento" de las instancias oficiales y del PRI (en tanto partido en el poder) limita sus acciones mercantiles y dificulta sus planes. Así los promotores son los más interesados en transmitir a los colonos esta necesidad de "acercamiento". Una forma de hacerlo es bajo presión velada argumentando de que, sin el apoyo a (y de) esas instancias, no se podrán satisfacer sus demandas. Se complementa con la exigencia obligatoria de la presencia del colono en actos oficiales y de apoyo electoral. Uno de los casos más significativas del corporativismo urbano se da en los poblamientos de San Carlos y La Nopalera (Ecatepec) en donde la asistencia obligatoria a mítines electorales se hizo en los transportes San Pedro-Santa Clara, propiedad de un importante promotor inmobiliario de la zona. En los Aguiluchos (Nextlalpan) la pertenencia masiva y obligatoria al PRI la ejerció Aurelio Gómez entre 1989 y 1990, con el fin de lograr mayor amparo y cobertura para la introducción de servicios y por el interés en postularse como candidato a regidor municipal. Aquí también existen fuertes relaciones de los dirigentes con autoridades municipales y los candidatos y representantes de elección popular. San Andrés y La Compañía (Nezahualcóyotl y Chimalhuacán) son otros ejemplos de sólidas relaciones corporativas a favor del partido oficial.

La eficacia de estas prácticas para lograr los objetivos de la promoción inmobiliaria se trasladó a grupos de oposición, como el caso de Santa Rosa de Lima (Cuauhtitlán Izcalli) alrededor de una de las dirigentes más importantes de la ciudad: América Abaroa. Según la opinión de los colonos, la asistencia obligatoria no solo a los actos públicos sino incluso a las reuniones internas era requisito indispensable para el otorgamiento del servicio de agua o de luz; a menos que pudiera ser sustituido por algún familiar. En algunos casos el costo de la transportación a diversas dependencias públicas tuvo que ser cubierto directamente por el colono; en reuniones masivas se llegó a detectar el riguroso "pase de lista" a los asistentes. Hay que mencionar la organización autónoma del Frente Popular Francisco Villa que ocupó predios del Molinito (Tláhuac). Ahí los mecanismos y requisitos obligatorios para tener derecho a un lote y habitar por ende la colonia fueron: asistencia obligada a actos políticos y reuniones internas, pago puntual de cuotas, trabajo comunitario y hasta cumplimiento de conductas morales fijadas previamente por los dirigentes.

Hemos mencionado la estrecha relación entre los procesos de venta y la ocupación ilegal de terrenos con los períodos de gobierno y electorales. Por lo general, la venta del ejidatario al promotor coincide con la etapa intermedia de la administración municipal o delegacional. Pero la ocupación masiva se realiza invariablemente durante las campañas electorales. La canalización del voto a favor del partido oficial -aunque no sólo el PRI- y la asistencia obligatoria a actos de apoyo partidario se ven recompensados con una más libre ocupación de la tierra. El estructurado sistema de corporativismo urbano se vió afectado en las elecciones de julio de 1988, pero de ninguna manera desplazado, como se demostró en las elecciones de 1991. El programa de Solidaridad, que incluyó a partir de 1992 entre sus principales estrategias la regularización de la tenencia de la tierra y la dotación de servicios básicos, fortaleció aún más el corporativismo urbano en las periferias de la ciudad.

Contradicciones con las esferas del poder político, cambios o bien pérdida del poder de la administración municipal o delegacional, merman temporal y significativamente el liderazgo de los promotores. Es común que en la esfera del negocio inmobiliario, se generen conflictos y por tanto, ausencia de acuerdos con las más cercanas instancias que lo amparan. Así se explica, por ejemplo, algunas reubicaciones y desalojos a veces violentos de zonas ocupadas ilegalmente, efectuados invariablemente en periodos post-electorales. Durante los cuales se

producen también los escasos encarcelamientos de algunos promotores que han adquirido una fuerza política tal, que representa dificultades para ser controlados por las autoridades municipales y delegacionales. Casi todos los más importantes promotores inmobiliarios han sido encarcelados durante su larga vida como fraccionadores. La ilegalidad que fundamentó la urbanización del valle de Chalco desde finales de los años setenta y hasta su consolidación a mediados de los ochenta, hizo posible la promulgación de legislaciones más estrictas que permitieron el encarcelamiento de algunos promotores (véase apartado siguiente). Sin embargo, la experiencia prueba que dichas sanciones jurídicas no son suficientes. Ejemplifica lo anterior el caso del célebre promotor de la Sierra de Guadalupe en Ecatepec, José Cruz Roldán, encarcelado desde hace años pero cuyas redes de poder son tales que otros dirigentes bajo su conducción permanecen todavía en la escena inmobiliaria. La disminución de su poder a partir de 1990 dió lugar al fortalecimiento de los consejos de colaboración promovidos por las autoridades municipales contrarias al grupo de Roldán Cruz; la disputa por el control político llevó al municipio a corporativizar a los colonos a través del reparto centralizado de los desayunos escolares bajo la promoción del PRI. Pero aún así la fuerza de José Cruz no declina substancialmente con su encarcelamiento, probablemente temporal.

También en la fase de regularización de la tierra se mantiene durante décadas el corporativismo urbano; es donde mejor ha funcionado debido a las expectativas del llamado "sector popular" por obtener la legalidad del lote que ocupa. En todos los asentamientos investigados, sea cual fuere el tipo de propiedad y la orientación política de la organización, se detectaron intrincados mecanismos de control político durante los procesos de regularización. Hasta 1991, el PRI, a través de los candidatos a puestos de representación y en combinación con los promotores y los organismos respectivos, tuvieron esta importantísima tarea en la consolidación de los asentamientos ilegales. A partir de 1992 el programa Solidaridad sustituyó de una manera más eficaz esta labor; no sólo por haber logrado mayor celeridad en los complejos procesos jurídicos, sino porque la regularización se acompañó de importantes presupuestos públicos para la introducción masiva de servicios básicos: luz, agua, drenaje, escuelas y otros equipamientos.

En el marco de una política de modernización cuya base social es la atención a la pobreza extrema, el Programa de Solidaridad dio buenos resultados, por lo menos en los municipios conurbados del Estado de México es algo incuestionable: Vastas

extensiones del territorio urbano, como el valle de Chalco, Ecatepec y Chimalhuacán, por mencionar algunos de los más importantes, han sido dotados de luz, agua y drenaje; y de sus respectivos títulos de propiedad. La confianza política en el programa como institución gubernamental fue recuperada. En ese sentido, la Comisión de Regularización para la Tenencia de la Tierra (CORETT) ha sido también una institución fundamental para la recuperación de la legitimidad política electoral (Azuela, s/f: 4-ss). Pero hay que tomar en cuenta otras implicaciones igualmente trascendentes para la ciudad. La eficaz legalización del suelo y, por ende, su incorporación a la ciudad, bien podría incentivar nuevas ocupaciones ilegales en otras partes. La experiencia de los ocupantes de los asentamientos ilegales se traslada a otros lugares cuando los costos de urbanización tienden a elevarse a partir de la regularización. El programa masivo de regularización que Solidaridad ha puesto en práctica en las periferias urbanas y que de alguna manera incorporó a algunos de los principales promotores inmobiliarios, podría convertirse en un buen ejemplo para que el fenómeno se repitiera articulado a los tradicionales mecanismos de corporativismo, que protagonizan todavía hoy en muchas partes de la ciudad los promotores inmobiliarios. Para que no sea así, deben instrumentarse medidas que regulen el crecimiento y la expansión de la ciudad. *

5.2. Los promotores y los principales grupos de poder

¿Quiénes son en realidad estas figuras políticas que sustentan las estructuras de poder en las periferias de la ciudad de México?. En este apartado reunimos y sintetizamos información que es de conocimiento público pues no se trata de personajes clandestinos; por el contrario, como aquí se consigna, su actuación es ampliamente conocida mediante la prensa y por esferas gubernamentales.

La metodología de esta parte del trabajo consistió inicialmente en recabar información hemerográfica desde 1980, contenida en tres principales diarios (Excélsior, La Jornada y El Día), sobre las denuncias o menciones de fraccionadores supuestamente clandestinos y el lugar o colonia donde actuaban.

* Análisis y referencias al PRONASOL en el ámbito urbano puede consultarse en Bertronou (1993), Millán (1994) y Delgadillo (1992).

Los datos se complementaron con información obtenida mediante entrevistas a dirigentes de colonos, oficinas de regularización y otros informantes clave. En base a ello, se conformó un primer archivo a base de fichas de cada uno de los promotores donde se sintetizaba una microhistoria de sus actuaciones, origen, puestos públicos ocupados, relaciones con funcionarios u otros agentes privados, denuncias concretas; así como los lugares donde actuaron o actuaban en el momento de recabar la información, misma que fue ordenada y sistematizada por delegación o municipio. Un primer listado de 719 promotores fue "cruzado" para determinar las relaciones de actuación entre ellos. El objetivo fue conformar los principales grupos de poder pues nuestra hipótesis es que no actuaban solos, sino que pertenecían a grupos más o menos estructurados y organizados alrededor de uno o más dirigentes.

Un primer resultado de la investigación determinó la conformación de dos tipos de agentes: 1. los grandes grupos dirigidos por uno o dos promotores, 2. los ejidatarios y comuneros que venden directa e individualmente sus terrenos al colono. Predomina en el mercado ilegal la presencia de los grandes promotes quienes actúan sobre todo en zonas donde existen ejidatarios y comuneros con poca experiencia y habilidad para fraccionar sus tierras y venderlas al colono. Aunque los ejidatarios y comuneros también actúan en prácticamente toda la periferia de la ciudad, su peso significativo lo es por su cantidad, no por su influencia en los mecanismos del mercado inmobiliario ilegal. Es muy probable que las excesivas ganancias y los agudos conflictos provocados por la falta puntual de pagos de los promotores urbanos, hayan determinado que en un relativamente rápido proceso de aprendizaje los ejidatarios y comuneros como tales iniciarán sus funciones como vendedores de sus tierras al amparo de instancias municipales u organizaciones campesinas.

El 70% de los más grandes promotores urbanos actúan en los municipios conurbados; el restante 30% en los territorios del D.F. Como lo muestra el plano 8, las cinco zonas donde se concentran más promotores son: Chimalhuacán, Ecatepec, Chalco, Tlalpan e Iztapalapa, los territorios de mayor experiencia en este tipo de prácticas y entidades modelo que han servido de escuela para otras áreas de la ciudad, e incluso otras ciudades del país.

Zonas de los Principales Promotores Ilegales



a. Los promotores inmobiliarios del Estado de México.

Aunque una gran cantidad de agentes operan en un solo municipio, actúan en realidad como una fuerza regional rebasando su ámbito local. Se detectó la existencia de dos grandes grupos organizados y vinculados geográficamente. El primer grupo, con influencia en Chalco, Chicoloapan y Los Reyes, lo dirigen cuatro grandes promotores:

GILBERTO GONZALEZ GARRIDO

Uno de los principales fraccionadores de los ejidos Ayotla y Santa Catarina en el Valle de Chalco. Tuvo a su cargo el fraccionamiento ilegal del 40% de dicho Valle: más de mil hectáreas con un total de 36 mil lotes para una población de 190 mil habitantes. Trabajó asociado con los comisariados ejidales Alberto Alvisuri, Miguel Campos Fragoso y Francisco Proo, este último ex-tesorero municipal de Chalco. Se presume que el PRI local de Chalco e Ixtapaluca le brindó durante el periodo de ventas todo el apoyo, básicamente a través de Ariel Ortiales y Fernando Coca Moreda. De 1981 a 1983 mantuvo nexos políticos con el entonces Diputado Suplente, Rafael Carreón Díaz y con el entonces presidente municipal de Chalco, Cliserio Hernández Ponce; además, con los presidentes municipales de Ixtapaluca, Liborio Lazcano Leyva y Eduardo Viveros Espinoza. Se presume que uno de sus principales apoyos fue el exprocurador de justicia del estado de México, Gonzalo Jiménez. A este amparo político hay que agregar el de Francisco Estrada, representante del Comité municipal del PRI, el del subdelegado general municipal, Herlindo Agustín y el delegado de la SRA, Enrique Guerra Galván. Sus más recientes vinculaciones políticas son: con el ex-edil y actual Diputado local del XXVIII Distrito, Javier Tellez Sánchez; con el también ex-edil de Chalco (1984-1987) Gerardo de la Riva Pinal; con el ex-presidente municipal de Ixtapaluca, Pérez Arizmendi y actual diputado por Chalco; por último, con el ya mencionado Guerra Galván y con Odón Madariaga, poderoso fraccionador de tierras de la región. Gilberto González Garrido conformó junto con los dos siguientes promotores, el grupo de promotores más importante del valle de Chalco.

MIGUEL CAMPOS FRAGOSO

Uno de los principales fraccionadores de las 2 mil 100 hectáreas que integran el valle de Chalco. Fungió como comisariado ejidal de Ayotla y tuvo serios y violentos enfrentamientos por las ventas con el fraccionador Gilberto González Garrido, antes citado. Entre sus relaciones más importantes a nivel municipal figuran: el regidor Juan Martínez (1988-1990) y el ex-Edil (1987- 1990) y posteriormente candidato a diputado local por el XXVII Distrito, Javier Tellez Sánchez; a este se le hace responsable de fraccionar la llamada Cuchilla del ejido de Santa Catarina y Acatlutzotle y de la invasión del ejido de San José Chalco. Campos Fragoso posee una fábrica de materiales de construcción en la cabecera municipal y mantuvo relación directa con el cuarto regidor (1988-1990) Juan Vidal. A través de su primo hermano, Artemio Campos, establece la relación con los 23 Delegados y Subdelegados del valle de Chalco: los más importantes en ese entonces eran Luis Pérez Zamora (delegado de la Colonia Niños Héros y Ampliación Niños Héros), Manuel Rojas (delegado en la Colonia Santa Cruz) y con Juan Ventura (comisariado ejidal de Xico). Otras relaciones municipales son con Arsenio Vences ex- regidor suplente de la 6a. Regiduría, y Maximino Hernández, ex- delegado municipal (1984-1986) y a su vez presidente seccional del PRI. A nivel regional se le conoce vinculación con Odón Madariaga y con el ex-diputado federal Jaco Martínez. A partir de 1991 sus nexos políticos en el municipio son con el primer regidor Mario Aboites (dirigente de la ruta 84 de microbuses); con el cuarto regidor Martín Aboites Rosas (dirigente de la ruta 36). Todavía en 1992 expedía constancias de posesión ejidal a cambio de 300 a 500 mil viejos pesos.

RICARDO LUNA LICEA

Otro de los principales fraccionadores en el valle de Chalco. Actuó en las colonias San Miguel Xico, Anitas, Santísimo Chalco, La Bomba, Vaquerías, Coyo, Todos Santos, Tres Marías, 5 de Mayo, San Miguel, La Covadonga, La Guadalupeana y Los Pilares. Durante el período de más ventas (1981-1983) fungió como delegado municipal en la colonia San Miguel Xico; aquí se asocia con los comisariados ejidales, Juan Ventura (del cual es compadre) y Rafael Rivas Beltrán, quien firmó los documentos ejidales de posesión; mantuvo nexos políticos con el ex-presidente municipal de Chalco, Cliserio Hernández Ponce, de quien recibió apoyo de

maquinaria para fraccionar la tierra. Fue encarcelado en septiembre de 1983 y desde ahí continuó con las ventas a través de sus hermanos Emiliano, Silvano y Raúl. Además, mantuvo nexos políticos con el Promotor Agrario, Guillermo Sánchez y con Nicolás Ventura, este último representante del PRI en Xico.

BRIGIDO SALAS

Fraccionador de 880 de las 2,100 has que se comercializaron en el valle de Chalco; al lado de su ayudante Vicente Chirinos, fraccionó también vastas zonas del municipio de Chimalhuacán. Fungió como presidente del comisariado ejidal de Chalco durante 1979-1982, y trabajó posteriormente como regidor del municipio de 1982 a 1984; en su actividad se le asoció con Rivas Beltrán, representante ejidal de Chalco en el período 1982-1984. Se asegura que contó con el apoyo del Director de Procedimientos de la entonces SRA Enrique Guerra Galván y con el ex-jefe de Promotoría Agraria en la zona, Guillermo Sánchez. Durante sus operaciones se le asoció al amparo del Diputado Federal José Luis Carbajal y con el también fraccionador Ricardo Luna Licea. Actualmente se encuentra prófugo junto con su ayudante Vicente Chirinos.

En el segundo grupo, que integran los municipios de Huixquilucan, Naucalpan, Nicolás Romero, Ecatepec, Tultitlán, Tecámac, Nextlalpan y Teotihuacán; figuran dos grandes promotores:

JOSE CRUZ ROLDAN

El más importante promotor de ventas ilegales en los municipios de Tultitlán, Tlanepantla y Ecatepec; en este último fungió como presidente de bienes comunales. Ha amparado ventas de 1,100 hectáreas con alrededor de 38,500 lotes y una población de 205 mil habitantes en las colonias La Palma, Tierra y Libertad, Emiliano Zapata, El Polvorín, Cerro Gordo y Tulpetlac, entre otras. Encarcelado en septiembre de 1988 por fraude de 5 mil millones de pesos; es compadre de Alberto Duarte, regidor municipal de Ecatepec de 1982 a 1984, ex-Secretario General de la CNC de la localidad e integrante del Consejo de Colaboración de Santo Tomás Chiconautla; también mantiene nexos políticos con Mario Vázquez, ex-diputado

local, líder de la Sociedad Cooperativa de vivienda Tolotzin, ex-dirigente de la Coalición de Asociaciones y Presidente Municipal de Ecatepec; y con Humberto Ramírez ex-regidor municipal en el período 82-84, ex-comisariado ejidal de Santo Tomás Chiconautla, representante de la Unión de Ejidatarios Regionales de la CNC, presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Tolotzin y diputado local suplente. Se le asocia además con el Procurador de Asuntos Agrarios de la CNC y con Fernando del Moral Bermúdez, ex-diputado federal, y con Pedro Blancas Avila, Presidente del Comisariado Ejidal de San Pedro Xalostoc. Le ampara también uno de los más fuertes caciques del transporte en la zona: Vicente Coss Ramírez, el mayor concesionario de las principales líneas de autobuses y microbuses de Ecatepec (San Pedro Santa Clara, Periféricos Guadalupanos y Nezahualpilli). Se sabe de su estrecha relación con Isidoro Rodríguez, que fue uno de los principales dirigentes nacionales de la transportación terrestre.

Se asegura que su encarcelamiento se debió básicamente a los desacuerdos políticos que tuvo con Mario Vázquez, presidente municipal de Ecatepec (1988-90); aún así, la venta y ocupación ileg. continúa con otros promotores cercanos de Cruz Roldán, principalmente en la colonia Alarcón.

ENRIQUE GARCIA JIMENEZ

En 1976 funda la colonia Jorge Jiménez Cantú en el municipio de Nicolás Romero en donde habitan 5 mil familias. Anteriormente actuó también como fraccionador en Tlanepantla y Ecatepec. Principal fraccionador del asentamiento conocido como "Los Aguiluchos" en el municipio de Nextlalpan, en donde a partir de 1982 fracciona alrededor de 67 hectáreas. Para ello, fundó la Asociación Jiménez Cantú (PRI) de la cual fue presidente hasta 1989; ese año es encarcelado por los conflictos que tuvo con algunas autoridades municipales. Le sule en la dirección su asesor, el licenciado Apolinar Peralta, el cual en abril de 1989 deja la organización por desacuerdos con García Jiménez; según parece, dicho asesor intentó imponer sin autorización cuotas de 500 mil viejos pesos para la regularización. Los principales nexos políticos del promotor los tuvo entre 1986 y 1988 con el presidente municipal de Nextlalpan, Rosendo Marquez; con el aquel entonces diputado federal Cecilio Barrera Reyes y con el diputado local Leonel Domínguez.

b. Los promotores inmobiliarios en el D.F.

Los datos analizados no permiten visualizar la conformación de grandes grupos de poder, probablemente debido a la intervención directa de autoridades delegacionales y el mayor control sobre las áreas de reserva ecológica. Destacan los siguientes promotores aparentemente sin vinculación entre si.

ANTONIO ALVAREZ CORONA

Actualmente detenido y procesado es uno de los más influyentes promotores urbanos del DF, adquirió poder a raíz del amparo político que le brindara en 1976 el propio DDF, al nombrarlo el entonces regente Octavio Sentíes como apoderado legal y representante ante el fideicomiso para la edificación de vivienda del INFONAVIT en la zona de los Culhuacanes. En sus operaciones ilegales de venta y reparto de terrenos ejidales contó con la complicidad del notario público Mario García Lecuona, el comisariado ejidal Isaias Flores y otros fraccionadores menores actualmente prófugos; Noemí López Cabrera, Adolfo Alvarez García, Andrés Cataño Carrillo, Javier Ponce Manjarrez y Adolfo Alvarez Corona, entre otros. En 1983, el entonces regente Ramón Aguirre Velázquez lo destituye definitivamente del cargo oficial y se inicia una etapa de enfrentamiento político con las autoridades.

Por fin, en octubre de 1989 fue detenido y acusado penalmente por la regencia de Manuel Camacho Solís. Una vez en la cárcel, Alvarez Corona hizo públicos sus principales apoyos políticos para efectuar sus operaciones: Carlos Hank González, Ramón Aguirre Velázquez, Alfonso Corona del Rosal; funcionarios del DDF, como José Merino Castrejón, Manuel Villa Gordo, Ricardo García Villalobos, Fernando Toroella y Fructuoso López Cárdenas; y otros como Jaime Gómez Crespo (INFONAVIT) y Jorge Flores Meza (Banco Internacional).

En la época de auge, su poder se extendió a otros rumbos de la ciudad, fraccionando ilegalmente terrenos de propiedad federal y ejidal; incluso llegó a operar en Apan, Hidalgo.

ROSA MARIA EGUIA ROSALES

Una de las más notables intermediarias de la inmobiliaria RENA, la cual participó activamente en la venta de lotes del Ajusco (Tlalpan). Fungió como dirigente de la Asociación Civil para el Desarrollo de la Vivienda; fue detenida junto con Salvador Ibarra, José Luna Jiménez, Jesús Lima Castillo y Jorge Cruz Zárate, por sus ventas ilegales en las colonias Lomas del Seminario, Primavera Ecoguardas, La Cruz, El Polvorín y López Portillo. Se dice que con ayuda del entonces delegado Jorge Cañeda Vargas, invadió parte de la colonia San Miguel Teotongo, ocupada por una organización de izquierda (UPREZ).

MARIA DE LOS ANGELES ALVAREZ RUIZ

Otra de las fraccionadoras de la inmobiliaria RENA. En colaboración con Jesús García Vega, fundó la colonia Belvedere (Tlalpan). Trabajan bajo sus órdenes fraccionadores menores como Jesús Aldave, Gilberto Palacios, Catalino Cruz, Gabriel Luna, Camila Rivera, Víctor Areas y Alberto y Pedro Guzmán. Durante sus operaciones más rentables contó con el apoyo del Sub-delegado de Tlalpan, Pablo León Horta.

PEDRO REYES MARTINEZ

También fraccionador intermediario de la inmobiliaria RENA en Lomas del Seminario. Se le asocia al ex-delegado de Tlalpan, David Ramos Galindo y el sub-delegado Raúl López Garnica. Mantuvo estrechas relaciones con José de Jesús Adame, dueño de dicha inmobiliaria, así como con otros fraccionadores, como Valentín Padilla y Félix Martínez. Fue encarcelado en octubre de 1987 y posteriormente liberado.

JOSE LUIS MENDOZA CUEVAS

Uno de los principales promotores de ventas ilegales en Tlalpan y otras delegaciones en donde operó por casi 9 años. La prensa registra sus nexos con funcionarios y jefes policiacos, como los ex-comandantes de la policía judicial del DF, Jesús Torreón Serrano, Sergio Martínez, Luis Aranda y el ex-director de la misma Jesús Miyazawa

Alvarez. En 1979 funda las colonias Santa Ursula Xitla y Miguel Hidalgo; posteriormente, dirige la invasión de un predio en la colonia Isidro Fabela, donde crea las colonias La Cruz y Tlamille (todas en Tlalpan). Fue detenido en febrero de 1988 junto con 31 personas más.

EMIGDIO JIMENEZ RESENDIEZ

Sus más importantes ventas de terrenos las ha realizado en las colonias La Carnicería, Tlalmille, Tlilocotle, Ampliación Tlalmille y Zacapopetecpan, todas aledañas al pueblo de San Andrés Totoltepec (Tlalpan). Se le acusa, junto con Bertoldo Borja y Mario Velázquez, de defraudar a más de mil familias en la colonia San Pedro Xitle, ex-hacienda de Xoco (Tlalpan).

MANUEL MARISCAL MARTINEZ

Ex-funcionario de la delegación Iztapalapa; señalado por colonos de fraccionar y vender ilegalmente junto con Felipe Mendoza Quiroz, ex-funcionario de la misma delegación y juez del Vigésimo Penal, más de 15 mil predios de la colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl (Iztapalapa). Otras colonias donde también ha vendido terrenos son la Hank González y Lomas Santa Cruz. Procesado en 1989 por delito de fraude quedó posteriormente libre bajo fianza.

BERNARDO GARCIA MATIAS

Al lado de Raúl León de la Selva (importante dirigente de colonos y de agrupaciones de combis, asesinado en 1987), de Francisco Galván y Rubén Herrera, fracciona y vende alrededor de 1,800 lotes de una zona federal conocida como Valle de Luces (Iztapalapa); en esta colonia crea una cooperativa de vivienda.

Se presume que en 1986 uno de sus principales apoyos fue el entonces secretario general de gobierno del DDF, Guillermo Cosío Vidaurri y el presidente priista por el XXVII Distrito. Preso en varias ocasiones por el delito de fraude, se encuentra libre bajo fianza.

DAVID HERNANDEZ CORTES

Fundador de la organización priista "Movimiento Revolucionario 20 de Noviembre"; la integran 500 personas, mismas que ocupan 5 hectáreas en la colonia San Miguel Teotongo (Iztapalapa). Su principal colaborador, Luis Mares Justo, es hermano del dirigente de las comunidades agrarias del DDF; mantiene estrechas relaciones con el diputado Juan José Castro Justo; ha dirigido ocupaciones en el pueblo de Santa Catarina, en la misma delegación.

ROSENDO BAUTISTA RAMIREZ

Representante de Bienes Comunales de El Ocotal (Magdalena Contreras) donde fraccionó alrededor de 100 hectáreas con el apoyo de Aurelio Velasco, Raúl Santana y -se dice- de la juez en materia agraria Reyna Ordoñez. Hizo lo mismo en otras colonias de la zona, como Paraje de Texohuegue, Alcantilla y Nuayotla.

Por último resalta uno de los más significativos dirigentes agrarios, si bien no aparece públicamente como promotor directo en el campo inmobiliario: HUMBERTO SERRANO. Desde hace dos décadas dirige la Central Campesina Independiente (CCI); sus apoyos políticos le han permitido amparar y dirigir procesos de venta y ocupación de predios agrícolas en las periferias urbanas durante más de 30 años. Baste citar como ejemplo que durante un acto político electoral celebrado en 1985, anunció la posible urbanización de 20 mil hectáreas del sur de la ciudad, como medida para hacer justicia a los campesinos marginados. Se encontraban en el presidium funcionarios de la SRA y los candidatos del PRI a diputados federales de aquella zona. En la actualidad, el amparo de dicha central se ha extendido hacia el norte de la ciudad, interviniendo en el fraccionamiento y ocupación de algunas zonas del municipio de Tepotzotlán, así como en Tláhuac, donde en abril de 1991 invadió terrenos adyacentes a la Villa Panamericana.

Aunque el corporativismo urbano se gesta en organizaciones de izquierda, su poder político es menor al alcanzado por los grandes promotores amparados en el partido oficial; incluimos aquí algunos de los más importantes dirigentes de otras organizaciones.

c. Otros promotores autónomos.

AMERICA ABAROA

Promotora inmobiliaria en diversas colonias de Atizapan, Naucalpan y Nezahualcóyotl. Con Tonathiu Mercado, dirigió durante muchos años la organización denominada NAUCOPAC; fue notable militante del ex-Partido de los Trabajadores Zapatistas (PTZ). Fungió como regidora en el municipio de Naucalpan y dirigente de la cooperativa de taxis José María Xicoténcatl.

ROSALIA REYES

Trabajó durante 15 años al lado de América Abaroa. Actualmente dirige la Unión Democrática de Colonos (UDC) mediante la cual ha gestionado terrenos en las siguientes colonias de Atizapán: Francisco I. Madero, Jiménez Cantú, Ampliación Campestre Liberación, Francisco Sarabia y Santa Anita la Bolsa. En este municipio y en el de Nicolás Romero contó con el apoyo de ediles y de funcionarios de la Comisión para la Regulación del Suelo del estado de México (CRESEM); también en la colonia Palo Solo de Huixquilucan y otras de Tlanepantla. Su principal amparo político lo tiene del PFCRN.

MARIO GALICIA

Dirigente de colonos en Naucalpan, Atizapan y Nicolás Romero. En 1986 obtiene amparo político del entonces Partido Socialista Unificado de México (PSUM).

* * *

Hay que destacar hasta aquí otros rasgos característicos de los promotores: en primer lugar, una actuación que abarca varios periodos administrativos municipales o delegacionales, durante los cuales su experiencia organizativa se traslada de una zona a otra. A partir de los años setentas, las operaciones inmobiliarias ilegales con terrenos periféricos tomaron como modelo típico a Nezahualcóyotl. De aquí aprenden los más importantes promotores de Chalco y Chimalhuacán, que inician

sus operaciones a fines de esa misma década. La experiencia en la venta ilegal de predios ha rebasado los denominados 17 municipios conurbados y actualmente se extiende hasta los municipios ubicados en el límite de la ZMCM, como Nextlalpan y Teotihuacán.

Entre los grandes promotores -algunos ya citados- que actúan o han actuado en varios municipios o delegaciones del DF, destacan por su importancia: a) Odón Madariaga que trasladó su experiencia de Netzahualcōyotl a Ecatepec y Chimalhuacán; b) Enrique García Jiménez que primero actuó en Nicolás Romero, luego en Ecatepec y Tlanepantla y hoy lo hace en Nextlalpan; c) Rosalía Reyes, actuó simultáneamente en Huixquilucan, Tlanepantla, Atizapán y Nicolás Romero; d) Francisco Yañez Centeno en Cuautitlan Izcalli y Chalco y; e) Antonio Alvarez Corona que de Coyoacán pasó a Iztapalapa (Tabla 1).

Otro rasgo a destacar son las diversas funciones que ejerce una misma persona en distinto tiempo y lugar: por ejemplo, promotores que inicialmente fueron fraccionadores ilegales y posterior o anteriormente se ocuparon como diputados o formaron parte de algún ayuntamiento. Lo más común es primero, fungir como comisariados ejidales y luego buscar la presidencia o algún otro cargo municipal; esto representa un auténtico paso del poder rural a urbano. Los ejemplos son: Nazario Cruz, en Tecámac, Brígido Salas en Chalco, Luis Sánchez Lemus en Chicoloapan y Arcadio Salinas en Atizapán de Zaragoza. También, aparecen promotores que fungieron como diputados locales y federales, o viceversa, y luego presidentes municipales o integrantes del ayuntamiento. Por ejemplo, Mario Vázquez en Ecatepec y Gaspar Avila Rodríguez en Tecámac. Una tercera vía son aquéllos que sin cargo alguno actúan amparados por algún diputado local o federal, como Mario Galicia en Naucalpan, Rafael Carreón Díaz en Chalco y Estanislao Duarte en Ecatepec; o bien de presidentes municipales o integrantes del ayuntamiento, como José Corona González en Chimalhuacán, Elba Arrieta en Chicoloapan, Javier y Alberto Duarte en Ecatepec y Macario Yañez en Atizapan, Gabriel Alcantara en los Reyes la Paz, Martín Aceves Tenorio y Daniel Baltazar Olascuaga en Naucalpan (Tabla 2).

El tener o haber tenido varios cargos de representación popular, no garantiza necesariamente mayor poder político, aunque sí mayor permanencia en la escena inmobiliaria. Como se desprende de la información descrita, los más grandes

TABLA 1

FRACCIONADORES QUE ACTUAN EN VARIOS MUNICIPIOS DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

MUNICIPIOS CONURBADOS

1. AMERICA ABORDA	Naucalpan, Atizapán
2. MODESTO ALMOLOYA	Chalco, Ixtapaluca
3. RAFAEL CARREON DIAZ	Chalco, Ecatepec
4. SERAPDO FERNANDEZ CASANOVA	Neza, Chimalhuacán
5. MARIO SALICIA	Nicolás Romero, Atizapán
6. JOSE LUIS GARCIA GARCIA	Chalco, Chimalhuacán
7. ENRIQUE GARCIA JIMENEZ	Nicolás Romero, Ecatepec, México y Tlanepantla
8. HILARIO GARCIA VALDEZ	Naucalpan, Huixquilucan
9. FORTINO GOMEZ	Chalco, Ixtapaluca
10. ENRIQUE SUERRA SALVAN	Chalco, Chicoloapan
11. CLIGERIO HERNANDEZ POZUE	Chalco, Chicoloapan
12. LIEBRIO LACIANO	Chalco, Chicoloapan
13. EDON MADARIAGA	Neza, Ecatepec, Chimalhuacán
14. IRINIO CRTEBA PIZARA	Chimalhuacán, Los Reyes
15. ROSALIA REYES RAMOS	Huixquilucan, Tlanepantla, Atizapán, Nicolás Romero
16. LUIS ROMO	Nicolás Romero, Atizapán
17. ISMAEL BALAZAR S.	Los Reyes, Neza
18. EDUARDO VIVEROS E.	Chalco, Chicoloapan
19. FRANCISCO YAREZ CENTENO	Cuautitlán Izcalli, Chalco
20. MACARIO YAREZ VALDOMINOS	Ecatepec, Atizapán
21. FERNANDO PLATON MOREIRA	Tecoaac, Ecatepec
<u>DISTRITO FEDERAL</u>	
1. ANTONIO ALVAREZ CORDA	Coyoacán, Iztapalapa
2. BERNARDO BASTIA MATIAS	Iztapalapa, Tlhuac

TABLA 2

Nombre	INSTANCIA POLITICA Representación en Cámara	INSTANCIA AGRARIA Comisario Ejidal	INSTANCIA MUNICIPAL Representación en Ayuntamiento	Cargo Administrativo	COLONIA O ZONA DE INFLUENCIA
Manuel Mariscal Martínez Gabriel Alcántara			Presidente Municipal en los Reyes La Paz		Quetzalcoatl, Ixtapalapa Los Reyes La Paz
Luis Carón Miques			Tesorera en los Reyes La Paz	Encargada de Agua en los Reyes La Paz	Cerro La Calera Los Reyes La Paz Cerro La Calera Los Reyes La Paz
Margarita Carón Miques					Parque Nacional de los Remedios La Hera y Las Huertas, Naucalpan
Marcela Carón Miques			Regidor en Naucalpan		San Juan Totoltepec, Santiago Occidaco, San Martín Nopala, Los Remedios, Loma Colorada, Colinas San Mateo, Praderas, La Presa, Casas Viejas, México 68, Francisco Villa, Naucalpan
Martín Acaves Tenorio			Regidor en Naucalpan		
Daniel Baltazar Olascoaga			Tesorero en Nezahualcóyotl		
Ismael Salazar Salazar	Diputado Federal		Presidente Municipal en Tecámac		
Gasper Avila Rodríguez	Diputado Local (EX-PSUM)				
Mario Galicia		Presidente Ejidal en San Pedro Atzompa	Presidente Municipal en Tecámac		Ejido de San Pedro Atzompa
Naزاریo Cruz			Presidente Municipal en Chimalhuacán		Chimalhuacán
José Corona González			Delegado Municipal en Chalco		Colonia El Triunfo, Chalco
Constantino Soto			Delegado Municipal en Chicoloapan		Colonia Santa Martha, Chicoloapan
Elbe Arrieta		Presidente Ejidal en Chalco	Presidente Municipal en Chalco		Cerro del Tejacote, Ixtapaluca Ayotla
Brigido Salas	Diputado Federal (Suplente)				Chalco (actualmente preso)
Rafael Carradón Díaz	Diputado Local		Presidente Municipal en Ecatepec		Ciudad Azteca, San Agustín, Cerro Gordo, Tulpetlac, Tototzin
Mario Vázquez			Regidor en Ecatepec		El Bordo, Ecatepec
Estéban Sánchez V.	Diputado Federal (Suplente)	Comisario Ejidal en Santo Tomás Chiconautla	Regidor en Ecatepec		San Pedro Xalostoc, Conjuntas Tototzin
Humberto Ramírez			Regidor en Ecatepec		Santa María Chiconautla
Javier Duarte	Diputado Federal			Director de Limpia en Ecatepec	Santa María y Santo Tomás Chiconautla, Ecatepec
Estanislao Duarte			Regidor en Ecatepec		Chiconautla, Ecatepec
Alberto Duarte	Diputado Federal			Director de Limpia en Ecatepec	Ecatepec
Fernando del Moral			Presidente Municipal en Atizapán de Zaragoza	Secretario en Atizapán de Zaragoza	Atizapán de Zaragoza
Macario Yañez Valdovinos			Regidor en Atizapán		Atizapán de Zaragoza
Arcadio Salinas		Presidente Ejidal			Olivo, Los Reyes Tultitlán
Jorge Ibañez Martínez			Regidor en Atizapán		México Nuevo en Nicolás Romero
Luis Sánchez Lomus		Comisario Ejidal	Presidente Municipal		Chicoloapan

promotores no han tenido cargos legislativos. Independientemente de su trayectoria, la estrategia general de los promotores ha sido conformar su propio poder político, fortaleciendo sus relaciones con las instancias de amparo o mantener en ellas a sus agentes el mayor tiempo posible.

Por último, un rasgo relativamente reciente de los promotores es también su función como dirigentes y propietarios de rutas de colectivos. Hemos mencionado la notable participación de ese tipo de transportación en la expansión y urbanización de las periferias urbanas. En muchos casos el éxito de una colonia ilegal depende en gran medida de la existencia y eficacia de dicha transportación. Ambos servicios (vivienda y transporte) se diseñan y gestionan por un mismo dirigente. Casos representativos son: Nicolás Ventura Gómez, dirigente de la ruta 54 en Chalco; Ricardo Ruiz, invasor de terrenos en Ecatepec y líder de la Asociación Civil Transporte Colectivo 10 de Octubre, que opera en dicho municipio; y Raúl León de la Selva, dirigente de colectivos y promotor inmobiliario del Ajusco.

Toda esta estructura de relaciones y sus intrincados controles explican en buena medida la poca influencia que en la ciudad tienen todavía organizaciones autónomas del Estado, promovidas por organizaciones y partidos políticos de izquierda. La capacidad política y organizativa que tienen los grupos autónomos que surgen fuera del control político gubernamental, está en gran parte limitada por la falta de apoyo oficial a sus demandas. En la urbanización a través de las formas ilegales de accesos a la tierra sigue predominando la gestión del partido oficial. Todavía el acceso mayoritario a necesidades vitales, (como son un terreno y los servicios de agua, transporte y luz, principalmente) están determinados todavía por una estructurada red de promotores con sólidos amparos y esferas de poder político gubernamental. Cómo operan internamente estas organizaciones? en dónde fundamentan sus acciones y prácticas? cómo realizan sus gestiones y como se consolidan o desaparecen de los poblamientos. Enseguida trataremos de responder a estas interrogantes.

5.3. La organización interna

La expansión urbana y la organización corporativa son dos aspectos inseparables del crecimiento de las periferias en la ciudad de México. Todo nuevo asentamiento que

surge ilegalmente en la periferia urbana, genera una estructura de organización que funciona y se desarrolla según las formas de ocupación del suelo y la gestión de los servicios. Como hemos visto, se trata de organizaciones articuladas alrededor de un líder o pequeño grupo de dirigentes, sin una estructura definida. Muy pocas están constituidas legalmente, como asociaciones civiles o cooperativas; ninguna cuenta con estatutos y declaración de principios que normen su funcionamiento interno. El liderazgo o dirección se fortalece en el momento de convocar a los colonos para asignar el lote, gestionar servicios y exigir su pago. Dicho liderazgo es claro en Santa Rosa de Lima, en Cuautitlán (América Abaroa); o en Los Aguiluchos, en Nextlalpan (García Jiménez). Sin embargo, existen organizaciones más amplias, que aunque comandadas por el gran promotor, se han convertido en auténticas compañías inmobiliarias en las periferias. Destacan al respecto San Carlos, Tulpetlac, Nopalera y Cantera, en Ecatepec (Cruz Roldán) que operó bajo el nombre formal de "Comuneros del norte de Tulpetlac AC" y con equipos de trabajo muy específicos y diferenciados: promoción, venta, adecuación de terrenos, gestores, organizadores del trabajo interno y hasta un especializado equipo de protección. También hay que mencionar a San Andrés y la Compañía en Nezahualcóyotl y Chimalhuacán, respectivamente (Gaudencio Machuca), donde con siglas de UGOCEM se creó una organización con diversas secciones para atender por separado varias áreas del poblamiento. La estructura interna de esta última organización se ha basado incluso en lazos familiares al depositar algunas responsabilidades (venta de terrenos, servicios) en el hijo del promotor. No es el único "negocio familiar" detectado; también en los Aguiluchos, el promotor principal (García Jiménez) se apoyó durante las primeras etapas de venta en su esposa, encargada de una de las casetas localizada en la entrada del poblamiento.

Varios factores impiden a los colonos visualizar las verdaderas relaciones que sustentan la organización y adoptar una actitud crítica: experiencia mínima en este tipo de organizaciones, restringida información sobre los trámites realizados, y bajos niveles educativos, de conciencia y prácticas políticas. El fenómeno afecta particularmente a aquellos migrantes rurales recién llegados a la ciudad, acostumbrados a padecer este tipo de relaciones en el campo.

Los procesos de ocupación ilegal no son invasiones compulsivas como tradicionalmente se cree y llevan consigo invariablemente el temor de posibles desalojos futuros, lo que genera incertidumbre en los colonos y mayor apoyo a los

promotores. Así, la necesidad de contar con un terreno y con sus servicios más elementales (agua, luz y escuelas para sus hijos, entre otros), facilita el fortalecimiento del poder caciquil.

Aspecto característico del funcionamiento de la organización es la forma como se forman las decisiones: invariable y exclusivamente corren por cuenta de las directivas o por el pequeño núcleo dirigente. Cuando surgen dudas entre algunos colonos, principalmente entre las mujeres, con respecto a las primeras cuotas, la manifestación crítica no va más allá de simples preguntas acerca de su destino. Ante la falta de apoyo entre los demás colonos son acalladas por los dirigentes, que emplean desde supuestas actitudes de indignación ante tal desconfianza, hasta amenazas indirectas. Aquí también el temor de quedar excluidos de algún servicio determina el sometimiento y el silencio de los demás colonos frente a sus líderes. Para aumentar la confianza, los promotores emplean a menudo expresiones religiosas en sus discursos, promueven la construcción de iglesias y, a falta de ellas, hasta la celebración de misas al aire libre. La edificación de una iglesia fue promovida muy activamente por los promotores de Santa Rosa de Lima (Cuautilán Izcalli) mediante la recolección de cuotas o su equivalente en materiales.

Las formas caudillistas y paternalistas que caracterizan el funcionamiento inicial de las organizaciones corporativizadas no son suficientes para sostener las operaciones ilegales de los promotores. Estos o el núcleo dirigente necesitan convertirse en dirección más efectiva con cierto apoyo real. Ello se logra con la presencia en la colonia del principal promotor durante cierto tiempo, principalmente cuando se empiezan a materializar algunas obras y servicios públicos. Las asambleas semanales o quincenales durante determinados periodos del proceso de poblamiento son los medios para cumplir tales propósitos. Desde el punto de vista organizativo, los fines de las asambleas son tres. Uno, legitimar las funciones de los promotores mediante el empleo de un hábil discurso populista; los directivos se sitúan como los portadores legítimos de las demandas e informan acerca de las gestiones que emprenden ante las autoridades o dependencias públicas. Dos, recolectar las cuotas obligatorias de los colonos que sustentan económicamente la promoción inmobiliaria y la propia organización. Y tres, organizar el trabajo colectivo y gratuito del colono para la introducción de servicios públicos y la edificación de obras en el poblamiento.

A pesar de toda esta labor de organización no siempre los promotores originales logran tener el control de la venta de terrenos y el predominio al interior de la organización. Dos factores ocasionan el surgimiento de otras estructuras organizativas que por lo general aparecen en las etapas de gestión de los servicios. Una, la disputa por las ganancias inmobiliarias divide al grupo en varias fracciones otra, los conflictos que surgen con las instancias que los amparan al no lograr consolidar los acuerdos. Aparecen así nuevas agrupaciones, como en Los Aguiluchos (Nextlalpan) alrededor de Aurelio Gómez, denominada "Felipe Sánchez Solís" que mantenía el control de las ventas en una parte mínima de la colonia (5 %) denominada sección "Noé". Su fortalecimiento entre 1987 y 1988 le permitió participar en los traspasos de lotes y en las gestiones iniciales de regularización; a partir de ahí las relaciones entre ésta y el promotor principal se mantuvieron tensas. Aunque también se afirma que aparentaban divisiones buscando eludir su responsabilidad en la introducción de servicios.

La consolidación de los poblamientos de nuevas organizaciones en algunos casos es impulsada por instancias organizativas reconocidas legalmente, como son los consejos de colaboración municipal. Muchas autoridades del ámbito municipal y estatal han menguado el poder político de los promotores con base en estos consejos; por ejemplo, en Santa Rosa (Atenco y Acolman) en donde hasta la poderosa organización Antorcha Campesina comparte y mantiene una importante cuota de poder en la gestión de los servicios (energía eléctrica, acondicionamiento de caminos, edificación de la iglesia, la escuela secundaria y la perforación de pozos). También en Tierra Colorada (Magdalena Contreras) surgió otra nueva organización que se encargó hasta de gestionar la regularización de los predios (dirigida por Mario N. y Elías Rodríguez). También en Ecatepec, a raíz del encarcelamiento de Cruz Roldán en 1988, surge otra organización conocida popularmente como "Delegación Central", comandada por algunos de sus antiguos y cercanos seguidores ("Beto", "El Coyote" y el "Chivis"). Otras menores surgieron en estas vastas zonas de Ecatepec, como la encubierta por el Consejo de Colaboración Municipal (Esperanza Torres), o alrededor de las gestiones de agua y energía eléctrica (Dr. Muñoz en 1983 y Sra. Isabel de 1986 a 1987); todos ellos con apoyo en algún momento del propio Cruz Roldán. Independientemente de la existencia de dos o más organizaciones al interior de los poblamientos, las relaciones entre los colonos y los promotores no varía substancialmente.

La actitud pasiva del colono en las reuniones y su ínfima participación en las decisiones fomenta condiciones favorables para ejercer el manejo exclusivo de las cuotas y su malversación. El hecho de que gestionen los servicios sin la participación de los colonos refuerza el poder real del promotor al interior de la organización y permite ampliar el margen de las ganancias inmobiliarias.

Métodos y formas paternalistas, antidemocráticas y caudillistas como las aquí expuestas y que caracterizan el funcionamiento de estas organizaciones, no son fenómenos aislados; ni siquiera se originan al interior de la misma organización: son expresión de las relaciones políticas predominantes, que hacen posible su existencia y constituyen la base que la sustentan.

5.4. La gestión de los servicios

Las formas y mecanismos corporativos empleados para gestionar los servicios públicos completan con los del acceso a la tierra, la promoción inmobiliaria de carácter ilegal en las periferias urbanas.

La gestión consiste en financiar los servicios públicos mediante la aportación económica y el trabajo del propio poblador. Como hemos mencionado la económica se hace a través de cuotas que el colono obligatoriamente entrega al promotor, quien una vez recaudadas las canaliza hacia las dependencias públicas encargadas de introducir los servicios. La aportación del trabajo es gratuita y obligatoria y el promotor la organiza para invertirla en las obras del poblamiento. Las aportaciones económicas y de mano de obra son una forma de privatizar y autofinanciar los servicios públicos pues son recursos que provienen del salario y del ahorro del propio poblador.

El proceso para gestionar las obras y los servicios no es casual ni arbitrario. Responde a cierta planificación concebida por el grupo promotor en función de las necesidades inmediatas de los colonos y las coyunturas y vinculaciones políticas que se tengan con las dependencias públicas.

En su fase ilegal, los servicios públicos son altamente precarios. La introducción formal del agua, el drenaje, la pavimentación y la energía eléctrica, escuelas,

clínicas y parques, está condicionada a la regularización de la tenencia de la tierra. Por tanto, antes o durante el período de ilegalidad se introducen servicios básicos de una manera "informal": el agua, mediante la venta privada via pipas o la construcción de depósitos; la luz, a través de tableros conectados ilegalmente a las líneas de conducción de energía; escuelas que son simples cuartuchos edificados con materiales perecederos, la delimitación y apertura de calles como brechas de terracería, etc. Es público y generalizado la dotación de agua por medio de las llamadas "pipas", cuyo control está fuertemente corporativizado, independientemente de sus altos costos, como se verá en el apartado siguiente. Muchos son los casos en donde la venta está condicionada a la pertenencia obligatoria a determinados partidos, la asistencia del colono a actos políticos de apoyo. Por ejemplo en Los Aguiluchos (Nextlalpan), donde Cecilio Barrera Reyes antes de su gestión como Diputado Federal (1988-90) recurrió a estas prácticas logrando, incluso, una reducción del precio de venta (500 pesos viejos el tambo de agua) que volvió a incrementarse después de las elecciones. Antes del inicio del Programa de Solidaridad (1991) la distribución del agua se hacía exclusivamente en pipas. La introducción del servicio de agua a través de las redes municipales ha reducido el servicio de pipas pero no lo ha erradicado sobre todo en las partes de los poblamientos no atendidas por dicho Programa. Todavía los "piperos" están presentes por todas las periferias del área metropolitana. No hay estudios globales sobre su funcionamiento, pero sí algunas investigaciones que muestran su poder y su eficacia para privatizar un servicio público y obtener altas ganancias (véase Lascurain, 1993). No es necesario que esté regularizada la colonia para contar con los servicios públicos más consolidados. En muchas ocasiones las presiones de los colonos obligan al gobierno a interceder para introducirlos antes de la regularización; o bien durante dicho proceso, se extiende a veces hasta por 5 años. Nuestra investigación coincide con otras que afirman la prioridad de los servicios frente a la regularización. (Varley, 1988:105).

Estos servicios "informales" en etapas previas a la regularización o bien paralelas a ella, resultan a veces inoperantes. La complejidad técnica y la escasez de recursos muchas veces hace que la gestión del agua frente a las autoridades no vaya más allá de la instalación de tomas o hidrantes públicos financiados por los propios colonos. La instalación de las redes generales no implica que el colono cuente ya con el servicio en su domicilio. Varios casos ilustran lo dicho. En algunas de las zonas de la Sierra de Guadalupe (Ecatepec) se tendieron en 1989-90 tuberías de distribución

de agua pagadas por los colonos. Participaron en la excavación de cepas para ellas so pena de negarles el servicio; se instalaron 7 tomas generales ubicadas en puntos entratégicos para el abastecimiento de todos los colonos. Posteriormente se introdujeron redes por calles y tomas en cada lote. Pero el agua solo llega dos veces por semana, de 11.00 pm a 4 am, obligando a los colonos a abastecerse a esas horas. En Ecatepec fueron generalizadas las quejas de los colonos en el sentido de que una vez concluidas las obras, el agua no llega salvo excepciones; se convirtieron así en obras de ornato. También han existido fallas técnicas en otros poblamientos donde con el Programa de Solidaridad se introdujeron los servicios en plazos relativamente cortos. Por ejemplo, en Chalco en donde las redes de drenaje han sufrido averías provocadas por los excesivos hundimientos del subsuelo; también la rotura de algunas tuberías provocadas por (según dice la gente) las prisas que tuvieron, en instalarlas antes de las visitas de altos funcionarios. Racionamientos de agua por muchas horas también se detectaron en la Colonia Emiliano Zapata (Tepotzotlán) y en Santa Rosa de Lima (Cuautitlán Izcalli). Problemas de escasez del líquido existen por lo general en la mayor parte de los asentamientos ilegales del norte de la ciudad. En cambio en el sur, como el caso de Tierra Colorada (Magdalena Contreras) el problema se resuelve más fácilmente debido a la abundancia de agua. Cerca de dicha colonia por ejemplo, existe todavía un manantial de donde se surten las nuevas zonas urbanas. Sin embargo, el uso de manantiales o pozos ha provocado hasta muertes, pues en algunas zonas los mantos acuíferos superficiales se encuentran contaminados. Por ejemplo en la Colonia Ahuejotes (Coatepec el Bajo, D.F.), donde dos infantes murieron de cólera en abril de 1990 por ingerir agua de un pozo artesanal; según los colonos, los desabastos de agua en pipa los obligaron a recurrir al agua de dicho pozo.

En algunos casos las tuberías generales son de diámetros muy limitados, lo que obliga posteriormente a tener tuberías más grandes, cuando crece el asentamiento, obligando al colono a pagos extras, como sucedió en Los Aguiluchos (Nextlalpan).

Con cierto grado de urbanización, sustentado en mínimos abastecimientos de agua y luz, se procede a la edificación colectiva de la escuela primaria y, de ser posible, el kinder. Por lo general, las autoridades aportan el mobiliario básico y otros accesorios, "ayuda" que los promotores presentan a los colonos como una forma de reducir el costo de la obra. Paralela o inmediatamente después, se gestiona formalmente la introducción de energía eléctrica y el agua. La primera se logra más

rápido pues no ofrece grandes obstáculos técnicos. Por el contrario, el agua potable es más costosa y técnicamente más difícil de introducir. La lejanía de las fuentes de abastecimiento, la ubicación de poblamientos en áreas inadecuadas y, sobre todo, la reducida inversión pública, son los principales factores para su lenta introducción. La demarcación física del límite del crecimiento urbano que realizó el programa "Pinte su Raya" a partir de 1984, condicionó la introducción de servicios en poblamientos que quedaron fuera de dicho límite. De esta manera, un supuesto criterio técnico detuvo la introducción de los servicios limitando seriamente la acción de los promotores: sucedió así en las zonas periféricas de los asentamientos de Ecatepec y en Los Aguiluchos (Nextlalpan).

Las cuotas del colono para servicios constituyen la base económica de la gestoría y su recaudación por parte del promotor asegura sus ganancias inmobiliarias. El manejo exclusivo de las cuotas es uno de los mecanismos más importantes del control que ejerce el promotor sobre los pobladores. Estos lo permiten por ser la única alternativa para la introducción de los servicios públicos más elementales. De ahí que las cuotas sean entregadas al promotor en forma más o menos regular por el colono, lo cual le asegura su permanencia física en el poblamiento, o conservar el derecho de posesión sobre su lote, incluso sin habitarlo.

Es peculiar la forma de recaudar las cuotas en las asambleas semanales. Por lo general, los distintos pagos se anotan en carpetas que conservan exclusivamente los promotores. Cuando se entregan recibos indicando la cantidad aportada, se trata de organizaciones legalmente constituidas. Para aminorar la desconfianza que despierta en los colonos esta forma de recaudación y aparentar una legitimidad de sus operaciones, los promotores abren cuentas bancarias especiales para su recaudación. La intervención del banco es meramente formal, pues el promotor sigue controlando la exclusividad de la cuenta. Las autoridades prefieren depositar esta responsabilidad en los promotores, pese a los mecanismos de corrupción que la sustenta pues con ello se evitan esta complicada y hasta conflictiva, pero eficaz manera de financiar ciertas obras públicas. Otra forma de obtener recursos para las obras consiste en la celebración de kermeses y rifas de objetos útiles, como es práctica común en Santa Rosa (Atenco). En ambas, los boletos los adquieren obligatoriamente los propios colonos para su venta. De esta manera se llega a recolectar cantidades importantes para completar los costos de las obras.

En aquellos poblamientos donde se inician los procesos de regulación, las cuotas exigidas para cubrir cada una de las obras las establece exclusivamente el grupo promotor, en función de los acuerdos previos con las dependencias públicas. El costo global de la obra se divide entre el número de lotes que serán beneficiados directa o indirectamente. Sin embargo, dicho monto por lo general es deliberadamente mayor, pues incluye la ganancia por servicios del promotor.

El presupuesto de la obra asignado por la dependencia oficial no está por lo general sujeto a concursos públicos, por lo tanto, no existen criterios objetivos para comparar sus costos reales. Tampoco ningún mecanismo de control público o revisión por parte de otras instancias oficiales, como la Contraloría de la Federación. Cuando los colonos cuestionan el elevado costo de la obra acompaña casi siempre su inconformidad una solicitud de rebaja. El promotor realiza entonces negociaciones con las autoridades o dependencias, según sea el caso, solicitando reducir el costo original. Es probable que la reducción se determine en función del compromiso establecido por el promotor de incrementar la aportación de mano de obra gratuita de los colonos. O bien, que las autoridades absorban con el presupuesto público una parte del costo de la obra. La exclusividad que tiene el promotor de conocer el monto de la reducción, le permite elaborar otros cálculos para establecer nuevas cuotas y con ello mantener o incrementar su ganancia. Sea cual fuere el caso, con la reducción del presupuesto y por consecuencia de las cuotas, las autoridades y los promotores que intervienen en la negociación quedan frente a los colonos como personas que ayudaron a la comunidad. De este modo se establece un compromiso de agradecimiento del colono hacia la autoridad, cuando en realidad se está supliendo una responsabilidad pública, pues las cuotas y el trabajo de los colonos reducen los costos de las obras y lo más importante: se realizan.

El trato directo del promotor con la dependencia pública fortalece más el control político sobre los colonos. Un ejemplo nítido del corporativismo en la gestión del agua se detectó en Emiliano Zapata, Potros I y II (Tepotzotlán); durante 1989-91: el presidente municipal en turno firma un convenio para la introducción del agua condicionando el apoyo político a su gestión. Efectivamente la obra se realiza pero a precios muy elevados: 630 mil viejos pesos por lote y con aportación obligatoria de mano de obra para abrir las zanjas y hasta material para la tubería; la presidencia municipal pagó el costo de tres tanques de almacenamiento y las redes generales de distribución. En Los Aguiluchos (Nextlalpan) la conexión de la red general a cada

toma también se condicionó a la militancia en el partido oficial, mediante la credencial otorgada y firmada por ese partido; en caso contrario el servicio se negaba.

La gestoria de los promotores, centrada en la introducción de servicios, lo llevan necesariamente a establecer relaciones de común acuerdo con las dependencias públicas responsables de las obras y demás servicios. La ausencia de conflictos con los aparatos del poder gubernamental son esenciales para lograr el mejor funcionamiento de la organización. Por ello siempre buscan contar con relaciones políticas del más alto nivel (diputados, asambleístas, presidentes municipales, delegados, etc.) y apoyarse en ellas pues eso les permite conseguir el mayor número de concesiones y obras para su colonia. Por ejemplo, en la gestión de los servicios de San Andrés y La Compañía (Nezahualcóyotl y Chimalhuacán) participa activamente un ex- presidente municipal, el Profesor Avendaño (comisionado del PRI en San Martín de las Pirámides) quien recauda cuotas entre los colonos para gestionar los servicios respectivos.

La inexistencia de relaciones o bien la falta de acuerdos políticos es un serio obstáculo para la introducción de los servicios. Por tanto, se supone que toda gestión de los promotores requiere de un acuerdo, aprobación o intervención a su favor de las dependencias públicas, autoridades y otros funcionarios que gozan de poder de decisión. La gran diversidad de conflictos sociales que caracterizan las gestiones para la introducción de servicios públicos, así como la disparidad de plazos y avances de las obras son fruto de una triple circunstancia: a) relación entre el colono y el promotor, expresada en la presión que se ejerza sobre los dirigentes; b) del poder de negociación que tenga la directiva frente a las dependencias públicas; y c) de la capacidad de pago de los colonos y, principalmente, de la aportación de su fuerza de trabajo. Sin embargo, hay una condicionante externa y general de carácter político que aparece en la gestión de los servicios: los periodos pre-electorales en donde invariablemente se acentúa la preocupación de dirigentes y funcionarios públicos por dichas gestiones, están "más dispuestos" a recibir las peticiones y a realizar mayores esfuerzos por resolverlas. También es práctica común que después de, elecciones municipales, estatales y federales, las gestiones sean depositadas en actores secundarios en ambas esferas de poder.

La aportación obligatoria de la fuerza de trabajo del colono en las obras públicas del asentamiento es invariablemente gratuita y no requiere mecanismos compulsivos para darse. Surge de la necesidad de los servicios, principalmente durante los inicios del poblamiento. Por ejemplo, una de las obras donde se aporta el trabajo sin cuestionamiento alguno es en la escuela; se explica tanto por la necesidad imperante de impartir educación a los niños, como por contar con algún lugar seguro donde dejarlos durante horarios laborales. Otra son las calles para el transporte, como en el caso de Ecatepec y Tierra Colorada, en donde los colonos trabajaron gratuitamente para abrirlas y, así, tener acceso a combis y microbuses. En el primer caso lo pedregoso del terreno obligó a trabajos muy difíciles durante meses. Esa inversión de trabajo en beneficio de las empresas del transporte que no invierten en la construcción de una infraestructura que les será útil, expresa el carácter de explotación social a que se ven sometidos los colonos para acceder a un lote y a los servicios más elementales.

No todos los colonos están dispuestos a aportar gratuitamente su fuerza de trabajo en obras de la colonia, principalmente aquellos que no reciben beneficios directos de la obra, que no habitan el lote o que simplemente que piensan que la obra construida de todos modos los beneficiará en el futuro sin necesidad de aportar su trabajo. En estos casos los promotores recurren a diversos mecanismos de presión contra quienes "no cooperan con la colonia" El más radical es suprimir el derecho de posesión del terreno otorgándolo a otro colono. En caso de inasistencias a las faenas obligatorias, se cobra una cuota equivalente a la jornada de trabajo exigida (entre 8 y 10 horas semanales).

La aportación obligatoria y gratuita de mano de obra en obras también es promovida en colonias bajo control de organizaciones autónomas; muchas veces, se complementa con trabajo de estudiantes y profesores universitarios. Aunque aquí la obligatoriedad no busca por lo general la obtención de ganancias por parte del promotor o mecanismos de corrupción, sino la reducción del costo de la obra para aminorar las presiones sobre el salario y, de paso, fortalecer internamente la organización.

Todas estas formas y mecanismos para gestionar los servicios urbanos y el equipamiento colectivo expresan el aspecto central de las relaciones corporativizadas entre los colonos, los promotores y el Estado.

a. Consumo y costos de los servicios "ilegales"

El efecto social provocado por la expansión urbana a través del dinámico mercado inmobiliario ilegal que operan los promotores se manifiesta, entre otros aspectos, en un deterioro en la calidad de vida. Mantener vastas zonas habitacionales en condiciones de precariedad forma parte y sustenta la acumulación económica, pues reduce al mínimo el costo de la reproducción de la fuerza de trabajo, independientemente de generar menores presiones salariales. La pobreza parece así necesaria y conveniente a la estructura económica de la ciudad, por lo menos hasta el límite en que sea capaz de alterar el funcionamiento de la estructura social.

Los reducidos niveles de bienestar que caracterizan a los asentamientos ilegales son fruto de la mercantilización del suelo y los crecientes costos de los servicios. A los precios pagados por un lote en posesión ilegal, hay que agregar el de otros servicios indispensables, como el agua, el transporte y la luz, principalmente. Estas necesidades sociales se han convertido, como lo veremos a continuación, en mercancías producidas especulativamente sin la intervención de mecanismos gubernamentales de control social.

b. Consumos y costos de agua

Del conjunto de necesidades vitales, es el agua el que refleja más nitidamente la explotación social en estos asentamientos ilegales. Durante varios años los colonos se someten a ínfimos consumos y elevados precios del agua adquirida a través de particulares; la situación es tal, que se producen ya modificaciones importantes en los patrones de subsistencia cotidiana. García Lascurain detectó en sus estudios realizados en Chalco y Ecatepec nuevas estrategias para el cocido de alimentos y la limpieza personal; se trata de consumos promedio de agua de 12 y 14 litros por habitantes al día, en asentamientos hasta de 15 años de antigüedad. (García Lascurain, 1993). En comparación, un habitante de zonas habitacionales de sectores medios consume entre 300 y 400 litros al día, y uno de alto ingreso entre 800 y mil litros diarios. Se trata de los consumos y del encarecimiento producto de la venta a través de pipas controladas por una amplia red de agentes especuladores. El pago por el agua consumida ocupa parte considerable del ingreso familiar y es notoriamente

superior al de la industria y los sectores que cuentan con toma domiciliaria. A mediados de 1990, Lascurain registró costos por tambo de 200 litros entre mil 250 y mil 500 viejos pesos, es decir, a 7 viejos pesos el litro, lo que representaba en promedio el 10% del ingreso familiar. Nuestra investigación registró en mayo de 1992 consumos promedio de 20 litros diarios por persona en la colonia Guadalupana (Chalco), 18 en Coatepec el Alto (Gustavo A. Madero), 19 en Belbedere (Tlalpan), y 28 en San Rafael (Tultepec). En este último asentamiento los colonos pagaban 7.35 viejos pesos en promedio por cada litro de agua, lo que significaba el 6% del ingreso familiar mensual. (Véase Cuadro G).

Cabe destacar que en marzo de 1990, cada litro de agua de garrafón consumida en Chalco costaba 42.10 viejos pesos. Para entonces, el litro de agua más barato consumido por la industria costaba 62 centavos y para uso habitacional 2 centavos en el DF y 17 centavos en los municipios conurbados. Dicha situación prevaleció a pesar de los ajustes realizados por el DDF en marzo de 1990 al fin de reducir subsidios en el consumo de agua en la industria.

El costo más elevado del agua en pipa se registra en los nuevos poblamientos de la Sierra de Guadalupe, en Ecatepec. Las excesivas pendientes de los terrenos dificultan más el acceso de las pipas, las cuales tienden a cobrar más por entregar el líquido. En efecto, fue en los poblamientos de Ecatepec donde se comercializó el agua más cara de toda el área Metropolitana de la ciudad. En época de estiaje, el tambo llegó a costar en 1992 hasta 4 mil viejos pesos (20 viejos pesos el litro). Durante los períodos electorales o pre-electorales, la distribución del agua via pipas es más regular y el precio tiende a decrecer, hasta ser de mil 500 viejos pesos. La reducción más estable del precio sólo se logró con el Programa de Solidaridad el cual facilitó algunas pipas que proporcionan el litro a un precio hasta cuatro veces menos que los particulares; sin embargo la población que atienden es mínima. La ingerencia de estas nuevas pipas en la venta de agua ha provocado mecanismos de corrupción entre los piperos privados y algunas autoridades, como en las colonias Emiliano Zapata y Potros II (Tepotzotlán) donde, según los habitantes el municipio recibe cantidades fijas de dinero por permitir las operaciones de las pipas privadas y obstaculizar las públicas.

CUADRO B

CONSUMO Y COSTO DE AGUA DISTRIBUIDA POR USUARIOS EN COLOMBIA EN 1976

(en pesos)

	POR USUARIO	VALOR FAMILIAR MENSUAL	COSTO DE AGUA MENSUAL	COSTO MENSUAL	PRECIO POR LITRO
PROMEDIO	55.4			5.44	7.28
CASO 1	51.25	150,000	24,000	5.00	7.50
CASO 2	14.25	210,000	22,500	2.50	7.50
CASO 3	21.24	218,000	18,000	5.00	8.00
CASO 4	40	140,000	28,000	5.45	7.50
CASO 5	55.25	108,000	24,000	7.25	7.50
CASO 6	15.57	274,000	24,000	7.40	8.50
CASO 7	21.25	210,000	42,000	5.00	7.50
CASO 8	27.50	100,000	20,000	7.50	8.50
CASO 9	20	1150,000	22,000	5.75	7.50
CASO 10	21.25	275,000	24,000	5.40	7.00
CASO 11	15.25	400,000	18,000	5.00	7.50
CASO 12	21	140,000	24,000	7.50	8.50
CASO 13	21.25	200,000	24,000	7.50	7.50
CASO 14	27.25	215,000	22,500	5.00	7.50
CASO 15	22.25	210,000	24,000	5.00	7.50

FUENTE: Investigaci6n directa campo ORE.

c. Costos y tiempos del transporte

El costo del transporte desde el poblamiento a las distintas partes de la ciudad representa otra parte importante del ingreso familiar, independientemente del tiempo que se ocupa en el traslado, pues las colonias se ubican cada vez más lejos de los centros de trabajo. No se trata sólo del desplazamiento del jefe de familia, sino de ésta en su conjunto. Cuando algunos miembros han llegado a la etapa escolar de secundaria o de otras escuelas superiores, el gasto por transporte llega a ser un obstáculo para continuar con sus estudios. Este fenómeno fue detectado en varios poblamientos seleccionados.

Aunque los asentamientos ilegales cuentan con transporte, no es suficiente ni económico. Las llamadas peseras (microbuses y combis) conectan casi todas las colonias de la periferia urbana con alguna terminal del metro o de autobuses. A partir de 1987, el predominio de este tipo de transporte privado encareció notablemente el servicio, pues los habitantes de la periferia tienden a ocupar hasta cuatro veces una pesera, además del servicio público como el Metro, autobuses Ruta-100 y los trolebuses (Legorreta y Flores: 1989: 44).

En 1989 un trabajador que vivía en Ecatepec, gastaba entre 8 y 9% del ingreso familiar para trasladarse 5 días a la semana del trabajo a su vivienda y viceversa; y hasta 20% si lo hacían 3 miembros de la familia (García Lascurain, 1993). Se considera en este cálculo la ocupación de dos tipos de transporte de ida y dos de regreso, uno de los cuales es privado (pesera o autobús suburbano). En 1992, nuestra investigación en 5 terminales de peseras de la ciudad indicó porcentajes del gasto familiar dedicados al transporte del 12 al 23%, dependiendo del ingreso. Paradójicamente, los datos demostraron que las familias con menores ingresos gastaban más en transportación debido probablemente a su mayor número de miembros. Asimismo, se detectaron tiempos promedio ocupados en transportación (idea y vuelta) de 1 hora 45 minutos hasta 4 horas 20 minutos, dependiendo de los recorridos; existen trabajadores que ocupan la mitad de su tiempo productivo en transportación.

d. Costos de la energía eléctrica

Aunque este servicio es el más fácil de instalar, también representa elevados costos. En primer lugar, los colonos aportan cuotas para la adquisición o el uso de un transformador que conecta a un tablero general. Los montos para financiar este servicio son muy variables. En algunos poblamientos estudiados de Ecatepec y Nextlalpan las cuotas oscilaban en 1992 entre los 150 y 200 mil viejos pesos. Del tablero el colono tiene que pagar el tendido de los cables hasta su vivienda, conformando las tradicionales "telarañas". En los recientes poblamientos de los Cerros de Ecatepec, por ejemplo, se cubren distancias de hasta 500 y 600 metros. Además, una vez instalados dichos cables, se tienen obligatoriamente que cubrir cuotas fijas de 10 a 20 mil pesos mensuales para asegurar el servicio en forma permanente, pues de no pagarse las cuotas el promotor tiene el derecho de cortar los cables. Las familias vigilan permanentemente sus cables por la facilidad con que se los roban.

A los costos directos por este servicio *sui generis* de electricidad se agrega el que paga el usuario por las descomposturas de sus aparatos debido a las variaciones en el voltaje, pues los tableros se conectan desde transformadores de alta tensión. De ahí que, en muchas ocasiones, sea necesario llegar a acuerdos especiales entre los usuarios para utilizar en ciertas horas algunos aparatos eléctricos y así no provocar descomposturas. Las violaciones a estos acuerdos son sancionadas, como se comprobó en el caso de Santa Rosa (Atenco y Acolman).

Los costos totales de la urbanización periférica como son, la adquisición del terreno, autoconstrucción de la vivienda a veces con mano de obra pagada, la compra de agua almacenada en tambos, los desembolsos por los cables de luz y otras cooperaciones para obras del poblamiento, expresan en realidad, un proceso irracional y costoso. En algunos lugares el costo de la vivienda, considerando el terreno y los costos de la urbanización gestionada por los promotores, se acercan al de las unidades más económicas promovidas por organismos públicos. Durante 1992, se detectaron viviendas edificadas durante cinco años en asentamientos ilegales con costos de 23 y 27 millones de viejos pesos, incluyendo el terreno. En ese entonces, viviendas financiadas por FONHAPO (sin acabados y recubrimientos pero con todos los servicios) costaban alrededor de 15 millones de viejos pesos y los departamentos más económicas del INFONAVIT, 40 millones de viejos pesos.

Producto de la elevada mercantilización a que están sujetos los asentamientos ilegales, en 1992 se estimó conservadoramente que el costo del terreno y construcción de vivienda representaba en 40% del salario familiar durante el período más intenso de edificación; el 10% para agua y 13% para transportación se consideró un 25% para alimentación con lo que restaba un 12% para vestido, salud y educación, por lo general las necesidades menos atendidas en estos sectores populares. Queda nada o casi nada para satisfacer necesidades culturales o recreativas, por largos períodos inexistentes.

Una gestión mercantilizada como la aquí descrita es la forma de depositar en los colonos responsabilidades y funciones básicas de gobierno; de financiar obras de carácter social con recursos provenientes del salario y así reducir los costos públicos de la urbanización. Sólo mediante dicha gestión es posible la urbanización de una parte considerable de la ciudad.

6. SUELO OCUPADO POR LA URBANIZACION EN LA CIUDAD DE MEXICO, 1970-1990
(Hectáreas)

DELEGACION O MUNICIPIO	T O T A L		AGRICOLA		PECUARIO		FORESTAL		ASOC. DE VEGETALES	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
TOTAL	54 656.18	100	31 491.14	57.61	11 476.31	21.00	6 550.82	11.99	5 137.91	9.40
SUBTOTAL	17 577.09	100	7 803.68	44.40	3 874.95	22.05	3 727.86	21.21	2 170.59	12.35
Aivaró Obregón	2 375.97	100	475.19	20.00	523.45	22.03	1 343.69	56.55	33.64	1.42
Azcapotzalco	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Benito Juárez	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Coyoacán	1 935.98	100	467.37	24.14	561.70	29.01	90.54	4.67	816.37	42.16
Cuajimalpa	945.94	100	498.08	52.65	104.06	11.01	323.75	34.22	20.05	2.11
Cuauhtémoc	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gustavo A. Madero	1 525.24	100	830.28	54.44	259.47	17.01	238.84	15.66	169.65	12.89
Iztacalco	196.96	100	134.00	68.03	62.96	31.97	--	--	--	--
Iztapalapa	4 435.98	100	2 388.96	53.85	1 653.43	37.27	262.15	5.92	131.44	2.96
Magdalena Contreras	331.98	100	205.70	62.87	15.47	4.66	56.48	17.01	51.33	15.46
Miguel Hidalgo	408.88	100	--	--	132.20	32.33	265.51	64.94	11.17	2.73
Milpa Alta	373.47	100	353.00	94.52	5.83	1.56	14.64	3.92	--	--
Tláhuac	902.99	100	487.22	53.96	397.17	43.98	18.60	2.06	--	--
Tlalpan	163.71	100	1 070.00	33.83	152.00	4.80	1 055.71	33.37	886.00	28.00
Venustiano Carranza	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Xochimilco	979.98	100	890.88	90.91	7.21	0.74	57.95	5.91	23.94	2.44
SUBTOTAL	37 079.17	100	23 687.46	63.89	7 601.36	20.50	2 822.96	7.61	2 967.32	8.00
Atizapan de Zaragoza	2 481.00	100	1 243.48	50.12	46.89	1.89	773.08	31.16	417.55	16.83
Chalco	3 408.65	100	3 326.16	97.58	31.36	0.92	--	--	51.13	1.50
Chicoloapan	591	100	591	100	--	--	--	--	--	--
Chimalhuacán	2 460	100	2 460	100	--	--	--	--	--	--
Coacalco	1 565	100	1 259.57	80.48	191.15	12.21	62.37	3.99	51.91	3.32
Cuautitlán	1 535	100	1 535	100	--	--	--	--	--	--
Cuautitlán Izcalli	4 459.44	100	3 317.05	74.38	391.50	8.78	682.22	15.30	68.67	1.54
Ecatepec	6 660.00	100	3 293.41	49.45	2 743.25	41.19	111.47	1.67	511.87	7.69
Huixquilucan	796.82	100	229.05	28.74	255.91	32.12	293.45	36.83	18.41	2.31
Ixtapaluca	809	100	417.85	51.65	--	--	--	--	391.15	48.35
Los Reyes La Paz	787	100	579.32	73.61	207.68	26.39	--	--	--	--
Naucalpan	2 043	100	212.52	10.40	1 208.40	59.15	497.73	24.36	124.35	6.09
Nezahualcóyotl	561	100	--	--	438.20	78.11	122.80	21.89	--	--
Nicolás Romero	1 524	100	1 201.52	78.84	88.70	5.82	97.69	6.41	136.09	8.93
Tecámac	1 391	100	1 207.50	86.81	183.50	13.19	--	--	--	--
Tlanepantla	3 390	100	1 250.91	36.90	935.30	27.59	76.95	2.27	1 126.84	33.24
Tultitlán	2 617.26	100	1 563.13	59.72	879.58	33.61	105.20	4.02	69.35	2.65

FUENTE: Medición directa del plano, 1993.

6. SUELO QUE OCUPARA LA URBANIZACION EN LA CIUDAD DE MEXICO, 1990-2000
(Hectárea)

DELEGACION O MUNICIPIO	TOTAL		AGRICOLA		PECUARIO		FORESTAL		ASOC. DE VEGETALES	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
TOTAL	66 569.81	100	45 942.78	69.02	7 811.17	11.73	6 864.07	10.31	5 951.79	8.94
SUBTOTAL	13 831.55	100	10 195.65	73.71	828.35	5.99	2 119.93	15.33	667.62	4.97
Alvaro Obregón	484.14	100	238.10	49.18			225.90	40.66	20.14	4.16
Azcapotzalco										
Benito Juárez										
Coyoacán										
Cuajimalpa	1 638.29	100	649.32	39.63	19.66	1.20	894.27	54.59	75.04	4.58
Cuauhtémoc										
Gustavo A. Madero	190.50	100	29.89	15.69	34.95	18.35	68.40	35.90	57.26	30.06
Iztacalco										
Iztapalapa	229.41	100	142.78	62.24					86.68	37.76
Magdalena Contreras	545.23	100	267.93	49.14	9.92	1.82	241.75	44.34	25.63	4.70
Miguel Hidalgo										
Milpa Alta	2 019.64	100	1 923.12	95.22	91.88	4.55	4.64	0.23		
Tláhuac	3 570.35	100	3 185.22	89.21	363.72	10.19			21.41	0.60
Tlalpan	1 497.43	100	728.73	48.66	55.55	3.71	513.12	34.27	200.03	13.36
Venustiano Carranza										
Xochimilco	3 656.56	100	3 030.56	82.88	252.67	6.91	171.85	4.70	201.48	5.51
SUBTOTAL	34 298.67	100	20 078.67	58.54	5 684.12	16.57	4 037.46	11.77	4 498.42	13.12
Atizapan	4 014.23	100	129.66	3.23	1 801.11	44.87	1 605.00	39.98	478.46	11.92
Chalco	1 312.21	100	1 283.34	97.80					13.78	1.05
Chicoloapan	2 794.11	100	1 236.42	44.27					2 661.31	95.25
Chimalhuacán	1 289.14	100	484.72	37.57					52.72	4.09
Coacalco	1 643.95	100	1 981.90	100	88.34	13.72	42.11	6.54	28.78	4.47
Cuautitlán de Romero	1 981.90	100	1 981.90	100						
Cuautitlán Izcalli	3 572.38	100	2 973.30	83.23	364.38	10.20	234.70	6.57		
Ecatepec	2 390.04	100	1 648.17	68.96	305.45	12.78			436.42	18.26
Huixquilucan	1 992.10	100	403.64	20.26	449.86	22.58	1 138.60	57.16		
Ixtapaluca	1 410.40	100	1 129.87	80.11	280.53	19.89				
Los Reyes-La Paz	1 163.91	100	470.06	40.39	576.31	49.51			117.54	10.10
Naucalpan	1 615.38	100	114.37	7.09	762.46	47.20	614.00	38.00	124.55	7.71
Nezahualcóyotl										
Nicolás Romero	1 540.88	100	927.98	60.22	393.50	25.54	219.40	14.24		
Tecámac	4 823.07	100	4 778.22	99.07	44.85	0.93			483.13	61.54
Tlanepantla	785.06	100	118.30	15.07	154.34	19.66	29.28	3.73	101.71	3.42
Tultitlán	2 969.90	100	2 398.72	80.77	315.10	10.61	154.37	5.20		
SUBTOTAL	18 439.59	100	15 668.46	84.97	1 298.70	7.05	706.68	3.83	765.75	4.15
Amecameca	1 229.25	100	1 062.18	86.41	18.69	1.52	148.38	12.07		
Acolman	1 357.45	100	967.86	71.30					389.59	28.70
Atenco	1 146.72	100	378.49	33.00	397.53	34.67			370.70	32.33
Chiautla	959.27	100	959.27	100						
Coyotepec	333.90	100	333.33	99.83			0.57	0.17		
Huehuetoca	680.98	100	631.55	92.74	1.43	0.21	48.00	7.05		
Melchor Ocampo	819.90	100	390.60	47.64	429.30	52.36				
Nextlalpan	350.67	100	266.79	76.08	83.88	23.92				
Nopaltepec	140.27	100	140.27	100						
Teotihuacán	587.27	100	582.92	99.26					4.35	0.74
Tepetlaxotoc	1 144.12	100	1 088.61	94.71						
Tepotzotlán	1 721.48	100	1 287.49	74.79			433.99	25.21		
Texcoco	2 771.94	100	2 771.94	100						
Tezoyuca	380.54	100	380.54	100						
Tultepec	914.47	100	575.02	62.88	339.45	37.12				
Zumpango	1 605.87	100	1 537.31	95.73	28.42	1.77	40.14	2.50		
Chiconcuac	411.31	100	411.31	100						
Temascalapa	191.39	100	191.30	99.95			0.09	0.05		
San Martín de las Pirámides	51.58	100	51.58	100						
Axapusco	149.83	100	148.72	99.26					1.11	0.74
Otumba	153.84	100	153.84	100						
Tonanitla	45.70	100	45.70	100						
Teoloyucan	1 371.94	100	1 371.94	100						
Tizayuca	864.70	100	864.70	100						
Papalotla	55.20	100	55.20	100						

FUENTE: Medición directa del plano, 1993.

7. REFLEXIONES FINALES Y PROPUESTAS

1. Desde un punto de vista económico la concentración urbana y la correlativa expansión física de la ciudad es y será durante algún tiempo funcional al proceso de acumulación. Si bien la ciudad alcanzará irremediablemente umbrales críticos en el desarrollo urbano, los recursos naturales, el bienestar social y la calidad de vida de la población, todavía no tenemos forma de predecir cuando sucederá; de lo que si estamos seguros es que, de no afectarse substancialmente las condiciones económicas y políticas que han conducido a su concentración y su expansión, la ciudad crecerá y se extenderá de manera irreversible a costos sociales muy elevados. Para los próximos 7 años la tasa de crecimiento será de entre el 3 y 3.5% anual; el crecimiento vehicular del 5% anual; el incremento del área urbana pasará de 1,300 a 1,900 kilómetros cuadrados, la población de 19 a 28 millones de habitantes, los consumos de agua de 63 a 87 metros cúbicos por segundo, y los contaminantes de 14,500 a 20,000 toneladas al día. Son de los más elevados indicadores para el caso de las grandes ciudades.

De seguir fomentando la tradicional expansión urbana sobre las áreas agrícolas productivas, se continuará afectando significativamente los recursos naturales, agropecuarios e hidrológicos que integran los ecosistemas del Valle de México. Con ello se acentuará la vulnerabilidad de la urbe. Las irracionales formas de crecimiento urbano nos conducirán inevitablemente a la dependencia cada vez mayor de los recursos externos: el agua, los alimentos, la energía, etc.

El problema a resolver no es la dimensión cuantitativa de la ciudad, expresada en su población o en su área. El preocupante discurso sobre el acelerado crecimiento y el excesivo tamaño de la ciudad es reiterado desde principios del siglo. Sin embargo, la historia urbana demuestra que invariablemente las necesidades derivadas del tamaño de la ciudad se han resuelto recurriendo a las modificaciones tecnológicas de la infraestructura y los servicios. Aunque el tamaño es, sin duda, un factor importante, lo determinante son las formas que adopta el crecimiento urbano y las políticas sociales y económicas que lo rigen. El futuro reto de la ciudad es por tanto la orientación que debe darse a las formas de crecimiento y de expansión urbana.

La concentración urbana que ha prevalecido en México es uno de los frutos más sobresalientes de las condiciones del atraso del sector rural; éste se ha convertido en un factor estructural de la migración rural-urbana. La cuestión nodal ahora es cómo reorientar esos procesos de urbanización desde una perspectiva global. Contar con una visión que tome en cuenta el desarrollo económico y social del país en su conjunto, que incluya prioritariamente al campo. Está claro que basar el progreso preferentemente en fomentar la acumulación económica, el progreso y la modernidad en los grandes centros urbanos, se ensanchará y trasladará a las ciudades las carencias y la pobreza del campo; y agudizará la situación en que viven los migrantes urbanos que crecen día a día.

En este siglo se desechó la idea y la concepción original de la ciudad, basada en su inseparable relación con su entorno agrícola. El urbanismo funcionalista tan difundido por sus principios para reordenar en vano, el desorden ciudadano en pleno auge de automóvil, fue uno de los causantes del gran deterioro ambiental y los desequilibrios ecológicos que hoy sufren las ciudades. Se olvidaron, en cambio, las profundas y visionarias reflexiones de Howard, referidas a la ciudad-jardín expresada en cien años atrás; su propuesta de urbanizar la ciudad indisolublemente vinculada a la naturaleza, no fue suficientemente comprendida.

En efecto, la desmesurada expansión urbana sobre terrenos agrícolas que se registra desde hace varias décadas, tiene como fundamento concebir de la ciudad separada del campo. Este urbanismo modernista asigna a las actividades agropecuarias de las periferias citadinas poca o nula rentabilidad económica; olvida que la supresión paulatina de ellas afecta gravemente la producción agraria, el abastecimiento de alimentos y el equilibrio ecológico de la urbe.

En este sentido, es válido preguntar ¿cuál es el tamaño de la ciudad? y ¿hasta dónde llegan sus límites? La experiencia obtenida durante el trabajo de campo y por los innumerables recorridos por los territorios metropolitanos, nos permite reflexionar acerca de la noción tradicional que tenemos de la ciudad asignada exclusivamente a la mancha urbana; excluyendo las áreas del territorio metropolitano en proceso de conurbación todavía no continuas. Esta noción debiera ampliarse hacia los contextos rurales que se interponen entre los espacios "urbanos" y toda la zona agropecuaria que rodea a la "ciudad", a fin de recuperar la noción global sobre la cuenca o valle de México de la cual forma parte el área metropolitana.

Confundir la ciudad con lo urbano es una concepción inmersa en la mayor parte de las instancias gubernamentales que participan en la toma de decisiones; pero también en los ámbitos académicos y universitarios encargados de la formación de cuadros técnicos, y en la población. En el medio gubernamental se traduce en políticas, planes, asignación de presupuestos y demás programas que siguen priorizando actividades y territorios urbanos rentables y financieramente viables. Son políticas que conciben a la ciudad exclusivamente para actividades de producción industrial, comercial e inmobiliaria, suprimiendo paulatinamente de las periferias urbanas sus principales soportes para la vida, como la producción alimentaria, las recargas de acuíferos, el abastecimiento del agua y la producción de oxígeno, entre otros.

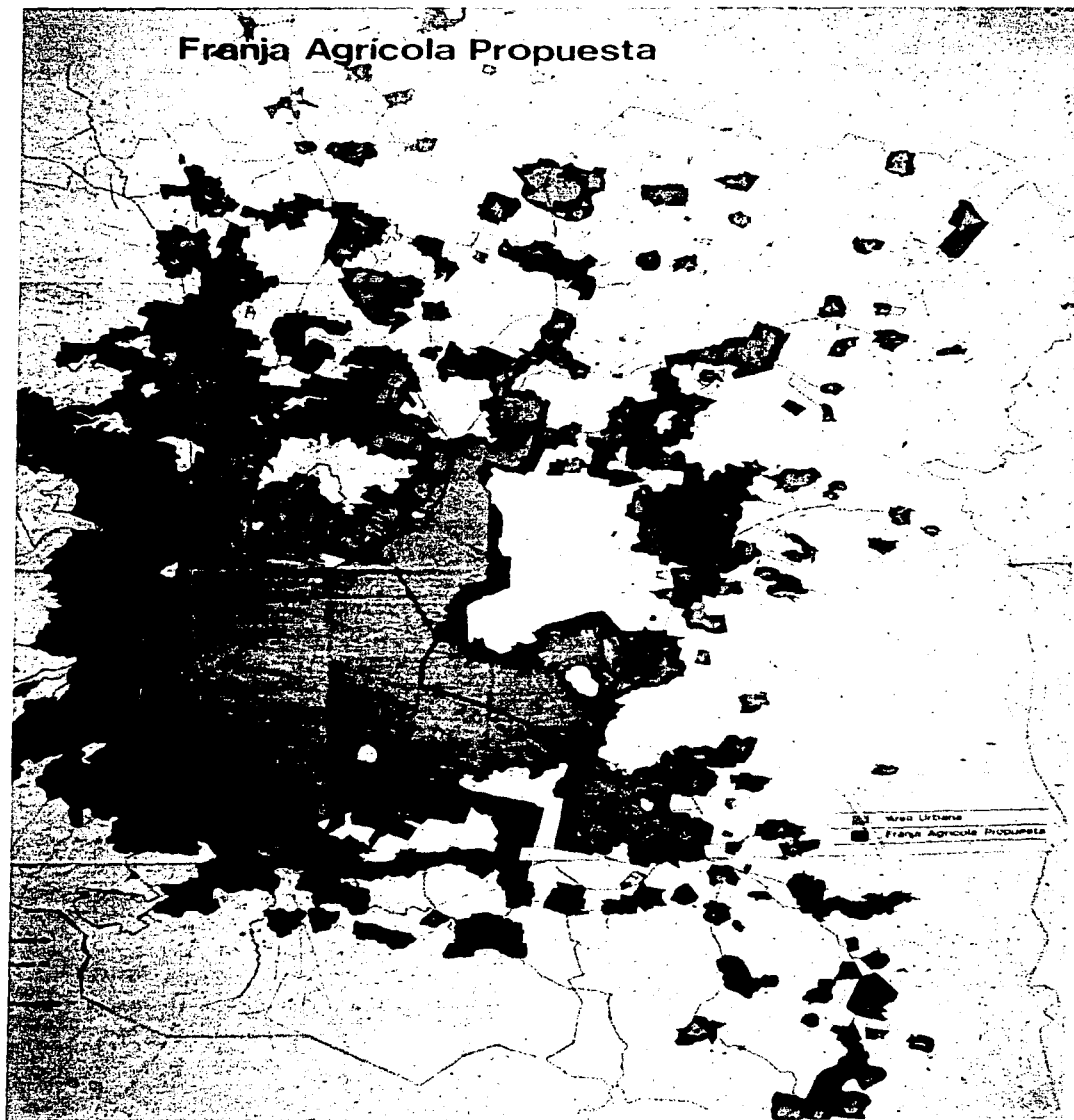
Se trata, por tanto, de solucionar y dar alternativas viables a una creciente población urbana carente de un lugar propio para vivir y a la población asentada en la frontera agrícola-urbana dedicada a actividades primarias, sean agropecuarias, artesanales o comerciales.

En tal sentido, hace falta lograr una orientación más equilibrada y racional de la expansión física, que no suprima actividades agropecuarias y evite la expulsión de sus productores; y eleve la calidad de vida y el bienestar de la población rural asentada en las periferias urbanas.

Una primera propuesta es preservar las áreas agrícolas en producción localizadas en las fronteras urbano rurales, mediante la demarcación física de una zona alrededor de la actual mancha urbana y de los poblados que forman parte del área metropolitana de la ciudad. A esta zona se le asignaría una alta prioridad agropecuaria y forestal, vía la asignación preferencial de crédito, instalaciones para riego y demás apoyos técnicos; asegurar comercialmente los precios de garantía de los productos agrícolas y, en general, apoyo al conjunto de actividades artesanales ubicadas allí.

El objetivo es elevar la productividad agropecuaria de tal forma que pueda competir comercialmente con la venta legal o ilegal de las tierras. La extensión del área agrícola prioritaria sería resultado de un estudio donde se plasme la opinión de los ejidatarios y campesinos y demás población que viva en ella. (Véase plano 9).

Franja Agrícola Propuesta



Usos Urbanos

Franja Agrícola Propuesta

También es necesario reducir la acelerada expansión de la ciudad y modificar su irracional subocupación del suelo mediante la densificación de las áreas, hasta alcanzar densidades de entre 180 y 210 habitantes por hectárea. La propuesta consiste en la edificación de nuevos modelos de viviendas colectivas que podrían ser de varios niveles y sobre terrenos de propiedad colectiva (copropiedad, condominio, etc.). Para ello, es indispensable modificar la tradicional regularización de CORETT y CRESEM sobre lotes unifamiliares, por otra sobre grandes terrenos. La propuesta es constituir lotes de entre 10 y 15 mil metros cuadrados en parte de los poblamientos irregulares que todavía no se ocupan, para asignarlos a grupos de colonos organizados. Ellos decidirán el tipo de vivienda a construir, pero en base a patrones de ocupación con mayores densidades a las actuales.

Las ocupaciones ilegales de tierra dan lugar no solo a procesos altamente mercantilizados que generan elevados costos como la única vía para contar con un terreno, también generan intrincados mecanismos de control político, base del corporativismo que alargan hasta por décadas, la edificación de las viviendas y el poblamiento. Disminuir o aminorar ésta forma predominante de urbanización periférica es aprovechando las modificaciones recientes al artículo 27 constitucional. Es cierto que la probabilidad de venta de tierras ejidales y comunales ampliará los ritmos de urbanización sobre áreas agropecuarias; pero parte de esas tierras bien podrían adquirirse en forma legal por empresas urbanizadoras de carácter social para ofrecer lotes con servicios mínimos a sectores de población con mínimos ingresos, mismos que ahora adquieren terrenos por la vía ilegal.

2. La autoconstrucción de la vivienda, es otra forma predominante de edificar en las periferias urbanas; pero por los niveles de pobreza que genera ya no resulta acorde con una visión moderna. De ahí que se proponga la edificación masiva de viviendas empleando la tecnología y los sistemas constructivos más avanzados. Sin necesidad de modificar el carácter rentable de la industria de la construcción, se debe orientar y fomentar una política económica que logre edificar la cantidad suficiente de viviendas que respondan a la creciente demanda. Para ello se requieren mayores recursos financieros y estos sólo pueden obtenerse mediante la intervención del Estado y de los agentes económicos directamente involucrados en el problema: industriales, comerciantes, financieros e inmobiliarios. La propuesta no busca establecer un subsidio total a las viviendas, sino crear nuevos mecanismos financieros de carácter mixto e, incluso, privados para

la edificación masiva de esos espacios para las capas de limitados recursos. A pesar de sus bajos e inestables ingresos, la población los obtiene para pagar un terreno, levantar una precaria vivienda y los servicios. En las actuales condiciones, el costo del suelo y la vivienda los destina al ámbito especulativo. De esa manera se dirigiría a renglones productivos y a la generación de empleos.

Mientras se logra lo anterior, la actual forma de autoconstruir las viviendas debiera ser apoyada por el Estado vía la producción y distribución de los materiales necesarios, como mecanismo de competencia y control de la producción y comercialización privada. Asimismo, la creación de empresas mixtas, paraestatales, descentralizadas o municipales para elaborar los insumos básicos y la edificación de viviendas. Sería recomendable reducir el costo de los insumos correspondientes a vivienda a través de acuerdos entre organismos públicos y empresas de materiales, y la reapertura y/o ampliación de los programas oficiales de distribución de materiales. Por último, incluir como productos básicos, sujetos a un control de precios, algunos de los materiales más utilizados en la autoconstrucción.

Sin embargo, estas nuevas formas de edificación mas densificadas conllevan un reto: ¿Cómo consolidar los espacios de la periferia sin provocar nuevos crecimientos y expansiones en nuevas áreas urbanas? La respuesta está en un estricto control del uso del suelo que existe entre ésta y otras áreas urbanas.

3: Al crecimiento y la expansión de las grandes ciudades mexicanas las caracteriza un patrón de ocupación del suelo basado en la lotificación individual y unifamiliar. Este patrón ha fortalecido la especulación y la mercantilización, causantes en parte de niveles de vida precarios. Además, ha suprimido importantes zonas agropecuarias, alterando gravemente el equilibrio ecológico y el medio ambiente en general. Ha privatizado el acceso y la dotación de servicios, incluyendo la edificación de las viviendas y fomentado los procesos tecnológicamente más atrasados de la construcción. Es fundamento de intrincados mecanismos y redes de corrupción entre promotores y autoridades; y por sus formas mercantilizadas de gestión, es fuente generadora de pobreza y precariedad urbana. Un proceso así, corresponde a un sistema político con fuertes rasgos centralistas y contrario a un escenario de modernización; resulta cuestionable que en estas condiciones sea expresión del espacio donde se concentra la mayor riqueza productiva del país, el comercio, el consumo y los servicios más desarrollados, los centros educativos más

importantes y la tecnología más avanzada. Grandes territorios de pobreza y precariedad se han convertido en símbolos contrarios a la modernidad urbana.

La intervención del gobierno en la construcción y en el financiamiento de las obras y servicios urbanos en la periferia de la ciudad, tiende a disminuir o es inexistente. La forma de resolver esas carencias ha sido permitiendo y alentando formas corporativas de gestión en donde el colono resuelve con sus propios recursos sus críticas necesidades sociales. La aportación gratuita de la fuerza de trabajo para edificar obras del poblamiento, así como financiarlas con sus recursos ha representado una forma más de sobreexplotación social; pues una parte de la reproducción de la fuerza de trabajo la "pagan" ellos mismos a través de salarios directos y no mediante el presupuesto público.

Responsabilizar al colono de cubrir económicamente su vivienda y su propio poblamiento es una salida a la crisis financiera prevaleciente. En esencia, se trata de una relación corporativa de gestión urbana establecida entre los colonos, los promotores y el Estado, que expresa un proceso de privatización del consumo individual y colectivo.

La privatización y la mercantilización del consumo colectivo no son característica de un país determinado, o de una administración dada: existe en la mayoría de latinoamérica y desde hace varias décadas se practica en las urbanizaciones periféricas de las grandes ciudades mexicanas. Requisito indispensable es, entonces, suprimir estas formas de gestión que conforman un modelo de crecimiento y expansión urbana de alto costo, caótico e irracional.

Tomando en cuenta las particulares condiciones políticas que prevalecen en la urbanización de la ciudad de México, ninguna propuesta, plan o programa alternativo tendrá éxito si no se toma en cuenta la acción y la fuerza organizativa de los agentes que controlan el acceso y la apropiación del suelo, principalmente los promotores y los agentes públicos que intervienen en los de ocupación y venta del suelo. De ahí que se proponga fraccionar la fuerza política de los promotores eliminando su base de operaciones y las relaciones que mantienen con el poder político; a cambio, establecer nuevas relaciones con dichos promotores para aprovechar su experiencia, la cual ha hecho posible la urbanización de una parte importante de la ciudad desde hace más de cuatro décadas. La propuesta estaría

enmarcada en lo que podría denominarse "la legalización de la expansión ilegal de la ciudad" Se modificaría así la concepción jurídica tradicional sobre su no crecimiento por otra que responda más a la realidad y permita orientar el crecimiento citadino.

A partir de 1988 las formas de control político muy arraigadas en la cultura de la población adquieren una nueva fisonomía, pero de ninguna manera desaparecen de los escenarios políticos de la urbanización periférica de la ciudad. Los resultados electorales de fines de sexenio 1988-1994, han demostrado, entre otros fenómenos, que el Programa Nacional de Solidaridad tuvo importantes repercusiones en las estructuras corporativas de los asentamientos ilegales. La tradicional forma de control hacia los pobladores, ejercida por el manejo exclusivo de las cuotas por parte del promotor, fue interrumpida en muchos de los poblamientos. El depositar la distribución de los recursos del programa en otros actores fue una forma de renovar la figura del dirigente, muy cuestionada por sus manejos fraudulentos. En realidad PRONASOL constituye un cambio o modernización de las estructuras corporativas.

El poder de los promotores urbanos que controlan y orientan la expansión de la ciudad es una realidad. Su fuerza política y económica, pero sobre todo la incapacidad gubernamental de resolver las necesidades de suelo y vivienda para los sectores populares, hace necesario crear un nuevo marco de concertación con el conjunto de promotores en otras condiciones distintas a las actuales.

Para impedir la expansión de la ciudad no han sido suficientes los controles administrativos, ni siquiera las leyes y los códigos penales más estrictos. La ruptura de las formas corporativizadas de gestión que han conducido al actual modelo de urbanización debe hacerse desde la propia base que la sustenta, es decir, los propios pobladores urbanos, mediante organizaciones de colonos con perspectivas políticas más amplias que rechacen su función como simples gestores de servicios.

La experiencia demuestra que muchas de las organizaciones autónomas o independientes del control oficial, han tenido grandes limitaciones para fortalecerse, pues su existencia depende en buena medida de resolver necesidades y demandas de servicios públicos sometidas ahora a decisiones de aparatos estatales no acordes a sus intereses. Algunas organizaciones de este tipo se han mantenido al margen de las instancias de decisión gubernamental y han planteado incluso una postura antielectoral. Y por tanto, sin lograr alterar substancialmente las relaciones de

corporativismo político. Otras, por el contrario, han encauzado sus esfuerzos hacia caminos que les han permitido incidir y participar, vía electoral, en las esferas de las decisiones políticas gubernamentales y legislativas; con ello han logrado abrir espacios democráticos en la gestión urbana orientados a transformar la política actual.

Repensar y poner en práctica un nuevo modelo de urbanización exige cambios que conduzcan a un proceso de descentralización política que permita una gestión urbana más democrática.

Los territorios urbanos de la ciudad son escena de conflictivos y contradictorios intereses de diversos actores: gobierno, ciudadanos y dueños del capital industrial, comercial, financiero o inmobiliario. Cada metro cuadrado del suelo es disputado día a día de acuerdo a la capacidad organizativa, política y económica que tenga cada uno de estos agentes, muchos de ellos destructores de la naturaleza y del medio. Los múltiples programas y planes urbanísticos son expresiones de una lucha social que reclama nuevas relaciones entre los integrantes de la sociedad civil organizada y el Estado. Se trata de algo más que la planificación urbana y la vigencia de las leyes: de abrir caminos y fortalecer los espacios democráticos de la ciudad.

Al respecto, se requieren dos procesos de democratización paralelos: Uno, en el ámbito del Estado; en las formas verticales de gobierno, desde el nivel federal hasta el fortalecimiento real del municipio. Dos, en el ámbito de la organización de pobladores y de sus gestiones corporativizadas y mercantilizadas; de sus formas paternalistas y caudillistas que prevalecen en su interior. Mientras ello no suceda, la solución a sus demandas continuará recayendo sobre los exiguos ingresos y prolongando las formas de explotación existentes. En el marco de las nuevas relaciones económicas con el mundo desarrollado, las actuales políticas económicas de hacer rentables los servicios públicos, mediante la reducción de los presupuestos gubernamentales dedicados al bienestar social, podrían acentuar las condiciones de pobreza en las periferias de la ciudad de México.

La pobreza urbana de la ciudad de México ha estado asociada a las formas de aprovechamiento del medio ambiente. A lo largo de su historia el Valle de México y su cuenca ha sufrido una transformación ecológica radical. La desecación de sus lagos permitió un patrón de urbanización basado en el aprovechamiento irracional

de sus recursos. La base de tal alteración fue la conformación de una ciudad basada en la expansión de sus territorios urbanos, a costa de la supresión de terrenos agropecuarios.

Así, el medio ambiente ha sido modificado por todos. La modernidad urbana expresada en los vastos territorios de pobreza que sustentan la ciudad ha sido sin duda un factor importante; también los marcos jurídicos y políticos que han fomentado los crecimientos ilegales. Hay que llamar la atención sobre los recursos naturales, los cuales son finitos, es decir, se agotan y los más son irrecuperables. Una expansión urbana que no atienda la sustentabilidad del medio nos conducirá seguramente a los caminos del desastre ecológico.

Es cierto que hoy no se cuenta con las posibilidades tecnológicas ni culturales para revertir lo ya construido. Pero sí de orientar con una perspectiva ecológica los nuevos crecimientos urbanos de la ciudad; los cuales serán sin duda, en las próximas décadas de enorme magnitud.

Por último reiteramos. El conjunto de propuestas aquí recogidas en torno a la recuperación de una visión más integrada de la expansión urbana con el medio ambiente, tienen necesariamente que enmarcarse en los ámbitos de las decisiones políticas, pero fundamentalmente en las preocupaciones y acciones de la ciudadanía organizada.

BIBLIOGRAFIA CITADA

ANAYA, René. "Vendedores ambulantes. La base de una pirámide de corrupción". Punto, 17 de abril, Núm. 337, 1989.

AZUELA, Antonio y Cruz Soledad. "La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)" En Sociologica, año 4 núm. 9, enero-abril 1989.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho, El Colegio de México, 1989.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. "Corporativismo y privatización en la regularización de la tenencia de la tierra". Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. s/f. (miemo).

BAEZ, Armando, Belmont R. And I.Rosas. "Formaldehyde in rain water in México City Atmosphere" en Geofísica Internacionl, Vol. 23, No. 4, 1984.

BERTRONOU, J. "Programa Nacional de Solidaridad, ¿un nuevo o un viejo modelo de política pública?" en Revista Mexicana de Sociología. IIS/UNAM. Año LV, no. 3 jul-sep, 1993, México.

BRAVO, Humberto, Sosa Rodolfo y Torres Ricardo. "Ozono y lluvia ácida en la ciudad de México" en Ciencias, Revista de Difusión de la Facultad de Ciencias, UNAM, No. 22, abril 1991.

BURGESS, Ernest W. "El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación"; originalmente en The City. Park Robert E. et al., University of Chicago Press, 1925. Reproducción en Estudios de Ecología Humana, Vol. 1, Ed. Labor, Madrid, 1974.

BURGESS, Ernest W. "El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación". En Antología de Sociología Urbana, Bassols, Mario et. al., UNAM, 1988.

CAMPOS, Venutti. Urbanismo y austeridad, Ed. Siglo XXI, México.

CASTAÑEDA, Víctor. "Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el Area Metropolitana de la Ciudad de México. Casos de Estudio: Valle de Chalco, Ecatepec y Tecámac". Centro de Ecodesarrollo, 1988. (mimeo).

CASTAÑEDA, Víctor. "Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el Area Metropolitana de la Ciudad de Mexico." En Grandes problemas de la Ciudad de México. Benitez Zenteno y Morelos José (Comps), Plaza y Valdés y DDF, México, 1988 b.

CENVI. "La producción y consumo de vivienda de alquiler con especial referencia a la ZMCM." SAHOP, México, 1981 (mimeo).

CERVANTES Sánchez, Enrique. "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México". En Cuadernos de Urbanismo, Revista de la División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura. UNAM. No. 1 primer semestre 1990.

CONNOLLY, Priscilla. "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario". En Revista A. Cuestiones metropolitanas, Vol. IX, núm. 25, septiembre-diciembre 1988, Universidad Autónoma Metropolitana, Atzacapozalco.

CONNOLLY, Priscilla. "Promoción inmobiliaria en la ciudad de México (1920-1940). El caso de la colonia Anzures". En Sociológica, año 4, núm. 9, enero-abril 1989.

COPEVI. Investigación sobre vivienda II. La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, México. 1977.

CORNELIUS, Wayne A. Los inmigrantes pobres en la Ciudad de México y la Política. Fondo de Cultura Económica, 1980.

CORTES ROCHA, Javier. Invasiones en suelo urbano, Facultad de Arquitectura. División de Estudios de Postgrado, UNAM, 1986.

CHANFON, Carlos. "El Centro Histórico de la Ciudad de México". En Atlas de la Ciudad de México, UNAM, No. 22, abril 1991.

DDF. El Centro Histórico de la Ciudad de México. Una propuesta para la consulta pública 1984-1986, 1984.

DDF. (a) Para conservar el Centro Histórico, Héchame una manita. Folleto de Divulgación, 1990.

DDF. (b) "Cuantificación de comerciantes ambulantes ubicados en el perímetro A del Centro Histórico". Coordinación General del Consejo del Centro Histórico, enero 1990. (mimeo).

DDF. "Centro Histórico de la Ciudad de México. Centro Histórico Programa de Revitalización. Folleto de Divulgación. s/f.

DELGADO, Javier. "El proceso de metropolización de la ciudad de México". Centro de Ecodesarrollo, México, 1993. (en prensa).

E. Park, E. Burquess y R. Me Kerzie, The City University of Chicago Press, 1925.

ESPINOSA, López Enrique. Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano. 1521-1980. Editado por el autor, 1991.

GARCIA LASCURAIN, María. "La calidad de vida en las periferias urbanas de la Ciudad de México". Centro de Ecodesarrollo, 1993. (mimeo).

GARCIA PEREZ, Agustín. "Delegación y Participación Popular. Caso Tlalpan (1970-1982) ponencia Seminario Estado y Movimientos Sociales Urbanos en México. FCPyS. UNAM. Fotocopia. México. Agosto 1985.

GARCIA PERALTA, Beatriz. "La acción estatal en tierra y vivienda. El caso de Izcalli-Chamapa". El Colegio de México, 1980 (mimeo).

GILBERT, Alan y Ward Peter. Asentamientos populares vs. poder del estado, Tres casos latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia, 1987. Ediciones Gili, México.

HARDOY, Jorge y De los Santos Mario. Impactos de la urbanización en los Centros Históricos latinoamericanos. Proyecto Regional del Patrimonio Cultural (PNUD/UNESCO), Lima, Perú. 1981.

INEGI, SPP. "México, el undécimo país más poblado del mundo". Triunfo Elizalde, Excélsior, 28 julio 1990 y en "Explosivo crecimiento de ciudades medias en diez años". Rangel Jesús, Excélsior, 30 de julio 1990.

IRACHETA, Alfonso. "Los problemas del suelo y la política urbana en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". En Grandes problemas de la ciudad de México, Benitez Centeno y Morelos José (comps). Plaza y Valdés y DDF, 1988.

LEFEBVRE, Henry. El pensamiento marxista y la ciudad. Ed. Extemporaneos, México, 1973.

LEGORRETA, Jorge. Proceso de urbanización en ciudades petroleras. Centro de Ecodesarrollo, 1983.

LEGORRETA, Jorge. La autoconstrucción de vivienda en México. Centro de Ecodesarrollo, 1984.

LEGORRETA, Jorge. "Mercado del Suelo Periférico: sustento del sector inmobiliario en áreas centrales". En Tercera Reunión para definir una Política Nacional de Conservación de Monumentos. Cuadernos de Trabajo No. 3, INAH, Dirección de Monumentos Históricos, 1985.

LEGORRETA, Jorge. En colaboración de Angeles Flores. Transporte y Contaminación en la Ciudad de México. Centro de Ecodesarrollo, 1989.

LEGORRETA, Jorge. "Renta inmobiliaria y mercado del suelo en las periferias urbanas". En Ciudades. La cuestión urbana en los ochenta. Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana, núm. 1. enero-marzo de 1989, págs. 37-47.

McKENZIE, R.D. "El ámbito de la ecología humana". En Antología de Sociología Urbana, Bassols, Mario et. al.. UNAM, 1988.

MILLAN, René. Solidaridad y producción informal de recursos. IIS/UNAM, México, 1994.

MONTAÑO, Jorge. Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos, Siglo XXI Editores, 1976. (2a. Edición).

MORENO, Alejandra. "La crisis en la ciudad" En. México hoy, González Casanova Pablo y Florescano Enrique. Siglo XXI Editores. 1979.

NEGRETE, E. y Salazar H. "Dinámica de crecimiento de la población de la ciudad de México (1900-1980)". En. Atlas de la ciudad de México. DDF y El Colegio de México, 1

PAZ Arellano, Pedro. (Coord). La rehabilitación de la vivienda. Una alternativa para la conservación de los monumentos históricos. Colección Divulgación, INAH. 1988.

PERLO, Manuel. Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. Instituto de Investigaciones sociales, UNAM, Cuadernos de Investigación Social No. 3, 1981.

PRADILLA, C. Emilio. Territorios en crisis. México, 1970-1992. UAM Xochimilco Red Nacional de Investigación Urbana, y editorial Eón 1993.

ROSAS Mantecón, Ana María. "Rescatar el centro. Preservar la historia". En *Ciudades, Centros Históricos, Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana*, No. 8. s/f.

SCHTEINGART, Martha. *Los productores del espacio habitable. Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México. 1989.

SCHTEINGART, Martha. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de México". En *Revista Interamericana de Planificación*. SIAP. Vol. XV. No. 60. diciembre 1991.

TERRA, Juan Pablo. "Posibilidades de incidir en el precio de la tierra urbana". Límites y consecuencias de esas políticas. En *Revista Interamericana de Planificación*. SIAP. Vol. XV. No. 60. diciembre 1981.

TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista*. Editorial Edicol. México, 1979.

TURNER, John. "Asentamientos humanos no regulados". En *Desarrollo Urbano y Regional en América Latina*. México. FCE. 1975.

UNIKEL, Luis. con Gustavo Garza y Ruiz Chiapeto. *El desarrollo urbano en México: diagnóstico e implicaciones futuras*. El Colegio de México. 1975.

UNIKEL, Luis. "Programa de ciudades industriales SOP-NAFINSA. Evaluación y perspectivas". El Colegio de México y Secretariade Obras Públicas. 1976 (mimeo).

VARLEY, Ann. "La zona urbana ejidal y la urbanización de la ciudad de México" En *Revista A. de la Metrópoli Mexicana*. Vol. VI Núm. 15. mayo-agosto. 1985.

VARLEY, Ann. "Relaciones entre la regularización de la tierra y mejoras en la vivienda: el caso de la ciudad de México" En *Revista A. Cuestiones metropolitanas*. Vol. IX. Núm. 25. septiembre- diciembre. 1988.

VEGA, Edna. "Los procesos autogestivos de producción de vivienda en el AMCM". Centro de Ecodesarrollo. 1992. (mimeo).

VILLAVICENCIO, Judith. "El centro de la ciudad de México. Consideraciones preliminares para la definición de su función a nivel metropolitano". En *Revista A. Cuestiones metropolitanas*. UNAM. Azcapotzalco, Vol. IX. No. 25. septiembre-diciembre 1988.

WARD, Peter. "Intra-City Migration to Squatter Settlements in Mexico City". University College. Londres. 1975.

WARD, Peter. México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano. Alianza Editorial y Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México. 1991.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

ALGUIER, Francois. "Contribución al estudio de la renta del suelo urbano". En: Revista Espaces et Sociétés. No. 2. marzo 1971. París. Trad. Unidad de Estudio. División de Arquitectura, Universidad del Valle. Cali, Colombia.

ALONSO, Jorge. Lucha Urbana y Acumulación de Capital. México. Casa Chata. 1980.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. et.al. "De la propiedad a la posesión". En: Desarrollo Urbano y Derecho. México Plaza y Valdés-DDF-UNAM. 1988.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. "De inquilinos a propietarios. Derecho y Política en el Programa de RHP". En: Estudios Demográficos y Urbanos 4. Ciudad de México: CEDDU del COLMEX. Vol. 2. No. 1. enero-abril. 1987. 53-57. págs.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La Legislación del suelo urbano; auge o crisis?. Revista Habitación 7/8. México. FOVISSSTE. 1982.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. "El desarrollo urbano y la tesis de la función social de la propiedad". En: Revista A. Vol. III. Núm. 5. 1982.

AZUELA, ANTONIO y Emilio Dubau. "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas". En: Sociológica No. 4. Verano 1987: La ciudad, el discurso y los actores sociales. México. UAM. 1987. pp. 58-62.

BASSOLS, Mario y Alfredo Delgado. "La CNOP y las organizaciones de colonos". (ponencia). Seminario Estado y Movimientos Sociales Urbanos en México. FCPyS. mimeo. México. Agosto 1985. UNAM.

BEJARANO, Fernando y Lugo Gabriela. Tesis: La acción del Estado, el Capital y la Formación de las colonias populares en la transformación urbana de las tierras ejidales en las Delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan. México. Universidad Iberoamericana. 1981.

CASTAÑEDA, Víctor. "Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el AMCM". En: **Grandes problemas de la ciudad de la México.** México. Plaza y Valdés-DDF-IPN. Colección de Desarrollo Urbano. 1988.

CASTAÑEDA, Víctor. "Mercado inmobiliario en la periferia urbana: los precios del suelo, estudios de caso". En: **Estructura Territorial de la Ciudad de México.** México. Plaza y Valdés-DDF. Colección de Desarrollo Urbano. Vol. I. 1988.

CASTELLS, Manuel. **La ciudad y las masas: sociología de los movimientos sociales urbanos.** Madrid. Alianza. 1986.

CASILLAS, Roberto. "La participación en las decisiones políticas fundamentales. Partidos Políticos y Sistema Electoral ". UNAM, ENEP-Acatlán. 1980.

CASIMIR, Jean. "La estructura de denominación ciudad-campo". En **Revista Mexicana de Sociología.** Vol. XXXI. No. 1. 1969.

CENVI. Investigación pro-regularización de tierras colonia "Emiliano Zapata". (mimeo julio 1971).

CERVANTES, Enrique. "El desarrollo urbano en México" en **Cuadernos de Urbanismo.** México. No. 3, 1er. semestre de 1993. UNAM/Fac. de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado.

CISNEROS, Armando. **Suelo urbano y segregación social.** Revista Habitación 2/3 México. FOVISSSTE. 1981.

CONNOLLY, Priscilla. **Análisis del comportamiento del mercado de bienes raíces en la ZMCM.** México. COPEVI. 1976.

CONNOLLY, Priscilla. Investigación sobre vivienda: mercado de tierra y segregación urbana. **Conflictos sociales en torno al suelo de la ZMCM.** México. CENVI. 1976.

CONNOLLY, Priscilla. **Mercado de tierra y segregación urbana. Conflictos sociales en torno al suelo en la ZMCM.** México. COPEVI. 1976.

CONSEJO CONSULTIVO DEL PRONASOL. **El combate a la pobreza.** Ed. El Nacional, México, 1991.

COULOMB, Rene y Emilio Duhau. La ciudad y sus actores: conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos. México-UAM-IFAL. 1988.

COULOMB, René. Luchas populares por el control de la tierra urbana. Revista Habitación 7/8. FOVISSSTE. 1982.

COULOMB, René. "La vivienda de alquiler en zonas de recién urbanización. El caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1970-1982". Publicaciones del Programa de Vivienda en América Latina. CENVI. México. marzo de 1983. (fotocopia).

CORDOVA, Arnaldo. "La transformación del PNR en PRM, el triunfo del corporativismo en México". En Papers of the IV International Congress of Mexican History. Editado por James W. Wilkie. University of California. 1976.

CORONA MARTINEZ, Ma. del Rocío. Tesis: El papel de los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México. El caso de San Miguel Teotongo. UNAM. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales. 1984.

CORNELIUS, Hayne. Los inmigrantes pobres en la Ciudad de México y la política. Ed. FCE. México.

CORNELIUS, Hayne. "Contemporary Mexico: an structural analysis of urban caciquismo en The caciques: Oligarchical politics and system of caciquismo in the luso hispanic world, Kern. R. Editors. University of New Mexico Press, 1973.

CORNELIUS, Hayne. "Urbanización y demandas políticas: participación política entre migrantes pobres en las colonias latinoamericanas". Revista Demografía y Economía. El Colegio de México. Vol. VIII. No. 2. 1974.

CRESEM. Dirección de Prevención y Desarrollo Social. Programa de la Comunidades "Federal Burocrática", Huixquilucan, Estado de México. (documento interno 1984).

DELGADILLO, Javier. "El Estado mexicano frente a los retos de las demandas sociales actuales" en Momento Económico. México. No. 61 mayo-junio de 1992.

DELGADO, Javier. El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al año 2000. CECODES. (mimeo agosto, 1988).

DELGADO, Javier. El proceso de metropolización de la ciudad de México. 1970-1986. (mimeo, 1988).

DELGADO, Javier. "La estructura segregada de la ciudad de México: 1979-1986". En *Grandes problemas de la ciudad de México*. Plaza y Valdés-DDF-IPN. 1988.

DELGADO, Javier. "El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al año 2000". En *Estructura Territorial de la Ciudad de México*. México. Plaza y Valdés-DDF. Colección de Desarrollo Urbano. Vol. I. 1988.

DIAZ Y DIAZ, Martín. "Las expropiaciones urbanísticas en México. Aproximaciones a un proceso sin teoría". En: *Desarrollo Urbano y Derecho*. México. Plaza y Valdés-DDF-UNAM. 1988.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL ESTADO DE MEXICO. "La urbanización popular en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". (mimeo). 1984.

DRESSER, Denise. "PRONASOL: los problemas de la gobernabilidad" en *El Cotidiano*. México. No. 49, julio-agosto de 1992.

DUAHU, Emilio. "Reordenamiento urbano y desconcentración territorial. Comentarios al programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana y la Región Centro". En *Revista A De la Metrópoli Mexicana*. Vol. VI. No. 14. mayo-agosto, 1985. UAM.

DURAND, Jorge. *La ciudad invade al ejido*. México. Casa Chata. 1983.

DURAN-LASSERVE, Alain. "La cuestión del suelo y la problemática en las ciudades de los países en desarrollo; tendencias generales de la evolución actual". En *Revista A De la Metrópoli Mexicana*. Vol. VI. No. 15. mayo-agosto de 1985. México. UAM. 1985.

FERNANDEZ DEL CASTILLO, Germán. *La propiedad y la expropiación*. Ciudad de México. Escuela Libre de Derecho. 1987.

FIDEL, Carlos. *Elementos de Renta Urbana: los fraccionamientos*. México. UAM-GERNIKA. 1988.

FURTAK, R. "El PRI: Integración Nacional y Movilización Electoral". En *Foro Internacional*. México. Vol. 9. Núm. 2. 1969.

GONZALEZ, Enrique. "Seis tesis sobre el Programa Nacional de Solidaridad" en *El Cotidiano*. México. No. 49, julio-agosto de 1992.

GARCIA BELLIDO, J. y L. González Tamarit. Para comprender la ciudad. Claves sobre los procesos de producción del espacio. Ed. Nuestra Cultura. Colección Hacer la Ciudad.

GARCIA LASCURAIN, María. "Calidad de vida en la periferia de la Zona Metropolitana de la ciudad de México". En Medio Ambiente y Calidad de Vida. México. Plaza y Valdés-DDF, Colección Desarrollo Urbano. Vol. III. 1988.

GARCIA PERALTA, Beatriz. "Estado y capital privado en el fraccionamiento Izcalli Chamapa". En Revista Mexicana de Sociología. No. 4/81. UNAM.

GARCIA P., Agustín. "Delegación y participación popular. Caso Tlalpan (1970-1982)". Pon. Sem. Estado y Movimiento Social Urbanos en México. UNAM. México. Agosto 1985.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO. Plan Sagitario: Vocalía Técnica. (mimeo julio, 1979).

GORDON, SARA "La política Social y el Programa Nacional de Solidaridad", en Revista Mexicana de Sociología. IIS/UNAM, Mex. Año LV, No 2 Abril-Junio 1993

GUERRERO, María Teresa y otros. Especulación y Fraude en el fraccionamiento Nuevo Paseo de San Agustín. México. (mimeo, 1974).

GRUPO OMICRON. Ampliación Chiconautla. s.l., s.f., (meca. fotocopia).

HARVEY, David. "Valor de uso, valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano en Urbanismo y desigualdad social. Mex. Siglo XXI. 1979. Cap. 6.

HERNANDEZ GIL, Antonio. La función social de la posesión. (Ensayo de teorización sociológico-jurídico). Madrid. Alianza-Editorial. 1969.

HIERNAUX, Daniel. "La ideología urbano-regional del Estado" en Ciudades. México. No. 1 enero-marzo de 1989 Red Nacional de Investigación Urbana.

HOROWITZ, Irving. L. "Electoral politics, urbanization and social development in Latin American". En Glen H. Beyer Ed. The Urban Explosion in Latin America". Cornell University Press, Ithaca. 1967.

IRACHETA, Alfonso. "La base económica de la estructura urbana". En Hacia una planeación urbana crítica. México. UAM. 1988.

IRACHETA, Alfonso. El suelo, recursos estratégicos para el Desarrollo Urbano. UAEM. Edición Ciencia y Técnica. Toluca, México.

IRACHETA, Alfonso. "Los problemas del suelo y la política urbana en la ZMCM". En *Grandes Problemas de la Ciudad de México*. México. Plaza y Valdés-DDF-IPN. 1988.

JAMES M. Malloy. Ed. "Authoritarianism and corporatism in Latin America". University of Pittsburg Press. 1975.

LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA. México. Ed. Porrúa. 1986/

LÉGORRETA, Jorge. "El suelo y la vivienda en los procesos de expansión urbana de la ciudad de México". Ponencia presentada en el Seminario Alternativas Metropolitanas. UAM-ILPES. 19-21. Octubre 1988. (mimeo).

LEGORRETA, Jorge. El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular. *Revista Habitación 7/8. FOVISSSTE.* 1982.

LERNERIA SIGAL, Bertha. "PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL". En México: Realidad Política y sus Partidos. Instituto Mexicano de Estudios Políticos, A.C. 1970.

LOMMITZ, Larissa. "Un modelo de la estructura del poder en México urbano". En *Ciudades y Sistemas Urbanos*. Clacso. Buenos Aires. 1984.

MARX, Carlos. El capital. México. Fondo de Cultura Económica. (Tomo III). 16a. reimp. 1980.

MENDEZ, Alejandro. "Vivienda en arrendamiento y nivel de vida" en *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales* FCPyS/UNAM. México. Año XXXIII, abril-junio, 1987.

MIER Y TERAN, Arturo. "Reflexiones sobre la expansión de la Metrópoli en el Valle de México". *Habitación*. Año 2. Núm. 7/8. julio-diciembre de 1982.

MOCTEZUMA, Pedro y Bernardo Navarro. Acumulación de capital y utilización del espacio urbano, para la reproducción de la fuerza de trabajo. El caso de una colonia popular: San Miguel Teotongo. (Tesis). México. Facultad de Economía. UNAM. 1980.

MONTAÑEZ-OJEDA, Jorge y Huerta-Avalos Manuel. "Régimen tributario de la propiedad raíz urbana en el Valle de México". En Desarrollo Urbano y Derecho. México. Plaza y Valdés-DDF-UNAM. 1988.

MORENO TOSCANO, Alejandra. "La ciudad en crisis". En México Hoy. Siglo XXI.

MORENO ESQUIVEL, Ma. Eugenia. "Promoción inmobiliaria y promoción de la marginalidad social". (Comentarios al ensayo de Legorreta). En Revista Ciudades. enero-marzo 1989. RNIU. México. No. 1. pp. 48-55.

NAVARRO, B.B. y Moctezuma. La renta del suelo urbano y su precio. Proposición de conceptualización en Iglesias, P. "La teoría de la renta del suelo antología". (mimeo).

NUÑEZ-CASTAÑEDA, José. "Consideraciones sobre la eficacia de la Ley en materia de desarrollo urbano". En Desarrollo Urbano y Derecho. México. Plaza y Valdés-DDF-UNAM. 1988.

NUÑEZ, Oscar. "Formas de control e integración de las masas urbanas de la Ciudad de México". (mimeo).

NUÑEZ, Oscar. "INFONAVIT. Un Sistema Corporativo para Asalariados Bajos". En Emilio Pradilla. (Comps). Ensayos sobre el problema de vivienda en América Latina. UAM-Xochimilco. México. 1982.

ORNELAS D., Jaime. "El Estado que se va" en Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana. México. Año 1, no. 1, 1988.

ORTIZ DE ZAVALLOS, Luis. Tierra y Urbe. La Habana. Biblioteca Cosío Villegas. 1976.

PRADILLA C., Emilio. Capital, Estado y vivienda en América Latina. Ed. Fontamara. México, 1987.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHALCO 1985-198. s/f.

Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac. Gobierno del Estado de México. SDUyOP. H. Ayuntamiento de Tecámac. s.l., s.f.

PARE, Luisa. "Diseño teórico para el estudio del caciquismo actual en México". Revista Mexicana de Sociología. Vol. 34. No. 2. 1972.

"POBLAMIENTO Y PODER: CINCO CASOS". Publicaciones Dinámica Habitacional III. Época. No. 6.

QUEZADA, José Luis. "Mecanismos de control estatal en el movimiento urbano popular: el caso del Campamento 2 de Octubre- Iztacalco, D.F.". (Ponencia) FCPyS. UNAM. Fotocopia. México. Agosto 1985.

RESTREPO Iván. (Coord.) **La contaminación atmosférica en México: sus causas y efectos en la salud.** Comisión Nacional de Derechos Humanos. (CNDH) 1992.

REYNA, José Luis. "Control Político, Estabilidad y Desarrollo en México". Cuadernos del Centro de Estudios Sociológicos. No. 3. 1974. El Colegio de México.

REVISTA A. Cuestiones Metropolitanas. México. UAM. Vol. IX. No. 25. septiembre-diciembre de 1988.

RIVERA MARTIN, Gloria y R. Montes de Avila. "El crecimiento de la ciudad de México y sus efectos en los ejidos del D.F.". En *Revista Economía*. XXX6 (1967).

SCHTEINGART, Martha. "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano". El caso de México. En *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*. UAM- X. México. 1982. pp. 59-80.

SCHTEINGART, Martha. El proceso de formación y consolidación de un asentamiento popular en México: ciudad Nezahualcóyotl. *Revista Interamericana de Planificación*. Vol XV. No. 57. marzo 1981.

SCHTEINGART, Martha. Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la ciudad de México. En: *Revista Interamericana de Planificación*. Vol. XV. México. SIAP. 1981.

SCHTEINGART, Martha. "Crecimiento urbano transformación de terrenos rurales de propiedad colectiva y políticas del Estado". (Los casos de Abidjan y la ciudad de México) en *Revista A:De la Metrópoli Mexicana*. Vol. VI. No. 15. mayo-agosto 1985. México. UAM. 1985.

SOMS García, Estéban. **La hiperurbanización en el Valle de México.** México. UAM-A. 1986. 2 volúmenes.

SORDO, José Ramón. "Sistema de valores de la tierra y organización del espacio urbano en la ciudad de México". (Fotocopiado).

SUSTAETA ELUSTIZA, Angel. Propiedad y Urbanismo. (lo urbanístico como límite del derecho de propiedad). Madrid. Montecorvo. 1978.

TERRA, Juan Pablo. El problema de la tierra en el crecimiento de las ciudades latinoamericanas. Vivienda. INFONAVIT. 1979.

TOPALOV, Christian. La urbanización capitalista. México. Ed. Edicol. 1979.

TURNER, John. "Asentamientos humanos no regulados". En Desarrollo Urbano y Regional en América Latina. México. FCE. 1975.

VARLEY, Ann. "La zona urbana ejidal y la urbanización de la ciudad de México?". En Revista A De la Metrópoli Mexicana. Vol. VI. No. 14. mayo-agosto 1985. UAM.

WARMAN, Arturo. "La crisis agraria". En México Hoy.

YUJNOVSKI, Oscar. La renta del suelo y la configuración del espacio medio ambiente urbano en Revista Interamericana de Planificación. Vol. XI. No. 41. marzo 1977.

ZEPEDA, Mario. "El PRONASOL: la política y la pobreza (tejiendo en el telar de Penélope)" en Memoria. México. No. 36, octubre de 1991.

ZICCARDI, Alicia. 1982. "Corporativismo urbano: Col. Ex-Hipódromo de Peralvillo". En Revista Habitación. No. 5. enero-mayo. FOVISSSTE. México.

A N E X O S

GUIÓN DE LA ENTREVISTA SOBRE EL MERCADO DEL SUELO Y LA ESTRUCTURA DE PODER DE LOS AGENTES PROMOTORES

A. DATOS GENERALES

- 1. Nombre de la colonia o municipio**
- 2. Datos relevantes de la ubicación y la localización geográfica**
- 3. Año inicial del poblamiento**

B. MERCADO DEL SUELO

- 1. Tipo de propiedad de la tenencia de la tierra (predominante)**
- 2. Factores generales relevantes de la incorporación del suelo a usos urbanos**
- 3. Hectáreas de la superficie en promoción**
- 4. Número y dimensiones de lotes vendibles**
- 5. Ocupación de lotes por manzana construidos y habitados (realizar croquis)**
- 6. Tipos de documentos que amparan la venta**
- 7. Características de los traspasos y costos**

C. DE LOS AGENTES PROMOTORES

- 1. Principales agentes promotores encargados del amparo y de la venta directa del suelo**
- 2. Principales relaciones y amparos políticos detectados**
 - Con otras organizaciones similares**
 - Con autoridades delegacionales, municipales. Nombres y cargos**
 - Con organizaciones políticas locales y estatales (principalmente PRI, CNOP, CTM o CNC); nombres y cargos**
 - Con otras autoridades estatales o instancias políticas generales. Nombres y cargos**
 - Acciones concretas de movilización del apoyo político (mitines de campañas electorales, actos de apoyo a presidentes municipales, etc)**
- 3. Principales agentes encargados de las gestiones de los servicios. Sus relaciones políticas**
- 4. Características de las gestiones de regularización (en su caso)**

D. SERVICIOS URBANOS

1. Servicios con que se cuenta en la colonia

- Costos globales y gestiones realizadas ante dependencias públicas
- Participación de la mano de obra
- Formas de financiamiento. Cuotas y plazos

GUIÓN DE LA INVESTIGACIÓN A LAS ORGANIZACIONES SOBRE PROMOTORES INMOBILIARIOS

1. Antecedentes. Factores generales que incluyeron o determinaron el surgimiento de la organización

2. Estructura y funcionamiento de la organización de promotores inmobiliarios. Niveles de decisión y participación de las bases.

- Bases jurídicas de constitución
- Estructura formal de la organización. Instancias de decisión más importantes; funcionamiento interno; reuniones y formas de elección de dirigentes.
- Cuotas para sostenimiento de la organización

3. Relaciones con otras instancias. Bases de sustentación política.

- Con otras organizaciones similares
- Con autoridades delegacionales, municipales. Nombres y cargos
- Con organizaciones políticas locales y estatales (principalmente PRI, CNOP, CTM o CNC); nombres y cargos
- Con otras autoridades estatales o instancias políticas generales. Nombres y cargos
- Acciones concretas de movilización de apoyo político (mitines de campañas electorales, actos de apoyo a presidentes municipales, etc.)

GUIÓN DE LA INVESTIGACIÓN A LAS ORGANIZACIONES SOBRE MERCADO DEL SUELO

1. Planeación Urbana

- **Concepción del plan general de urbanización. Objetivos y programas de obras específicas**
- **Extensión física del área; número y tamaño de lotes**

2. Control y mercado de tierra

- **Antecedentes de la colonia y origen de tenencia del suelo**
- **Criterios y mecanismos de ocupación de terrenos. Costos, cuotas y plazos**
- **Formas y mecanismos de traspasos**
- **Terrenos asignados, habitados y por asignar**

3. Gestionar e introducción de servicios. Agua, luz, escuelas, calles (un apartado por cada servicio)

- **Costos globales y gestiones realizadas ante dependencias públicas**
- **Participación de la mano de obra**
- **Formas de financiamiento. Cuotas y plazos**

GUIA DE ENTREVISTA Y TECNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACION SOBRE LA EXPANSION TERRITORIAL DE LOS TAXIS COLECTIVOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

A. Recorrido principal. Terminales y kilometraje aproximado cubierto. Número de recorridos promedio al día y aproximación de pasajeros transportados al día por unidad (combi y minibús)

B. Tarifas. Aproximación por kilómetro recorrido y total (según extensión y horario)

C. Agrupación, empresa o sindicato al que pertenece la ruta o ramal (distinguir el nombre de la agrupación y la organización política general). Nombres de los principales dirigentes de las rutas, agrupaciones, etc., incluyendo diputados, senadores, presidentes municipales, etc.

D. Importancia de ruta investigada. Cantidad aproximada de unidades de la agrupación y de la ruta (sedán, combis y minibuses)

E. Otros aspectos generales de importancia (monopolio del modo, condiciones de trabajo, amparo político de los dirigentes, corrupción, perspectivas de los taxis colectivos, etc.)

C. TECNICA DE INVESTIGACION

Entrevistas directas con choferes, despachadores y directivos de las rutas. Se abordarán las unidades desde la base inicial y se entrevistará a los choferes durante el recorrido hasta la base terminal. También se realizarán entrevistas con los despachadores de preferencia en periodos de descanso. De ser posible se entrevistarán ha algunos directivos.

D. INSTRUMENTOS DE TRABAJO

a. Mosaico de la ZMCM en planos topográficos de la SPP, escala 1:50 000.

b. Libreta de apuntes y tarjetas (tamaño esquila)

E. PRODUCTOS DE LA INVESTIGACION

a. Plano de la ZMCM indicando los recorridos principales de las rutas investigadas

b. Elaboración y estructuración de los datos (de preferencia a máquina)