



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

00182

124.



LA URBANIZACIÓN PERIFÉRICA

MERCADO DEL SUELO Y URBANIZACIÓN POPULAR
EN LA CIUDAD DE PUEBLA ENTRE 1970 Y 1990

TESIS

Que para obtener el Grado de:

DOCTOR EN URBANISMO

presenta

NICOLÁS ESTEBAN LÓPEZ TAMAYO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MÉXICO, D.F. / 1997



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.

LA URBANIZACION PERIFERICA

(Mercado de Suelo y Urbanización Popular en la ciudad de Puebla entre 1970 y 1990)

Por Nicolás E. López Tamayo
Septiembre de 1994

El presente trabajo de tesis tiene como tema central de análisis a la Urbanización Popular Periférica, éste fenómeno urbano es la expresión del proceso expansivo del territorio de las ciudades basado principalmente en el comportamiento -- del mercado inmobiliario.

Particularmente se estudia la urbanización contemporánea en las últimas dos décadas a través de uno de los hechos más característicos de las ciudades mexicanas: la colonia popular asentada en terrenos ejidales y comunales.

El planteamiento central que asume la investigación, con sidera que una de las modalidades de la expansión territorial para la mayoría de las ciudades del país en los últimos veinte años, ha sido resultado de un permanente proceso de ocupación de tierras de uso agrícola y de tenencia ejidal y comunal. Lo que en esencia ha determinado el surgimiento de la urbanización popular periférica.

El caso de estudio que se aborda es la Ciudad de Puebla en el periodo que va de 1970 a 1990, haciendo énfasis en la - década de los ochentas, en la que se consolida como la cuarta ciudad del país por su número de habitantes y experimenta un proceso metropolitano que extiende su influencia a diez y - seis municipios.

El trabajo en su conjunto está estructurado en tres partes y siete capítulos, a lo largo de los cuales, se aborda el tema de investigación desde el punto de vista conceptual, metodológico y en el ámbito de la realidad nacional, local y del caso de estudio seleccionado. El último capítulo contiene una serie de recomendaciones y conclusiones en el cual se señalan algunos lineamientos generales que solucionen el problema objeto de la tesis.

VOBO. DIRECTOR DE TESIS
INTRO. EN ARQ. XAVIER CORTES ROCHA.

THE PERIPHERIC URBANIZATION

(Land Marketing and Popular Urbanization in the city of Puebla
between 1970 and 1990)

by Nicolás E. López Tamayo

Septiembre de 1997

The present thesis has a main aspect of analysis the popular peripheric urbanization, this urban phenomenon is the expression of the process of expansion of the territory within the cities. This is based mainly on the behavior of the real estate marketing.

In particular it is a study of the contemporary urbanization in the last two decades through one of the most characteristic facts of the Mexican cities: *The lower adress neighborhood supplied by the government (ejido) and the communal lands.*

The main position assumed in this research concerns one of the modes of territorial expansion experimented within most mexican cities in the last twenty years. This is a result of a permanent process of occupation of lands for agricultural case, ejido and communal tenancy. This has definetly determited the rise of the popular peripheric urbanization.

The case of study is Puebla from 1970 to 1990, with emphasis on the decade of the eighties, in this time the city became the fourth largest populated city in Mexico and experienced a Metropolitan process that influenced to sixteen municipalities.

All together this work is structured in three parts and seven chapters. In each one the theme of the research is from a conceptual point of view, methodological and in the field of the national reality, local and the case of study. The last chapter contains a series of recomendations and conclusions in wich it is pointed out some general parameters that solve problems that is the object of this thesis.

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

I

PRIMERA PARTE: ASPECTOS CONCEPTUALES

Capítulo I MARCO DE REFERENCIA

1.- El Problema de la Investigación	Pág. 1
2.- El Caso de Estudio	6
3.- Problemática Teórica	8

Capítulo II ELEMENTOS PARA EL ANALISIS DE LA URBANIZACION POPULAR

1.- La Ciudad y la urbanización	23
2.- Suelo Urbano y mercado inmobiliario	24
3.- La Urbanización popular	28
4.- Tesis básicas sobre la urbanización contemporánea	31
5.- Modelo analítico de la investigación	33

SEGUNDA PARTE: CONTEXTO NACIONAL Y LOCAL

Capítulo III LA URBANIZACION Y EL PROBLEMA DEL SUELO EN MEXICO

1.- Incorporación de suelo al desarrollo urbano	38
2.- Intervención del Estado	42
3.- La urbanización popular periférica	48

Capítulo IV PUEBLA: UNA CIUDAD EN EXPANSION

1.- Antecedentes generales	52
2.- Primera expansión urbana. 1930-1970	55
3.- Metropolización y crecimiento territorial. 1970-1990	58
4.- Determinantes de la urbanización popular periférica	65
5.- Dinámica del mercado de suelo y la urbanización popular periférica	82

TERCERA PARTE: ANALISIS DE CASOS DE ESTUDIO

Capítulo V LA URBANIZACION DE LOS EJIDOS Y LA EXPANSION TERRITORIAL

1.- Incorporación del suelo para uso urbano-industrial	86
2.- Asentamientos humanos irregulares	89
3.- Dinámica de la urbanización en ejidos urbanos	92

Capítulo VI EL EJIDO DE SAN BALTASAR CAMPECHE: UN CASO TIPICO DE LA URBANIZACION POPULAR PERIFERICA

1.- Antecedentes generales	105
2.- Evolución territorial	107
3.- Estructura urbana	110
4.- Intervención de los agentes sociales urbanos	111
5.- La Urbanización popular	112
6.- La Urbanización de tres colonias populares	
6.1. Estrategia de la Investigación	114
6.2 Recolección de datos	116
6.3 Análisis comparativo de la urbanización popular	119

Capítulo VII CONCLUSIONES GENERALES DEL ESTUDIO

127

1.- La planeación urbana popular

129

2.- Regulación del mercado de suelo

131

3.- Mecanismos de control jurídico

132

4.- Mecanismos de control social

133

BIBLIOGRAFÍA

136

ANEXO

141

“... Socializar la condición de ciudadanía no es simplemente urbanizar materialmente las periferias, hacer más equipamientos y dar más servicios. Es, sobre todo, crear las condiciones culturales para que la población menos integrada socialmente viva la ciudadanía, formule sus demandas y exigencias y utilice realmente la ciudad y sus bienes colectivos.”

Jordi Borja

“Hacia la Ciudad Democrática”

DIRECTOR DE TESIS:

MTRO. XAVIER CORTÉS ROCHA

SINODALES PROPIETARIOS:

**DR. FERNANDO GREEN CASTILLO
DR. BERNARDO NAVARRO BENITEZ
DR. RAFAEL LÓPEZ RANGEL
DR. SERGIO FLORES GONZÁLEZ**

SINODALES SUPLENTE:

**DR. ÁLVARO SÁNCHEZ
M. EN ARQ. HORACIO LANDA**

*A mis padres: Estéban y Amparo.
... por su comprensión y apoyo ...*

*Para Nadia, Mayra y Rosa María.
... las mujeres de mi vida ...
por su infinita paciencia ...*

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Introducción

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación tiene como tema central el análisis de la Urbanización Popular Periférica; este fenómeno urbano es la expresión del proceso expansivo del territorio de las ciudades basado principalmente en el comportamiento del mercado inmobiliario. Particularmente se estudia la urbanización contemporánea de las últimas dos décadas a través de uno de los hechos más característicos de las las ciudades mexicanas: *la colonia popular asentada en terrenos ejidales y comunales*.

La urbanización popular forma parte de la expansión territorial de las ciudades del país, es uno de los fenómenos más relevantes en la actualidad y ha sido preocupación del urbanismo moderno; tanto en dependencias gubernamentales, como en centros universitarios y de investigación. Muchos y variados han sido los enfoques del problema; sin embargo, el crecimiento acelerado y con un control limitado de las ciudades sigue latente, involucrando, cada vez más a amplios sectores sociales de la población y con profundas implicaciones en la calidad de la vida de los habitantes de las ciudades. En este contexto se ubica la pertinencia del tema propuesto.

El planteamiento central que asume la investigación considera que una de las modalidades de la expansión territorial experimentada por la mayoría de las ciudades del país en las últimas dos décadas; ha sido resultado de un permanente proceso de ocupación de tierras de uso agrícola y de tenencia ejidal y comunal. Lo que en esencia ha determinado el surgimiento de la urbanización popular periférica.

Esta urbanización ha sido promovida por diversos actores sociales, destacándose los que integran los sectores sociales populares. Ha sido resultado de las contradicciones sociales inherentes al desarrollo urbano contemporáneo, marcadas por la incapacidad objetiva de la mayoría de la población de acceder al mercado formal de suelo urbanizado.

En lo fundamental se trata de un problema estructural, ya que no se han generado los mecanismos estatales, ni privados que ofrezcan opciones alternativas para que la mayoría de la población pueda

adquirir un terreno, una vivienda o acceder a la infraestructura y equipamientos urbanos. Esta situación ha provocado la aparición de un mercado de suelo ilegal, irregular y multiformal; que ha definido los ritmos y las formas de la urbanización de las últimas dos décadas.

El caso de estudio que se aborda es la Ciudad de Puebla en el período que va de 1970 a 1990, haciendo énfasis principalmente en la década de los ochentas, en la cual se consolida como la cuarta ciudad del país por su número de habitantes y experimenta un proceso metropolitano que extiende su influencia a más de diez y seis municipios y pertenece al área Megalopolitana de la Ciudad de México.

El trabajo en su conjunto está estructurado en tres partes que contienen siete capítulos, además de anexos metodológicos y cartográficos.

La primera parte está dividida en dos apartados que se refieren a los aspectos conceptuales del tema de investigación: el primer capítulo contiene el marco conceptual del objeto de estudio y termina con el capítulo dos, en el cual se desarrolla la construcción del objeto de investigación, los elementos teóricos para el análisis de la urbanización popular, las tesis básicas que sustentan el trabajo y el modelo analítico de la investigación. En este último, se formalizan los procesos y las relaciones teóricas y empíricas supuestas que se pretenden investigar. De igual manera, este capítulo pretende constituirse en el vínculo entre el planteamiento teórico y la investigación propiamente dicha, que desde nuestro punto de vista epistemológico, se inicia desde el planteamiento del problema.

En la segunda parte se analiza muy en lo general, el contexto nacional y local. En el capítulo tres se hace una revisión somera del objeto de estudio a nivel nacional y en el cuarto se analiza el caso de la Ciudad de Puebla, enfatizando el problema del mercado del suelo y su relación con la urbanización popular periférica.

La tercera parte, se refiere al análisis de los casos de estudio, está dividida en cuatro capítulos. El quinto capítulo se refiere al análisis de la urbanización de las tierras ejidales periféricas de la Ciudad de Puebla y su relación con los problemas sociales urbanos que se analizan. El sexto contiene el estudio específico del Ejido de San Baltasar Campeche, seleccionado entre los ejidos como el más representativo, de la urbanización popular periférica contemporánea.

El séptimo capítulo hace una reflexión de la situación actual de la ciudad y sus perspectivas futuras.

a partir de una intervención creciente de la iniciativa privada y de los nuevos planes y programas de la gestión gubernamental actual, con la implementación del Programa de Desarrollo Regional Angelópolis, que sin duda impactará las formas y los mecanismos de la urbanización de la ciudad.

El trabajo ha requerido una actividad investigativa y de reflexión de dos años y ha sido moldeado por las aportaciones del Tutor de la Tesis Mtro. Xavier Cortés Rocha, el Dr. Eckart Ribbeck responsable de la línea de investigación, el Dr. Bernardo Navarro Benitez profesor investigador universitario, como asesor externo y el Mtro. Rafael López Rangel con quienes se discutieron los planteamientos teóricos y metodológicos del trabajo, en el marco de uno de los seminarios de temas selectos. De igual manera, fueron valiosas las aportaciones hechas por los demás alumnos integrantes del doctorado, algunos ya titulados, con quienes discutimos los avances de la investigación en varias ocasiones.

Por diversas razones, de trabajo y personales, la investigación tuvo muchas interrupciones y necesariamente se alargó. Sin embargo, tuvo la ventaja de ver terminado un período gubernamental, estatal y municipal que fue particularmente significativo para la urbanización popular periférica, de la presentación del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla en 1992 y el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis de la actual gestión gubernamental estatal.

El trabajo de campo y el cartográfico lo realizamos con pasantes de servicio social y tesis de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Puebla, con los cuales hemos realizado dos tesis de licenciatura que han emanado de esta investigación.

Los análisis, enfoques y conclusiones los asumo personalmente, así como la eventual generalización de los resultados. Este no es un trabajo terminado en sentido estricto, ya que la investigación de la realidad es un proceso permanente que no termina, apenas se inicia con su conocimiento y reflexión.

Nicolás E. López Tamayo.

Verano de 1994.

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Primera Parte
Aspectos Conceptuales

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capítulo I

CAPÍTULO I. MARCO DE REFERENCIA.

1. *El Problema de la investigación.*

La investigación tuvo como propósito fundamental el estudio del proceso de urbanización de la Ciudad de Puebla, a través de dos fenómenos que han determinado la dinámica histórica de su estructura territorial en los últimos veinte años: *el funcionamiento del mercado del suelo y la urbanización popular periférica.*

Se parte del supuesto de que las relaciones entre el mercado del suelo y la urbanización popular periférica explican los mecanismos de expansión territorial en sus primeras etapas; en las cuales se da una intervención creciente de diversos agentes sociales, entre los que destacan: los propietarios agrícolas, los funcionarios gubernamentales, los rentistas urbanos, los fraccionadores y los constructores.

Estas relaciones no niegan los vínculos de estos procesos a mecanismos más generales definidos en dimensiones macroterritoriales, como es el caso: de la industrialización, las migraciones de la población, el impacto de las políticas estatales o el desarrollo de la actividad comercial y de servicios en la ciudad. Para el caso de la Ciudad de Puebla, la urbanización vinculada a estos procesos complejos es una etapa que se dio entre los años sesentas y setentas, en tanto que definieron los cambios y las transformaciones en la estructura territorial que hoy en día garantizan las condiciones expansivas y especulativas del crecimiento físico.

Una segunda etapa de la expansión territorial es provocada, entre los años setentas y noventas, por el mercado especulativo inmobiliario; en el cual la compra-venta de tierras ha jugado un papel relevante. Este mercado ha tenido como protagonistas a diversos agentes sociales que han determinado el modo de producción del territorio de la ciudad, siempre en la lógica de la acumulación de capital y con preponderancia de fracciones capitalistas monopólicas.

En un primer nivel de análisis se ubica el desempeño y comportamiento histórico de estos agentes

sociales, pero sobre todo, destacando su impacto en el territorio y en los conflictos sociales que se han generado.

Si bien es cierto que las evidencias territoriales de estos procesos señalan distintas formas de expresarse como sería el caso de: el fraccionamiento de tierras, la producción de vivienda, las obras de infraestructura pública o la creación de reservas territoriales; la investigación se ubica fundamentalmente en el estudio de la colonia popular periférica.

En este sentido, el objeto de investigación es la colonia popular asentada en terrenos ejidales. Se pretende explicar los mecanismos mediante los cuales se urbanizan las tierras ejidales que rodean a la mayoría de las ciudades del país.

En los últimos veinte años se asiste a un proceso de expansión territorial, en el cual los asentamientos humanos llamados irregulares han adquirido una importancia relevante, tanto para los grupos sociales populares, como para el Estado y de manera particular, para el promotor inmobiliario todos ellos participantes de la incorporación de suelo agrícola a usos urbanos.

En suma, el problema de la investigación queda definido por el estudio de la urbanización del ejido, del cambio de valor de uso del terreno y del final de un largo proceso de proletarización. En un proceso lento que normalmente tarda de 20 a 30 años y que no significa el fin del trabajo agrícola y del campesino ejidatario; pero si anuncia que el proceso esta llegando a su fin y que asistimos a los primeros intentos del ejidatario por adaptarse a una nueva situación y por incorporarse definitivamente al mercado de trabajo como mano de obra liberada. En consecuencia, ocurre que en un mismo territorio y en un mismo espacio de tiempo se da la destrucción del ejido, la urbanización la descampesinización y la proletarización.¹

Desde este enfoque del problema, la expansión territorial de las ciudades del país tiene profundas implicaciones sociales y económicas y no tan solo espaciales o territoriales como tradicionalmente se le ha considerado por el urbanismo contemporáneo. Por lo tanto, debe verse como un problema de ordenamiento del territorio con implicaciones sociales, económicas y políticas que actúan como variables dependientes; lo cual significa que se deben superar las contradicciones y conflictos sociales

¹ Véase: Durand, Jorge. *La Ciudad Invade el Ejido*. Edic. de la Casa Chata. No.17. Cultura SEP. Mex. 1983.

que se producen por el proceso expansivo de las ciudades.

El ejido periférico se ha convertido en el punto de interés de miles de personas, cada día que transcurre se mejoran las ofertas de compra y suben los precios de los terrenos, la demanda por tierra urbanizable se hace de manera persistente. Esta situación es provocada por la construcción de equipamientos urbanos o por obras de infraestructura estatales; de igual manera por la creación de una reserva territorial; por la pobreza del ejidatario o simplemente por las necesidades del inversionista inmobiliario. Así como por la insuficiencia en la dotación de suelo urbanizable para vivienda de todos los sectores sociales.

Estas situaciones descritas, van produciendo un modelo de urbanización dirigido a los intereses del mercado inmobiliario, lo que provoca una distribución territorial segregada, de la población. Las zonas periféricas de la ciudad que son para la expansión territorial, son ocupadas por asentamientos precarios en una primera etapa, que han surgido por una demanda creciente de vivienda, suelo y servicios urbanos, al que la mayoría de la población no puede acceder por los mecanismos formales del mercado.

Sin lugar a dudas que el fraccionamiento del suelo de propiedad ejidal no es el único soporte material de la expansión territorial de las ciudades, existen otras formas de propiedad que también están sujetas al mercado inmobiliario periférico aunque su tenencia revista características diferentes y que también forman parte de la urbanización popular, tal es el caso de los terrenos de propiedad privada en los cuales se han creado fraccionamientos populares o han estado sujetos a invasiones o posesiones ilegales.

Sin embargo, en la presente investigación centraré el análisis en las colonias populares fundadas en las tierras de propiedad ejidal, sin olvidar las vinculaciones que tiene este fenómeno con las otras formas que adopta la urbanización popular.

Otro de los problemas que involucra la urbanización periférica es el que se refiere a la ilegalidad del régimen de propiedad y a la informalidad del mercado de suelo popular.

Por lo que se refiere a la "ilegalidad" o a la "irregularidad" de la colonia popular es una tergiversación de su ambigua situación jurídica..." No solo porque existen, en el propio orden jurídico, muchos tipos de irregularidad, sino porque la norma jurídica con base en la cual se dice que un acto es

irregular, puede tener en la práctica, diferentes significados para los actores sociales, dependiendo de las condiciones políticas y culturales prevaletentes. Por ello no puede hablarse del problema de la tenencia irregular como *un tipo de problema*. En este sentido, no basta con la sola categoría de 'irregularidad', pues esta no alude a una situación social sino a muchas.²

La informalidad del mercado de tierras periféricas también es una ambigüedad, si bien el acceso de los pobladores a los terrenos periféricos la mayoría de las veces no se formalizan en el marco de las leyes y reglamentos existentes, no significa que estén por fuera o al margen del mercado inmobiliario.

En todo caso lo que ocurre es una *multiformalidad* no tipificada en el sistema jurídico existente, tal y como lo señala acertadamente Antonio Azuela de la Cueva.

Por otra parte, aceptando la irregularidad y la informalidad de la urbanización popular, se tendría que aplicar a la relación social de propiedad, pero no a las porciones de terreno que involucra.

Como resultado de estos planteamientos iniciales se puede enunciar la tesis central del trabajo: *La urbanización popular es una de las formas predominantes que adopta el proceso de expansión territorial de las ciudades del país, lo que no es otra cosa más que una parte específica de un proceso más complejo y global: la apropiación capitalista del territorio. La colonia popular es su forma fenoménica más evidente y constituye la primera etapa de un largo proceso de incorporación de terrenos periféricos a la dinámica del desarrollo de la urbanización en condiciones de acumulación capitalista.*

Es de esta manera como la urbanización popular puede convertirse en categoría analítica, pues se sintetizan en ella un conjunto de procesos sociales, políticos, económicos, ideológicos y territoriales que dan cuenta de la realidad del proceso de urbanización de las ciudades del país.

En consecuencia con lo anterior, las dimensiones que adopta el problema de investigación son las siguientes:

² Azuela de la Cueva Antonio. *La Ciudad, la propiedad privada y el derecho*. Edit. El Colegio de México. Mex, 1989.

a) LA ECONÓMICA

El mercado del suelo de la periferia es una parte del mercado inmobiliario más general. Consecuentemente tiene características relacionadas con la oferta y demanda de suelo, el precio de los terrenos y los intereses públicos y privados asociados a este soporte material necesario para la urbanización. Además por constituir el sustento espacial de la reproducción de la fuerza de trabajo.

b) LA URBANÍSTICA

Las zonas de expansión territorial sin ningún control social, son el origen de grandes contradicciones sociales expresadas en el territorio, como es el caso de la penuria de la vivienda, la carencia de servicios y de infraestructuras urbanas e inseguridad en la tenencia de la tierra. Lo que reclama la redefinición de la práctica urbanística, hasta hoy marcada por la tecnocracia institucional, los intereses privados ligados al capital y las concepciones neopositivistas de corte espacialista.

c) LA SOCIOLOGICO-POLÍTICA

Involucra al punto de vista del Estado, la valoración de las zonas periféricas y contiguas a las ciudades provoca nuevas contradicciones sociales que se expresan en la ciudad a nivel de cambios en las relaciones sociales, cambios en las formas de usufructo de la tierra, transformación sociopolítica de los habitantes y; en consecuencia, nuevas relaciones con el poder del Estado y los grupos sociales dominantes.

d) LA JURÍDICO-LEGAL

Antes que nada se trata de un proceso social mediante el cual se forman nuevas relaciones de propiedad y que al parecer, ocurren al margen del orden jurídico.

2. *El Caso de estudio.*

El fenómeno que se ha enunciado se ha estudiado en la Ciudad de Puebla en el periodo que va de 1970 a 1990, el área de análisis es la periferia que se empezó a conformar en los años setentas y con un gran auge en los ochentas. Para definir de manera inicial los límites espaciales de la investigación se ha dividido el área urbana de la ciudad en tres zonas, a saber:

La Ciudad Dominante: Que comprende el asentamiento inicial novohispano y la primera periferia de la ciudad integrada principalmente por los antiguos barrios indígenas, es lo que corresponde a los límites de la ciudad hasta los años veinte de este siglo.

La Periferia Consolidada: Que comprende las zonas de las antiguas propiedades privadas periféricas—ranchos y haciendas—y los fraccionamientos del llamado mercado formal, aproximadamente de 1940 a 1960.

La Periferia de Expansión Intermunicipal, de una densidad de población baja y que comprende principalmente, las zonas ejidales y comunales que rodean a la ciudad, aproximadamente de 1960 a 1990.

Las unidades de observación que constituyen el objeto de estudio particular, son los ejidos que han venido a formar parte de la expansión territorial de la ciudad. De esta manera se han detectado en el municipio de Puebla tres ejidos representativos del fenómeno en estudio:

- San Baltasar Campeche.
- San Jerónimo Caleras.
- San Salvador Chachapa.

En el municipio de San Pedro Cholula, se tiene el caso del ejido de Santiago Momoxpan. En el municipio de Cuautlancingo, el Ejido de La Trinidad Chautenco y en el municipio de San Andrés Cholula el ejido de San Bernardino Tlaxcalancingo.

Todos ellos constituyen unidades territoriales localizadas en la periferia expansiva de la ciudad,

que se ha venido conformando desde los años setenta. Ellos representan una problemática muy compleja y es posible la observación de los procesos enunciados, su estructura física ha sido producto de relaciones sociales diversas que pueden explicar los fenómenos que dan cuenta de las características de la urbanización popular de las ciudades del país.

De los ejidos enunciados se ha profundizado en el análisis del ejido de San Baltasar Campeche, es el de mayor extensión y es el que representa de cierta manera la urbanización popular convencional de las ciudades. Sin embargo en 1992, se generó lo que a nuestro juicio será la forma de urbanización y expansión de la ciudad promovida por el Estado y los grupos inmobiliarios monopólicos, en el marco de las transformaciones neoliberales que experimenta el país; como son los casos de los ejidos de los municipios circundantes del Área Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

3. Problemática teórica.

El propósito de esta parte del trabajo es el de efectuar una reflexión que permita demarcar la intencionalidad teórica de la investigación, lo que conducirá a la delimitación del objeto de investigación y el campo teórico en el cual se ubica.

3.1. La producción de la renta y el problema del suelo.

La cuestión del suelo en las ciudades ha sido, desde el siglo pasado, una preocupación fundamental de los estudiosos de los problemas urbanos. Su comprensión conduce a la explicación de las formas que adopta la expansión territorial y la dinámica de la urbanización en general.

Este problema, bajo cualquier enfoque que se analice está ligado a la forma y los mecanismos en que es apropiada la renta. Este es el punto de partida para su comprensión y análisis. Por esta razón el tema de las rentas en general y de las urbanas en particular ha sido materia de análisis tanto de los estudios de economía y sociología urbana, como de los de planificación urbana y del urbanismo; sobre todo a partir de la consolidación y auge de la sociedad capitalista, en donde el suelo urbano se convierte en mercancía y vehículo de la reproducción del capital. Los enfoques más relevantes que han analizado el problema, los podemos caracterizar en dos grandes tendencias: *el enfoque convencional*, que tiene su base conceptual en los planteamientos de la economía neoclásica y en las ideas de la economía espacial y el *enfoque crítico*, que se sustenta en los aportes de la economía política.

Ambos planteamientos corresponden a dos concepciones de la realidad y la forma de conocerla y transformarla, sus bases filosóficas, epistemológicas y gnoseológicas son en la mayoría de los casos opuestas. Lo cual ha conducido a dos estilos de investigar la realidad urbana, que se han traducido en posiciones teóricas y prácticas bien diferenciadas.

3.1.1. *El enfoque convencional.*

Desde este punto de vista la explicación del problema del suelo tiene como base las teorías de la localización planteadas desde el siglo pasado y los aportes de la economía neoclásica.

Según este enfoque el valor del suelo es producto de las distintas localizaciones de los terrenos en la ciudad. Este factor locacional es asociado a los costos de transporte de las mercancías, dando lugar a las rentas, las tierras más alejadas no tienen rentas.

Por otra parte, las actividades de la población son la pauta en la utilización del suelo urbano. Es decir la economía de mercado condiciona la dinámica de dicha utilización. Los patrones de uso son el resultado de la existencia de una gran cantidad de necesidades individuales, el mercado es un mecanismo regulador.

En efecto, ...“la distribución espacial de los asentamientos ha constituido el objeto de numerosas ramas de la moderna teoría económica, desde las más genéricas hasta las más específicas. En particular ha sido utilizada por las teorías de la localización, del comercio internacional, de la formación de los precios, de la competencia monopólica y del desarrollo económico. Además, el espacio — a través de los costos de transporte y como factor de producción — se ha tenido en cuenta en la explicación de la formación de las rentas urbanas, agrícolas, y en la formación de las economías externas de producción y de consumo”.¹

Otro de los planteamientos de este enfoque considera que la demanda de suelo es definida por las empresas y los individuos, que poseen cierta habilidad de localización. La oferta es determinada por factores físicos, redes de servicios públicos y tecnologías del sistema de transporte. En consecuencia, la ubicación de las empresas en el territorio y de los individuos está definida por el precio que están dispuestos a pagar. En este sentido, el precio de un terreno es función de las distancias al mercado.

Asimismo, las rentas y los usos de la tierra vienen determinados por un mercado competitivo, prestando particular atención al cambio que se produce en el equilibrio de los usos y las rentas de la tierra, cuando cambian las condiciones de mercado.²

¹ Secchi, Bernardo. *Análisis de las Estructuras Territoriales*. Edit. Gustavo Gili. España. 1968. pp.26.

² Muth F. Richard. *Desarrollo Económico y Conversión del Suelo Agrícola en Urbano*. En Secchi B. op. Cit. p.251.

Ahora bien ¿Cuál es la naturaleza de la renta y su relación con los precios de los terrenos? En principio, el precio de los terrenos urbanos y el nivel general de las rentas están determinados—como el precio de cualquier otra mercancía— por la oferta y la demanda.⁵

Aún más, la renta urbana significa el rendimiento neto anual de una unidad de tierra, aunque en la práctica el nivel del mercado de la renta puede estar afectado por otros factores, como el plazo y las condiciones de arrendamiento. En consecuencia, el valor de un terreno, es el valor capitalizado del importe esperado de su renta futura. Entonces como la demanda de suelo urbano es una demanda ligada a la demanda final de oficinas, tiendas, viviendas y otros usos del suelo, el valor de la tierra está relacionado, a la larga, con los precios del mercado de los terrenos urbanizados.⁶

En el marco de esta concepción, se trata de planteamientos pragmáticos que tratan de explicar los fenómenos territoriales de forma empírica. Lo anterior ha conducido a nuestro juicio, a una concepción "naturalista" del funcionamiento de la ciudad que justifica la especulación con tierras y objetos inmobiliarios y el aumento de los precios y las ganancias. Lo que no es otra cosa que el funcionamiento del mercado del suelo en condiciones capitalistas.

Para los economistas y urbanistas de tradición neoclásica, la acción de los especuladores sería una respuesta lógica de los intereses dañados o negados por los objetivos contenidos en la planificación urbana. (L. Wingo 1964). Aún más, en ciertas condiciones mínimas de eficiencia en el funcionamiento del mercado, la especulación sería deseable porque permitiría reservar espacios para usos futuros más intensivos y productivos. (R. W. Archer. 1975). Cuando se trata de terrenos suburbanos, la retención especulativa ayudaría a reducir la tasa de expansión urbana a niveles óptimos. Las ganancias se justificarían como compensación por el riesgo asumido, pues no toda la tierra se valoriza en el grado esperado. (Orville, Grines, 1974).⁷

Este enfoque ha sido la base de la mayor parte de los trabajos de planeamiento urbano y urbanismo, por otra parte, ha sido el justificante de la especulación con la tierra urbana en las ciudades, al interpretarse los problemas sociales urbanos como parte de un proceso natural y necesario.

⁵ W. Richardson Harry. *Economía del Urbanismo*. Alianza Editorial. Madrid, España, 1975. pp. 51.

⁶ *Ibid.*

⁷ Geisse, Guillermo. *Renta de la Tierra, Heterogeneidad Urbana Medio Ambiente*. En "Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en América Latina". Lecturas No.36. P.C.E. México 1981. p. 68.

Es indudable que las implicaciones sociales de estos planteamientos, en el contexto de la especulación con el suelo, han sido evidentes, al menos en las ciudades latinoamericanas que han experimentado un proceso de concentración territorial de la población y su correlato la expansión urbana con grandes contradicciones sociales. Por otra parte, el sector inmobiliario de la economía ha sido el más favorecido, con las modalidades especulativas que ha adoptado el crecimiento y desarrollo urbano.

3.1.2. *El enfoque crítico.*

Desde una concepción diferente surgió desde hace doscientos años un planteamiento alternativo a la interpretación neoclásica del problema que nos ocupa. La base explicativa que lo sustenta es la teoría del valor-trabajo, que supone un nivel de abstracción profundo en el estudio del suelo. Por otra parte, el autor original de este planteamiento, Karl Marx, lo aplicó en la explicación del problema de las rentas en el ámbito rural y pocas referencias, al menos directas, hizo al problema de las rentas urbanas; porque sus preocupaciones estaban referidas a otro tipo de problemas ligados al desarrollo del capitalismo en general.

Este enfoque parte de la idea que el suelo urbano es una mercancía. Es decir posee distintos valores, entre los cuales se encuentran: a). El valor de uso, como instrumento de producción o también como simple soporte pasivo de los medios de producción, circulación y consumo y; tiene la capacidad de aglomerar medios de producción y reproducción. b). El valor de cambio, resultado de su circulación mercantil y por la posesión del valor humano materializado.⁸

En este sentido, si la tierra no tiene un valor, por la carencia de un trabajo humano incorporado, por ser un bien natural su intercambio se realizará mediante un mecanismo denominado renta. Lo que constituye la paradoja del valor de la tierra según este enfoque.

Ahora bien, si la valorización de un terreno ocurre por las rentas del suelo, la determinación del

⁸ Cisneros, Susa Armando. *La Participación de la Renta del Suelo en la Producción Social del Estado*. Geografía y Urbanismo Correspondencia. UAM-I Mex. 1987. p.11 Ibid. p. 12.

precio de un terreno se realizará a través de tres tipos de rentas: *las rentas diferenciales I y II*, vinculadas a la localización de los terrenos y sus ventajas especulativas y a las obras de infraestructura y mejoramiento urbano que se emprendan en ellas. Así también existen las rentas absolutas, vinculadas a la propiedad jurídica de los individuos sobre la tierra y las tendencias a la monopolización de dicho bien material.

En base a estas nociones, uno de los autores más influyentes de esta corriente ha señalado que: los precios de los terrenos son determinados por el precio de la demanda capitalista del suelo y de la manera más precisa, por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo. Por otra parte, no hay precio de oferta autónomo. Son los precios de transacción constatados los que determinan los precios de oferta. También los precios de demanda previsible pueden determinar la oferta.⁹

Estas reinterpretaciones y aplicaciones de la teoría de la renta de la economía política a los problemas urbanos ha generado una verdadera corriente neo-marxista. Entre los autores más destacados tenemos a los siguientes: Christian Topalov, Alain Lipietz, Jean Lojkine, Francois Alquier, de la llamada “Escuela Francesa”; o el caso de otros autores como David Harvey, Michel Ball, Miguel Dechevois y Bruno Théret. De igual manera encontramos a investigadores latinoamericanos como: Oscar Yujnovsky, Samuel Jaramillo, Pedro Moctezuma y Bernardo Navarro, Guillermo Geisse, etc.

Lo valioso de los aportes de estos autores de base marxista, radica en la capacidad que han tenido para emplear los elementos teóricos y metodológicos del materialismo histórico en la explicación de los problemas urbanos contemporáneos. Todos ellos, constituyen un esfuerzo importante por explicar las determinaciones estructurales del proceso de producción del espacio construido, considerando las implicaciones económicas, políticas e ideológicas del problema.

Sin embargo, este enfoque funciona en un nivel de abstracción muy complejo. Lo que ha dificultado, en cierto sentido su aplicación al análisis de situaciones concretas. Esto es, cuando se ha tratado de aplicar el modelo propuesto por la teoría de la renta de la economía política, se han generado tres situaciones importantes, a saber:

⁹ Topalov, Christian. *La Urbanización Capitalista*. Edit. Edicol. Mex. 1979. P.166.

En primer lugar, se ha intentado aplicar pragmáticamente los planteamientos teóricos propuestos en el ámbito rural a la interpretación de los problemas de las ciudades. Generándose una corriente ortodoxa dentro de este enfoque. En segundo lugar, se ha intentado construir una teoría de la renta urbana elaborando nuevas categorías o variaciones de los planteamientos propuestos originalmente por K. Marx. La tercera situación, que es resultado de las anteriores, implica una interpretación política del fenómeno urbano; pues este tipo de análisis conduce inevitablemente a descubrir y explicar los intereses de clase en la producción de la urbanización, sobre todo a enfatizar el problema de las contradicciones inherentes al crecimiento y desarrollo urbano de las ciudades capitalistas contemporáneas.

Ahora bien, ¿Cuál es el resultado de las reflexiones realizadas hasta el momento?

Sin lugar a dudas que ambos enfoques aportan lineamientos que permiten elaborar elementos de análisis que son útiles en la investigación. Sin embargo conviene deslindar de manera crítica, y a pesar de que hemos señalado algunos aspectos, los puntos centrales de cada uno de los enfoques analizados.

La tendencia neoclásica convencional, centra su análisis en los aspectos fácticos del problema del suelo, el estudio del precio como elemento determinante del mercado de tierras, es el eje principal del análisis, lo cual no es equivocado, pues la información y la realidad aludida por el problema del suelo encuentra su materialización más evidente en el precio de los terrenos.

Para esta tendencia, el precio de un terreno se define en un mercado que no es de competencia pura y perfecta. El mercado no es transparente, es decir que los agentes no tienen conocimiento del conjunto de las ofertas y demandas alternativas. Por lo tanto, la ley de la oferta y la demanda topa allí con un obstáculo, que en cierto modo, está inscrito en la naturaleza de las cosas: es un hecho material que un terreno no se transporta. Esto conduce a una situación de oligopolio, aún si se cumplen las otras condiciones de competencia perfecta, como la atomicidad de los que ofrecen y de los que demandan.¹⁰

Existe en este enfoque una idealización de los mecanismos de mercado, capaces de generar un equilibrio urbano basado en la maximización de la utilidad que los lleva a generar un ideal y no una

¹⁰ *Ibid.*, Op. cit. p. 164.

realidad, lo que no niega su importancia en algunos casos en materia de planeación urbana.¹¹

Finalmente, ¿Cómo puede hablarse de la ley de la oferta y la demanda cuando no existe para un determinado bien una ley de la oferta? Por lo demás, esto aparece concretamente en la práctica de la política urbana del suelo. Teóricamente, según este enfoque cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye. Bastaría pues ampliar los límites urbanizables previstos en la reglamentación de urbanismo para que la cantidad de terreno virtualmente construible aumente de modo considerable. En consecuencia los precios del suelo deberían disminuir. Qué ocurre en una zona no construible, en cuanto aparecen los derechos de construir? Es simple y universal: el precio aumenta. He ahí una pequeña paradoja del pretendido mercado del suelo.¹²

La tendencia crítica de base marxista, si bien aporta elementos y categorías de análisis sugerentes, en la medida en que privilegia el teoricismo, plantea serias dificultades en el estudio de la realidad de nuestros países; debido a que se han producido planteamientos estrictamente economicistas o el caso extremo, de los planteamientos ideológico-políticos. La problemática de esta tendencia y sus propuestas se han puesto en duda por el llamado fin de las ideologías y el derrumbe de los países socialistas.

Para los fines de esta investigación es necesario, tratar de rescatar elementos analíticos de ambos enfoques, para explicar el problema del suelo y su relación con un fenómeno típicamente latinoamericano: *la urbanización Popular*.

3.2. *La Urbanización Popular.*

El problema del suelo es relevante desde el punto de vista de la economía de una ciudad y su papel en la urbanización es determinante. Sin embargo, la dinámica del fenómeno urbano hoy en día, al menos en el medio latinoamericano y particularmente en nuestro país, reclama también la inclusión

¹¹ Cisneros, Sosa Armando. Op. cit. P.12.

¹² Topalov, Christian. Ibid. Op. cit. P.165.

en el análisis de la dimensión sociopolítica y también la territorial.

En este sentido, la urbanización popular en los últimos veinte años ha sido *la expresión más relevante de la urbanización de las ciudades, ya que se ha constituido en el centro de las prácticas planificadoras y urbanísticas gubernamentales. Por otra parte, ha sido el eje de la expansión territorial acelerada de las ciudades y es el sustento territorial del mercado inmobiliario en sus primeras etapas formativas.*

La categoría urbanización popular, la utilizamos para designar un conjunto de relaciones sociales que ocurren en los grupos sociales de bajos ingresos y su vinculación con el territorio de las ciudades.

En lo fundamental se trata de interpretar a través de ella fenómenos de diversa índole, entre los cuales destacan: las necesidades de suelo urbano para una población en aumento constante que reclama condiciones de vida adecuadas, que no las encuentra en los mecanismos normales que ofrece el Estado y el mercado inmobiliario privado.

De igual manera responde a la necesidad de expansión territorial que tiene el sector inmobiliario de la economía y la industria de la construcción de apropiarse de nuevas partes de la ciudad. Así también a las necesidades del Estado tanto de legitimación-integración política de la mayoría de la población, como de apropiación de las plusvalías sociales producidas por su acción en materia de desarrollo urbano inducido por las políticas territoriales.

El tema de la urbanización popular ha sido abordado, de alguna manera, por diversos investigadores de la realidad latinoamericana, en otras épocas y bajo distintos enfoques. Sin embargo, actualmente debido a la gran importancia que el fenómeno tiene es necesario reconsiderar su estudio, tomando como punto de partida una revisión general de los principales enfoques que han existido. En primer lugar tenemos el enfoque de la *antropología de la pobreza*, que apareció en nuestro medio en la década de los cincuentas, corresponde a una corriente de pensamiento muy en boga en esos años. Su base conceptual es la antropología urbana. Su planteamiento es culturalista en el sentido genérico del término. Este enfoque encuentra su origen conceptual en el pensamiento evolucionista-funcionalista de la escuela sociológica alemana de Tonnies a Spengler, pasando por Simmel. En efecto, el modelo teórico de la sociedad urbana ha sido pensado ante todo en oposición a la sociedad rural, al analizar el paso de la segunda a la primera en los términos empleados por Tonnies, como

la evolución de una *forma comunitaria* (el campo) a una *forma asociativa* (la ciudad).¹³

Robert Redfield resume una amplia tradición existente en la sociología funcionalista, construyó los tipos ideales del campo(folk) tradicional y urbano(moderno). En este sentido, el tránsito de lo rural a lo urbano, es una posibilidad de progreso y de cambio social.¹⁴ En otra perspectiva Oscar Lewis,¹⁵ es el exponente más destacado de la antropología cultural urbana, su eje analítico es la cultura de la pobreza. Para este autor, la pobreza urbana aparece como un problema social, como “cancer urbano” para las clases dominantes. En efecto, recordemos que sus estudios antropológicos los hace en la Ciudad de México, cuando el hacinamiento de los antiguos barrios y no la expansión urbana, era el modelo característico de la urbanización de la ciudad capital del país.

En los años setentas, aparece en nuestro medio intelectual una tendencia que es heredera directa de la concepción antropológica, basada en la corriente funcionalista anglosajona, aunque, ahora con el ingrediente de la variable físico-espacial; es el caso de los trabajos de W. Cornelius(1963), Larissa Lomnitz(1975), Jorge-Montaña (1976) y Susan Eckstein (1977).

En estos estudios se pone énfasis en los efectos de las colonias marginales sobre los antiguos migrantes de la ciudad. Según este enfoque, el lugar de residencia y más específicamente las necesidades de la comunidad en cuanto a tierra, servicios y vivienda influyen en la conducta y las actitudes políticas de los migrantes pobres.¹⁶

Estos análisis aparecen en un momento en que los pobres de la ciudad empezaban a ser los actores mas importantes del proceso de urbanización, particularmente en la Ciudad de México. Las investigaciones abandonaron el tono moralista de la corriente antropológica, por el estudio sociológico de las relaciones entre el Estado y los habitantes de las colonias y barrios populares. Su base conceptual y metodológica es el funcionalismo sociológico.

De igual manera en estas investigaciones se destacan los mismos problemas, que hoy en día son relevantes en las ciudades, por su potencial político y de participación de los grupos sociales, como es el caso del análisis de las formas de organización y su relación con el Estado. Además de que abren

¹³ Castells, Manuel. *La Cuestión urbana*. Edit. Siglo XXI. México.

¹⁴ Redfield, Robert. *The Folk Culture of Yucatán*. Chicago. University of Chicago, 1941.

¹⁵ Véase: Antropología de la pobreza (1959). Los Hijos de Sánchez (1961). Pedro Martínez (1964) y la Vida (1965).

¹⁶ Scheuingart, Martha. *Los productores del espacio habitable*. Edit. El Colegio de México. Méx.1989. P.11.

una etapa importante en el análisis urbano, como es el estudio de casos a través del trabajo de campo y el contacto directo con los actores sociales.

También en los años setentas, particularmente en los países latinoamericanos, surge la *Teoría de la Marginalidad Urbana*. En estos años hace crisis el problema del crecimiento explosivo de la población y su concentración en pocas ciudades.

Se producen análisis muy serios y sugerentes que aportan un enfoque de interpretación de los problemas urbanos y de la realidad latinoamericana. Entre los autores más destacados se encuentran: Aníbal Quijano (1971), José Nun (1971) y Paul Singer (1970).

Esta corriente de pensamiento parte de considerar que la masa de población que vive en condiciones de miseria absoluta y que carecen de vivienda, infraestructuras y servicios adecuados a sus necesidades forman parte de un nuevo estrato social formado por la población marginalizada por el conjunto del cuerpo social.¹⁷ Se trata de grupos sociales excluidos del mercado formal de empleo, generalmente se dedican a actividades informales, como el artesanado y el empleo eventual, con una gran movilidad social.

De igual manera, José Nun¹⁸ señala que estos grupos forman parte de la superpoblación relativa, que es diferente de la población necesaria al proceso productivo. Es decir se trata de una población que no actúa como ejército industrial de reserva según la noción propuesta por K. Marx sino como masa marginal dedicada a actividades informales.

Para Paul Singer¹⁹ existen dos rasgos característicos de la realidad latinoamericana y su expresión espacial en la urbanización: la dependencia y la marginalidad. La población urbana crece a saltos, los servicios urbanos especialmente los de vivienda, atienden las necesidades del público en forma cada vez más precaria y los indicios exteriores de la miseria, mendicidad, prostitución, comercio ambulante, etc, se multiplican.

Este autor cuestiona a la corriente "malthusiana", que atribuye al crecimiento demográfico todos los males de la urbanización y, por otra parte, se propuso realizar la crítica a la teoría de la dependencia, muy popular en los años setentas.

¹⁷ Quijano, Aníbal. *La formación de un Universo Marginal*. En Antología de Sociología Urbana. Edit. UNAM. Méx. 1988.

¹⁸ Nun, José. *Marginalidad y otras Cuestiones*. Ibid. Op. Cit.

¹⁹ Singer, Paul. *Urbanización, Dependencia y Marginalidad en América Latina*. Ibid. Op. Cit.

En fin, esta corriente trató de explicar la problemática urbana latinoamericana, con su proceso acelerado de concentración-expansión territorial de las principales ciudades de la región a través de uno de los problemas más destacados: *la imposibilidad que tienen los sistemas sociales para generar condiciones de empleo y de vida material adecuadas a una población que sigue en aumento.*

A nivel conceptual este enfoque se ubicaba en la búsqueda de una categoría alternativa al concepto marxista de “ejército industrial de reserva”, de ahí surgió el concepto de *marginalidad* tratando de explicar la situación de la población de los barrios pobres y de las periferias de la ciudad, así como la de los campesinos minifundistas y de los jornaleros sin tierra.

Por otra parte, el concepto de marginalidad alude a las condiciones de vida que estructuralmente traen consigo el hambre, la enfermedad, una mala situación habitacional, escasa educación; en resumidas cuentas la situación de pobreza en que se encuentra la mayoría de la población latinoamericana.²⁰

Por el contrario, en otra línea de pensamiento vinculada al marxismo ortodoxo, se generó la crítica de este enfoque. El autor que más contundentemente cuestionó a estos planteamientos, fué sin duda, Emilio Pradilla, quien realizó la crítica más radical en diversos artículos.

En lo fundamental, las críticas se han centrado en la demostración de que la masa de población generada por el desarrollo contradictorio de los países latinoamericanos, no se encuentra al margen del desarrollo social, por el contrario, es parte y resultado de un proceso de acumulación que ha favorecido al capital nacional e internacional y ha producido desigualdades sociales polarizadas, que han afectado a la mayoría de la población.

En este sentido, el crecimiento de los centros urbanos tiene como principal problema a la vivienda y sus equipamientos, los cuales se han convertido cada vez más en objetos de consumo inaccesibles para la mayoría de la población, afectada permanentemente por la crisis estructural que han experimentado nuestros países.

Los llamados habitantes marginados no son otra cosa más que el “ejército Industrial de reserva” de las formaciones sociales latinoamericanas, incorporadas a la esfera del desarrollo capitalista

²⁰ Bennholdt, Thomsen Verónica. *Marginalidad en América Latina. Una Crítica de la Teoría.* En la Revista Mexicana de Sociología 4-81 Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM. Pág. 1505.

internacional; aunque su presencia sea bajo la forma de lumpen-proletariado, semiproletariado o desempleados. Lo que hace demandantes insolventes para la industria de la construcción y el mercado del suelo y; mucho menos, pueden acceder a un mercado laboral de donde la mayoría de ellos ha sido expulsado. Produciéndose con esto una variación peculiar del mercado capitalista, donde la explotación del trabajo del individuo es la base de la economía llamada "informal".

Uno de los planteamientos relativamente más recientes que se vincula al problema de la urbanización popular es el que se refiere al llamado Movimiento Urbano Popular. El antecedente inmediato de este enfoque de análisis de los problemas urbanos de América Latina, se encuentra en el campo de la sociología urbana de hace dos décadas. Su base teórica tiene su origen en los aportes que hicieron en la década de los setenta dos autores de singular trascendencia para los estudios urbanos: Manuel Castells (1970) y Jordi Borja (1975).

Esta producción teórica, si bien criticada posteriormente por algunos autores por la línea política que sustentaba y por su base estructural-marxista, motivó una buena cantidad de investigaciones acerca de la dimensión política y social del problema de la urbanización contemporánea. Se trata pues, de planteamientos ligados a la lucha política que se da en las ciudades a raíz de la crisis urbana existente.

Esencialmente, el término movimiento social urbano se refiere a las luchas sugeridas a partir de los conflictos que plantea la reproducción de la fuerza de trabajo en el ámbito urbano y, que tradicionalmente eran consideradas como luchas secundarias en el contexto político de los partidos y organizaciones sociales progresistas.

En las ciudades capitalistas desarrolladas y en las del capitalismo atrasado y dependiente, se producen movilizaciones organizadas de sectores de la población exigiendo mejores condiciones de vida, regularización de lotes urbanos o bien expresan respuestas a una política urbana del Estado que deteriora súbitamente el hábitat urbano de una colonia, zona o conjunto habitacional de una ciudad.²¹

Los llamados movimientos sociales urbanos se producen y se estudian particularmente en los países capitalistas desarrollados como España, Francia, EE UU., Italia o Alemania. En nuestro país

²¹ Bassols, Mario. Et. Atl. *Antología de Sociología Urbana*. UNAM. Méx. 1988.

y en el área latinoamericana son estudiados en una óptica diferente ya que se ubican en un contexto sociopolítico y territorial distinto. Así tenemos que en Colombia, es el movimiento de los destechados; en Argentina, son las villas miseria; en Brasil, las favelas; en Chile, los conventillos y en México las ciudades perdidas y colonias populares periféricas.

Este fenómeno, ha sido estudiado en nuestro medio intelectual a partir de dos vertientes fundamentales:

Por una parte, tenemos los estudios de la línea "castelliana" de base estructural marxista, como es el caso de los trabajos del mismo Manuel Castells (1981, 1983); los de Manuel Perló y Martha Scheingart (1984) y los de Etienne Henry (1989); por mencionar a los autores más conocidos. Por otra parte se encuentran los estudios de la vertiente urbano-popular, como sería el caso de los trabajos relacionados con la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP), las investigaciones y publicaciones del proyecto "Perspectivas de América Latina" de la Universidad de las Naciones Unidas (UNU); ó también los trabajos de la Red de Investigación Urbana, que agrupa a una buena cantidad de investigadores de la realidad urbana de nuestro país.

En los últimos veinte años, el llamado Movimiento Urbano Popular, ha tenido un auge importante, se refiere a las luchas que actualmente llevan a cabo las clases explotadas urbanas, que en forma independiente en lo orgánico, político e ideológico del aparato de dominación burgués tratan desde sus lugares de residencia de defender, paliar o acceder a aquellos elementos del consumo urbano imprescindibles para reproducir su fuerza de trabajo: acceso a la tierra urbana, mejoramiento de sus viviendas, servicios públicos y equipamientos urbanos.²²

Es probable que el autor que más ha sistematizado el estudio de este fenómeno, lo sea Juan Manuel Ramírez Saiz (1984). En efecto, señala que el Movimiento Urbano Popular es un conjunto de luchas que tienen dos factores claves que se convierten en causales de su emergencia y desarrollo, estos son: a). Las contradicciones del desarrollo capitalista de las ciudades mexicanas y b). Las implicaciones políticas del proceso de urbanización.²³

Esta tendencia analítica aunque menos teórica y más politizada, tiene como eje metodológico el

²² Bassols, Mario. Et. Atl. *Opus. cit.* Pág. 830.

²³ Ramírez Saiz Juan Manuel. *El Movimiento Urbano Popular en México.* Edit. Siglo XXI. Méx. 1984. Pág. 20.

poder de Estado y la acción partidista. En este sentido, el análisis urbano se ubica en las implicaciones políticas de la urbanización, adoptando una línea radical de confrontación entre organizaciones populares y Estado.

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capitulo II

CAPÍTULO II

ELEMENTOS TEÓRICOS PARA EL ANÁLISIS DE LA URBANIZACIÓN POPULAR

De las reflexiones que se han realizado hasta el momento se pueden señalar algunos elementos teóricos para el estudio de la urbanización de las ciudades del país, y eventualmente por extensión de América Latina en general. De igual manera podemos señalar que el estudio y comprensión de los problemas llamados urbanos debe ser replanteado a partir de los cambios y las transformaciones experimentadas en las últimas dos décadas por las aglomeraciones urbanas.

Esto es una necesidad, pues la primera urbanización, la que estuvo estrechamente vinculada a la industrialización modernizante, la que indujo la concentración de la población en las ciudades principales va terminando. Produciéndose un proceso expansivo basado en el auge del mercado del suelo ilegal y legal.

Por otra parte, se está expresando un *proceso permanente de reurbanización de las antiguas partes centrales y de las primeras periferias de las ciudades*, como resultado de los movimientos migratorios intraurbanos y las transformaciones socioeconómicas que experimentan las ciudades, es lo que se le ha dado en llamar la *involución urbana*.

La urbanización contemporánea está obedeciendo a una dinámica histórica distinta, producto de las transformaciones nacionales e internacionales. La intervención del Estado y de los grupos empresariales privados se ha vuelto más importante adquiriendo nuevos matices, pues la ciudad y sus condiciones materiales se han convertido en un reclamo importante de una nueva cultura ciudadana. Existen nuevos actores sociales que demandan mejores condiciones de vida, pues la insuficiencia de la intervención estatal y privada ha obligado a la población a buscar nuevas opciones alternativas para la apropiación y transformación del territorio de la ciudad.

En esta perspectiva se ubica el estudio del mercado de suelo y su relación con la urbanización popular y las nuevas fases expansivas de la ciudad. Que en su conjunto representan las nuevas formas de expresión de la urbanización de las ciudades.

Por otra parte, los análisis realizados en torno al tratamiento de los problemas urbanos por distintos

enfoques teóricos y metodológicos, destaca el hecho de que la urbanización popular como línea de investigación ocupa un papel relevante, pues ésta es la expresión contradictoria de la urbanización basada en la apropiación privada y especulativa del territorio. Esta situación ha sido reconocida no sólo por los estudiosos de los problemas urbanos, sino también por las instancias gubernamentales y por los propios actores del proceso.

1. *La ciudad y la urbanización*

La estructuración de las ciudades es la síntesis de procesos sociales, económicos, políticos y culturales; que han ocurrido como resultado de las transformaciones históricas experimentadas por las formaciones sociales.

En este sentido, la ciudad es una totalidad concreta, multideterminada y polifacética. Pero sobre todo, es resultado y parte de la evolución histórica del proceso de urbanización. La expansión de la ciudad siempre ha estado presente como fenómeno urbano, variando según las cadencias históricas. Sin embargo, el proceso expansivo moderno permite observar la vastedad de la realidad urbana y su complejidad absoluta.

Por estas razones adquiere validez la reconceptualización de la ciudad y del fenómeno urbano, a la luz de la explicación de sus procesos esenciales. Para la presente investigación estos procesos son los de la apropiación y transformación del suelo urbano por los actores sociales que inciden en las zonas periféricas de las ciudades.

En la perspectiva analítica del trabajo no es importante por el momento el análisis de variables macrourbanas como podrían ser: el crecimiento poblacional, la dinámica industrial o las migraciones alternantes. Por el contrario, se pretende analizar el fenómeno urbano y consigo la ciudad, desde la óptica del problema de los usos, destinos y transformaciones del suelo urbano en las periferias citadinas que ha producido el fenómeno de la urbanización popular.

De esta manera compartimos la idea de que la urbanización de las ciudades del país ha experimentado dos procesos distintos, pero en el fondo unidos: *la urbanización modernizante y un*

*proceso de urbanización "salvaje o de desecho".*²⁴

El primero, es un proceso en el cual el valor y uso del suelo cuenta con la intervención de grandes empresas de la construcción y de agencias inmobiliarias líderes o bien con la del propio Estado. Su mercado lo constituyen sectores de los estratos alto y medio, plenamente incorporados e integrados al desarrollo, sin posibilidades —espaciales o financieras— de alojarse en zonas privilegiadas del circuito central de la ciudad y cuyos patrones de consumo y hábitat en mucho se asemejan a los instaurados por los procesos de metropolización de las grandes ciudades norteamericanas.²⁵

El segundo proceso, la urbanización popular e ilegal es un fenómeno *sui géneris*, que no pasa directamente por la intermediación de grandes empresas constructoras ni por los procesos inmobiliarios estrictamente capitalistas, sino que su dinámica radica en la drástica incapacidad de millones de mexicanos para acceder a cualquiera de los mercados de suelo y vivienda; y descansa en un complejo entramado de relaciones sociales, políticas y culturales conformadas al calor del despegue industrial y de crecimiento urbano espectacular.²⁶

Se pretende analizar este último proceso bajo el entendido de que ambos tipos de urbanización son parte del complejo proceso de conformación de la ciudad contemporánea.

2. Suelo urbano y mercado inmobiliario

El problema del suelo en nuestro país y en América Latina, tiene especificidades que los hacen diferentes de lo que ocurre en los países desarrollados. Por ende, el estudio del suelo y su relación con el desarrollo urbano debe ser entendido desde el punto de vista de las determinaciones históricas propias de la formación latinoamericana.

En este sentido, podemos afirmar que el problema de la tierra afecta particularmente a los sectores medios y populares de todas las ciudades ya que prácticamente es imposible para la mayoría de la

²⁴ Moreno, Esquivel Ma. Eugenia. *Promoción Inmobiliaria y Promoción de la Marginalidad Social*. En CIUDADES.No.1. Red Nacional de Investigación Urbana. Enero-Marzo. 1989.

²⁵ *Ibid.* Pág. 49.

²⁶ *Ibid.* Pág. 50.

población tener acceso a un terreno para la construcción de vivienda con equipamientos, lo que ha producido la urbanización popular como la única posibilidad de generar las condiciones de vida necesarias para la mayoría de la población.

El problema del suelo surge de la necesidad de acceder y poseer un terreno, esto plantea un problema nodal: la existencia de la propiedad privada del territorio, con clara tendencia a la monopolización de los terrenos más rentables. Esta propiedad se constituye en la relación social más relevante, pues se sintetizan en ella los distintos procesos de valoración en los que actúan agentes sociales, públicos y privados.

La propiedad privada del suelo está vinculada al interés del capital inmobiliario, su desarrollo y reproducción requieren de una base territorial muy amplia, lo que supone la imperiosa necesidad de liberar e incorporar grandes extensiones de terreno de cualquier uso y tenencia, con el fin de definir nuevos usos y formas de usufructo.

Esta actividad de incorporación de suelo ocurre a través de un conjunto de operaciones inmobiliarias que supone la intervención de diversos agentes sociales que determinan la dinámica del suelo. Es importante ir más allá de la comprensión fenoménica del mercado del suelo para conocer la complejidad de las ciudades.

Dicho mercado está orientado principalmente a la producción de viviendas, produciendo por ende los fraccionamientos de tierras y la formación de colonias, que en su mayor parte son controladas por promotores privados y por el aparato estatal.

Los agentes sociales que intervienen en el proceso antes mencionado son:

- a) El capitalista industrial: relacionado con la construcción de inmuebles y a la urbanización de tierras,
- b) El capitalista financiero: es el que garantiza el capital necesario para la operación,
- c) El promotor inmobiliario: se encarga de conciliar los intereses de los dos anteriores, adecuando a ambos a la naturaleza de sus relaciones y a la coyuntura del mercado,
- d) El dueño de la tierra que puede ser pequeño poseedor de terrenos o el gran terrateniente urbano.
- e) Los demandantes de tierra que constituyen la población en general,

- f) El aparato estatal, que tiene distintas modalidades de intervención, entre las que destacan el fomento habitacional, la política crediticia y la inversión pública en la ciudad.

Este esquema corresponde en términos generales al mercado formal y legalmente reconocido. Sin embargo, existe otro mercado u otra forma de manifestarse de este mercado formal, nos referimos al multiformal e ilegal. En el fondo, este mercado no es otra cosa más que los mecanismos que ha producido la sociedad capitalista para ofertar un terreno y acceder por parte de la mayoría de la población a este bien que garantiza sus condiciones materiales de vida.

Este mercado no es ni ilegal, ni informal, sino que es parte de un proceso que tiene relación con el nivel de ingreso de la población, el acceso al mercado de trabajo, con la sobrevivencia en la ciudad en el marco de las nuevas formas de urbanización, intereses públicos y privados, sobre todo, la manifestación clara y evidente de la urbanización de los países capitalistas en situación de dependencia y atraso.

Los agentes sociales involucrados en este mercado periférico son entre otros, los siguientes:

- a) El dueño del terreno, ejidatario y comunero que inicia el proceso de incorporación de suelo cuando la expansión territorial ha llegado a su parcela;
- b) El promotor inmobiliario ilegal y clandestino, que puede ser el mismo campesino, un agente inmobiliario vinculado a la especulación-intermediación, funcionarios, líderes, representantes o constructores;
- c) El Estado, participa de diversas formas, como promotor y especulador, economizando su acción dentro del clientelismo político existentes.
- d) El demandante de tierra, que generalmente proviene de los sectores sociales medios y bajos de la ciudad o de los grupos de inmigrantes.

Este mercado es en realidad la primera fase del mercado de suelo existente en las ciudades, que se ha ido desarrollando de manera ilegal en sus etapas iniciales y después se declara abiertamente formal y legalizado, una vez que puede garantizar la reproducción de la estructura social.

El mercado inmobiliario periférico está unido al proceso de expansión territorial de la mayoría de las ciudades del país, en el cual la actividad social central es el trabajo de los primeros pobladores que forman parte de la masa de subempleados o desempleados del sector social popular. Vendrá después de diez o veinte años un desplazamiento progresivo de la población original promovido por la dinámica de la urbanización formal; generándose con esto nuevas etapas expansivas del territorio.

En este proceso expansivo destaca el papel del Estado, tanto en sus inicios, legitimándolo y promoviendo a nombre del populismo urbano o a nombre de su actividad planificadora. Por su parte, el capital actúa también en distintas etapas, desde el primer promotor que incorpora tierras ejidales al mercado, hasta la gran empresa inmobiliaria que urbaniza y promueve la renovación urbana en áreas que inicialmente eran ocupadas por los sectores populares.

3. La urbanización popular.

El tema de la urbanización popular como eje analítico de esta investigación pretende constituirse en el planteamiento central que aglutine dos aspectos de la urbanización contemporánea: el mercado del suelo y la expansión territorial.

La razón por la cual es la tesis central del trabajo responde a tres consideraciones fundamentales:

a) Todo trabajo de investigación, al menos en una perspectiva crítica, debe tener una utilidad científica, pero también debe ser consecuente con una práctica ideológica y política. Para el caso del estudio de la urbanización popular, es posible sintetizar estas dos preocupaciones;

b) Desde el punto de vista metodológico, es necesario abrir nuevas perspectivas de análisis del fenómeno urbano con el objeto de buscar opciones alternativas a las necesidades de los sectores populares del país;

c) Para el caso de la práctica urbanística -propensa a los estudios formales de corte espacialista o al estudio cuantitativo de la planificación urbana- es necesario buscar y plantear nuevos mecanismos de aplicación y un nuevo consenso social que realmente vincule la práctica social del urbanismo a

los grandes problemas nacionales. La urbanización popular debe ser uno de ellos.

El estatuto teórico del tema de la urbanización popular tiene una base de sustentación en dos procesos innegables del fenómeno urbano del país: 1) la existencia de movimientos sociales pluriclasistas, particularmente los que se refieren al movimiento popular y; 2) las diversas contradicciones de la urbanización contemporánea que han dado origen a movimientos reivindicativos urbanos, en los cuales están presentes las acciones de la población por mejorar sus condiciones materiales de vida.

Todo movimiento social es una dinámica que se genera en la sociedad, que se orienta intencionalmente a la defensa de intereses específicos de los grupos sociales. Su acción se dirige a cuestionar de manera fragmentaria o absoluta las estructuras de dominación preexistentes y su voluntad implícita es transformar parcial o totalmente las condiciones de crecimiento social.²⁷

Estas dinámicas sociales presentes en todas las sociedades tienen dos grandes manifestaciones: por un lado, aquellos que expresan los intereses de los grupos hegemónicos y por otro, los que expresan los intereses de los grupos populares. Estos últimos son los que conocemos como movimientos populares.²⁸

De lo anterior, se plantea que los movimientos sociales someten a cuestionamiento las estructuras de dominación. Los hegemónicos tienen como objetivo la transformación parcial de la sociedad y el orden establecido, aunque eventualmente puede ser total. El movimiento popular es el más radical en el cuestionamiento de la estructura de dominación de una sociedad.

Estos movimientos sociales pueden tener orígenes y propósitos distintos, así tenemos que existen los de tipo ecologista, feminista, culturales, etc. entre ellos se encuentran los urbanos que están ligados a los problemas y contradicciones surgidas en la urbanización desigual de las ciudades.

En relación a las contradicciones de la urbanización contemporánea podemos afirmar, que el fenómeno se ha politizado, pues es parte de las reivindicaciones sociales por mejorar las condiciones materiales de existencia de los habitantes de la ciudad.

²⁷ Camacho, Daniel y Menjivar, Rafael (coordinados). *Los Movimientos Sociales en América Latina*. Edit. Siglo XXI y Universidad de las Naciones Unidas. 1989. Pág. 15.

²⁸ *Ibid.* Pág. 15.

Los problemas urbanos son asumidos por los ciudadanos, su solución es reclamada día tras día en la ciudad. En este sentido, hay peticiones colectivas y aspiraciones sociales que no se expresan directamente: reconocimiento social, participación en la centralidad urbana, reforzamiento de las identidades socioterritoriales, calidad y diversidad del medio urbano, protección de la intimidad individual.²⁹

En el otro extremo de estas aspiraciones sociales, se encuentra la urbanización popular de las colonias periféricas o populares como comúnmente se conocen en nuestro país, no son un fenómeno privativo de la Ciudad de México, ni siquiera de nuestras dinámicas urbes. Las principales aglomeraciones latinoamericanas en mayor o en menor medida presentan este fenómeno.³⁰

El problema de la urbanización popular se refiere a las condiciones y mecanismos en que ocurre la expansión urbana, la ocupación de tierras periféricas de las ciudades, la creación de condiciones precarias de vida, a los procesos políticos que suscita, a los mecanismos de mercado que ocurren y a la acción estatal en el territorio.

Este fenómeno tiene dos dimensiones que pueden ser consideradas como ejes analíticos: *la dimensión sociopolítica y la dimensión territorial y urbana*. La primera de ellas es la que ha sido estudiada por los investigadores sociales, en la perspectiva analítica del movimiento urbano-popular.³¹ La segunda, ha sido abordada por otro grupo de investigadores vinculados más a la economía urbana y al urbanismo.³²

Asumimos la segunda línea de investigación sin olvidar las implicaciones estructurales del problema. Esto es el resultado del contexto académico en el que se inscribe el presente trabajo de tesis.

²⁹ Borja, Jordi. *Hacia la Ciudad Democrática*. En: la Jornada Semanal. No. 34. Suplemento de la Jornada. Feb/1990. Méx. Pág. 24.

³⁰ Navarro, Bernardo. *La Urbanización Popular*. Edit. Nuestro Tiempo Moctezuma Pedro. UNAM. Méx. 1989.

³¹ Véanse los trabajos de: Jorge Legorreta (1983); Lucio E. Maldonado (1968); Florita Moreno (1988); CONAMUP(1983); Juan Manuel Ramírez Saiz y Otros.

³² Como es el caso de Alfonso Iracheta, Victor Castañeda, Martha Schteingart, Xavier Cortés y Otros.

4. Tesis básicas sobre la urbanización contemporánea.

Del análisis realizado hasta el momento podemos sintetizar como tesis preliminares los conceptos y las categorías que sustentan la investigación y proponer un modelo analítico que de cuenta del fenómeno en estudio.

4.1. El fenómeno urbano y consigo la ciudad, tienen que ser reconceptualizados en términos de su problemática específica, donde operan dos determinaciones esenciales: el mercado del suelo y la urbanización popular. Esta es la propuesta analítica de este trabajo.

4.2. La urbanización contemporánea de nuestro país se puede entender analíticamente en términos de dos procesos indisolublemente unidos: a) *la urbanización normativa*³³ para los sectores sociales que pueden acceder a mecanismos formales de vivienda, suelo y equipamiento urbano y b) *la urbanización popular*: espontánea y promovida por los sectores medios y bajos, los cuales no pueden acceder a la primera modalidad.

4.3. El Estado ha permitido, promovido y utilizado estos dos modelos de urbanización y los ha fundido en un modelo de ciudad que tiene su lógica en los intereses privados del capital y sus distintas fracciones actuantes en el territorio.

4.4. La articulación de la urbanización normativa y la popular a través de la acción del Estado, ha promovido la expansión urbana sin precedentes de las principales ciudades del país. Lo que está

³³ Se propone este concepto para diferenciar la urbanización que se hace en los marcos legales, jurídicos y normativos permitidos por la administración urbana; de la urbanización que se hace y promueve fuera de estos mecanismos institucionales.

definiendo los mecanismos, la forma y el ritmo de la urbanización contemporánea.

4.5. La urbanización popular, en tanto que es una especificidad de un proceso de apropiación del territorio más general, es a la vez el concepto analítico que permite dar cuenta del fenómeno urbano contemporáneo. Pues involucra distintos procesos como son: los económicos de reproducción social popular -referidos al mercado inmobiliario en cualquiera de sus modalidades-; los sociales, referidos a los actores sociales actuantes; los políticos, relacionados con las prácticas políticas del Estado y las respuestas políticas contestatarias, los conflictos de clase y nuevas formas de lucha social; los ideológico-culturales, relacionados con una nueva visión de la ciudad, nuevos modelos de desarrollo urbano y finalmente; los tecnológicos, referidos al empleo de nuevas tecnologías urbanas y constructivas, lo que reclama un replanteamiento de las prácticas profesionales en el territorio.

4.6. En esta perspectiva de análisis la expansión y configuración de la ciudad, no es más un dato estadístico o un problema espacial. Por el contrario, es la expresión fenoménica de un conjunto de contradicciones sociales, económicas, políticas e ideológicas ocurridas en el proceso de apropiación del territorio de la ciudad.

5. Modelo analítico de la investigación.

La delimitación del objeto de investigación desarrollada hasta el momento, la podemos formalizar en un esquema que ubique gráficamente las relaciones teóricas y empíricas existentes entre los fenómenos que se intentan explicar.

El modelo propuesto responde al conjunto de supuestos que sustentan la investigación. Su comprensión y utilización requieren de las precisiones siguientes:

5.1. Existen tres temas básicos en el tratamiento del problema de la urbanización popular: la intervención del Estado, la expansión urbana y el mercado de suelo; los cuales determinan en mayor o menor grado —según la coyuntura histórica de que se trate— la dinámica del fenómeno urbano.

5.2. El Estado es el encargado de garantizar y promover la reproducción de las relaciones de poder hacia los sectores sociales populares y de garantizar dentro de ciertos límites las condiciones de reproducción material. Lo que determina una doble intervención, tanto en la formación y desarrollo de las ciudades —en términos de la política territorial— como en la integración ideológico-política de las reivindicaciones populares.

5.3. La expansión urbana, es la expresión material de la acción de distintos agentes sociales que actúan en el territorio y adopta dos modalidades: la de tipo regular o normativa, que corresponde a los usos de la vivienda, servicios urbanos, equipamientos, las reservas territoriales, los fraccionamientos y colonias regulares. La forma irregular o popular que se da en tierras de uso agrícola, pequeña propiedad y ciertos vacíos territoriales sujetos a la especulación. De igual manera se presenta en terrenos de propiedad federal, estatal y municipal. Este último proceso expansivo de las ciudades

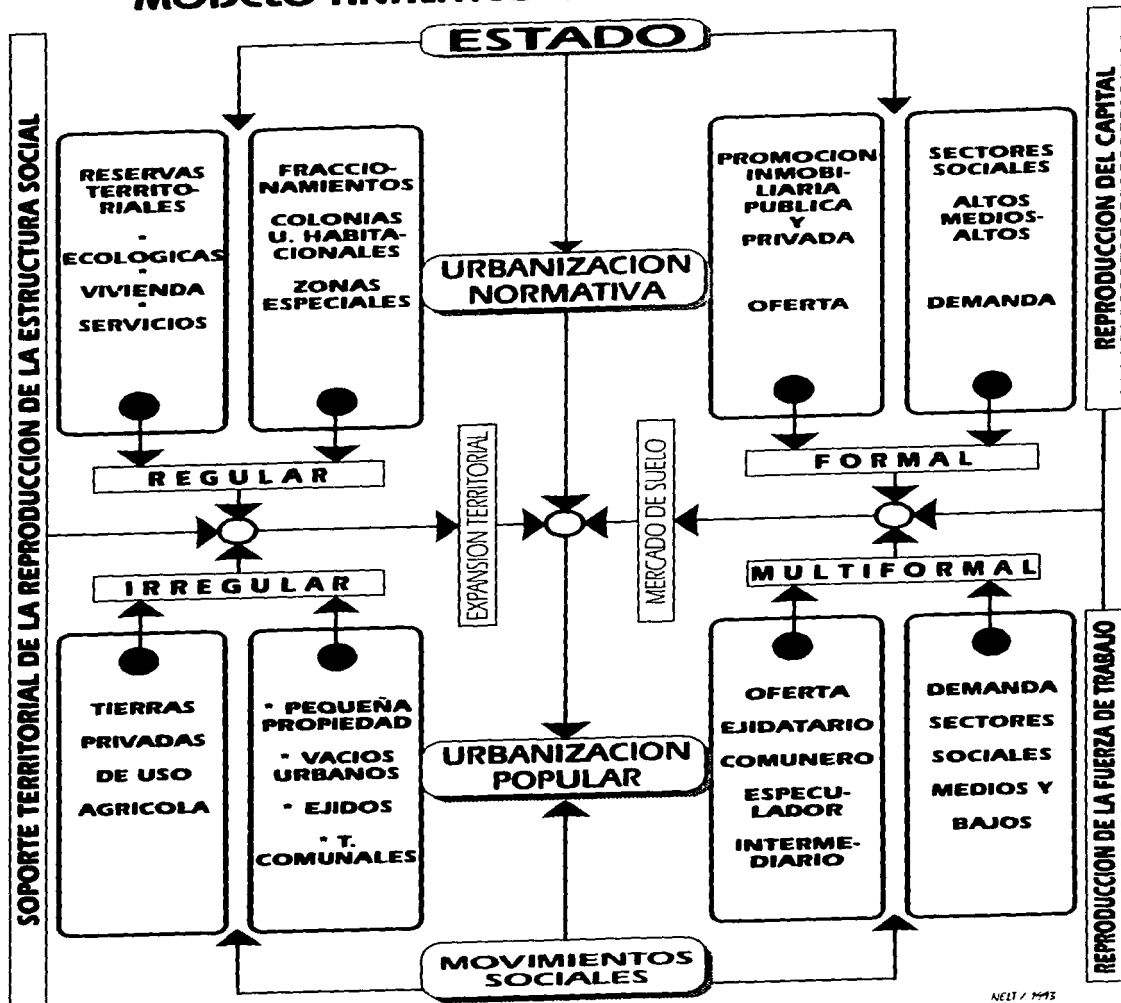
constituye el soporte físico de la mayor parte de la reproducción social.

5.4. El mercado del suelo es el elemento dinámico de todo el proceso; ligado a otros elementos del desarrollo urbano en el cual se distinguen dos modalidades diferentes pero articuladas al mercado inmobiliario más general: *el mercado formal*, promovido por el Estado y los agentes inmobiliarios reconocidos legalmente, y que atienden principalmente a las necesidades de suelo de los sectores sociales altos, medios y parte de los trabajadores incorporados a las organizaciones oficialmente reconocidas. *El mercado multiformal* e ilegal, incorporado en algún momento de su desarrollo al formalmente reconocido. Este mercado se produce en las propiedades de uso agrícola y tenencia ejidal que rodean a la ciudad, en él se ha desarrollado una oferta de tierras dirigida a los sectores sociales populares.

Ambas modalidades del mercado de suelo garantizan la reproducción del capital y la reproducción de la fuerza de trabajo, lo que determina su gran importancia y actualidad, no sólo para el Estado, sino también para la sociedad en su conjunto.

5.5. De la articulación en el territorio de estos procesos ha surgido el fenómeno de la urbanización popular, que no es otra cosa más que la manifestación territorial de una modalidad de la urbanización de las ciudades contemporáneas en América Latina.

MODELO ANALITICO DE LA INVESTIGACION



URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Segunda Parte

Contexto Nacional y Local

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capítulo III

CAPITULO III

LA URBANIZACION Y EL PROBLEMA DEL SUELO EN MEXICO.

El presente capítulo pretende señalar algunos aspectos relevantes relacionados con el fenómeno que nos ocupa y tiene de marco de referencia al análisis de la Ciudad de Puebla. En este sentido se han señalado algunos datos muy generales que permiten comprender el problema del suelo y su relación con la urbanización popular en el contexto del desarrollo urbano del país.

1. Incorporación del suelo al desarrollo urbano.

En las ciudades mexicanas el problema del suelo ha adquirido una importancia destacada, debido a que está asociado a las necesidades de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano que la población y el aumento de tamaño de las ciudades demandan.

El problema se agrava aún más, porque en los últimos veinte años las ciudades se han expandido territorialmente hacia tierras ejidales que son el resultado de la Reforma Agraria emprendida por el Estado Mexicano, después de la Revolución Mexicana de 1910.

La transferencia de tierra rural a usos urbanos es quizá uno de los problemas más relevantes del desarrollo urbano del país, ya que ha tenido implicaciones sociales, económicas, políticas, culturales y ecológicas en la producción del espacio construido de las principales ciudades.

El suelo urbano, particularmente el de la periferia de las aglomeraciones urbanas se ha convertido en el soporte material del proceso de expansión territorial del sistema nacional de ciudades; se ha convertido en el principal instrumento del proceso de Metropolitización, y en algunos casos del proceso de megalopolización que experimenta el territorio nacional.

Por estas razones, el problema del suelo ha estado presente en la mayoría de los planes nacionales,

estatales o locales. En el Plan Nacional de Desarrollo Urbano de 1983, se calculaba que entre 1970 y 1980 existía una demanda de más de 126 mil Hectáreas concentradas en las grandes ciudades del país.³⁴

En 1982, según lo señalado en el Programa Nacional de Suelo, los requerimientos aumentaron en 12 104.28 hectáreas, de las cuales el 50% corresponden a ciudades prioritarias y el 50% a localidades no prioritarias.³⁵

En estos años, la forma en que se incorporó el suelo al crecimiento urbano se dió de la manera siguiente: la acción pública produjo el 14% de los incrementos de suelo urbano; la acción privada a través de la acción inmobiliaria y los fraccionamientos generó cerca del 32% del crecimiento urbano; en consecuencia, cerca del 54% del crecimiento de las ciudades se produjo fuera del mercado formal.³⁶

En el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, no existe algún señalamiento específico al problema del suelo ya que se encuentra englobado en el marco de la estrategia de fortalecimiento municipal y desarrollo de los centros de población. Se hace énfasis en un “programa especial de modernización de las ciudades medias y un programa integrado que se orienta a regularizar y mejorar las zonas periféricas o centrales más deprimidas de las ciudades medias y grandes.”³⁷

Lo que si existe es una referencia al problema de las llamadas zonas marginadas, señalándose lo siguiente:

“La oferta insuficiente de tierra obliga a una parte de la población de menores recursos a ocupar un lote en condiciones irregulares, en terrenos ejidales. Se estima que hay 14 millones de mexicanos asentados de esta manera, sujetos a exacciones y padeciendo inseguridad, carencias y bajos niveles de vida, en una situación que dificulta y encarece la intervención del gobierno.”³⁸

³⁴ Poder Ejecutivo Federal. SAHOP. *Plan Nacional de Desarrollo Urbano*. 1982. Este Cálculo se hizo considerando que por cada familia de 6 miembros se requiere 200 M². Para actividades socioeconómicas.

³⁵ Covarrubias Gaytán Francisco. *Transferencia de tierra de rural a urbana*. En HABITACION No. 7/8 FOVISSSTE. Méx. 1982.

³⁶ *Ibid.* Pág. 45.

³⁷ Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. *Programa de Desarrollo Urbano 1990-1994*. México, 1990. Pág. 9.

³⁸ *Ibid.* Pág. 61.

Otro de los problemas que se puede señalar en términos del mercado de suelo, es la participación de los mecanismos inmobiliarios que han incidido en la expansión de las ciudades. Lo que ha significado la ruptura del tejido urbano tradicional, por un crecimiento a "saltos" de las ciudades, como resultado de la especulación con la tierra sustraída e incorporada al desarrollo urbano. Por otra parte se han fijado valores del suelo especulativos y se captan plusvalías producidas socialmente, que no se revierten en beneficio colectivo.

Otro de los mecanismos de incorporación de suelo lo ha sido el mercado de suelo ilegal y multiformal, que se localiza en la periferia de las ciudades. Su base de desarrollo lo ha sido por muchos años la incorporación de tierras de tenencia ejidal y comunal al mercado inmobiliario legalmente reconocido.

En el período entre 1929 y Abril de 1980 casi cincuenta años se realizaron un total de 5 mil 463 solicitudes de expropiación por 177 promoventes; de éstas se han decretado 2528 expedientes, afectándose un total de 2976.3 millones de metros cuadrados. La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) en ese mismo año obtuvo por la vía de las expropiaciones para la regularización un total de 314 millones de metros cuadrados, de los cuales 202.5 millones se ubicaban en localidades prioritarias y el resto en localidades de otro tipo. Con esto se vieron afectadas 164 localidades y 358 ejidos.³⁹

Este organismo, dependiente de la Secretaría de la Reforma Urbana, ha sido el instrumento más importante en la incorporación-regularización de tierras y en particular de tenencia ejidal para usos urbanos. En los últimos quince años, se han regularizado 50,306 Has. en 420 localidades del país. Tan solo en 1989 se incorporaron 9,905 Has. en 112 localidades.⁴⁰

Estos procesos de incorporación de tierras de uso agrícola a uso urbano han traído con todo y que sea una política expresa del Estado Mexicano para resolver el problema de la expansión de las ciudades otros problemas de diversa índole. Como es el caso de las indemnizaciones reducidas, procesos administrativos muy largos y, sobre todo se ha inducido el mercado legal y multiformal. pues la regularización, en el mejor de los casos, se realiza después de que una parcela ejidal ha sido sometida

³⁹ Covarrubias, Gaytán P. Op. Cit. Pág. 45.

⁴⁰ Secretaría de la Reforma Agraria. CORETT Informa No.3, Año 1. Revista. Noviembre-Diciembre, 1989. Págs. 8 y 9.

a acciones de compra-venta, al menos en su primera etapa.

En la mayoría de los casos, una vez que se logra la regularización de un terreno obtenida a través del mercado ilegal, se vuelve a efectuar otra operación, y de esta manera, queda incorporado legal y definitivamente. En este sentido, el usuario original va a iniciar otro ciclo de compra-venta clandestina, regularización y venta. Situación que lo convierte en un verdadero promotor inmobiliario de la expansión territorial. De tal sentido cobra validez la siguiente afirmación:

“Por todas partes aumenta la denuncia de lo que sería el origen de todos los males de la ciudad moderna: la especulación del suelo. Capitales no productivos, encarecimiento de los alquileres, disminución creciente del gasto público en equipamiento, segregación espacial de los grupos sociales, irracionalidad y despilfarro. Es larga la lista de las consecuencias nefastas del enriquecimiento sin motivo, de los plusvalores ilegales que extraen del crecimiento urbano aquellos que no contribuyen a él ni con el trabajo, ni con el riesgo: los propietarios del suelo”.⁴¹

Según lo señalado hasta el momento, la incorporación de suelo de uso agrícola a uso urbano, ha producido un mercado variado donde participan diversos agentes sociales, dando como resultado varias configuraciones del territorio: expansión urbana desarticulada y la formación de mercados y submercados, legales o ilegales.

⁴¹ Topalov, Christian. *Ganancias y Rentas Urbanas. Elementos Teóricos*. Edit. Siglo XXI. España, 1984. Pág. 1.

2. *Intervención del Estado.*

En términos generales, sigue siendo válido el hecho de que en las sociedades capitalistas, el Estado interviene en los problemas urbanos, según cuatro modalidades, a saber:

- a.— Política centrada sobre la organización de los medios de producción.
- b.— Política centrada a la vez, sobre los medios de producción y sobre los medios de reproducción simple de la fuerza de trabajo.
- c.— Política que da prioridad absoluta a las exigencias de la acumulación de capital.
- d.— Política que da prioridad a la reproducción de las relaciones sociales de producción, por medio de la integración ideológico-política de las reivindicaciones populares.⁴²

Específicamente, el Estado interviene en la urbanización a partir de: el financiamiento del equipamiento urbano y vivienda, coordinación de los diferentes agentes de la urbanización y en la contradicción entre el valor de uso colectivo de la tierra y su fragmentación por la renta de la tierra individual.⁴³

En esta parte del trabajo interesa destacar como se ha dado en nuestro país, la intervención estatal en materia de suelo urbano y su relación con la urbanización popular.

A nivel formal, el Estado Mexicano regula jurídicamente el uso, destino y las reservas territoriales; o al menos así esta planteado en las leyes y normas existentes. Por otra parte, tenemos su intervención en la planeación territorial; en este caso su actuación se refiere a la elaboración y puesta en práctica de planes de desarrollo urbano (nacionales, sectoriales y parciales), cuya eficacia está en duda ya que el desarrollo conflictivo de las ciudades del país, es una realidad existente.

La política de reservas territoriales es señalada por primera vez en el marco del Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1983-1988 y particularmente en el Programa de Mediano Plazo del Sector Desarrollo Urbano y Vivienda. Dichos lineamientos se han venido concretando con la creación del Sistema

⁴² Castells, Manuel. *Crisis Urbana y Cambio Social*. Edit. Siglo XXI. México, 1979. Págs. 192-193.

⁴³ Lojkine, Jean. *El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana*. Edit. Siglo XXI. México, 1979.

Nacional de Suelo y Reservas Territoriales, lo que llevó a la integración de los Comités Estatales de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano e Industrial y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En el sexenio que está por finalizar y particularmente en el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, se vuelve a reiterar la política de la gestión presidencial anterior, en este documento se señala que:....” la ocupación planificada y concertada de los espacios urbanos y su uso adecuado es la base del crecimiento ordenado de las ciudades y punto de partida para el impulso habitacional”.⁴⁴

Considerando este planteamiento, se señalan cuatro líneas de acción generales:

- i).- Constituir reservas territoriales en todas las ciudades mayores de 50 mil habitantes.
- ii).- Precisar opciones para indemnizar con suelo urbanizado las expropiaciones de tierras ejidales.
- iii).- Convenir la participación de los gobiernos locales en la regularización de la tenencia de la tierra ejidal, en programas de mejoramiento urbano integrado.
- iiii).- Simplificar trámites mediante la descentralización a los gobiernos locales de la integración y gestión de los expedientes de tierras incorporadas a las zonas urbanas.⁴⁵

Como se puede observar existe una preocupación, al menos en el discurso, de intervenir en los problemas del suelo de las principales ciudades del país. Señalándose el problema del crecimiento urbano, la tenencia de la tierra ejidal, descentralización del problema y una propuesta sugerente, las expropiaciones para reservas serán pagadas con suelo urbanizado. Lo cual hasta el momento no se ha llevado a la práctica.

La base Jurídico-legal de estas políticas se encuentra en la Ley General de Asentamientos Humanos, que señala la intervención estatal en materia de suelo urbano. De igual manera tiene fundamento en la Ley Federal de Reforma Agraria, que ampara a las tierras de régimen agrario adyacentes a las ciudades.

La Ley General de Bienes Nacionales, garantiza la expropiación y enajenación de tierras para

⁴⁴ Poder Ejecutivo Federal. *Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994*. S.P.P. Méx. 1989. pág. 11.

⁴⁵ *Ibid.* pág. 45.

reservas territoriales y la Ley Federal de Vivienda, que establece las normas y los criterios para transferir tierra por parte del gobierno federal para la realización de programas oficiales de vivienda.

Cabe señalar que las reformas al Artículo 27 constitucional aprobadas en Diciembre de 1991 y la Ley Reglamentaria aprobada en febrero de 1992 serán de gran impacto para el proceso de incorporación de suelo ejidal al desarrollo territorial de las ciudades.

Los organismos encargados de la creación, control y manejo del problema del suelo se encuentran: a nivel federal, la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría de la Reforma Agraria, que son las responsables de la normatización y programación a nivel nacional de las acciones de suelo urbano; así como la de gestionar la expropiación y desincorporación de tierras de uso agrícola para utilizarse en la expansión territorial de las ciudades.

A nivel local, y con algunas variantes se encuentran los Comités Estatales de Reservas Territoriales, los Institutos de la Vivienda y los organismos estatales vinculados al desarrollo urbano. Sin olvidar, por supuesto, el papel de los ayuntamientos y sus distintos organismos planificadores y de administración territorial.

Como se puede ver, existe un complejo aparato administrativo, cuya eficacia está por verse, pues la especulación y el crecimiento desordenado de las principales ciudades del país sigue en aumento.

Se agrava más esta situación a partir del abandono que en la práctica hizo el Estado Mexicano de la planeación territorial existente hasta 1988, como resultado de las reformas neoliberales. En este sentido, la mistificación del individualismo, el libre mercado, la iniciativa empresarial libre, la venta de paraestatales, el “adelgazamiento” del Estado; entraron en contradicción con la idea de una planificación territorial del Estado para orientar, ordenar y regular el crecimiento de las ciudades del país. Entonces el aparato planificador que se había creado con SAHOP y SEDUE, fue cambiado por el Programa Nacional de Solidaridad; en el que la pobreza de la población se hizo programa político y acción asistencial, en aras de una acción más política que planificadora.

En otro sentido, muchas veces de manera contradictoria a lo señalado anteriormente, el Estado Mexicano tiene otras formas de intervención en el desarrollo urbano del país. Estas se refieren a las intervenciones políticas, en donde el suelo ha jugado un papel preponderante en el corporativismo político y en la cohesión social que se implementa hacia los grupos mayoritarios del país.

Así tenemos que el Estado a través de su organización partidaria más importante (el PRI) y de sus organismos de cooptación política han promovido invasiones de tierras, el mercado ilegal y han tergiversado los procedimientos institucionalmente señalados, que en buena medida han contribuido al agravamiento de la urbanización periférica de las ciudades. Por estas razones:

El desarrollo urbano del país ha sido el resultado de la fusión de dos proyectos de ciudad: uno que se encuentra en los planes, que es la imagen objetivo que se desea y; otro, que es el desarrollo urbano realmente existente, que promueven los distintos agentes sociales que intervienen en el problema del suelo y la expansión urbana.

De esta manera el Estado tolera y promueve la venta ilegal de tierras en las zonas periféricas de la ciudad, pues no existen mecanismos públicos de control sobre el mercado especulativo del suelo. A pesar de ello la acción del Estado se encuentra presente a lo largo de todas las fases del desarrollo del mercado inmobiliario periférico, pues éste se encuentra ubicado en el centro de las causas y los efectos de la urbanización periférica ilegal.⁴⁶

Por otra parte, la política del Estado mexicano hacia el problema del suelo tiene dos aspectos importantes que es necesario destacar: por un lado, el apoyo decisivo que representa la inversión en infraestructura urbana para el desarrollo de la producción de las ciudades, en particular, de los sectores capitalistas más dinámicos, sectores monopólicos y transnacionales de capital industrial...; por el otro, la política de austeridad y minimización de costos de urbanización para los sectores populares, que precisamente se expresa en la actitud permisiva, tolerante del fraccionamiento y poblamiento anárquico en la periferia, para transformarse en la sustentación posterior de los mecanismos clientelistas del gobierno y partido oficial.⁴⁷

Sin lugar a dudas que uno de los programas más exitosos del actual gobierno lo es el Programa de Solidaridad, al menos desde el punto de vista político y de legitimación del actual régimen. Prueba de ello, es que el problema del suelo ligado a los sectores sociales más pobres de las ciudades han encontrado en él alivio parcial a las grandes carencias materiales existentes en su entorno. Como es

⁴⁶ Castañeda, Víctor. *Mercado Inmobiliario de las Periferias Urbanas del Area Metropolitana de la ciudad de México*. En grandes Problemas de la Ciudad de México. Plaza y Valdés. Edit. 1988. Pág. 107.

⁴⁷ Mier y Terán, Arturo. *Reflexiones sobre la Expansión de la Metrópoli en el Valle de México*. En Habitación N° 7-8. FOVISSTE. Méx. 1982. Pág. 10.

total de 59, ubicadas a lo largo y ancho del país. Estas ciudades deberían funcionar como nuevos centros de desarrollo regional, a partir del fortalecimiento y diversificación de sus actividades económicas.

En este contexto, se ubicó a las zonas de expansión territorial de las ciudades. Lo más importante fue la creación de reservas territoriales. En este sentido se plantea que en relación a las reservas territoriales se estima alcanzar en el período un nivel de atención del 50% del crecimiento de las áreas urbanas, atendiendo con mayor énfasis los problemas sociales. De igual manera se contemplaba constituir en el quinquenio sesenta y seis mil hectáreas de reservas territoriales patrimoniales, integradas por cincuenta y siete mil hectáreas que se adquirirán vía expropiación y adquisición, se le agregarían noventa mil hectáreas que se transferirán de terrenos federales.³⁰

Como se puede observar se trataba de una intervención doble: por un lado, prever la dinámica de la expansión urbana y por otro, generar las condiciones y ventajas para la especulación con todas sus implicaciones, pues se generan ventajas especulativas de localización para terrenos cercanos a estas reservas.

A pesar de las buenas intenciones de esta estrategia, es una propuesta que llega tarde a la expansión territorial de las ciudades, pues el crecimiento urbano ya había sido definido y organizado por los distintos actores sociales privados, que se concentran desde los años cuarentas en las principales ciudades.

Por otra parte, las reservas territoriales y sus Comités Estatales han enfrentado serias dificultades administrativas, legales y sobre todo, los intereses privados y públicos vinculados a la especulación inmobiliaria, para convertirse en organismos rectores del crecimiento y la expansión territorial de las ciudades del país.

³⁰ Ibid. Opus. Cit.

Así tenemos que el Estado a través de su organización partidaria más importante (el PRI) y de sus organismos de cooptación política han promovido invasiones de tierras, el mercado ilegal y han tergiversado los procedimientos institucionalmente señalados, que en buena medida han contribuido al agravamiento de la urbanización periférica de las ciudades. Por estas razones:

El desarrollo urbano del país ha sido el resultado de la fusión de dos proyectos de ciudad: uno que se encuentra en los planes, que es la imagen objetivo que se desea y; otro, que es el desarrollo urbano realmente existente, que promueven los distintos agentes sociales que intervienen en el problema del suelo y la expansión urbana.

De esta manera el Estado tolera y promueve la venta ilegal de tierras en las zonas periféricas de la ciudad, pues no existen mecanismos públicos de control sobre el mercado especulativo del suelo. A pesar de ello la acción del Estado se encuentra presente a lo largo de todas las fases del desarrollo del mercado inmobiliario periférico, pues éste se encuentra ubicado en el centro de las causas y los efectos de la urbanización periférica ilegal.⁴⁶

Por otra parte, la política del Estado mexicano hacia el problema del suelo tiene dos aspectos importantes que es necesario destacar: por un lado, el apoyo decisivo que representa la inversión en infraestructura urbana para el desarrollo de la producción de las ciudades, en particular, de los sectores capitalistas más dinámicos, sectores monopólicos y transnacionales de capital industrial...; por el otro, la política de austeridad y minimización de costos de urbanización para los sectores populares, que precisamente se expresa en la actitud permisiva, tolerante del fraccionamiento y poblamiento anárquico en la periferia, para transformarse en la sustentación posterior de los mecanismos clientelistas del gobierno y partido oficial.⁴⁷

Sin lugar a dudas que uno de los programas más exitosos del actual gobierno lo es el Programa de Solidaridad, al menos desde el punto de vista político y de legitimación del actual régimen. Prueba de ello, es que el problema del suelo ligado a los sectores sociales más pobres de las ciudades han encontrado en él alivio parcial a las grandes carencias materiales existentes en su entorno. Como es

⁴⁶ Castañeda, Víctor. *Mercado Inmobiliario de las Periferias Urbanas del Area Metropolitana de la ciudad de México*. En grandes Problemas de la Ciudad de México. Plaza y Valdés. Edit. 1988. Pág. 107.

⁴⁷ Mier y Terán, Arturo. *Reflexiones sobre la Expansión de la Metrópoli en el Valle de México*. En Habitación N° 7-8. FOVISSTE. Méx. 1982. Pág. 10.

el caso de la entrega de doscientos cincuenta mil títulos a igual número de familias el día 5 de agosto de 1990 en el marco de la llamada Semana de la Solidaridad, lo cual es algo insólito, pues en 14 años la CORETT apenas había entregado doscientos ochenta mil títulos de propiedad.⁴⁸

De igual manera se pueden mencionar el Programa de Cien Ciudades, que pretende reordenar el desarrollo urbano del país a través de diversas acciones, entre las cuales se encuentra el problema del suelo, la vivienda y las reservas territoriales de las principales ciudades medias del país. Es importante señalar la creación de las Procuradurías Agrarias en las entidades federativas, que establecerán entre otras cosas, las normas y lineamientos para la incorporación del suelo de uso agrícola a uso urbano.

En este contexto, la intervención del Estado en el problema del suelo ha sido contradictoria, pues en el discurso y en ciertas acciones de planificación se promueve el desarrollo dirigido de las ciudades, pero en la práctica y a través de otros mecanismos de la sociedad política se promueve todo lo contrario. Aquí radica uno de los problemas más importantes de la cuestión del suelo en el país ligado a la intervención estatal.

Una de las intervenciones más sugerentes que se han intentado en materia de desarrollo urbano del país, dejando de lado las dimensiones y determinaciones macrosociales, macroeconómicas y de desarrollo urbano-regional, lo es sin duda, la política de ciudades medias, como instrumento de planeación enfocado a la promoción de regiones del territorio nacional fuera de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Lo esencial de esta política señala lo siguiente: la política urbana se enmarca en la estrategia de la descentralización de la vida nacional, considerando la descentralización de funciones y recursos, fortaleciendo los niveles estatales y municipales; la descentralización territorial mediante un sistema urbano nacional que contribuya a controlar el crecimiento de las grandes ciudades, impulsar el desarrollo de las ciudades medias y concentrar la población dispersa.⁴⁹

La idea básica de las ciudades medias es impulsar el desarrollo urbano en centros que tuvieran un rango de población entre cien mil y un millón de habitantes. Las ciudades seleccionadas fueron un

⁴⁸ Salinas de Gortari Carlos. *La Tierra de la Solidaridad*. En NEXOS N° 153. Sep. 1990.

⁴⁹ SEDUE. *Desarrollo Urbano. Ciudades Medias 1984-1988. Programa Estratégico*.

total de 59, ubicadas a lo largo y ancho del país. Estas ciudades deberían funcionar como nuevos centros de desarrollo regional, a partir del fortalecimiento y diversificación de sus actividades económicas.

En este contexto, se ubicó a las zonas de expansión territorial de las ciudades. Lo más importante fue la creación de reservas territoriales. En este sentido se plantea que en relación a las reservas territoriales se estima alcanzar en el período un nivel de atención del 50% del crecimiento de las áreas urbanas, atendiendo con mayor énfasis los problemas sociales. De igual manera se contemplaba constituir en el quinquenio sesenta y seis mil hectáreas de reservas territoriales patrimoniales, integradas por cincuenta y siete mil hectáreas que se adquirirán vía expropiación y adquisición, se le agregarían noventa mil hectáreas que se transferirán de terrenos federales.³⁰

Como se puede observar se trata de una intervención doble: por un lado, prever la dinámica de la expansión urbana y por otro, generar las condiciones y ventajas para la especulación con todas sus implicaciones, pues se generan ventajas especulativas de localización para terrenos cercanos a estas reservas.

A pesar de las buenas intenciones de esta estrategia, es una propuesta que llega tarde a la expansión territorial de las ciudades, pues el crecimiento urbano ya había sido definido y organizado por los distintos actores sociales privados, que se concentran desde los años cuarentas en las principales ciudades.

Por otra parte, las reservas territoriales y sus Comités Estatales han enfrentado serias dificultades administrativas, legales y sobre todo, los intereses privados y públicos vinculados a la especulación inmobiliaria, para convertirse en organismos rectores del crecimiento y la expansión territorial de las ciudades del país.

³⁰ Ibid. Opus. Cit.

3. La urbanización popular periférica.

Este fenómeno es la expresión más acabada de la forma en que ocurre la urbanización realmente existente en las ciudades del país. Generalmente ocurre en las periferias de las ciudades y sobre terrenos ejidales, comunales, federales, estatales, municipales o en pequeñas propiedades privadas.

En este sentido, no resulta arriesgado afirmar que los asentamientos irregulares proveen por lo menos el 50% de la vivienda urbana en México en la actualidad. Una estimación amplia para la Ciudad de México es que 60 a 70 % de la producción de vivienda durante las últimas décadas es atribuible al "sector popular", presumiblemente a través de asentamientos irregulares de autoconstrucción.³¹

El surgimiento de esta urbanización tiene profundas causas en la estructura social y económica del país. Sin embargo, se puede afirmar que su origen radica en el hecho de que objetivamente es imposible, para la mayoría de la población acceder a una vivienda y sus equipamientos. Entonces el problema si bien tiene un origen socioeconómico, se torna en un problema político, pues surge de "...la existencia de prácticas políticas emergentes de las clases populares en torno al control social, tanto de la producción y uso del suelo urbano como de los mecanismos de creación y apropiación de las rentas urbanas".³²

Aún más, "las formas irregulares de acceso al suelo por parte de los sectores populares han jugado un papel central cuando menos desde los años cuarentas en relación con dos cuestiones fundamentales. Por un lado, han sido la vía principal de obtención de una solución habitacional por parte de dichos sectores y, por otro, han constituido la base de una de las modalidades principales, sino la predominante, de la producción de la ciudad".³³

Para los actores de esta modalidad de la urbanización contemporánea lo fundamental es el problema de la propiedad de la tierra, no lo es la carencia de la vivienda, pues ésta se obtiene por

³¹ Duhau, Emilio. *AMCM: ¿Una catástrofe anunciada?* En CIUDADES N° 6 Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana. Abril-Junio de 1990. pág. 34.

³² Coulomb Bosc, René. *Luchas Populares por el Control Social de la Tierra Urbana*. En HABITACION N° 7-8. Jul-Dic. 1982. FOVISSSTE. pág. 14.

³³ Navarro, Bernardo. Et Atl. *La Ciudad de México en los 90's*. En CIUDADES N° 12. Red Nacional de Investigación Urbana. 1992. pág. 58.

autoconstrucción. Para los colonos de la periferia es más importante tener electricidad, agua, seguridad pública o transporte; que una vivienda adecuada.

La expansión territorial de las principales ciudades en los últimos veinte años, ha sido un producto directo de los asentamientos populares urbanos. La base de esta urbanización es la autoorganización local de los asentamientos y su particular conexión con el Estado y el sistema político globalmente considerado bajo la forma de populismo urbano. Por populismo urbano se entiende el proceso de establecimiento de la legitimidad política basado en una movilización popular sostenida por la provisión de tierras, viviendas y servicios públicos.⁵⁴

Las condiciones precarias de vida de la mayoría de la población que habita en las principales ciudades del país, la inaccesibilidad al mercado formal de vivienda y suelo urbanizado; obligó a la población a desarrollar modalidades de acceso irregulares y multiformales en las periferias adyacentes a las ciudades. Creándose con esto el fenómeno de la urbanización popular.

Se presentó primeramente en la Ciudad de México adoptando distintas modalidades e incluso, en la participación de los agentes sociales. Sin embargo, a partir de los años sesentas se generalizó en la mayor parte del territorio nacional. Entre 1963 y 1976 se formaron colonias populares en Durango y Torreón; en 1968 se formó la Colonia Francisco Villa en Chihuahua; en 1971, la Colonia Tierra y Libertad en Monterrey, estos son algunos ejemplos representativos de esta modalidad de la urbanización contemporánea.

En 1984 surgió la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP), la cual se convirtió en una instancia de fusión y coordinación de las actividades y prácticas políticas de la urbanización popular; que surgía como un producto directo de las contradicciones inherentes al desarrollo urbano del país. Para una visión panorámica nacional del surgimiento de este fenómeno véase el Cuadro No. 1.

Como se observa en este cuadro, el Movimiento Urbano Popular (MUP) como principales actores de la urbanización popular periférica, se ubica en la mayoría de las principales entidades federativas del país y el número de colonias y organizaciones existentes es realmente importante. Cabe señalar

⁵⁴ Castells, Manuel. *La Ciudad y las Masas*. Edit. Alianza Universidad Textos. España, 1986. pág. 245.

que existen muchas colonias populares que no participan de esta forma de organización y por tanto su existencia y reproducción sigue otros mecanismos de gestión del territorio y de las condiciones de vida material.

Es tan importante el papel que juega este tipo de colonias y sus organizaciones, que de hecho la mayoría de los partidos políticos están vinculados de una u otra forma a este tipo de unidades territoriales. Destacándose la acción del partido oficial (PRI) que ha creado todo un sistema de captación y de control de las colonias populares de las áreas periféricas.

No se dispone de datos precisos respecto del tipo de control que se ejerce en estas zonas. Lo cierto es que la experiencia cotidiana demuestra que existe todo un control de los habitantes de las colonias populares y que juegan un papel central en el corporativismo político del partido oficial. Tan es cierto esta afirmación que se ha creado un Programa Nacional de Solidaridad y se ha formado una Secretaría de Estado (SEDESOL), para atender a buena parte de los pobladores de estas colonias populares periféricas.

Por estas razones, la urbanización popular periférica y sus actores sociales, representan un reto para la práctica urbanística, y en general para las prácticas profesionales que están vinculadas con la calidad de la vida y el hábitat de los asentamientos populares. Por otra parte, considerando la importancia que tiene hoy en día este fenómeno en el país, es necesario reconsiderar los enfoques tradicionales con que se ha estudiado el fenómeno urbano, pues la realidad de las ciudades plantea la emergencia de nuevas concepciones y metodologías alternativas que den cuenta de la dinámica de la urbanización contemporánea.

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capitulo IV

CAPITULO IV

PUEBLA: UNA CIUDAD EN EXPANSION

1. *Antecedentes generales*

La Ciudad de Puebla es un ejemplo de los cambios producidos por la urbanización acelerada de las ciudades en nuestro país. En la actualidad juega un papel preponderante en el sistema nacional de ciudades, ocupa el cuarto lugar nacional por su número de habitantes, antecedida por Guadalajara, Monterrey y la Ciudad de México. Junto con Toluca, Tlaxcala, Cuernavaca y Pachuca integra el Subsistema Centro del Sistema Nacional Urbano de México, lo cual le garantiza un lugar en la Megalópolis del centro del país para el siguiente milenio.

A nivel de su dinámica socioeconómica contrasta su importancia económica con un producto interno bruto bajo. En 1972 ocupaba el lugar número 72 en la jerarquía nacional de ciudades; para 1980 seguía ocupando el mismo lugar.⁵⁵ Lo cual expresa una economía urbana no muy relevante que se ha manifestado en contradicciones que hoy en día han sido reconocidas por la actual gestión gubernamental estatal, cuando se afirma: "En Puebla (el Estado) viven casi tres millones de personas con ingresos familiares inferiores a dos veces el salario mínimo, el número más alto entre las entidades de México. Puebla ocupa el vigésimo noveno lugar en el producto interno bruto agropecuario per cápita; el vigésimo octavo lugar en alfabetización; el trigésimo en abastecimiento de agua por habitante y el tercero en mortalidad infantil".⁵⁶

Desde sus orígenes en 1531 hasta su estructura urbana actual ha sido una ciudad segregada social y territorialmente. Los primeros pobladores fueron españoles, que después de dos ensayos de asentamiento delinearon lo que actualmente se denomina como centro histórico urbano. A su alrededor, en su periferia inmediata, en lo que fue la primera expansión de la ciudad se instalaron los barrios de los indígenas o naturales, que fueron la fuerza de trabajo que necesitaba el incipiente

⁵⁵ Brambila, Paz Carlos. *Expansión Urbana en México*. Edit. El Colegio de México. Méx.. 1992. Pág. 328.

⁵⁶ Bartlett, Díaz Manuel. *Gobierno Participativo 1993-1999*. Pue. Méx.

desarrollo urbano del siglo XVI.

De esta manera la relación entre la ciudad de españoles —peninsulares primero y criollos después, —y los barrios y arrabales— definieron la futura dinámica territorial de la ciudad, que se conserva aún hoy en día.

La morfología original de la ciudad se conserva a través de su trazado en damero, a pesar de los 462 años que tiene su proceso de urbanización. Sus distintas etapas expansivas han reproducido - con sus adaptaciones topográficas- más o menos este modelo urbanístico.

La ciudad se localiza en la parte central de la República Mexicana, a poco más de cien kilómetros al oriente de la Ciudad de México. Geográficamente se asienta en un extenso valle que se extiende al oriente de los volcanes Popocatepetl e Iztaccihuatl; al noreste se localiza el volcán la Malinche; al oriente, lo delimita la serranía de Amozoc y, al sur y poniente, la Sierra del Tentzo.

Estos límites geográficos, si bien alejados en las épocas tempranas de la ciudad, se han ido convirtiendo debido al crecimiento acelerado contemporáneo, en las fronteras naturales del tejido urbano. Sus antiguos límites, los ríos Atoyac y Alseseca han sido rebasados desde hace mucho tiempo.

Durante toda su historia, ha sido reconocida su importancia, sobre todo, a partir de su localización territorial. Si bien la Cuenca de Puebla-Tlaxcala es un punto de tránsito obligado entre la Cuenca de México y la Costa del Golfo; como también del sureste del país. La ciudad de Puebla no nació del tráfico de este eje; fué una decisión política la que hizo de Puebla un punto de tránsito, si no obligatorio, por lo menos provisto de una atractiva infraestructura".⁵⁷

Esta situación geográfica y su ulterior desarrollo socio-económico la definieron como una ciudad de importancia regional, que fácilmente rivalizó con la ciudad de México, al menos hasta principios del presente siglo.

Su actividad económica y su prestigio social siempre han sido los elementos de atracción para la población circundante. Ha ejercido una influencia en la mayoría de los centros urbanos de la parte central del Estado de Puebla.

⁵⁷ Mele, Patrice. *"La Dynamique de L'Urbanisation de la Ville de Puebla"*. (Mexique); Tésis de Doctorado de Tercer Ciclo. Université de Paris III. 1986.

Por estas razones, la población ha experimentado un crecimiento constante y ascendente. Así tenemos que de los 33 españoles fundadores en el siglo XVI de la Ciudad de Puebla; para finales de la dominación colonial española (1802), tenía una población de 67,800 habitantes. Después de la Revolución Mexicana (1921) contaba con 101,518 habitantes; en 1930 su población había crecido a 114,793 y el municipio contaba con 124,063 habitantes.³⁸ Lo cual expresa una tendencia histórica hacia la concentración urbana en la ciudad capital, generándose las bases para la futura expansión moderna que se inició a partir de los años sesentas. (Ver cuadros Núms. 8, 9 y 10).

³⁸ Nolasco, Margarita. *Cuatro Ciudades. El Proceso de Urbanización Dependiente*. INAH-SEP. Méx. 1981.

2. *Primera expansión urbana 1930-1970.*

El antecedente inmediato de la expansión territorial de la ciudad la encontramos a partir de los años treinta, cuando tenía una superficie de 10.60 kilómetros cuadrados. Su morfología y tejido urbano eran compactos, había crecido de manera lenta, apenas rebasando las fronteras de los antiguos barrios indígenas. Se crean en estos años las primeras colonias y fraccionamientos que empezaban a inducir cierta expansión de la ciudad. En su mayor parte eran colonias donde vivían los trabajadores de las fábricas textiles y las nacientes clases medias, con una primera desconcentración territorial de la burguesía poblana hacia las primeras colonias residenciales. (Ver Cuadro Núms. 2 y 3).

La mayoría de estas colonias han desaparecido o han evolucionado conformando la primera periferia expansiva de la ciudad.

En términos generales el crecimiento físico de la ciudad ocurre de manera ordenada y proporcional al volumen de la población. Hasta aproximadamente los años cincuentas, período en que se observan los primeros asentamientos espontáneos fuera de control y aislados de la mancha urbana, lo que empezó a romper la unidad espacial de la ciudad y a apuntar tendencias de crecimiento que en muchos casos no fueron convenientes a la estructura urbana. También se expresa durante este período la urbanización sobre los terrenos agrícolas que circundaban la ciudad.⁹⁹

En 1950 la superficie urbana aumentó a 14.6 kilómetros cuadrados, lo que representó un crecimiento en veinte años del 38%, a una tasa anual de 1.61% en comparación con el año de 1930. (Ver Cuadro No.3).

A pesar de esta tendencia expansiva acelerada al despuntar la modernización de la ciudad, no es sino hasta los años sesentas cuando se hace evidente el crecimiento físico hacia los terrenos de uso agrícola circundantes a la ciudad.

Tres hechos históricos determinan principalmente la expansión territorial de la ciudad en los últimos treinta años. En 1962 entró en funcionamiento la autopista México-Puebla, induciendo el crecimiento hacia el norte y el noreste. En ese mismo año fueron fijados oficialmente los límites del

⁹⁹ H. Ayuntamiento de Puebla. *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.* 1991.

municipio a través de un decreto del Congreso del Estado, en el cual se señala la incorporación de los municipios de San Jerónimo Caleras, San Felipe Hueyotlilpan, San Miguel Canoa, la Resurrección y Totimehuacán al municipio de Puebla; esto representó un aumento de la superficie municipal de 187%.

Para 1965 la ciudad alcanzaba una superficie de 25.8 kilómetros cuadrados, lo que significó un crecimiento del 77% con relación a 1950 y una tasa media anual de crecimiento de 3.8%. De esta manera la ciudad crece en 11.2 kilómetros cuadrados (Ver Cuadro No.3).

El tercer hecho se refiere al auge de la industrialización modernizante de la ciudad. En este sentido, la Ciudad de Puebla ha sido y es una ciudad industrial. La industria predominante en los años cincuentas era la actividad textil, ligada principalmente a la fabricación de hilados y tejidos. Sin embargo en los años sesentas, el avance tecnológico de la industria de las ciudades de Guadalajara y Monterrey deprimieron el desarrollo industrial de la ciudad, para volver a repuntar a finales de la década en el marco del desarrollo industrial general del país.

Para 1960 la Ciudad de Puebla contaba con 679 establecimientos de manufactura de productos alimenticios, 305 de fabricación de textiles, 238 de fabricación de calzado y prendas de vestir, 154 de fabricación de productos metálicos, 100 de industrias metálicas básicas, 89 de fabricación de ensambles y reparación de maquinaria y equipo excepto la eléctrica y, 1091 establecimientos diversos.⁶⁰

Para 1970 aumentó el número de establecimientos industriales al pasar de 1977 en el año de 1960, a 2708 en el año de 1970. Aumenta 1040 el total de establecimientos de productos alimenticios, a 379 la fabricación de textiles, a 306 el de fabricación de calzado y prendas de vestir, a 205 el de fabricación de productos metálicos, a 176 los de la industria metálica básica, a 95 los de fabricación y reparación de maquinaria, sumando un total de 507 establecimientos diversos.⁶¹

Sin lugar a dudas que un hecho de trascendental relevancia para la estructura territorial de la ciudad lo fué la instalación en 1965 —a lo largo de la autopista entre San Martín Texmelucan y Puebla— de industrias nacionales e internacionales de diverso giro, destacando las plantas industriales de

⁶⁰ Garza, Gustavo. *Industrialización de las Principales Ciudades de México*. Edit. COLMEX. Méx. 1980. Pág. 118.

⁶¹ *Ibid.* Pág. 135.

Volkswagen; Hojalata y Lámina, S.A. (HYLSA) que se instalan en 1967 y 1969 respectivamente.

Este corredor industrial afectó a un total de 4,760 hectáreas de terrenos ejidales y 7,411 hectáreas de terrenos particulares; se vieron afectados muchos asentamientos rurales de la región. El impacto de este proyecto se produjo en 31 ejidos y 51 pequeñas propiedades correspondientes a una de las regiones más fértiles. De esta manera se producían las bases materiales de la expansión metropolitana de la ciudad, creándose nuevas relaciones entre industria y ciudad, modificándose a la siguiente década la estructura territorial urbana y metropolitana de la Ciudad de Puebla.

3. *Metropolización y crecimiento territorial: 1970-1990.*

Uno de los rasgos característicos de las ciudades como Puebla es, su dinámica económica centralizadora, concentradora y su corolario la expansión territorial acelerada sin ningún control y regulación por parte de los organismos sociales y públicos. Para el caso de la ciudad que nos ocupa, su cercanía con la Ciudad de México y su zona Metropolitana ha influido para determinar su dinámica urbana interna.

En la última década y por su pertenencia al Subsistema Centro del Sistema Nacional Urbano en el que se localizan: Toluca, Tlaxcala, Cuernavaca, Pachuca y Puebla; podemos afirmar que se ha incorporado al proceso megalopolitano según las predicciones de Gustavo Garza cuando afirma: “La característica fundamental del sistema de 274 ciudades en 1988 es su carácter preeminente. Se observa una elevada concentración económica y demográfica en la Ciudad de México que absorbe 37% del PIB total del país. Aunque la sola presencia de la Ciudad de México le conferiría un carácter metropolitano a la urbanización, este fenómeno se ve fortalecido por el surgimiento de otras 26 ciudades en diferentes etapas de metropolización, entre las que destacan Guadalajara, Monterrey, Puebla, León y Torreón, que junto con la capital para 1980 representan 55.2% de la población urbana total”.⁶²

“No obstante que ha ocurrido cierta dispersión relativa de la población del país, a partir de 1980 se inicia un nuevo ámbito de concentración al emerger un conglomerado megalopolitano en torno a la Ciudad de México. Hacia el año 2010 se le anexarán las áreas metropolitanas de Puebla y Cuernavaca para consolidar un complejo mosaico megalopolitano que tendrá al menos 31 millones de habitantes”.⁶³

En términos generales, el diagnóstico oficial de la problemática urbana de la ciudad capital del Estado, coincide con la realidad; no así, las políticas territoriales emprendidas por las distintas gestiones estatales y municipales.

A principios de la década de los ochentas (1983), una vez que ha pasado la euforia y apología de

⁶² Garza, Gustavo. *Metropolización en México*. En CIUDADES N° 6. Revista de la Red de Investigación Urbana. Méx. pág. 13.

⁶³ *Ibid.* Pág. 13.

y planificación de la red vial;

e) Proceso de contaminación de las aguas superficiales -ríos y arroyos- por su uso indiscriminado como drenaje. Aunado a esto, ausencia de sistemas modernos de recolección y procesamiento de los desechos sólidos de la ciudad.⁶⁴

Para mediados de los ochentas, en la visión oficial, los problemas de la ciudad, se empezaron a comprender en la perspectiva del proceso de metropolización, que se había iniciado en 1962 con la anexión de los municipios de: la Resurrección, San Felipe Hueyotlipan, San Jerónimo Caleras, San Miguel Canoa; ubicados al norte y San Francisco Totimehuacán al sur. Con esto se delinearón las tendencias expansivas de la ciudad.

En la actualidad (en los noventa) se reconoce como oficial a la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla integrada por 16 municipios, de los cuales 10 corresponden al Estado de Puebla y 6 al Estado de Tlaxcala; a pesar de que el Decreto de la conurbación de la ciudad es del 2 de febrero de 1979.

Una buena caracterización de lo que es la ciudad de Puebla en los últimos diez años es la siguiente: "...en la década de los ochentas experimentó importantes transformaciones tanto en su morfología como en su estructura urbana, las que se han manifestado tanto cualitativa como cuantitativamente. En dicho período su población creció en aproximadamente 26% y su extensión creció en más del 50%, rebasando inclusive su límite político-administrativo, dando por resultado una ciudad cada día más extendida, con mayor dispersión de su población, reflejando una tendencia a la baja en su densidad, esto ha provocado entre otros efectos, un estrechamiento en la satisfacción de la infraestructura y servicios urbanos básicos. La función económica urbana y su modelo de producción e intercambio se han ido transformando también, especialmente hacia y en el sector terciario, de un esquema concentrado a otro extensivo y sectorizado".⁶⁵

De esta manera encontramos que la concentración-expansión de la ciudad a finales de la década de los ochentas, se puede notar a través de los datos siguientes: el 88% de la población económicamente activa dedicada a actividades urbanas se concentraba en la ciudad capital; la planta industrial del municipio del mismo nombre aportó el 80% al producto estatal; concentró el 44% de

⁶⁴ Gobierno del Estado de Puebla. *Plan de Desarrollo Estatal. Puebla 1983-1988*. Puebla. 1982. Pág. 205.

⁶⁵ H. Ayuntamiento de Puebla. *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991*.

los establecimientos comerciales, 44% de los industriales y el 47% de los establecimientos de servicios; el 18% de las escuelas de todos los niveles y el 7,3% del equipamiento de salud.⁶⁶

Como se observa, la ciudad ha experimentado un proceso de concentración social, económica, administrativa y cultural que le ha dado una primacía absoluta aún con relación al vecino Estado de Tlaxcala. Por el contrario, este proceso trajo consigo la expansión territorial sobre el territorio de 19 juntas auxiliares y 16 municipios.

El proceso acelerado de urbanización basado en la industrialización inicial modernizante y en la terciarización posterior solo se pudo realizar teniendo como soporte a una amplia base territorial, que si bien en su primera etapa fue controlada y planificada, en los últimos veinte años definitivamente se ha salido del control de los esfuerzos planificadores.

La década de los setentas trajo consigo un incremento notable de la superficie territorial de la ciudad, como una necesidad para la reproducción material de la estructura social y de los procesos suscitados en la economía de la ciudad, la región y el Estado.

Así encontramos que para mediados de los setentas la ciudad se expandió hacia la parte norte; para 1974, el proceso expansivo se desbordó en todas direcciones, acentuándose su crecimiento nuevamente al norte, rebasando incluso los límites municipales. Al poniente, se empezó a observar la tendencia de conurbación con los municipios vecinos de San Andrés y San Pedro Cholula, provocada por la construcción de la Universidad de las Américas en 1967 y la vía rápida llamada Recta a Cholula. Al sur, su crecimiento se manifestó hacia la frontera con San Francisco Totimehuacán, promovido por la construcción de la Ciudad Universitaria en 1968. Al oriente era irremediable su crecimiento, ya que desde siempre fue la salida de la ciudad hacia Tehuacán y Veracruz.

Entre 1965 y 1974 la ciudad creció a un ritmo de 9.5% anual, alcanzando un área urbana de 59.5 kilómetros cuadrados lo que representó el doble de lo que tenía al principio del periodo. (Ver Cuadros Núms. 3 y 4).

A partir de 1982 se observa una disminución en el ritmo de crecimiento al pasar de 9.5% a 5.5%. Sin embargo, la ciudad alcanza un área de 91.5 kilómetros cuadrados, esto significó un crecimiento

⁶⁶ Gobierno del Estado de Puebla. *Plan de Desarrollo del Estado de Puebla. 1987-1993*. Pue. Págs. 77, 78 y 79.

de más del 50%.

El periodo 1982-1990 marca otra disminución en la expansión territorial de la ciudad, alcanzando una superficie de 128 kilómetros cuadrados y un ritmo de crecimiento de 4.2% anual, manifestándose en una superficie de 128 kilómetros cuadrados.⁶⁷ (Ver Cuadros 3 y 4).

En este sentido, la ciudad comienza a experimentar una desaceleración en su expansión territorial, lo que ha implicado un proceso de "involución urbana" hacia las partes centrales y las "olas" expansivas de otras épocas. Revalorizando los espacios urbanos construidos en los cincuenta y sesenta, creando nuevas ventajas económicas para el capital inmobiliario y nuevos usos del suelo. Por tanto, se plantea la exigencia de refuncionalizar a la ciudad, de reconvertir su crecimiento, su administración y gestión territoriales, de reactivar su economía y sobre todo de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Estas exigencias son producto de su proceso histórico de urbanización, de su pasado reciente; en el cual se ha dado una tendencia al uso extensivo del suelo, de un crecimiento "a saltos" dejando grandes vacíos que han fomentado la especulación y elevado los costos de las infraestructuras urbanas. De igual manera, se han producido crecimientos hacia las tierras de uso y tenencia ejidal, creándose grandes extensiones de asentamientos populares que carecen de las más mínimas condiciones de vida material.

En efecto, la ciudad de Puebla, tiene muchas carencias, muchos rezagos, a acumulado muchas contradicciones y disparidades territoriales, que han llamado la atención de los distintos sectores sociales. Pero sobre todo, la emergencia de repensar y de promover un proyecto de ciudad que enfrente los nuevos retos de su inserción en las transformaciones futuras del país.

Las causas de este proceso son muy complejas, sin embargo, destaca la gran concentración de población en la ciudad capital y su área de influencia metropolitana. Así tenemos que en 1940 concentraba el 10.7% de la población estatal; en 1960 su participación había aumentado al 14.6%; en 1980 concentraba el 23.09% y en 1988, vivía el 25% de la población del Estado. En 1990, según el IX Censo de Población y Vivienda se concentra el 26% de la población del Estado. (Ver Cuadros

⁶⁷ H. Ayuntamiento. Op. Cit. Pág. 52 y 53.

Núms. 8, 9, 10 y 11).

De igual manera, se pueden señalar los aspectos relacionados con el tipo de tierras que han soportado este crecimiento acelerado de la ciudad. Así tenemos que según el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla 1991, son confiables los datos a partir de 1982, en donde la superficie urbana alcanzó 91.5 kilómetros cuadrados; de los cuales el 62% eran de propiedad privada (ranchos y haciendas periféricos); el 11% de régimen ejidal con 10.4 kilómetros cuadrados; el 14% correspondía a la pequeña propiedad rural con 13.0 kilómetros cuadrados y el 12% a la propiedad pública. (Ver Cuadros 6 y 7).

En 1990, la ciudad crece en 36.5 kilómetros cuadrados repartiéndose de la manera siguiente: el 49% fueron tierras ejidales; el 28% de propiedad privada; el 22% de pequeña propiedad rural y el 1% de propiedad pública. Si sumamos el ejido y la pequeña propiedad rural nos da como resultado el 71% de tierras de uso agrícola utilizados para usos urbanos. (Ver Cuadros 6 y 7).

En la última década el crecimiento urbano de la ciudad se ha dado sobre suelos ejidales o de uso agrícola principalmente. Generándose diversos fenómenos, que han producido la urbanización popular y demuestran la pertinencia del presente trabajo.

La anterior afirmación no excluye el hecho de que una buena parte de la implantación industrial y la infraestructura necesaria para su funcionamiento, así como las anexiones intermunicipales de los setentas fueron hechas principalmente sobre terrenos ejidales, comunales y pequeñas propiedades rurales. Lo que garantizó el auge del mercado inmobiliario de los años setentas y ochentas —tanto en su modalidad legal como ilegal— y la presencia de la urbanización popular, como fenómeno definitorio de la urbanización actual y futura de la ciudad.

A nivel territorial la expansión urbana de la ciudad se ha dado según las modalidades siguientes:

a) Una desarticulación del tejido urbano, que se produce por la creación de todo tipo de asentamientos, promovidos por las infraestructuras municipales, estatales y federales; la implantación industrial; nuevos polos comerciales y especulación con los ejidos que rodean la ciudad, lo que se denomina como la “urbanización salvaje” de la periferia de expansión;

b) Auge de asentamientos suburbanos de todo tipo, desde los populares, medios y residenciales

vinculados a los accesos carreteros de la ciudad colonial, como es el caso, de Atlixco, Cholula, Veracruz, Tehuacán y Valsequillo;

c) Fraccionamientos industriales, como el de San Martín Texmelucan, Puebla Industrial, Puebla-Papalotla, Quetzalcoátl y otros; que han jugado un papel protagónico en la dinámica urbana de la ciudad;

d) Unidades habitacionales, que son de dos tipos: las promovidas por el Estado y por los agentes inmobiliarios privados, son unidades residenciales para población de ingresos altos y medios, se encuentran vinculados a los nuevos subcentros urbanos comerciales de la periferia;

e) Conurbación, que es de dos tipos: la de tipo estatal, que se establece con el vecino Estado de Tlaxcala a través del impacto de los asentamientos industriales del norte de la ciudad y, la de tipo intermunicipal al poniente, con Cholula y San Martín Texmelucan; al oriente con Amozoc y Chachapa, al norte con Canoa y la Resurrección.

En fin, Puebla desde sus orígenes en el siglo XVI hasta el fin del milenio será una ciudad en expansión permanente, como resultado de diversas contradicciones y problemas sociales. Esto conducirá a Puebla a formar parte del fenómeno megalopolitano del centro del país en el siglo XXI, fenómeno que va a acentuar aún más las disparidades territoriales, una de ellas lo es la urbanización popular.

4. Determinantes de la Urbanización Popular Periférica.

Uno de los fenómenos más característicos de la urbanización experimentada por la Ciudad de Puebla en los últimos veinte años, lo es sin duda, la urbanización popular que se ha dado en la periferia de su territorio. Aunque no se le ha dado la importancia que merece, ya que la mayoría de las veces se le considera como un fenómeno que entorpece el crecimiento armónico de la ciudad o, también se le ha considerado como parte de la "patología social" producida por la pobreza urbana indeseable pero necesaria en la sociedad en que vivimos.

En consecuencia, se considera que esta forma del crecimiento debe ser desterrada según dos puntos de vista: la concepción mesiánica de los técnicos —planificadores y urbanistas— que le dan contenido a la política urbana del Estado o, la concepción autoritaria de sanear los males de la ciudad mediante acciones agresivas hacia los pobladores de esta parte de la ciudad.

Según el punto de vista que hemos desarrollado en el presente trabajo, el fenómeno de la urbanización popular debe ser entendido como parte del desarrollo contradictorio de la urbanización capitalista que han experimentado las ciudades del país. Por lo tanto, entraña profundas implicaciones sociales, económicas y culturales que van más allá de una concepción mesiánica o autoritaria de la apropiación del territorio por los ciudadanos.

En efecto, la urbanización popular ha sido determinada por dos fenómenos que se encuentran indisolublemente unidos: el mercado de suelo y la intervención del Estado; independientemente de las determinantes macrourbanas o regionales del problema, que no son objeto de análisis del presente estudio.

4.1. El mercado del suelo.

El análisis de el mercado del suelo se aborda a partir de la distinción entre el mercado formal y el mercado multiformal, en el entendido de que forman parte de un solo mercado inmobiliario y de tierras cuya dinámica es la acumulación de capital en y por el territorio.

a. *Mercado Formal.*

Cuando el Congreso del Estado de Puebla decidió anexar al municipio de Puebla en 1962 los cinco municipios circundantes a la ciudad dominante y nueve años más tarde en 1971, crea el Corredor Industrial Puebla-San Martín; prácticamente se daban las condiciones materiales para la primera modernización de la ciudad y se sentaban las bases de la dinámica futura del mercado del suelo en la ciudad. Su instrumento fundamental lo fue y lo sigue siendo el fraccionamiento de tierras.

Así encontramos que entre 1960 y 1970, tanto la población de la ciudad como el área que ocupaba se duplicó, al pasar de 299,038 habitantes en 1960 a 484,797 en 1970; y de una extensión territorial de 21.83 kilómetros cuadrados a 41.03 respectivamente. Por otra parte la densidad de población había comenzado a disminuir de manera significativa al pasar de 140 hab/ha. a 118 hab/ha. (Ver Cuadro No. 12).

En este cuadro podemos observar un fenómeno producido por el mercado del suelo, un crecimiento más o menos proporcional entre población y superficie urbana, pero una tendencia a la baja de la densidad de población. Lo cual expresa un crecimiento expansivo no concomitante al crecimiento poblacional, pero sí a la creación de fraccionamientos para el mercado inmobiliario. En consecuencia se puede afirmar que el crecimiento urbano de la ciudad ha sido altamente especulativo, provocando problemas severos de infraestructura y servicios urbanos que han obligado al gobierno municipal actual a tomar severas medidas de reordenamiento territorial.

Sin duda, que este crecimiento especulativo de la ciudad ha tenido como base el fraccionamiento de tierras. Así encontramos que después de 1970 los fraccionamientos o unidades de viviendas unifamiliares privados representaban el 37.6% de la superficie total del área ocupada por la nueva urbanización; el 16.7% era ocupada por fraccionamientos de promoción pública y el 45% por fraccionamientos ilegales (no registrados).⁶⁸

Según datos oficiales del Municipio de Puebla y del Gobierno del Estado, entre 1956 y 1970 fueron registrados 18 fraccionamientos; entre 1970 y 1983 se registraron 71 fraccionamientos. Posteriormente,

⁶⁸ Mele, Patrice. *Los Procesos de Producción del Espacio Urbano en la Ciudad de Puebla*. ICUAP. Junio 1984. Pue. pág. 6.

en los últimos diez años, prácticamente no han existido autorizaciones oficiales o al menos la información es inaccesible, creándose una nueva modalidad de fraccionamiento como son los condominios y los pequeños grupos de casas habitación. (Ver Cuadro No. 13).

En el período que va de 1970 a 1983 se registraron 44% de fraccionamientos medios, con lotes de 450 metros cuadrados, 36% fueron de primera, con 500 metros cuadrados y el 20% de fraccionamientos populares. Lo que significó una incorporación de 983 has. al espacio urbano de la ciudad. Los años más relevantes para el mercado de suelo formal lo fue 1972 con 240 has. y el de 1974 con 216 has. Posteriormente se manifiesta una contracción en la demanda de registro legal de fraccionamientos. Esto ocurre por dos razones: el sector regular y formal del mercado de suelo se vuelve restrictivo para la población y la ciudad seguirá expandiéndose de manera ilegal e irregular con o sin aprobación oficial.

Este mercado legal y formalmente reconocido por la normativa urbana es altamente especulativo, los lotes puestos a venta, serán adquiridos por pocos especuladores para sacarlos del mercado. Es la forma en que se realiza la renta por la vía de la monopolización del suelo.

Otro aspecto definitorio del mercado de suelo formal es la variación de los precios del terreno. Este quizá sea el aspecto nodal de todo el problema de la urbanización popular, pues en la medida que el precio del metro cuadrado de suelo urbanizado se vuelve inaccesible para la mayoría de la población, se producirán formas alternativas de adquisición, que naturalmente no estarán tipificadas dentro de la formalidad y la legalidad del mercado inmobiliario y de tierras urbanas.

Para el caso de Puebla, el problema del precio se puede analizar a través de dos de sus expresiones fenoménicas principales: el valor comercial y el valor catastral y su variación en el tiempo. Sin duda que estos valores están vinculados —como todas las ciudades de base capitalista o de economía de mercado— a las leyes generales de la acumulación capitalista en el territorio.

En consecuencia los rangos de valor más altos se ubicarán en el Centro Histórico comercial y de servicios, fluctuando hacia las distintas zonas de expansión territorial en base a las condiciones de disponibilidad de infraestructura, tipo de construcciones, calidad y edad de los fraccionamientos, colonias y vías de comunicación.

En la dirección norte y sur de la ciudad es clara la influencia de los valores medios de los precios,

pues en estas zonas se ubican los sectores medios y populares de la población. Hacia las direcciones oriente y poniente son notables las influencias de las vías de comunicación, como es el caso de la salida a Tehuacán y la conurbación con Cholula respectivamente.

Otro de los aspectos que han definido las fluctuaciones en los precios del suelo son los usos comerciales del suelo. Esto como resultado de las políticas de desconcentración comercial y de la refuncionalización de la estructura vial de la ciudad. En este sentido, son notables los casos de la Avenida Reforma, Juárez; Arón Merino Fernández, Hermanos Serdán, el Boulevard Norte; los ejes comerciales 25 y 31 Oriente-Poniente o el llamado Circuito Interior. Todos estos ejes viales están articulados por Plazas Comerciales o establecimientos comerciales de gran envergadura.

Según el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, 1991, existen en la ciudad seis valores comerciales del suelo. El primero, se ubica en el centro histórico y fluctúa entre NS450 a 675 nuevos pesos por metro cuadrado. El segundo, el más alto se localiza en las zonas residenciales altas o comerciales o mixtas, su valor es de NS900 y más. Las zonas con rango del tercero al sexto los valores son de NS891 el más alto a NS153 pesos el más bajo. (Ver Cuadro No. 14).

Lo interesante del análisis de estos aspectos del valor del suelo es el tipo de variación que han tenido entre ellos, debido a las implicaciones sociales y económicas de la ciudad.

En los últimos cincuenta años la variación ha sido desigual, pues el valor catastral se ha incrementado en promedio a una tasa anual del 10% y el valor comercial lo ha hecho a una tasa promedio del 18%. Según la información oficial, hasta 1966 ambos tipos de valor tenían una igualdad semejante; en 1970 el valor comercial aumentó en un 10.5% y el catastral apenas lo hizo en 4.1%. Este es un período de gran auge del mercado inmobiliario y de suelo en la Ciudad de Puebla.

Para 1982, hay un aumento en la fluctuación de los precios de manera inusitada, alcanzando valores de 52.8% para el valor comercial y de 46.5% para el catastral. Es un período de contracción de la demanda de suelo del mercado formal y es la última vez en que se ajustan las tasas catastrales en la ciudad.

En los últimos diez años los valores catastrales no se han incrementado y los precios de los terrenos comerciales se incrementaron en un 57.8%. De continuar esta situación para el año 2000 los incrementos en los precios comerciales alcanzarán -según las predicciones de la Dirección de

Catastro del Gobierno del Estado- un incremento del 5000%. (Ver Cuadros 15 y 16).

Sin duda que el análisis del comportamiento de los precios del suelo es útil para explicar muchos de los aspectos del desarrollo urbano de la ciudad.

La ciudad crece desarticuladamente, es el espacio de la especulación. El desfase entre valor catastral y valor comercial tiene profundas implicaciones sociales para la calidad de la vida de la población, ya que los terrenos urbanizados se vuelven inaccesibles; las tasas catastrales que son una forma de socialización de las rentas producidas por obras de infraestructura del Estado, no se recuperan, no se reinvierten en obras de beneficio social; se le quedan a los especuladores urbanos.

Todo intento de planificación pierde su sentido ante el poco control social de las rentas producidas en y a través del suelo urbano y sus precios de mercado. Por esta razón los planes son indicativos o definitivamente letra muerta, ante la realidad de la especulación privada no sólo de las grandes empresas, sino también de los agentes sociales individuales.

En la medida que la economía urbana de la ciudad no completa su ciclo de realización inversión-recuperación y reproducción, al menos en su sentido social y colectivo, aparecerán los consabidos déficits de servicios, infraestructura y equipamientos urbanos; es decir, la especulación con el suelo urbano ha contribuido de manera fundamental a la crisis de la administración municipal; aunque la mayoría de las veces se le ha atribuido un origen en el aumento de la población, lo cual es el referente ideológico inmediato del problema.

Particularmente en la Ciudad de Puebla se pueden distinguir dos tipos de especulación, que han condicionado los ritmos y las formas del crecimiento urbano.

Una especulación en los linderos de la llamada "mancha urbana", que requiere de fuertes inversiones y que están reservadas para los propietarios de terrenos de la burguesía poblana y a grandes empresas inmobiliarias, es lo que constituye las zonas residenciales exclusivas.

Una especulación de lote por lotes dentro de la mancha urbana, accesible a una parte de la población más modesta a través de un crédito bancario y se considera como una inversión a largo plazo.

A estas dos hay que agregar una tercera, la que ocurre en los terrenos ejidales colindantes a la ciudad, que puede adoptar una variedad de formas desde las tradicionales hasta las *sui generis* de las primeras etapas especulativas.

Otro de los promoventes del mercado de suelo formal lo es la acción estatal a través de sus organismos de vivienda. En orden de importancia actúan con recursos propios el INFONAVIT, FOVISSTE y el FOVIMI; en segundo lugar, se encuentran los organismos que atienden la demanda de grupos específicos como es el caso del Instituto Poblano de la Vivienda Popular, y el FONHAPO.

De esta manera el INFONAVIT ha construido en los últimos diez años 20 unidades habitacionales con una superficie de 271.25 has. El FOVISSTE con tres módulos habitacionales y una superficie de 14.19 has. FONHAPO ha construido 5570 viviendas en una superficie de 70.6 has., el Instituto Poblano de la Vivienda Popular ha construido 262 viviendas en una superficie de 3.43 has. (Ver Cuadro No. 17).

La mayoría de las acciones de estos organismos se han realizado en la periferia inmediata de la ciudad induciendo en gran medida la expansión de la ciudad en zonas ejidales, al crear ventajas comparativas favorables a la especulación, una vez que se construyen y se ocupan, generando un mercado especulativo con los terrenos aledaños a estas unidades.

b. Mercado Multiformal.

Para la Ciudad de Puebla este tipo de mercado está vinculado a dos tipos de fraccionamientos de tierras: los ilegales en terrenos urbanos privados o particulares y los que están ubicados en terrenos ejidales y comunales adyacentes a la ciudad.

Los primeros se refieren a todos aquellos fraccionamientos que no tienen una aprobación oficial y en los cuales la propiedad del suelo no es un problema, ya que la operación de compra-venta se ha dado en términos de los procedimientos normales. La ilegalidad estriba en que no han cubierto el trámite de entrega a la municipalidad y no han respetado lo señalado en las leyes y reglamentos existentes. Lo que ha provocado ventas fraudulentas, deficiencia en los equipamientos, venta ilegal de las áreas de donación destinadas a escuelas o áreas verdes, etc.

En esta situación se encuentran muchos de tipo residencial medios, populares y aún las unidades habitacionales públicas y privadas. De igual manera, se trata de fraccionamientos ubicados en zonas

de la ciudad declaradas para reserva ecológica y zonas de cultivo. De hecho la ineficacia de los planes en la ciudad queda demostrada a través de los cambios de uso del suelo anárquicos y poco compatibles en muchos de los casos, con las normas urbanísticas establecidas. (Ver Cuadro No.18).

Esta forma de urbanización obedece más a la voracidad del promotor inmobiliario que a una preocupación planificadora, en algunos casos la urbanización popular se presenta según esta modalidad impuesta por la especulación con el suelo urbanizable y las necesidades de una población en aumento constante, son ejemplos característicos de esta modalidad los fraccionamientos de tierras ubicados a lo largo de la Recta a Cholula.

Los fraccionamientos ilegales asentados en terrenos ejidales y comunales que rodean a la ciudad, es uno de los problemas más destacados que ha enfrentado la urbanización de la ciudad en los últimos veinte años, agravándose el problema en la última década y manifestándose la crisis en el último sexenio gubernamental.

Hemos visto que el crecimiento de la ciudad ha sido tan dinámico, que la superficie de la ciudad ha crecido legalmente a través de las autoridades municipales y estatales o ilegalmente por medio de la especulación inmobiliaria y de tierras urbanizables.

Por otra parte, la Ciudad de Puebla se encuentra rodeada por tierras de tenencia ejidal, esto ha favorecido e incentivado la especulación y la aparición de un mercado de suelo multiformal sobre el cual sentó las bases la urbanización popular.

Se pueden distinguir dos modalidades básicas del mercado de suelo multiformal, a saber: 1) la que está asociada con invasiones de terrenos privados periféricos, de propiedad federal, estatal y municipal y; 2) la que está asociada al mercado de tierras de régimen ejidal. Esta última legitimada a partir de la intervención de la CORETT y la Secretaría de la Reforma Agraria y otras dependencias estatales y municipales.

En relación a las invasiones de tierras no existe ninguna investigación sistematizada, solo se sabe de ellas por la información periodística y por referencias de los actores de estos movimientos sociales.

Así tenemos que entre los años 1968 y 1974, bajo la influencia de las transformaciones que provocaron los acontecimientos de Octubre de 1968, al igual que en todo el país, en la Ciudad de Puebla se asistió a un auge inusitado de ciertos movimientos sociales que tenían por causa principal

las demandas urbanas de equipamiento, vivienda e infraestructura, pero sobre todo la demanda de un terreno para vivir.

Algunos ejemplos relevantes de esta modalidad de la urbanización de la ciudad por la acción de movimientos sociales populares lo fueron: la invasión en 1972 de una parte del Ejido de Xoncatepec al noreste de la ciudad por 300 familias, los cuales fueron desalojados por la fuerza pública. En junio de 1983 la policía desalojó a 200 familias de la colonia Lázaro Cárdenas que habían vivido por cincuenta años en ese lugar.

Uno de los ejemplos más representativos de esta forma de urbanización lo fue la creación de la colonia Xoncatepec en 1973, surgida de una invasión de 810 familias a un terreno privado ubicado al oriente de la ciudad. Fueron reubicados al sur de la ciudad por el entonces existente INDECO, con ello se indujo un crecimiento urbano acelerado para esta parte del tejido urbano.⁶⁹

Otros casos significativos de este tipo de prácticas y de gestión del territorio de la ciudad lo fue el caso de las colonias asentadas en terrenos federales de la zona histórica de los Fuertes de Loreto y Guadalupe, o el caso de la colonia popular Emiliano Zapata, cuyos habitantes asesorados por el Partido Comunista Mexicano fueron trasladados al sur de la ciudad y hoy en día se encuentran definitivamente incorporados al desarrollo urbano formal y legal de la ciudad y orgánicamente incorporados al partido oficial (el PRI) y a sus organismos populares.

La ocupación de tierras de régimen ejidal ha sido una práctica cotidiana en el desarrollo urbano de la ciudad. En ella han participado distintos sectores sociales e incluso dependencias gubernamentales y los excesos de algún gobernante —como ocurrió el sexenio pasado—.

En estas tierras se han ubicado no sólo asentamientos populares, sino también los de tipo residencial, oficinas gubernamentales e infraestructuras federales, estatales o municipales. Según datos de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de l Gobierno del Estado de Puebla (SAHOPEP) en el municipio de Puebla existen 26 ejidos que agrupan aproximadamente a 22,000 hectáreas, las cuales representan el 42% de la superficie municipal.⁷⁰

Las tierras ejidales que rodean a la ciudad y las que se encuentran en el tejido urbano interior son

⁶⁹ Información hemerográfica del autor y en documentos no oficiales de la Escuela de Arquitectura de la UAP.
⁷⁰ SEDUEP. Programa FIDETIERRA. Puebla 1989.

sometidas permanentemente a la presión de la expansión urbana por la intervención de diversos agentes. Lo que coloca al ejidatario en una situación ambigua, por una parte posee una parcela que no le produce los mínimos de subsistencia y por otra, el crecimiento de la ciudad lo obliga a vender su "propiedad" a los primeros compradores que aparecen.

En la Ciudad de Puebla, este mercado de tierras se inicia en una primera etapa en los ejes de circulación carreteros, tales como: en la carretera Puebla-Tehuacán al oriente, la autopista Puebla-Orizaba al nororiente, la carretera a la Resurrección al norte, la recta a Cholula al poniente, la autopista Puebla-Atlixco al suroeste y la carretera a Tecali al sur de la ciudad.

En la llamada mancha urbana se localizan 71 fracciones ejidales, las cuales rodean totalmente a la ciudad. Los ejidos que tienen mayor cantidad de asentamientos bajo la modalidad de fraccionamientos y colonias son:

- San Baltasar Campeche: 16 colonias, está ubicado al sur;
- San Jerónimo Caleras: 12 colonias, al noroeste;
- San Salvador Chachapa: 10 colonias, al oriente.

A éstos se le pueden sumar por su importancia en el mercado de tierras para la expansión urbana de la ciudad los siguientes ejidos:

- Santiago Momoxpan, del municipio de San Pedro Cholula;
- La Trinidad Chautenco, del municipio de Cuautlancingo y;
- San Bernardino Tlaxcalanzingo, del municipio de San Andrés Cholula.

Todos ellos forman parte del área de influencia metropolitana de la Ciudad de Puebla.

El mercado ilegal y multiformal de tierras es un hecho cotidiano en la ciudad, tiene varias etapas de incorporación al desarrollo de la ciudad;

- a) **El cambio de propietario se establece con el aval del ejidatario y el comisariado;**

- b) La solicitud de regularización ante la CORETT puede durar de 20 a 30 años, aunque en la actualidad según éste organismo el proceso dura 478 días;
- c) La obtención de la regularización y;
- d) Se inicia una nueva venta del terreno a otro propietario -proveniente de otro sector social-.

En este largo proceso de gestación de la urbanización popular intervienen promotores informales, profesionales, funcionarios del gobierno, autoridades ejidales, políticos del partido oficial o de los partidos de oposición, etc. Lo cierto es que el poseionario original del terreno tiene que sortear todo un proceso especulativo, en el cual de su propia gestión individual o colectiva depende la valorización del terreno.⁷¹

En la actualidad (1993) el problema del mercado multiformal e ilegal del suelo ha sido asumido por el nuevo gobierno a través de la creación de la Comisión Interinstitucional para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales.

La eficacia de estas comisiones y organismos —que ya han existido en otros tiempos— está en entredicho, pues la expansión de la ciudad objetivamente se ha dado sobre tierras ejidales por razones de costos y que garantizan un proceso de acumulación mucho mayor para el capital inmobiliario. Por otra parte, estas tierras son las únicas accesibles a la mayoría de la población que soluciona el problema de la vivienda vía la autoconstrucción, que en la mayoría se trata de viviendas precarias y de espacios con falta de servicios públicos.

En la actualidad existen datos poco precisos respecto al problema del mercado de suelo en zonas ejidales. Para el Frente Cívico Popular existen 80 fracciones ejidales y 20,000 pequeñas propiedades ubicadas en los ejidos periféricos de la ciudad, de los cuales el 90% no son legales y están al margen de los servicios públicos municipales.⁷² Por otra parte, para el Delegado estatal de la CORETT existen 60,000 lotes en asentamientos irregulares de la periferia.⁷³ Sin embargo, este mismo funcionario realizó una declaración —posterior a la Semana de la Solidaridad en la Ciudad de Puebla— que

⁷¹ En Puebla han existido dos: el Procalce a nivel municipal y el de *Peso sobre Peso* a nivel Estatal. Ambos sustituidos por el PRONASOL de origen federal.

⁷² Periódico *Cambio*. Enero 31 de 1990.

⁷³ Periódico *Cambio*. Febrero de 1990.

existían 30,000 lotes irregulares.

El Departamento de Investigaciones Arquitectónicas y Urbanísticas del Instituto de Ciencias de la BUAP, señalan que existen 131 colonias asentadas en terrenos ejidales y abarcan un área de 4,258.5 hectáreas.

En la actualidad, el diagnóstico presentado en la instalación de la Comisión Interinstitucional que se abocará al problema de la regularización de los asentamientos humanos señaló: que en los municipios de Puebla y Tehuacán existen 77,400 familias al margen de la legalidad inmobiliaria.

Cabe señalar, que los mecanismos de regularización son contradictorios, pues los mismos ejidatarios se están oponiendo a la regularización como proceso de legalización de la urbanización, este es el caso de la Coalición de Ejidos. Esta oposición se expresa porque la CORETT cobra por la regularización de un predio de 3,000 metros cuadrados la cantidad de veinte millones de pesos.⁷⁴

Como se puede observar, el problema de la urbanización en terrenos ejidales de la periferia de la ciudad tiene un origen económico a nivel del mercado del suelo y su funcionamiento, pero también es un problema social que determina dos proyectos de ciudad: la legal-formal y la multiformal-ilegal.

4.2. La intervención del Estado.

En el marco de los lineamientos federales y estatales de la política urbana del Estado mexicano —promovida a nivel nacional desde 1976— con la intención de resolver de fondo y de manera radical el problema de la vivienda se implementaron en la Ciudad de Puebla tres acciones importantes: *la constitución de reservas territoriales, la promoción de fideicomisos y programas de regularización de la tenencia de la tierra.*

En relación a la primera acción se han dado dos intentos para constituir reservas territoriales patrimoniales, uno en 1984 y otro en 1990. Naturalmente que este ha sido el lineamiento general en el país para las llamadas ciudades medias.

⁷⁴ Periódico *El Sol de Puebla*. Enero de 1990.

El proyecto de Reserva Territorial Patrimonial 1984-1987, pretendía atender a una población de ciento un mil habitantes en los tres años propuestos, cubrían al 70% de la población esperada para ese período —calculada con una tasa de 4.6% anual. El nivel de ingresos de la población beneficiada debería ser de menos de cuatro veces el salario mínimo. La demanda calculada fue de 425 hectáreas de suelo para uso habitacional. Las unidades territoriales seleccionadas se localizaron al noreste de la ciudad en La Resurrección, con 255 hectáreas, al sur en San Baltasar Campeche con 159 hectáreas. De estas unidades el 96.7% eran terrenos ejidales y el 3.3% era pequeña propiedad.⁷⁵

La propuesta en general era interesante, pues se pensaba realmente asumir y dirigir el desarrollo urbano a nivel racional, en la construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano. Estas acciones se implementarían en tres etapas, con una inversión muy importante del orden de 1,371.73 millones de viejos pesos. Se proponía además una estrategia interesante de financiamiento y un control estricto de uso y tenencia del suelo.

Sin embargo, la propuesta quedó archivada, al parecer los ejidos seleccionados de hecho estaban involucrados en la dinámica urbana de la ciudad ligada a muchos intereses especulativos. Por otra parte, en las zonas propuestas se había desarrollado la urbanización popular por esfuerzo propio de los habitantes y estaban muy lejos de alcanzar los requisitos solicitados. La Resurrección en la actualidad es una zona típica de asentamientos populares y San Baltasar Campeche, es una unidad territorial incorporada plenamente al desarrollo urbano de la ciudad, aunque con muchos conflictos y contradicciones.

En diciembre de 1990 el gobierno piñalayista promovió una de las acciones más contradictorias y conflictivas para crear una reserva territorial para la ciudad que garantizara un crecimiento urbano ordenado; ahora la localización era al poniente en la zona conurbada con la Ciudad de Cholula. Hasta 1992, al final del sexenio gubernamental se aprobó el expediente respectivo y se publicó el acuerdo presidencial en el Diario Oficial de la Federación del día 4 de Mayo de 1992, afectándose a cuatro ejidos circundantes de la manera siguiente:

⁷⁵ SAHOPEP. *Programa para la Constitución de Reservas Territoriales Patrimoniales de la Ciudad de Puebla, 1984-1987.*

— San Andrés Cholula	673-87-53.26 Ha.
— San Bernardino Tlaxcalancingo	140-78-06.58 Ha.
— Santiago Momoxpan	87-52-67 Ha.
— La Trinidad Chautenco	140-20-85.65 Ha.
Total	1'049-39-12.49 Ha.

La administración y operación de la reserva se dejó al Consejo Directivo del Instituto Poblano de la Vivienda Popular. La distribución de los usos y destinos propuestos quedaron como sigue:

— Vivienda	487.66 has.	46.5%
— Comercio, Servicios y Turismo	52.60 has.	5.0%
— Equipamiento Social	194.60 has.	18.5%
— Equipamiento Recuperable	144.60 has.	13.8%
— Viabilidad Primaria	41.77 has.	4.0%
— Otros Usos	127.92 has.	12.2%

Esto fue lo señalado en los documentos oficiales, sin embargo, su puesta en práctica fue un conflicto, en los terrenos expropiados existían asentamientos humanos en forma de colonias y fraccionamientos de diverso tipo y de pertenencia social. Por otra parte, los funcionarios encargados de manejar la reserva, vendieron ilegalmente fracciones importantes de terreno a empresas inmobiliarias privadas.

De igual manera, el interés de los avecindados y colonos se contrapuso a los decretos, creándose un conflicto social y político muy serio que puso en entredicho a la gestión gubernamental en turno.

El fracaso y conflicto de la política de reservas territoriales en la Ciudad de Puebla ha demostrado la ineficiencia de estos programas como instrumentos de planeación; al menos, en las condiciones en que se expanden las ciudades del país.

Otra de las propuestas que ha intentado regular el crecimiento ordenado del territorio urbano es la promoción de fideicomisos, como el llamado FIDETIERRA. Hasta el momento de su elaboración solo fue presentado a algunos funcionarios de primer nivel. Su objetivo principal era normar las acciones, promociones e inversiones que se realizaran con el suelo de interés social, evitando la especulación excesiva y el crecimiento anárquico en las áreas periféricas de los centros urbanos.⁷⁶

De igual manera se pretendía disminuir la intervención del Estado, para inducir la intervención del sector privado en la creación de servicios públicos y orientar la plusvalía que genera la introducción de infraestructura hacia el beneficio del interés social.

Esta propuesta quedó únicamente plasmada en un documento, se insiste en utilizar los ejidos que habían experimentado un desarrollo urbano por mecanismos no legales, como es el caso de San Baltasar Campeche, San Jerónimo Caleras y San Salvador Chachapa. La estrategia se materializaba en tres etapas: la inmediata que afectaba a 32 fracciones ejidales de 1912 has. de extensión; en el corto plazo, 27 fracciones ejidales y una superficie de 1335 has. y a mediano plazo, 42 fracciones ejidales con una superficie de 6210 has.

A pesar de que este programa constituye una propuesta bien elaborada, lo cierto es que llega tarde al desarrollo urbano de la ciudad. Pues nuevamente se quiere intervenir en un aspecto del crecimiento de la ciudad que ha representado la base de sustentación del mercado inmobiliario y de los intereses ligados a él. Por lo demás es una propuesta tecnocrática que no cuenta con una base social que la sustente. Estas han sido las propuestas más importantes del Estado para intervenir en la expansión territorial, en el mercado del suelo y en la urbanización popular periférica, al margen de que han existido algunas estrategias señaladas en los diversos planes de desarrollo que se han elaborado en las últimas dos décadas.

En 1993, con la nueva gestión gubernamental está en discusión una propuesta que pretende abordar no sólo el problema de la expansión urbana y la regularización del crecimiento, sino también al conjunto de problemas urbanos acumulados en la ciudad y el Estado en los últimos veinte años, la apuesta se concreta en el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis.

⁷⁶ SAHOPEP. Programa FIDETIERRA. 1989.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

La otra intervención estatal, la que tiene una efectividad real en el mercado del suelo, es la regularización de la tenencia de la tierra, pues por una parte garantiza la base territorial que necesita el mercado inmobiliario y por otra, se garantiza el control social y político de los sectores sociales populares.

El problema de la regularización ha tenido visiones diferentes, según sea el actor social de que se trate. Así tenemos que para el Delegado de la CORETT en Puebla, el problema del crecimiento urbano en zonas ejidales tiene tres causas fundamentales:

- La cosecha de los ejidatarios cuidada durante seis meses, finalmente es robada por los habitantes de las colonias cercanas;
- Lo que hace incostrable la inversión en el cultivo de estas tierras;
- La presión que ejerce el promotor o el comprador, se trata de terrenos localizados en las cercanías de la ciudad.⁷⁷

A pesar de la emergencia del problema de los asentamientos humanos irregulares, en la Ciudad de Puebla entre 1964 y 1987 fueron regularizados 190 predios y expedidas 5000 constancias de un universo de 80,000; es decir, que el período de regularización es muy largo por muchas razones, entre las que destacan: las económicas, valuación de terrenos, intereses de los poseedores y de tipo político, especulación desmedida, etc.

Desde otro punto de vista, los campesinos ejidatarios piensan que organismos como la CORETT son injustos en el tratamiento del problema, pues por cada hectárea regularizada le pagan al campesino dos millones de pesos. Por ejemplo en el ejido de San Baltasar Campeche cada ejidatario posee dos hectáreas y recibiría de parte del organismo regularizador cuatro millones de viejos pesos.⁷⁸ Lo que obliga al dueño de una parcela ejidal a incorporar su terreno al mercado de suelo, en el que puede obtener una mayor cantidad de ganancia, fomentándose de esta manera el mercado multiformal.

⁷⁷ Periódico *Cambio*. Enero de 1989.

⁷⁸ Periódico. *Cambio*. Enero de 1989.

A pesar de estos problemas los ejidatarios se han sujetado a los procedimientos de regularización, que se han convertido en un instrumento de cooptación política y social, particularmente en coyunturas electorales. Como es el caso del presidente municipal Lic. Marco Antonio Rojas, que en su campaña política entregó 650 escrituras a siete colonias de vecindados en terrenos ejidales y además entregó cien paquetes de créditos por 4,400,000 pesos para cada colonia.⁷⁹

En fin, queda claro que el Estado va a intervenir en la regularización de este problema, solo con fines políticos, el caso más actual lo es el Programa de Solidaridad, pero difícilmente lo hará con fines de planeación o de práctica urbanística. La cuestión fundamental estriba en preguntarse si realmente es posible cambiar esta lógica estructural del Estado corporativista, desde una visión que implique el interés de los sectores populares de la ciudad o de los sectores medios depauperados que habitan en las zonas periféricas ejidales.

En el marco de estas determinaciones estructurales de tipo histórico, que responden a la dinámica de la formación social mexicana y a su especificidad en la Ciudad de Puebla, ha surgido la Urbanización Popular Periférica, como opción de los sectores sociales medios y populares para crear las condiciones mínimas de subsistencia y, también como parte de un proceso económico y social complejo en el que se articula el interés de fracciones importantes del capital y los intereses político-ideológicos del Estado dominante.

Esta urbanización es pluriclasista, sus actores tienen distintos referentes, algunas veces muy mistificados, pero lo que está presente en la mayoría de ellos es que esta forma de apropiarse del territorio es garantizar su marco vital de existencia.

Ahora bien, el diagnóstico del problema es relativamente fácil de inferir, si partimos de la idea de que existen según la visión de la CORETT 80,000 lotes irregulares o de la versión de los ejidatarios de que existen 100,000 lotes en iguales condiciones; estimando seis habitantes por lote, potencialmente existen 600,000 habitantes de la ciudad que están ligados al proceso de urbanización periférica. Esto representa el 57.14% de la población estimada por el censo de 1990, que arrojó un resultado de 1,050,000 habitantes para la Ciudad de Puebla.

⁷⁹ Periódico. *El Sol de Puebla*. Nov. 1989.

Según el Frente Cívico Popular en 1975 había 150 colonias populares, en 1989 eran 650 colonias y 150 fraccionamientos residenciales. De estas colonias populares 300 no cuentan con servicios básicos y tienen problemas de tenencia de la tierra.

En la actualidad (1993), existen 131 colonias asentadas en terrenos ejidales, éstas son las estimaciones del Departamento de Investigaciones Arquitectónicas y Urbanísticas de la BUAP.

El origen de esta situación es compleja, pero estructuralmente hablando se debe a la concentración y especulación del mercado del suelo, que es inaccesible para la mayoría de la población. Paradójicamente, existe en la actualidad una sobreoferta de viviendas en términos del mercado inmobiliario del orden de un billón de nuevos pesos por incremento en los créditos bancarios.

Por otra parte el gasto social destinado a programas de vivienda se contrajo al pasar del 40% de participación de los ingresos estatales y federales en 1988, al 10% en 1990. En el presente sexenio gubernamental se ha anunciado la construcción de 15,000 viviendas como parte del programa de gobierno del Estado.

Estos aspectos han originado la urbanización popular, sus habitantes son los sectores medios, los pequeños comerciantes, los locatarios, los vendedores ambulantes, grupos de asalariados temporales que trabajan en las diferentes industrias de la ciudad. Además de campesinos que emigran a la ciudad en busca de mayores oportunidades de subsistencia y sectores sociales medios que han visto disminuída su movilidad social.

Esta urbanización es la que se realiza por esfuerzo propio y en términos del mercado ilegal de suelo. De igual manera ha sido la forma de acceso a la vivienda de la mayoría de la población. Pero también es la forma en que ha crecido la ciudad, el costo ha sido la pérdida de las áreas agrícolas periféricas. Esta forma de urbanización, si bien es ilegal e irregular, es la primera etapa de un largo proceso de valorización, el punto de partida es la compra-venta clandestina de suelo y termina con la regularización, por eso es una modalidad contradictoria en que la ciudad ha crecido en los últimos veinte años.

Finalmente conviene señalar, que este largo proceso de incorporación-valorización de suelo ejidal a la estructura urbana de la ciudad ha sido el resultado de la intervención de diversos actores sociales, con efectos económicos, sociales importantes y con implicaciones poco estudiadas, al menos en la Ciudad de Puebla.

5. Dinámica del mercado de suelo y la urbanización popular periférica.

a) Por las características históricas del proceso de urbanización de la Ciudad de Puebla, ésta ha experimentado un crecimiento territorial expansivo relevante. Situación que ha provocado dos etapas de la urbanización, una ligada a la implantación industrial y otra, a su proceso expansivo metropolitano y sus claras tendencias al megalopolitano;

b) En este contexto, la expansión territorial y los fenómenos que de ella se derivan han sido el resultado del auge importante del mercado de suelo, esto ha transformado la lógica del desarrollo urbano previsto en las distintas propuestas de planificación que han existido en los últimos veinte años;

c) La tendencia histórica analizada señala que el mercado de suelo periférico seguiría siendo ilegal e irregular respecto a las normas y la legislación vigente, a pesar de las reformas constitucionales relacionadas con la tenencia de suelo ejidal; promoviéndose con esto las acciones especulativas que llevarán a profundizar las contradicciones y desigualdades en el desarrollo de la ciudad. Afectando con esto a amplios sectores de la población, ligados por la crisis estructural del país a este tipo de condiciones de vida.

d) Lo anterior reclama la pertinencia de las prácticas sociales y políticas de los sectores sociales populares para cambiar la lógica de este desarrollo urbano, que está más ligado al interés del capital que a los intereses del conjunto de la sociedad;

e) En este sentido, la intervención del Estado tiene que ser replanteada en términos de una práctica urbanística socialmente justa, que considere fundamentalmente como eje de su acción las necesidades de más de la mitad de la población de la ciudad. Pues la regularización de la tenencia de la tierra no da solución a la problemática de la urbanización periférica. Por lo contrario, es el origen de los conflictos urbanos más importantes de los habitantes de las zonas populares, ya que significa su incorporación definitiva y abierta al mercado inmobiliario; que trae como consecuencia: el aumento del precio del terreno, cobro de impuestos prediales, cobro de servicios públicos y nueva especulación con la tierra;

f) En este sentido, a la urbanización popular periférica le debe corresponder una planeación popular del suelo. Lo que implica la determinación de usos e intensidades de uso de los predios y el destino de algunos para fines de equipamiento colectivo. De esta manera se podrán crear unidades territoriales autosuficientes y planeadas colectivamente con la participación de los usuarios;

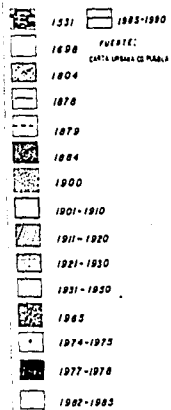
g) El mercado de suelo cualquiera que sea su naturaleza, no debe verse únicamente como un problema estrictamente económico, sino como un problema de profundas raíces sociales, políticas y culturales, lo que determina sus manifestaciones urbanísticas y ambientales;

h) Las determinaciones esenciales del problema de la dinámica del suelo y la urbanización popular periférica está asociado con los problemas urbanos tales como, el de la vivienda, el de las rentas, de la propiedad y la cooptación de los sectores sociales populares al aparato de dominación política y de legitimación social dominantes;

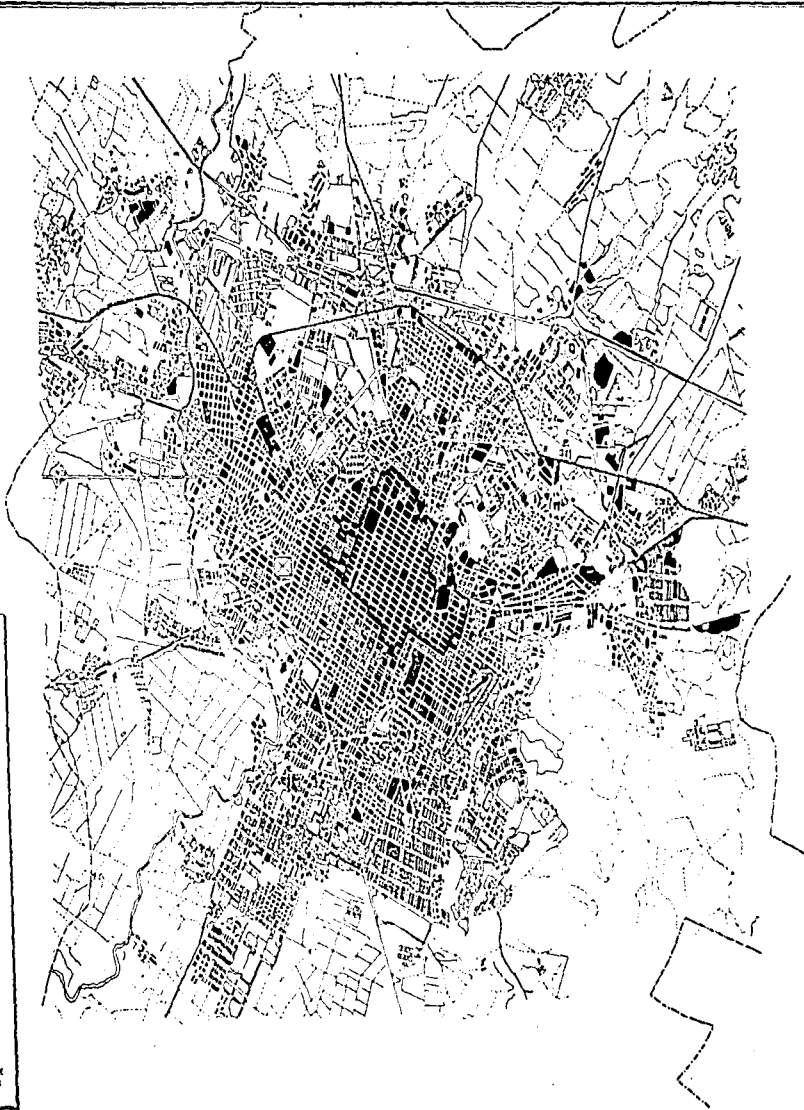
i) Los cambios introducidos por las reformas neoliberales emprendidas en nuestro país, provocarán cambios sustanciales a la forma de apropiación del territorio de la ciudad. Sin embargo, la tendencia será la de favorecer los intereses del gran capital internacional y su vinculación con el capital nacional. Asistiremos, pues, a una ciudad cada vez más contradictoria y una transformación importante de su morfología tanto la de interés histórico-cultural, como la de sus nuevas zonas de expansión.

EXPANSION TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE
PUEBLA

ETAPAS:



FUERTES: CARTA URBANA DE LA CD DE PUE
LABORATORIO CARTOGRAFICO INGENIEROS
MAPOTECA DE JORGE A VIGO ESCOBAR CUBA P



URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Tercera Parte

Análisis de Casos de Estudio

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capítulo V

CAPITULO V

LA URBANIZACION DE LOS EJIDOS Y LA EXPANSION TERRITORIAL.

La urbanización de la Ciudad de Puebla en las últimas dos décadas ha sido resultado de una articulación entre mercado de suelo legal e ilegal, ambos son parte de un sólo proceso de acumulación de capital en el territorio. Lo que ha dado como resultado la puesta en práctica de dos modelos de ciudad, la legal y la ilegal. Los sectores sociales altos y medios son los autores del primero y los sectores sociales bajos son los actores del mercado multiformal e ilegal; por lo tanto comparten el segundo modelo de ciudad.

Tal y como lo hemos tratado de demostrar en los capítulos precedentes, la expansión territorial de la ciudad se ha dado principalmente sobre tierras de tenencia ejidal y en menor medida, sobre pequeñas propiedades privadas, ya que la mayor demanda existente se ha dado en los terrenos de bajo costo y estos se encuentran precisamente en los ejidos que rodean a la ciudad.

Las propiedades privadas, ranchos y haciendas, fueron la base del mercado inmobiliario ligado al auge de la industrialización de la ciudad en la década de los sesentas y a mediados de los setentas; lo que constituyó una primera etapa expansiva moderna de la ciudad. Sin embargo, para la década de los ochentas declina la oferta de terrenos notablemente, a tal grado, que en la década de los noventas, prácticamente no se han autorizado por parte de la municipalidad, ningún fraccionamiento de gran extensión. La demanda se ha resuelto a través de promociones inmobiliarias financiadas por la banca privada de pequeños conjuntos de casas o de edificios en condominio.

A pesar de esto, hay que señalar que si bien el mercado formal de suelo decae, la demanda de tierras es cubierta en un gran porcentaje por el mercado de tipo ilegal existente en las tierras ejidales que rodean a la ciudad.

La Ciudad de Puebla, como muchas ciudades del país tienen grandes extensiones de tierras ejidales que rodean a su área urbana. Según datos recabados en la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria existen 27 ejidos, que representan 22 mil hectáreas y que hacen un total del 42% de la superficie total municipal, que potencialmente van a ser las tierras de la expansión urbana de

la ciudad del futuro.

La expansión del territorio de la ciudad se desplaza hacia los ejidos y tiene como resultado un cambio de uso a través de un marco legalmente reconocido, como es el caso de la intervención de la CORETT o de una gran variedad de prácticas ilegales.

Sin lugar a dudas, con las reformas al Artículo 27 de la Constitución Política del país, los ejidatarios tienen la posibilidad de enajenar sus tierras y asociarse con empresas inmobiliarias privadas.

En consecuencia las tendencias expansivas de la ciudad sobre terrenos ejidales se presenta como la posibilidad más viable para el desarrollo urbano futuro.

Por estas razones en el Estado de Puebla se ha creado la Comisión para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales, como órgano de coordinación de las dependencias del gobierno estatal, federal y municipal. Entre las funciones de esta comisión destacan: la de integrar el padrón de asentamientos humanos irregulares, elaborar un programa estatal de regularización, etc. Lo cual señala la emergencia de la urbanización ilegal de los ejidos y la preocupación política del Estado relacionada con este problema. A pesar de esto, lo que es un hecho real y objetivo que buena parte del crecimiento de la ciudad se ha dado sobre este tipo de terrenos, al menos así ha ocurrido en los últimos veinte años.

Del análisis de esta forma de urbanización, se pueden tipificar diversas modalidades que adopta la incorporación de tierras ejidales al mercado de suelo. Las podemos resumir en las siguientes:

- a) La implantación de equipamiento urbano, generalmente se trata de instalaciones de dependencias estatales y paraestatales .
- b) Redes técnicas de comunicación como cables de alta tensión, gasoductos, oleoductos, vías de ferrocarril, etc. Que atraviesan las tierras de uso agrícola y que generalmente anuncian la incorporación futura de los ejidos a la expansión territorial de la ciudad;
- c) La invasión, se refiere a la ampliación ilegal de fraccionamientos privados, ocupación de tierras por parte de vecindados no campesinos, ocupación de tierras por el Estado mas allá de las expropiaciones legales;
- d) Expropiaciones legales, casi siempre se hace para empresas privadas, cobijadas por las políticas

- e) Estatales de implantaciones industriales, por ejemplo: corredores y parques industriales;
- e) Especulación de predios de cualquier uso, que es el intento del ejidatario —en condiciones desventajosas siempre— de interceptar la renta en su mínima expresión;
- f) Expropiación de lotes y predios, suele ser la legitimación de situaciones ilegales de hecho, provenientes del Estado o de empresas privadas.⁹⁰
- g) El asentamiento irregular e ilegal, es la forma de solución de la demanda de vivienda de un sector importante de la ciudad y que de hecho, es el mecanismo de producción de la colonia popular y más tarde se constituirá en el eje de la urbanización periférica.

Estos mecanismos de incorporación de tierras han hecho de la urbanización periférica una apropiación del territorio multiformal donde la acción estatal y las necesidades de la población se confrontan dando lugar a un fenómeno que es muy típico de las ciudades del país y de América Latina en general.

La ciudad de Puebla no ha escapado a esta dinámica, participa también de estas modalidades impuestas por los esquemas de acumulación de capital en el territorio. Sus ritmos y cadencias se incorporan a las políticas económicas y territoriales de corte neoliberal que se impulsan por el gobierno en turno.

Al desarrollo urbano de la ciudad en las últimas dos décadas le han correspondido dos formas de la urbanización en tierras ejidales:

- a) La expropiación para uso industrial;
- b) Los asentamientos humanos irregulares.

Analizaremos a continuación cada una de ellas, tratando de explicar sus relaciones causales y las perspectivas de su desarrollo futuro y su forma de incidir en el crecimiento y desarrollo de la ciudad.

⁹⁰ Méndez, Eloy. *La Conformación de la Ciudad de Puebla*. Edit. UAP. Puebla, Méx. 1987. Pág. 31.

1. Incorporación de suelo para uso urbano industrial.

El largo proceso de industrialización de la ciudad se dio entre 1960 y la primera mitad de la década de los ochentas, con una base territorial que se encontraba al alcance del proyecto, principalmente las tierras periféricas, la mayoría de ellas de tenencia ejidal. Esto provocó una serie de cambios que experimentaron no sólo los terrenos afectados sino también sus poseedores campesinos.

En el cuadro No. 19 se observa las expropiaciones para uso urbano industrial que se han dado en el Estado de Puebla. Estas incorporaciones han funcionado como mecanismos de apropiación de suelo agrícola para uso urbano. En este sentido encontramos que entre 1960 y 1985 se expropiaron 10,885,082 metros cuadrados de suelo ejidal y se pagaron 48,336,705 viejos pesos, alcanzando un costo de 4.44 pesos por metro cuadrado pagado a los campesinos. En estas tierras se construyeron obras de infraestructura y equipamiento para la industria.

De esta incorporación-expropiación, el 50% de suelo correspondió a municipios fuera de la Ciudad de Puebla, el 30% al municipio de la ciudad capital y el 20% a municipios contiguos a la ciudad central. Lo que expresa la gran capacidad expansiva de la ciudad, pues la mayoría de los municipios contiguos corresponden al área de influencia metropolitana de la Ciudad de Puebla.

Por otra parte conviene señalar que el precio pagado por metro cuadrado es muy bajo en relación a las expectativas y necesidades de los campesinos expropiados, pues la tierra en cualquiera de sus modalidades de usufructo es su única base de sustentación. Lo que ha dado origen a sendos conflictos entre expropiados y gobierno.

En la gráfica del Cuadro No. 20 se puede observar el comportamiento de la incorporación de suelo en dos áreas del Estado. La de la zona urbana industrial, en la cual el municipio de Puebla es el más importante y se observan dos períodos de desarrollo, el que va de 1964 y 1967 con un poco más de un millón de metros cuadrados incorporados y, el período de 1968 a 1978 con una cantidad de metros cuadrados similar al anterior. La del resto del Estado alcanza su máximo desarrollo entre los años 1968 a 1974. Estos cambios obedecen al auge de la industrialización del Estado y al impulso de políticas urbano-regionales de industrialización. Por otra parte es interesante observar cómo en el período en que aumentan las expropiaciones en zonas urbano-industriales, disminuyen las

expropiaciones en el resto del Estado. Lo cual marca la pauta para el conocimiento del desarrollo urbano regional del estado.

El proceso de incorporación de tierras para uso urbano se puede observar particularmente en el Cuadro No.21, en el cual se puede señalar que la ciudad capital del Estado se encuentra rodeada por 27 ejidos, que de alguna manera se han incorporado al desarrollo urbano de la ciudad dominante forman el área de influencia metropolitana.

En el municipio de Puebla se pueden distinguir tres tipos de ejidos: los rurales, más alejados de la ciudad, representan el 38.37%; los semirurales, pertenecientes a la periferia metropolitana y absorben el 37.07% y los urbanos incorporados a la dinámica del desarrollo urbano de la ciudad representan el 24.56%.

Los mecanismos de incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano han sido: las tierras que son típicamente ejidales amparadas por la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de dotaciones, ampliaciones, incorporaciones, confirmaciones, restituciones y; las que tienen relación con el desarrollo urbano de las ciudades a través de expropiaciones, segmentaciones y nuevos centros de población.

De igual manera se puede observar en este cuadro que, los ejidos rurales han experimentado el 38.37% de incorporaciones del primer tipo y el 24.07% del segundo tipo. Los ejidos semirurales que son los que contienen a los asentamientos suburbanos de la ciudad han recibido a lo largo de su historia 37.07% incorporaciones del primer tipo y el 32.77% del segundo tipo y para los ejidos urbanos, donde se ha dado la urbanización popular las incorporaciones han sido de 24.56% y 43.26% respectivamente.

De esta manera, cuando los ejidos adquieren la categoría de urbanos, las incorporaciones del segundo tipo tienden a ser más importantes; los semirurales presentan un equilibrio y los rurales, definitivamente no son objeto de incorporaciones para uso urbano. No participan todavía del proceso expansivo de la ciudad, aunque dependan para muchas de sus actividades de la Ciudad de Puebla.

Como resultado de este análisis podemos afirmar que a partir de la década de los sesentas, el crecimiento urbano de la ciudad ha tenido su base de sustentación en las tierras de régimen ejidal, lo cual ha sido el origen de la problemática actual y las contradicciones en el desarrollo urbano de la ciudad. Por otra parte, las expectativas que se abrieron con las reformas constitucionales,

relacionadas con la propiedad ejidal, señalan dos tendencias en el futuro crecimiento de la ciudad: por una parte, el desarrollo especulativo del capital inmobiliario en tierras ejidales y por otra, la posibilidad de que el ejidatario se asocie con las empresas privadas para crear empresas mixtas, que de alguna manera, pudiera ser la salida más justa para el ejidatario.

2. Asentamientos humanos irregulares.

Esta modalidad de la urbanización de la Ciudad de Puebla constituye otra de las expresiones de la urbanización popular, ha estado presente en las teorías urbanísticas contemporáneas en las propuestas de planificación y en los discursos del Estado.

A pesar de su importancia se dispone de pocos datos al respecto, únicamente sabemos que en 14 años de existencia de la CORETT y de la Secretaría de la Reforma Agraria, se han regularizado 50,306 has. en 420 poblados de los 32 Estados que conforman el territorio nacional. Los Estados más favorecidos han sido el de Sinaloa y Sonora con más de 4000 hectáreas cada uno, el de Baja California Sur, Chihuahua, Jalisco, Estado de México, Yucatán y el D. F. con 3,000 ó más has. Estas expropiaciones han significado un promedio de 3,593.28 has.⁴¹

Para el Estado de Puebla, no existe también información precisa respecto al problema de la irregularidad de los asentamientos humanos en los centros de población. Sin embargo, se tuvo acceso al último de los censos realizados por la delegación estatal de la SRA. La irregularidad de los asentamientos humanos en la región económica número VI, de la cual forma parte la Ciudad de Puebla, la situación es la siguiente:

En 51 municipios donde se realizó el diagnóstico de la irregularidad se encontró que de 25 mil 400 familias detectadas, 8 12 (34.69%) eran ejidatarios legítimos y 16 mil 590 (65.31%), eran avecindados ilegales.

Particularmente en la ciudad de Puebla el problema de los asentamientos humanos irregulares se ha dado a partir de las necesidades de la expansión territorial y el auge de la industrialización contemporánea.

En el Cuadro No.21 se da una visión general de la forma en que siete ejidos se han incorporado al desarrollo de la ciudad desde los años cuarenta hasta los años setentas. En el orden en que se presentan se puede observar que en el Ejido de San Felipe Hueyotlipan localizado al norte de la ciudades donde se han dado una mayor cantidad de regularizaciones de tierras, le sigue el ejido de

⁴¹ S.R.A. CORETT INFORMA. Año 1 N° 3 Nov-Dic. 1989. Méx. 1989.

La Libertad; ambos están hoy en día incorporados definitivamente a la dinámica urbana de la ciudad, ya que son juntas auxiliares del Municipio de Puebla. Y han tenido como base de su incorporación la irregularidad de sus asentamientos a través de sus colonias creadas en las primeras etapas expansivas de la ciudad.

Sin embargo, no es sino hasta los años setentas cuando la dinámica de la expansión de la ciudad tiene su base en la formación de asentamientos humanos irregulares basados en la colonia popular, lo que para formar parte de la segunda etapa de crecimiento de la ciudad.

De igual manera en el Cuadro No. 21 se puede apreciar la cantidad de asentamientos humanos irregulares o en proceso de regularización que existen en los siete principales ejidos del Municipio de Puebla.

Destacan por su importancia los siguientes:

- San Baltasar Campeche, al sur de la ciudad con 16 colonias.
- San Jerónimo Caleras, al norte de la ciudades con 12 colonias.
- San Salvador Chachapa, al oriente con diez colonias.

Estos ejidos se encuentran en distintas etapas diferenciadas de regularización, de ilegalidad y de conflictos sociales; según sean las coyunturas políticas en las que se encuentren. Lo que si es evidente es que la mayor parte de ellos han contribuido por diversas vías a fomentar el mercado de suelo ilegal y multiformal y se encuentran en distintas etapas de valorización del suelo y de apropiación de rentas producción por su relación con la ciudad dominante.

Una visión estadística y gráfica de las tendencias expansivas de la ciudad central, que permite predecir lo que será en un futuro inmediato el crecimiento de la ciudad se puede observar en los datos proporcionados por la S.R.A. Delegación Puebla, en el Cuadro No.22 y gráfico anexo.

En estos documentos se puede apreciar que las tendencias expansivas se darán sobre las zonas ejidales, que hoy en día son consideradas como urbanas, como es el caso de San Jerónimo Caleras al norte de la ciudad que se ha incorporado plenamente al crecimiento urbano regular, en la misma situación se encuentran los ejidos de San Felipe Hueyotlipán, La Libertad y San Baltasar Campeche,

que se les considera ya como parte del fondo legal de la ciudad. Al oriente de la ciudad todavía se aprecian algunas propiedades de los antiguos ranchos y haciendas, como es el caso de la ex-hacienda La Calera y la Colonia Gonzalo Bautista, donde se han construido colonias de exclusividad para la burguesía pobлана y que van completando la expansión de la ciudad.

Al sur y al norte se encuentran pequeños poblados, que bien aparecen aislados. En realidad se encuentran plenamente incorporados a la dinámica de la ciudad. Esta expansión anuncia la apropiación de un total de 19 predios en un área de 9721.90 Has.; que más o menos es el doble del área urbana actual. Potencialmente el Municipio de Puebla con todas sus anexiones pasadas tiene una extensión de 91 mil 964.55 has.

En la dinámica de este crecimiento acelerado es que se pueden entender los casos de estudio seleccionados y que se analizarán a continuación.

3. Dinámica de la urbanización en ejidos urbanos.

En esta parte del trabajo de investigación se presentan cinco casos de la urbanización de los ejidos periféricos de la ciudad, dos de ellos pertenecen al municipio de Puebla y los otros, a los municipios circundantes que forman parte del área metropolitana de la ciudad. En un capítulo aparte se presenta el caso del ejido de San Baltasar Campeche, en el cual realizamos un estudio más detallado de su problemática y dinámica urbana.

3.1. Metodología para la selección de casos.

Sin muchas pretensiones metodológicas, la selección de los casos de estudio se fue resolviendo en la práctica investigativa; particularmente por la ausencia de información o al menos porque no se tuvo acceso a ella de manera inmediata, porque su manejo al exterior de las dependencias podría causar problemas a los funcionarios en turno de la administración pública.

Desde nuestro punto de vista, las metodologías surgen de la construcción de los objetos de investigación, por esta razón el punto de partida lo constituyó la práctica empírica de observación de los procesos en estudio.

En este sentido, si la Ciudad de Puebla está rodeada por 27 ejidos y en sus fronteras urbanas existen 71 fracciones que representan cerca de 22,000 hectáreas de tierras ejidales que han experimentado procesos de regularización en sus distintas etapas. El universo de análisis era muy grande para realizar el trabajo de campo, pero era el único método para obtener la información más específica respecto de los actores de la urbanización popular.

La selección inicial de los casos de estudio se hizo a partir de una pregunta elemental: ¿ Cuáles son los ejidos más problemáticos hoy en día en la Ciudad de Puebla y su área de influencia ?. Entendiendo que su problematicidad estaba vinculada a la forma y los mecanismos con los que se han incorporado a la expansión territorial de la ciudad.

Del análisis de documentos y planos del crecimiento urbano y sus tendencias futuras, así como de recorridos de campo y de entrevistas preliminares a funcionarios, ejidatarios y habitantes de las

colonias populares se detectaron grupos de ejidos bien diferenciados, que se agrupan en las siguientes categorías:

a) *Ejidos urbanos*: Son los ejidos que están incorporados a la mancha urbana de la ciudad. En este caso encontramos los de San Baltasar Campeche al sur, San Jerónimo Caleras al norte, San Salvador Chachapa al oriente; que son los de mayor superficie y que han sido la base de la expansión urbana. Con menores dimensiones encontramos al de Xonaca al noreste, la Libertad al poniente, Canoa y la Resurrección al norte;

b) *Ejidos semi-urbanos*: Potencialmente constituyen la base territorial para el desarrollo y expansión de la ciudad. En la actualidad se han convertido en punto de conflicto de los distintos actores urbanos, entre los más importantes se encuentran: San Bernardino Tlaxcalancingo al sur oeste de la ciudad, Santiago Momoxpan al poniente, que junto con la Trinidad Chautenco, Romero Vargas, San Andrés Cholula y Sanctorum forman parte de la conurbación poniente de la ciudad. Al sur, tenemos a San Francisco Totimehuacán y Guadalupe Hidalgo;

c) *Ejidos rurales*: Se refieren a los ejidos aldeaños al área de influencia territorial de la ciudad, aunque dependen en gran medida de la ciudad central dominante.

Una vez hecha esta clasificación —que pretende ser una tipología preliminar— se consideró a los actores principales de la urbanización popular, al menos en su primera etapa: el Estado, los habitantes y los promotores inmobiliarios. En este sentido, se definieron dos grupos de ejidos pertenecientes al primero y segundo tipo.

Tres ejidos pertenecientes al primer tipo fueron seleccionados: San Baltasar Campeche, San Salvador Chachapa y San Jerónimo Caleras, todos ellos representativos de la frontera entre legalidad e ilegalidad y que han sido la base del mercado inmobiliario periférico formal y multiformal. De igual manera, son ejidos que han experimentado todas las modalidades de incorporación y transformación territorial.

En estos ejidos se ha dado también una gran cantidad de conflictos sociales y políticos entre el Estado, los habitantes y los especuladores inmobiliarios; al menos esta ha sido la conclusión a que se ha llegado en la investigación realizada. Esta problemática es producto de la localización de los ejidos en el tejido urbano de la ciudad.

De igual manera, del segundo tipo de ejidos se seleccionaron tres de ellos: San Bernardino Tlaxcalancingo, Santiago Momoxpan y la Trinidad Chautenco. Estos ejidos empiezan el largo proceso de incorporación a la estructura urbana de la Ciudad de Puebla, pertenecen a otros municipios y forman parte de la zona de conurbación metropolitana de la ciudad. Se trata de ejidos semi-urbanos que están vinculados a los efectos de la valorización que ha producido la construcción de dos vías de comunicación: La Recta a Cholula y la Vía Rápida a Atlixco, ambas localizadas al poniente y sur poniente de la ciudad. (Ver cuadro N° 23)

Estos seis ejidos —verdaderas unidades territoriales de desarrollo urbano de la ciudad— son los más representativos en relación al funcionamiento del mercado de suelo, sus distintas modalidades y la urbanización popular periférica. La expansión territorial se ha dado a través de diversos usos como vivienda, equipamiento e infraestructura urbana. Políticamente son los más combativos y organizados respecto a la regularización-incorporación al crecimiento urbano.

En otra etapa de la investigación, se seleccionó uno de los ejidos, pues analizar a todos ellos representa un universo de análisis para los recursos con que contaba para la investigación. Las colonias a estudiar eran cerca de cuarenta, con distintas características en la composición social de su población. Por tales razones se estudió con cierto detalle el caso del ejido de San Baltasar Campeche, que reunió en definitiva los requerimientos de la investigación y facilitó la profundización del análisis.

3.2. San Salvador Chachapa.

a) Antecedentes generales.

San Salvador Chachapa se caracterizó por ser un pueblo de vida sencilla y campirana desde su

fundación. Sin embargo, la expansión urbana de la Ciudad de Puebla ha introducido grandes transformaciones sociales. Su nombre está relacionado con el patrono religioso del lugar —como sucede con la mayoría de los pueblos del país—. Aunque Chachapa significa según la indomina indígena: “lugar lleno de arena o arenoso”.

Fue fundado el poblado original en el año 1639 por Don Juan Cortés y Cedeño como representante de la Corona Española. En lo religioso su fundación fue promovida por Don Juan Manuel Fernández de la Santa Cruz. Durante la invasión francesa fue base de una corporación de asalto a los fuertes de Loreto y Guadalupe.⁴²

Se localiza al oriente de la ciudad, sobre la carretera federal a Tehuacán y Veracruz. Su conformación topográfica se encuentra definida por pendientes suaves, aunque se encuentra ubicado en una loma extensa. La zona poniente de su territorio se encuentra formando parte de la mancha urbana de la ciudad, jurídicamente pertenece al municipio de Amozoc que colinda con el de Puebla. La zona más poblada del ejido se encuentra al norte de la carretera que va a Amozoc. Sus colindancias son las siguientes: Al norte, con las colonias Miguel Espejo, Chapultepec y con el ejido de Santa María Xonacatepec. Al sur, con el municipio de Cuauhtinacán. Al oriente, con el municipio de Amozoc (cabecera). Al poniente, con la Ciudad de Puebla.

El ejido fue creado por resolución presidencial del día 31 de enero de 1918, con una dotación original de 800 has. que beneficiaron a 200 campesinos.

b) Incorporación a la expansión urbana.

Como la mayoría de los ejidos del país, este ejido tiene su primera ampliación el 26 de junio de 1931, con una superficie de 625 has. de cultivo de temporal y se beneficiaron a 163 campesinos. Sin embargo, por su cercanía con la Ciudad de Puebla y su relación con la carretera federal a Veracruz en 1978 se expropiaron 2-21-32 has. y en 1979, 2-60-40 has. El uso del suelo de las afectaciones fue para equipamiento e infraestructura urbanas. Esta primera etapa anunciaba ya su dependencia de la dinámica urbana de la Ciudad de Puebla.

En 1987 la CORETT expropia 33-74-00 has. y en 1989 se inician los trámites de expropiación de

⁴² Datos obtenidos en la Parroquia del Pueblo. 1990.

170-06-70 has. con el propósito de regularizar a los asentamientos humanos irregulares existentes en el ejido.

Después de setenta años, están presentes las condiciones de lo que hoy en día es una de las zonas más importantes del mercado inmobiliario popular de la ciudad, ya que hacia esa parte se han promovido conjuntos habitacionales del Estado y privados, equipamiento industrial y de servicios que llegan hasta el poblado de Amozoc (que es la cabecera municipal).

Para 1990 se contaba con 24 colonias asentadas irregularmente en el ejido, incluyendo al conjunto habitacional "Las Bugambilias" del INFONAVIT. De estas colonias populares diez de ellas se encuentran en proceso de regularización ante la CORETT.

3.3. San Jerónimo Caleras.

a) Antecedentes generales.

Este ejido se encuentra ubicado en la parte norte de la ciudad muy cerca de la autopista México-Puebla-Veracruz, la zona industrial norte y la salida a Tlaxcala. Esta localización ha determinado su problemática urbana actual.

Fue creado por resolución presidencial del día 26 de Mayo de 1920. La superficie original fue creada de 262 has. y benefició a 387 campesinos.

b) Incorporación a la expansión urbana.

La primera segregación territorial ocurre el 29 de Enero de 1974, cuando se afectó a 11-97-55 has. para crear la zona urbana del ejido. En 1953 tiene efecto la primera expropiación para uso urbano-industrial —proporción de tierra que fue absorbida por la primera etapa de la industrialización de la Ciudad de Puebla—. En 1963 se le expropiaron 35-22-85 para el mismo uso.

En 1962, dejó de ser municipio autónomo y se integró como Junta Auxiliar al Municipio de Puebla. En 1989, la CORETT expropia una superficie de 209-91-74 has. para la regularización de

asentamientos humanos con lo cual el área ejidal inicial estaba terminada. Hoy en día está en proceso su desaparición como ejido y su incorporación a la ciudad.

De esta manera encontramos que por la vía de la incorporación del suelo y por factores jurídico-administrativos este ejido ha desaparecido. En la actualidad tiene 33 colonias asentadas en su territorio y 12 de ellas aún están en proceso de regularización.

3.4. Santiago Momoxpan, San Bernardino Tlaxcalancingo, la Trinidad Chautenco y San Andrés Cholula.

a) Antecedentes generales.

Hemos querido analizar a estos cuatro ejidos porque representan los casos más significativos de la dinámica expansiva de la ciudad hacia su área de influencia metropolitana. Los ejidos no forman parte del municipio de Puebla, pero su problemática actual permite comprender la forma en que ha ocurrido la urbanización de la ciudad.

Los cuatro han estado ligados en su dinámica histórica a vías de comunicación regionales, tales como: la Recta a Cholula, la Vía Rápida a Atlixco y las carreteras federales a Atlixco y Cholula forman parte de la conurbación intermunicipal de la Ciudad de Puebla.

Estos ejidos son importantes porque permiten conocer la especulación sobre el suelo, tanto de instancias gubernamentales, como de empresas privadas, de ejidatarios y vecindados. Su localización privilegiada los ha hecho presa de múltiples prácticas sociales de parte de diversos funcionarios de la gestión gubernamental pasada —incluyendo al mismo gobernador.

b) Incorporación a la expansión urbana.

Los cuatro ejidos han atravesado por diversas expropiaciones. Santiago Momoxpan, tiene su primera segregación para uso urbano en 1957 de 18-59-02 has. y en 1958 de 36-16-56 hectáreas. Sin embargo, por su ubicación privilegiada ha sido el centro de conflictos sociales entre diversos

especuladores urbanos.

San Bernardino Tlaxcalancingo, es un ejemplo típico de la valorización del suelo por la acción estatal. Su primera segregación ocurre en 1956 con 4-98-15 has. para crear la zona urbana ejidal. Pero en 1988 se solicitó por parte del Gobierno del Estado la expropiación de 14 has. para la construcción de la carretera a Atlixco, caseta de peaje, oficinas de mantenimiento y conservación. El centro de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte ha solicitado la expropiación de 10-71-34 has. para los mismos fines. Esto propició su incorporación a la expansión urbana de la ciudad.

Al parecer los cuatro ejidos se incorporarían a la expansión urbana como lo habían hecho todos los ejidos circundantes. Sin embargo, en Abril de 1992 son expropiados —afectando parte significativa de su superficie— por un decreto presidencial y como parte de la Declaratoria de Reservas Territoriales, para ordenar el crecimiento urbano de los municipios de Puebla, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Cuautlancingo. Las afectaciones sumaron 1.049-39-12 has., su destino principal en orden jerárquico fue para vivienda, equipamientos, comercio, servicios y vialidades. (Ver Cuadros 24, 25, 26 y 27).

Todo parecía indicar que el Gobierno del Estado iniciaba una acción sin precedentes en el desarrollo urbano de la ciudad. Sin embargo, el gobierno estatal cayó en la ilegalidad. Pues si bien los cuatro ejidos tenían aprobada su expropiación por la federación, no se habían hecho los convenios de transferencia de SEDESOL al Gobierno Estatal. Tres de los convenios son firmados en las postrimerías del gobierno anterior y de manera apresurada, quedando pendiente el de San Andrés Cholula.

Por otra parte, el gobierno del Estado cae en la ilegalidad al violentar los convenios de transferencia establecidos por la SEDESOL, en el cual se señala el destino de las reservas para unidades habitacionales de interés social y popular.

De igual manera, las unidades territoriales ya habían experimentado un proceso de ocupación por diversos propietarios de distintos sectores sociales. Había ya un proceso de urbanización ilegal y multiformal. (Ver Cuadros Nos. 28, 29, 30, 31 y 32).

Según lo expresado en estos cuadros, la creación de las reservas territoriales patrimoniales tenían como propósito real el de legitimar las ventas clandestinas e ilegales de terrenos ofertados a

particulares y a empresas inmobiliarias. Aunque estaban involucrados los intereses de los ejidatarios, poseionarios y vecindados, esto generó el conflicto social y político más sonado en la historia de la urbanización de la ciudad.

Este conflicto se convirtió en crisis con la demanda de amparo interpuesta por los ejidatarios de San Andrés Cholula en contra de las expropiaciones del gobierno federal y estatal, frente a este hecho no se hizo esperar la comparecencia del gobernador ante la justicia federal y su natural absolución. La muerte de uno de los dirigentes de los ejidatarios y la destrucción de las construcciones ya existentes de los colonos asentados con anterioridad al conflicto refleja el costo elevado que tiene que pagar la urbanización popular.

Asistimos a un proceso de apropiación del territorio a ultranza por los distintos agentes sociales involucrados, esto constituye un verdadero proceso de urbanización "salvaje" donde lo que priva es el interés de las grandes empresas inmobiliarias y los intereses de grupos gubernamentales por el enriquecimiento ilícito a costa del interés colectivo.

Esto queda perfectamente ilustrado en los Cuadros Nos. 33 al 37, en ellos se aprecia la multiformalidad de la urbanización periférica, que se dá a partir de los distintos mecanismos de incorporación de tierras, donde intervienen los ejidatarios también en calidad de especuladores. El proceso de valorización fue muy claro desde el inicio de la gestión gubernamental. Primero la construcción de la Vía Rápida a Atlixco, con esta acción se estableció la primera liberación de rentas diferenciales de localización y de inversiones públicas. Posteriormente se otorgaron donaciones para equipamientos urbanos, como es el caso del Instituto Andes con una asignación de 03-90-55.97 has., el Hospital del Niño Poblano con 14-29-9.1 has., la Universidad Iberoamericana con 17-50-51.58 has., y una donación pendiente para la Escuela Libre de Derecho. Estos equipamientos significaron la creación de infraestructura como vialidades, electrificación, agua potable, etc., esto inmediatamente introdujo al mercado inmobiliario grandes extensiones de tierras ejidales. También preparó las condiciones para la creación de una reserva territorial ficticia, al menos en términos de la normativa nacional.

Es tan cierto esto último, que la gestión gubernamental dio marcha atrás a todas las ventas clandestinas, incluso reintegrando los pagos que había hecho la gestión anterior, este hecho puso en

entredicho la validez de la reservas territoriales como instrumentos de planificación, pero sobre todo, perdiendo credibilidad social las formas y los mecanismos que se han producido para la gestión del territorio. Un nuevo proyecto está en puerta: el Megaproyecto Angelópolis, con la participación de grandes inversiones del orden de mil millones de dólares.

De esta manera la presencia neoliberal hace su arribo a una ciudad de grandes contradicciones y grandes problemas sociales, producto de la especulación y de un modelo desigual de apropiación del territorio.

NUM	NOMBRE	AÑO DE FUNDACION
-----	--------	------------------

- | | | |
|----|-----------------------------|--|
| 01 | SAN FELIPE | |
| 02 | SAN PABLO SOCHIMILACÁN | |
| 03 | SANTÍSSIMO ROSARIO | |
| 04 | SAN DOMINGO TILALACMÉTIC | |
| 05 | SAN JERÓNIMO CALERAS | |
| 06 | SAN BALTAZAR CAMPECHE | |
| 07 | COLONIA CHAPULTEPEC | |
| 08 | LA LIBERTAD | |
| 09 | SAN ANDRÉS CHOLLULA | |
| 10 | SAN JUAN CHILTECANCOS | |
| 11 | LA TRINIDAD CHALTEPEC | |
| 12 | NOVENO VENES | |
| 13 | LA REURECCION | |
| 14 | EDUARD | |
| 15 | SAN SALVADOR CHACAPPA | |
| 16 | LA TRINIDAD SANCTI SPIRITUS | |
| 17 | TOLAHUETLA | |
| 18 | CHALTEPEC | |
| 19 | TOTAHUETLACÁN | |
| 20 | SAN MIGUEL CAUCHA | |
| 21 | COLONIA GUADALUPE | |
| 22 | ALBUCAFLA | |



URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capítulo VI

CAPITULO VI
EL EJIDO DE SAN BALTASAR CAMPECHE:
UN CASO TIPICO DE LA URBANIZACION POPULAR PERIFERICA.

1. Antecedentes generales.

El ejido se encuentra ubicado al sur de la ciudad, territorialmente hablando es un solo asentamiento, pero jurídicamente está conformado por el pueblo del mismo nombre. La zona urbana ejidal es de fecha reciente, data de 1956; en cambio la zona ejidal propiamente dicha fue creada en 1929; es decir, se trata de una unidad territorial que ha experimentado un proceso de urbanización que tiene una antigüedad de más de sesenta años.

Los antecedentes más remotos del asentamiento humano se ubican en el año 1537, apenas seis años más tarde de la fundación de la Ciudad de Puebla. Desde sus inicios estuvo asociado a la dinámica de la ciudad, ya que su población formó parte de la mano de obra que se necesitó para conformar la ciudad de los españoles. Particularmente, sus primeros habitantes dependieron del Molino de Huexotitla, uno de los molinos de "pan de moler" existentes durante la dominación colonial española. Los primeros pobladores tenían tierras con una superficie de una hectárea y media de extensión en donde edificaron sus casas y cultivaron el trigo.

Los indígenas fueron los que le dieron el nombre de San Baltasar Campeche, éste último es un vocablo de origen Maya. En la Constitución Política del Estado de Puebla del 4 de Octubre de 1824, se le consideró al pueblo como un barrio de la ciudad dependiente de las autoridades centrales. Sin embargo, a mediados del presente siglo su importancia era relativa, ya que siguió formando parte de la periferia rural de la ciudad.

Las actividades principales de sus habitantes fueron la prestación de servicios domésticos y la elaboración de productos de consumo cotidiano para la ciudad dominante.

El 6 de Septiembre de 1962, la ciudad experimenta su primera expansión territorial asociada a la implantación industrial, el pueblo es incorporado como Junta Auxiliar. De esta manera, se preparaban

las condiciones para que se convirtiera en una zona de gran importancia para la expansión territorial de la mancha urbana, particularmente de la zona sur de la ciudad.

2. Evolución territorial.

Según consta en el expediente No. 253 de la Secretaría de la Reforma Agraria, el ejido se creó por resolución presidencial del día 31 de Octubre de 1929, beneficiándose con esta acción un total de 355 campesinos. La superficie fue de 450 hectáreas y se encuentra ubicada al sur del pueblo o asentamiento prístino.

El ejido colinda al norte con el Municipio de Puebla; al sur, con la Junta Auxiliar de San Francisco Totimehuacán; al oriente, con la Junta Auxiliar de Guadalupe Caleras y al poniente; con el Municipio de San Andrés Cholula.

Estas colindancias originales han evolucionado con el paso de los años. Hoy en día se encuentra rodeado de fraccionamientos habitacionales, equipamientos urbanos importantes y vías primarias de comunicación.

En el Cuadro No. 38 se consignan todas las acciones estatales que se han dado en materia de expropiaciones, dotaciones y segregaciones que fueron transformando paulatinamente el territorio del ejido y que de hecho fueron los detonadores de su incorporación a la expansión territorial de la ciudad.

La primera etapa de su incorporación ocurrió hace treinta y cinco años, con una segregación decretada el 31 de Mayo de 1956, como resultado del crecimiento poblacional del asentamiento original. Esta medida contribuyó a la creación de la zona urbana ejidal. El acuerdo respectivo fue signado por el entonces Presidente de la República Adolfo Ruiz Cortines. Las características de esta segmentación territorial fueron las siguientes:

USOS	No. DE LOTES
EJIDATARIOS	104
No. EJIDATARIOS	111
SERVICIOS PUBLICOS	2
VACANTES	19
TOTAL	236

Las superficies correspondientes quedaron distribuidas de la manera siguiente: a) los lotes para uso habitacional absorbieron 247,514.29 metros cuadrados; b) las calles 58,077.15 metros cuadrados. Entre ambos rubros la superficie total fue de 305,591.44 metros cuadrados.¹¹

Esta zona urbana creada por decreto presidencial, originalmente se encontraba contigua al primer asentamiento y en la práctica se convirtió en el punto de partida del desarrollo territorial del ejido y como punto de articulación al proceso expansivo de la ciudad. Los lotes tenían originalmente una superficie promedio de 500 a 1000 metros cuadrados, este elemento garantizó las condiciones materiales, que posteriormente posibilitaron la especulación con los fraccionamientos de las parcelas, sobre todo, a partir de los años setentas cuando el área urbana ejidal se encontraba valorizada por el acercamiento de la mancha urbana de la Ciudad de Puebla.

En la primera etapa de la transformación territorial, la base del crecimiento lo constituyó la población que se asentó en el ejido y después en la Junta Auxiliar.

Año	Nº de Habitantes	Diferencia
1960 ¹	4300	
1964	4459	159
1970 ²	9072	4613
1989 ¹	530000	520928

Fuente: 1 y 2. Censos de Población y Vivienda.

3. Datos proporcionados por el Presidente de la Junta Auxiliar. (Incluye todas las colonias existentes).

La segunda etapa de la urbanización del ejido ocurre entre los años sesenta y setenta a través de acciones promovidas por el gobierno estatal y municipal. Así tenemos que el 23 de junio de 1966 se da la primera expropiación territorial de 102.29 has. para la edificación de la Ciudad Universitaria de la UAP, lo que representó la pérdida del 22.73% de la superficie del ejido. En ese tiempo se pagó a los ejidatarios a \$300.00 pesos la hectárea de terreno.

¹¹ S.R.A. Dirección de Tierras y Aguas. México, D.F. 1990.

Entre 1972 y 1985 se le expropiaron al ejido 30.56 hectáreas, para realizar diversas obras de infraestructura y de equipamiento urbano, esto significó el 6.79% de la superficie ejidal. Estas expropiaciones sentaron las bases para la especulación y auge del mercado de tierras ejidales, al valorizarse las tierras colindantes a estas obras de infraestructura y de equipamiento urbano.

No se tienen datos precisos sobre el surgimiento del mercado de suelo en las colonias populares del ejido. Sin embargo, se sabe —según el Comisariado Ejidal— que una de las primeras colonias fundadas lo fue la llamada Lomas de San Miguel, que fue fundada en 1977 para dotar de tierras a la segunda generación de los ejidatarios. Al parecer esta colonia es la más antigua. Sin embargo, la urbanización del ejido en el marco de la urbanización de la ciudad es relativamente reciente.

Así tenemos que en el año 1989 la CORETT interviene cuando hace crisis el mercado de suelo ilegal y los nuevos dueños de los terrenos proceden a legalizar su propiedad.

De los datos obtenidos en la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria podemos observar (Ver Cuadro 38) que el uso del suelo para vivienda y para el mercado ilegal representa un total de 262.6998 has., lo que representa el 58.37% de la superficie del ejido.

La intervención del Estado a través de la CORETT se hace después de un largo proceso de especulación en el mercado de suelo ilegal, que se inició en 1966 con la creación de la zona urbana ejidal.

En la actualidad, de las 450 has. de tenencia ejidal han sido expropiadas o segregadas 426.3114 has., lo que representa el 94.7% de la superficie total, restándole el 5.3% de tierras de uso ejidal.

Es en este largo proceso de incorporación de tierras de tenencia ejidal como se da la urbanización popular, combinada con otras formas de gestión del territorio, donde han participado diversos agentes sociales que han producido distintas etapas de transformación territorial, en una dinámica definida por la relación simbiótica entre la ciudad dominante y las unidades territoriales periféricas. Como consecuencia esto ha traído la modificación sustancial de las relaciones sociales de sus antiguos pobladores, a nivel de sus modos de vida, sus patrones culturales, sus formas de relacionarse con la tierra y las formas de articulación al poder del Estado y de los grupos sociales dominantes.

3. Estructura urbana.

Las transformaciones territoriales del ejido han sido el resultado de un proceso que tiene más de veinticinco años, causado por su ubicación estratégica en la ciudad. Pues se encuentra ubicado en una zona de viviendas destinada a la pequeña burguesía poblana, tal es el caso de los fraccionamientos San Manuel, Gabriel Pastor, Las Palmas, Bugambilias y otras, que corresponden a la primera etapa expansiva de la ciudad de los años sesentas, cuando se fraccionan ranchos y haciendas privadas. En la actualidad encontramos otro tipo de colonias denominadas residenciales, tales como: Anzures, Xilotzingo, Arboledas de San Ignacio y Vista Alegre, que corresponden a la etapa expansiva más reciente.

Se encuentran también en el área de influencia del ejido grandes centros y plazas comerciales como Aurrera, Plaza Dorada y Plaza Krystal. De igual manera, se localizan equipamientos urbanos importantes, como es el caso de la Ciudad Universitaria, la Preparatoria Benito Juárez, el Hospital Regional del ISSSTE y el Hospital Estatal del ISSSTEP.

La refuncionalización de la estructura vial por el crecimiento de la ciudad fue otro factor de presión y valorización del antiguo ejido. Así tenemos, que en la parte norponiente se construyó el Boulevard Héroes del 5 de Mayo sobre el antiguo río de San Francisco; en el lindero nororiente, el Boulevard Díaz Ordaz; el Boulevard Valsequillo en el lindero poniente —que en algún tramo divide al ejido de norte a sur—. En estas vías de comunicación se han creado corredores comerciales y de servicios especializados tanto públicos como privados.

Todos estos procesos y cambios que ha experimentado el área de influencia del ejido han contribuido para que el suelo de tenencia ejidal se valorizara y cambiara de uso: de agrícola a urbano.

4. Intervención de los agentes sociales urbanos.

La ubicación privilegiada del ejido ha hecho que sea el centro de atracción de diversos agentes sociales. El Estado ha intervenido de varias formas en la transformación e incorporación del ejido al desarrollo urbano de la ciudad. Además de las acciones expropiatorias mencionadas. Dentro de su actividad planificadora creó en 1980 una reserva territorial ecológica colindante con el ejido y la Laguna de San Baltasar, esta última recientemente fue declarada también reserva ecológica y otorgada en custodia al Patronato Puebla Verde, A.C.

De igual manera, en el recientemente aprobado Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, la zona sur, constituyó uno de los planes parciales que desarrollaron, en esta actividad se involucró al ejido y a la Junta Auxiliar.

A pesar de todo, el Estado no es el único interesado en esta zona de la ciudad, los promotores inmobiliarios siguen empeñados como en los años sesentas y setentas en transformar el suelo ejidal en suelo urbano.

El primer promotor del suelo ejidal es el excampesino ejidatario. Cuando sus parcelas o solares otorgados en los años cincuentas empezaron a ser fraccionados, vendidos a particulares y a especuladores urbanos. Hoy en día prácticamente no existen los lotes de 500 ó de 1000 metros cuadrados que se dieron con la primera segregación territorial del ejido.

La especulación es un producto social, determinado por el papel y la ubicación del ejido. En ella han participado desde el Estado hasta los grupos sociales bajos, medios y altos, que no han podido participar del mercado de tierras formal de la ciudad.

Actualmente la urbanización del ejido y sus actores han promovido la expansión física de la ciudad hasta cerca del ejido de San Francisco Totimehuacán y otros ejidos colindantes de la parte sur. De hecho estos ejidos constituyen las reservas territoriales para la expansión urbana de la ciudad.

5. La urbanización popular.

El pueblo de San Baltasar Campeche, tanto jurídica como administrativamente es la sede de una de las Juntas Auxiliares más numerosas e importantes de la ciudad, aglutina en su territorio a 79 colonias y fraccionamientos del sur de la ciudad. De ellas 19 son colonias asentadas irregularmente dentro del ejido, esto ha producido la desarticulación de su antiguo territorio rural, la segregación social y territorial de sus primeros pobladores, provocando la expulsión paulatina de sus propiedades, promovida tanto por el Estado como por los nuevos pobladores que han llegado en los últimos veinte años.

Uno de los fenómenos más característicos de ejido —al igual que otros que rodean la ciudad— es el proceso de urbanización popular que ha experimentado la mayor parte de su territorio.

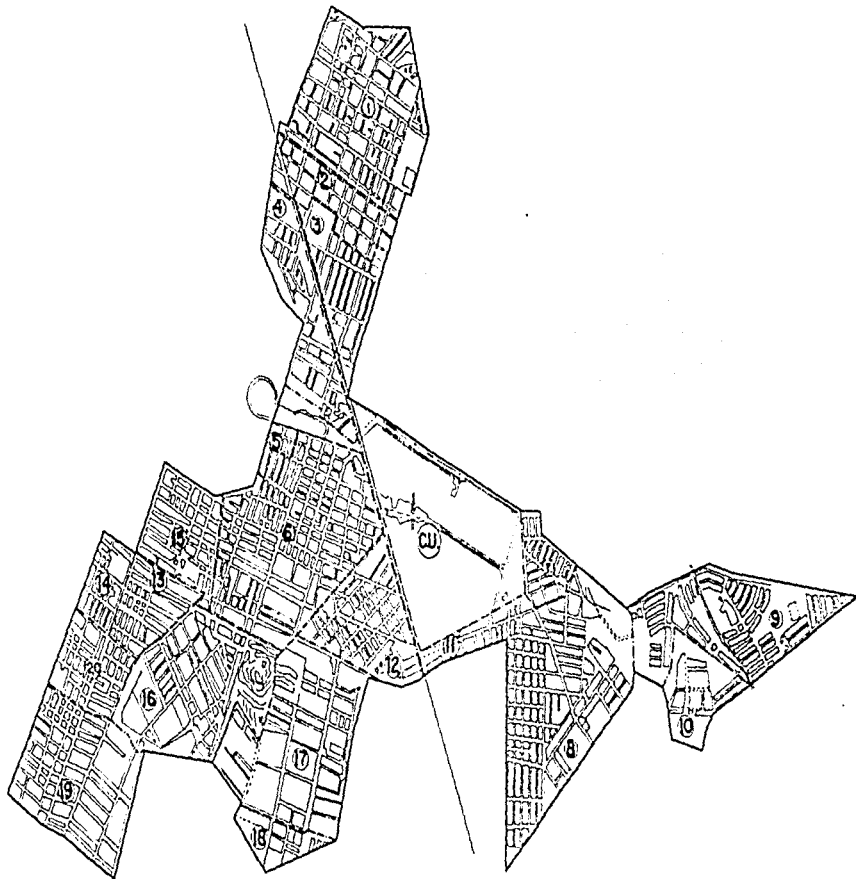
La colonia popular ha sido la base de la urbanización y transformación territorial del ejido, algunas de ellas se encuentran en proceso de transformación de su uso del suelo y de la tenencia, como consecuencia de la regularización a que han sido sometidas. Las colonias populares que representan la base de la urbanización del ejido son las siguientes:

1. LOMAS DE SAN MIGUEL
2. EL TRIÁNGULO
3. ZONA URBANA
4. LINDA VISTA
5. SAN BALTASAR SUR
6. LAS AVES
7. TERCERA SECCIÓN BUGAMBILIAS
8. LA LAGULENA
9. ARBOLEDAS DE LOMA BELLA
10. 16 DE SEPTIEMBRE SUR
11. LOMAS DEL SUR
12. LOMA ENCANTADA

13. PUEBLA TEXTIL
14. LOMA LINDA
15. LA MORA
16. GRANJAS SAN ISIDRO
17. UNIVERSIDADES
18. LAS CRUCES
19. LA JOYA

En estas colonias se encuentra asentada parte significativa de la población de la Ciudad de Puebla y son la expresión fenoménica de su proceso expansivo de las últimas dos décadas. De igual manera, son la base del mercado de tierras y de viviendas en la parte sur de la ciudad. En consecuencia, es en este territorio donde se encuentran los actores sociales y los procesos que han dado origen a la urbanización popular como fase inicial de la urbanización de toda la ciudad.

NUM.	NOMBRE
1	PUEBLO DE SAN BALTAZAR
2	ZONA URBANA 1a SECCION
3	ZONA URBANA 3a SECCION
4	LAS AVES
5	LA LAGUNA
6	LOMA LINDA
7	LAS CRUCES
8	LAS TRES CRUCES
9	LOMAS DE SAN MIGUEL
10	LA JOYA
11	UNIVERSIDAD
12	UNIVERSIDADES
13	16 DE SEPTIEMBRE SUR
14	EL CAPULIN
15	COLONIA JARDIN
16	LA MORA
17	GRANJAS EJIDALES SAN ISIDRO
18	GRANJAS EJIDALES SAN BALTAZAR
19	LOMA ENCANTADA
20	ARBOLEDAS LOMA BELLA



ESTRUCTURA URBANA DEL EJIDO
DE SAN BLASATASAR CAMPECHE, PUE.

6. La urbanización en tres colonias populares.

La urbanización experimentada por el ejido es el resultado de un proceso complejo, multilineal y específico. Cada colonia tuvo su propia dinámica de urbanización, su forma de acceso al suelo, la incorporación de los servicios públicos, etc. dependiendo de la composición social y económica de sus habitantes. Por esta razón, partimos en esta investigación de establecer una tipología de colonias con el objeto de delimitar las muestras típicas de la urbanización popular.

6.1. Estrategia de la investigación

El análisis de la urbanización popular basada en la incorporación de tierras ejidales a urbanas, requiere de un estudio del conjunto de problemas sociales que este tipo de crecimiento urbano genera. Esta situación es el resultado de la ilegalidad y de la irregularidad del proceso de urbanización.

Por otra parte, es indudable que existe una gran manipulación de este problema, por un lado, es utilizado bajo una ideología populista que ha economizado clientela política para el régimen existente, y por otro, la participación de múltiples agentes sociales en la determinación de dicho proceso, esto hace compleja la comprensión de tal fenómeno.

La selección del caso de estudio no fue fácil, el ejido que se eligiera como muestra representativa de la urbanización popular periférica tenía que llenar las exigencias de la investigación. Se seleccionó al ejido de San Baltasar Campeche, enseguida se procedió a investigar las 19 colonias que conforman su estructura urbana. Así mismo, se analizó el historial agrario del ejido.

En una primera etapa del trabajo de campo se recorrieron los ejidos seleccionados, observando como había sido la urbanización. Algunos de ellos presentaron un proceso de ocupación incipiente, como son los casos de los ejidos de San Bernardino Tlaxcalancingo, Santiago Momoxpan, San Andrés Cholula y la Trinidad Chautenco; a pesar de que desde el año 1989 estaban sujetos a la especulación inicial, ya que son la base de la conurbación de la Ciudad de Puebla con la de Cholula.

Los que más se acercaban a los requerimientos de la urbanización popular, por su grado de

poblamiento, fueron el de San Jerónimo Caleras que se encuentra al norte de la ciudad, está vinculado a la implantación industrial y con un proceso de legalización y regularización casi terminado. En la misma situación se encontró el caso del ejido de Salvador Chachapa vinculado al proceso de conurbación de la ciudad de Puebla con el municipio de Amozoc, en el cual la urbanización inicial era todavía incipiente, ya que se estaba manifestando apenas el mercado clandestino de tierras ejidales por medio de promotores inmobiliarios un tanto improvisados.

En este contexto, el de San Baltasar Campeche, presentaba un caso sugerente, pues la urbanización popular se encuentra en un proceso de consolidación muy avanzado y su dinámica urbana se encuentra ligada a la ciudad de Puebla y de hecho ha sido la base de la expansión urbana del sur de la ciudad. Sus colonias han experimentado ya distintas etapas de urbanización que va de la ilegalidad, clandestinidad, a la regularización y reconocimiento por parte de las instancias gubernamentales. Los actores de este proceso han sido grupos sociales diversos, que se han asentado en el ejido por diversas razones.

Por estas razones, las 19 colonias que integran el ejido se pueden tipificar en tres grupos bien diferenciados, a saber:

- a) Colonias con una urbanización incipiente de no más de dos años;
- b) Colonias con una urbanización intermedia y en proceso de consolidación, que tienen aproximadamente cinco años;
- c) Una urbanización consolidada, que se había iniciado hace veinte años y se expresa en colonias muy pobladas que están incorporadas a la expansión urbana de la ciudad.

Esta conclusión resultó del trabajo de campo y se convirtió en la hipótesis operativa más importante que permitió el análisis de los casos específicos.

6.2. *Recolección de datos.*

En base a la hipótesis operativa de la urbanización de las colonias, se hizo una primera clasificación que tomó en cuenta tres indicadores básicos:

- a) El valor del suelo,
- b) El número de lotes ocupados y,
- c) El número aproximado de habitantes.

Por diversas razones, solo se tuvo acceso a la información de 11 de ellas, es decir, del más del 50%, esto permitió hacer una primera clasificación y redefinir el número de colonias pertenecientes al ejido, que ninguna instancia municipal o estatal tiene hasta el momento. Este trabajo nos ha permitido rectificar los nombres de las colonias. El primer agrupamiento se estableció de la siguiente manera:

a) Colonias muy pobladas:

- UNIVERSIDADES
- LOMA LINDA
- ARBOLEDAS LOMA BELLA
- LOMA ENCANTADA

b) En proceso de poblamiento:

- LAS CRUCES
- LA LAGULENA
- 16 DE SEPTIEMBRE
- UNIVERSIDAD
- LOMA BONITA
- LOMAS DE SAN MIGUEL
- EL CAPULÍN

- LOMAS DEL SUR
- GRANJAS PUEBLA
- EL CERRITO.

c) Poblamiento inicial

- LA JOYA
- GRANJAS SAN ISIDRO
- GRANJAS SAN BALTASAR.

Con los datos básicos obtenidos en el recorrido inicial se procedió a calcular la cantidad de muestras mínimas que se necesitaban, utilizando para ello el procedimiento estadístico siguiente:

$$n = \frac{\frac{Z^2 q}{E^2 p}}{\frac{1 + 1}{N} \left[\frac{Z^2 q}{E^2 p} - 1 \right]}$$

La muestra definitiva por cada colonia quedó de la manera siguiente:

1. Universidades	122	CUESTIONARIOS
2. Loma Linda	467	"
3. Arboledas de Loma Bella	34	"
4. Loma Encantada	54	"
5. Las Tres Cruces	27	"
6. La Lagulena	58	"
7. 16 de Septiembre	115	"
8. La Joya	20	"
9. Granjas San Isidro	20	"

Una vez que se obtuvo el número de cuestionarios mínimo, se procedió a seleccionar las muestras finales considerando básicamente el tiempo disponible para la encuesta, el número de encuestadores y el acceso a las colonias.

Se decidió entonces aplicar la encuesta en seis colonias, dos de cada grupo, quedando seleccionadas las siguientes:

- Loma Encantada y Arboledas de Loma Bella del primer grupo, es decir, colonias muy pobladas;
- La Lagulena y las Tres Cruces del segundo grupo, en poblamiento inicial y,
- La Joya y Granjas San Isidro del tercer grupo, con poblamiento inicial.

Los cuestionarios se agruparon por temas—según lo señalado en las hipótesis de trabajo y en los temas centrales de la investigación—, de esta manera, se recolectaron los aspectos siguientes:

1. Datos generales de los encuestados
2. Características sociodemográficas
3. Datos de la vivienda
4. Movilidad de la población
5. Papel del Estado
6. Mercado de Suelo
7. Formas de organización
8. Problemas urbanos y demandas.

El total de datos por encuesta fue de 50, mismos que fueron estructurados después de probar el cuestionario en dos ocasiones, con el objeto de no sesgar la información y de facilitar el manejo de las encuestas.

El procesamiento de las encuestas fue por etapas. Primero se procesaron tres colonias, se realizó un análisis comparativo de los datos obtenidos, en términos relativos y absolutos. Seis meses después se encuestaron a las otras colonias, obteniéndose más o menos los mismos resultados. A principios

de 1993, se volvió a sondear algunas colonias con el mismo cuestionario y los datos obtenidos no habían variado mucho en relación con los datos obtenidos entre el final de 1990 y el primer semestre de 1991.

Estos sondeos nos permitieron observar los cambios experimentados por las unidades territoriales en estudio. Los resultados confirman nuestra comprensión sobre la urbanización, en el sentido, de que este fenómeno se constituye a través de un proceso lento que tiene ciclos muy definidos, que van de cinco a veinte años o más.

6.3. Análisis comparativo de la urbanización popular.

a) Características generales de las colonias.

La mayoría de las colonias populares del ejido de San Baltasar Campeche fueron fundadas y pobladas en los últimos diez años, es decir, se trata de colonias que han experimentado una urbanización relativamente reciente. Así encontramos, por ejemplo, que en las colonias Loma Encantada (1) el 82.25% de los habitantes migrantes tienen una antigüedad entre 1 y 8 años; en la Lagulena (2) el 68.07% y en la Joya (3) el 95% se asentaron en este lapso de tiempo. Esto indica que el ejido inició su proceso acelerado de urbanización apenas en la década de los ochenta. (Ver Cuadro 52)

La escolaridad de la población se ubica a nivel medio y básico. La población analfabeta casi no existe. Cabe señalar, que la población que estudia el nivel medio y medio superior no es significativa, el porcentaje de la colonia (1) al respecto es del 11.72%, la colonia (2) es del 30.03% y la tercera alcanzó el 8%, estas diferencias se deben entre otras razones, a la localización de las colonias con respecto a la mancha urbana de la ciudad de Puebla, este elemento modifica sustancialmente la estructura social de cada unidad territorial.

La estructura productiva de los habitantes es muy peculiar, ya que en las tres colonias analizadas predomina la ocupación en el sector industrial, el comercio y las actividades por cuenta propia, es decir, se trata de habitantes vinculados a actividades formales del mercado legal y de ninguna manera de marginados o subempleados. (Ver Cuadro No.40)

Esta afirmación se confirma cuando analizamos la estructura ocupacional. La encuesta arroja de que no existen desempleados —aunque las actividades predominantes son el trabajo temporal y el industrial. Otra parte de la población se ocupa por cuenta propia, por ejemplo, en la colonia (1) el 16.07% y en la colonia (3) el 25%. Por el contrario, en la colonia (2) la actividad predominante se concentra en el sector comercio y en el industrial. (Ver Cuadro No.41)

El nivel de ingresos de la población se concentra en dos rubros. La colonia (1) percibe desde menos de un salario mínimo hasta 1.5 veces el salario mínimo; en la colonia (2) fluctúa entre 1 hasta 2 veces y en la colonia (3) está más polarizada la distribución del ingreso, pues el 31.42% de la población percibe solamente entre 1 y 1.5 veces el salario mínimo, mientras que el 40% percibe desde 2.5 hasta 3 veces el salario. (Ver Cuadro 42)

La jornada laboral predominante del jefe de familia de los entrevistados fluctúa entre 8 y 10 horas diarias, esto no significa ni sobre-explotación, ni alargamiento de la jornada de trabajo. (Ver Cuadro 43)

Según lo que arrojó la muestra, los habitantes de las colonias populares tienen una estructura social pluriclasista. Participan de todas las actividades formales y legalmente reconocidas, esto desecha aquella posición de que en estas colonias viven los pobres de la ciudad. Pues si bien, el ingreso de la mayoría puede ser reducido, esto no significa, que se encuentren imposibilitados para incorporarse a la urbanización formal de la ciudad.

b) Condiciones materiales de vida.

La vivienda y sus condiciones físicas son un indicador fundamental para conocer las condiciones materiales de vida de los pobladores, ya que en este soporte material es donde se expresa la estructura socioeconómica y sus efectos territoriales.

El tipo de vivienda predominante en la colonia (1) y (2) es la unifamiliar, absorbiendo el 82.14% y el 86% de la muestra respectivamente. En cambio, en la colonia (3) predomina el cuarto redondo con el 60% y, en segundo lugar, la unifamiliar con el 40%. (Ver Cuadro 44)

La calidad de la vivienda predominante en dos de las colonias, es la popular y la media, aunque

en la colonia (3) únicamente existen casas de tipo popular.(Ver Cuadro No. 45)

Contrario a lo que han afirmado algunos autores, la autoconstrucción no ha sido el método predominante para la edificación de la vivienda. Los porcentajes más altos se localizaron en los servicios profesionales del arquitecto o de un ingeniero y en el empleo de los servicios de un albañil. (Ver Cuadro No. 46)

La forma de tenencia de la vivienda es la privada o propia y, en número mucho menor la renta de vivienda, lo cual explica el hecho de que la demanda de vivienda adecuada no sea tan relevante en relación con otros problemas urbanos de la colonia.(Ver Cuadro 47)

Las viviendas de las colonias encuestadas fueron construidas en dos etapas una reciente entre 1 y 3 años, como el caso de las Colonias (1) y (2) y en otra etapa más antigua ente 5 o mas años, la colonia (3). (Cuadro 48)

La superficie predominante de los lotes varía entre 100 y 200 metros cuadrados. En la colonia (1) fueron el 66.06 % , en la colonia (2) el 75.50% y en la colonia (3) el 75% de la muestra. Otro de los fenómenos relevantes obtenidos a través de la muestra es el área construida por lote. El mayor porcentaje de las muestras obtenidas seubican en 100 metros cuadrados de construcción o más, como es el caso de las colonias (1) y (2), para el caso de la colonia (3) el 65% tiene un área de construcción entre 40 y 80 metros cuadrados. Esto indica que el problema de la vivienda lo tiene resuelto.(Ver Cuadros 49 Y 50)

c) Movilidad de la población

Las teorías de la urbanización predominantes en los años sesentas y setentas señalaban que la urbanización experimentada por las ciudades latinoamericanas se encontraba asociada a la industrialización y a las migraciones campo-ciudad. Sin embargo, la urbanización popular es producto de dos fenómenos migratorios: uno que va de fuera de la ciudad hacia otros centros urbanos menores y el otro se refiere, a las migraciones internas en el territorio de la ciudad.

De los resultados de las muestras analizadas se infiere que los habitantes del ejido tienen dos orígenes fundamentalmente: los que proceden del Estado y el Municipio de Puebla absorben el

87.50%, el 85.70% y el 90% las colonias (1), (2) y (3) respectivamente. Lo cual indica que la ciudad de Puebla está experimentando una nueva etapa de urbanización que está asociada a la dinámica de la economía interna, y en particular, al proceso de industrialización de los últimos diez años.

Los migrantes que arrojó la muestra en realidad no llegaron recientemente a la ciudad, ya que los porcentajes significativos muestran que tienen alrededor de veinte años de haber llegado a la ciudad, es decir, son parte de la primera etapa de la urbanización ocurrida en los años sesenta. Las causas de este flujo migratorio son económicas y de origen familiar. (Ver Cuadro Nos. 52 Y 53)

Respecto al primer lugar de residencia de estos migrantes lo tuvieron en el centro de la ciudad y en la periferia, esto es válido para las colonias (1) y (2); en la colonia (3), en su mayor parte provienen del centro de la ciudad. Es probable que los habitantes de las dos primeras colonias mencionadas sean parte de la etapa inicial de la expansión de la ciudad y, los segundos, provengan de la población que abandonó las partes centrales, sobre todo, a partir de la implementación de las políticas de desconcentración comercial y de refuncionalización urbana del centro histórico. (Ver Cuadro 54)

La movilidad de los migrantes se conoció a partir del cambio en los lugares de residencia. Los resultados de la muestra nos dicen que los entrevistados han tenido entre 1 y 6 lugares de residencia, cuestión que nos refleja una alta movilidad residencial. (Ver Cuadro 55)

Para todos los entrevistados, incluyendo migrantes, la residencia anterior a su localización en la colonia popular estaba localizada en la periferia como lugar predominante, le sigue en el centro y en el propio ejido. Las causas que los condujeron a vivir en las colonias encuestadas son de tipo económico y familiar. (Ver Cuadros 56, 57, Y 58)

Las expectativas de movilidad de la población se concentraron en el traslado a otra colonia periférica y una buena parte de los residentes no desean cambiarse a ningún lado. Esto se debe a que las colonias se encuentran en su primera etapa de poblamiento y consolidando la urbanización original, es probable que en unos diez años piensen de manera diferente o la realidad los expulse hacia otros lugares más alejados de la ciudad. (Ver Cuadro 59)

d) Formas de gestión de los pobladores.

Una de las características más relevantes de estas colonias es el potencial, la capacidad organizativa y de gestión, lo cual los ha hecho susceptibles de manipulación o de participación activa en el populismo urbano oficial.

En las tres colonias analizadas más del 80% de los entrevistados respondieron que los mecanismos de solución a los problemas de las colonias ha sido a través de la organización de colonos. El resto opinó que los ha resuelto por iniciativa personal. (Cuadro 60)

La gestión de la urbanización se ha consolidado en tres tipos de obras: luz eléctrica, agua potable y drenaje, resueltos en orden de importancia en las colonias (1) y (2). En la colonia (3) se han resuelto pero en menor medida.

Como se puede observar, las demandas y gestiones son principalmente por mejorar las condiciones colectivas de vida. La vivienda y otros equipamientos urbanos, en esta etapa de la urbanización no es muy importante. La gestión urbana tiene un carácter más utilitario, esto los lleva a vincularse a organismos estatales o a los programas de financiamiento popular que el gobierno impulsa, tales como, el Programa Pro-Calle o el de Peso sobre Peso; pero sobre todo, al Programa de Solidaridad, de carácter federal. (Ver Cuadro 61)

Otra de las preocupaciones centrales de la gestión de los pobladores es el de la regularización de la propiedad. Sin embargo, en las muestras analizadas en la colonia (1) y (3) este problema absorbió el 42.85% y el 55% respectivamente. (Ver Cuadro 62)

e) Acceso al suelo.

El problema del suelo es el más relevante en las colonias populares, es un elemento que origina y estructura a éstos asentamientos. El principal agente social que vende lotes es el ejidatario, así lo externaron en la colonia (1) el 85.71% de los entrevistados; en la colonia (2) el 65.11% y en la colonia (3) el 85% (Cuadro 63)

El vendedor de terrenos clandestino o semiprofesional ha participado en menor medida en las tres colonias, aunque, particularmente en la colonia (2). Cabe señalar, que uno de los promotores de la

venta de terrenos han sido los familiares. (Ver Cuadro 63)

El costo inicial de los terrenos fue de menos de un millón de viejos pesos para las colonias (1) y (2); en la colonia (3) el rango del precio fue de menos de un millón de viejos pesos a cinco millones. La compra de los terrenos se realizó en un período máximo de tres años, como se puede ver en los porcentajes obtenidos: para la colonia (1) el 89.79%, la colonia (2) el 97.21% y para la colonia (3) el 80% (Ver Cuadros Nos. 64 y 65)

La valorización de los terrenos según el punto de vista de los pobladores se ha duplicado o triplicado del precio original, como resultado de las obras emprendidas en las colonias y por el comportamiento del mercado de tierras en la ciudad, según la localización de las colonias y el cambio de estatus social de los pobladores. Por otra parte, la localización privilegiada del ejido ha hecho que rápidamente las propensiones marginales de los consumidores aumente. Así lo respondieron el 80.62% en la colonia (1), el 82.74% en la colonia (2) y en la colonia (3) respondieron que el valor del terreno había aumentado hasta cuatro veces el valor original, el 40.02% (Ver Cuadro 66)

Si bien estas opiniones pueden ser subjetivas, de alguna manera, dan una idea del comportamiento del mercado de suelo en estas colonias, pues en esta etapa de la urbanización popular el precio es definido por el ejidatario, el familiar o el vendedor clandestino. A partir de una apreciación personal del valor de su propiedad y su comparación con otras propiedades similares.

f) Intervención del Estado

Este aspecto del análisis fue uno de los más difíciles de obtener, ya que en la prueba inicial de la encuesta se hicieron varios ensayos para preguntar el punto de vista del habitante en relación con la presencia del Estado.

No obstante lo anterior, se preguntaron tres aspectos que se consideraron importantes. La militancia partidaria definitivamente no es muy importante o existe un rechazo hacia ella, así lo señalaron en la colonia (1) el 69.65%, en la colonia (2) el 86% y en la colonia (3) el 80%. Sin embargo, si bien la militancia partidaria no se da abiertamente, si existen organizaciones de colonos, lo cual garantiza otra forma indirecta de pertenencia a algún partido. Para el caso del ejido de San Baltasar Campeche,

la organización más importante es la Unión de Colonias del Sur articulada al Partido Revolucionario Institucional. (Cuadro 67)

Esto les ha permitido una buena capacidad de gestión del territorio a través de las juntas de colonos, donde la mayoría participa. Así lo señalaron el 85% en la colonia (3). (Cuadros 68 y 69)

g) Problemática urbana y participación

Sin duda que existe una capacidad organizativa en las colonias populares lo que les ha permitido superar muchos problemas y contradicciones que se han dado en su proceso de apropiación del territorio. Lo cual ha producido una gran disposición para la participación en obras de beneficio colectivo. Para el caso de las colonias analizadas, las tendencias se ubicaron en dos aspectos principales: el trabajo voluntario y con recursos económicos en las colonias (1) y (2); y con trabajo y materiales en la colonia (3). (Cuadro 70)

Esta tendencia a la colaboración es resultado de su concepción de los problemas más relevantes que consideran tener. En las tres colonias analizadas las respuestas se centraron en problemas de infraestructura, legalización y equipamientos urbanos, es decir, los que tienen relación con las políticas estatales y con las condiciones materiales de vida de los pobladores; lo que a la larga va a promover la segunda valorización de los terrenos y una nueva etapa de la urbanización periférica.

En este orden de ideas, la dotación de agua potable, pavimentación de calles y el drenaje son demandas importantes de las tres colonias analizadas; en cuarto lugar, se mencionó el alumbrado muy relacionado con la seguridad. La legalización también es una preocupación importante y en menor medida se mencionó el equipamiento urbano y el transporte. (Cuadro 71)

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Capítulo VII

CAPITULO VII

CONCLUSIONES GENERALES DEL ESTUDIO

El trabajo analítico realizado, tanto a nivel teórico, como a nivel documental y empírico sobre la conformación de la Ciudad de Puebla y de su periferia, posibilita arribar a un conjunto de conclusiones que a lo largo de este capítulo vamos a conocer.

En el plano teórico-conceptual, la investigación se ubica en el marco de los estudios de la urbanización de los terrenos ejidales y comunales que rodean, casi siempre, a las principales ciudades del país. Esto nos conduce al conjunto de relaciones sociales, económicas, políticas, de nográficas y territoriales que dan cuenta del fenómeno de la expansión de las ciudades y en particular, del fenómeno de la urbanización popular.

Dentro del contexto de la reflexión y análisis de las posiciones revisadas se ha planteado la necesidad de reconceptualizar a la ciudad y al proceso de urbanización. Estos fenómenos sociales no se pueden seguir interpretando únicamente en términos de las dicotomías industrialización-modernización, población-urbanización o en términos espacialistas, a la manera de los urbanistas convencionales; sino también es importante analizar y considerar el papel de los actores sociales y los procesos no planificados de la ciudad.

Particularmente se ha intentado darle validez teórica y metodológica al concepto de urbanización popular, lo que sugiere una línea de investigación en el campo del urbanismo y, específicamente trata de replantear su utilidad como práctica analítica y de reflexión acerca de los problemas de la ciudad.

A nivel metodológico, se propone a lo largo del trabajo de investigación, distintas etapas de análisis que fueron construidas para el objeto de estudio propuesto, que eventualmente, se pueden convertir en una metodología para analizar el fenómeno de la urbanización y sus implicaciones territoriales.

Por otra parte, las reflexiones contenidas en el trabajo de investigación, son un aporte modesto para redefinir la política urbana hacia los asentamientos humanos populares de la periferia. En la cual debe ser replanteado el papel del Estado, los partidos políticos, los promotores inmobiliarios y los demás organismos sociales que han sido los gestores y promotores del clientelismo político y

económico, que han utilizado y manipulado a los actores sociales de la urbanización popular.

Lo anterior conduciría a replantear la práctica urbanística tecnocrática, por una gestión urbana socialmente más justa. En consecuencia, el urbanismo debe abandonar su carácter meramente instrumental para regular el crecimiento urbano y reordenar el territorio de las ciudades, para convertirse en partícipe de una gestión del territorio más democrática y participativa.

1.- La planeación urbano popular.

De los análisis realizados podemos concluir que en las últimas dos décadas la Ciudad de Puebla se ha urbanizado siguiendo cuatro procesos del mercado inmobiliario:

a) La colonia popular, es la opción que tienen los sectores sociales medios y bajos para resolver sus condiciones materiales de reproducción social, además de que representa la única posibilidad de crear un hábitat con los mínimos de subsistencia;

b) El fraccionamiento residencial, es la respuesta a las necesidades de los sectores sociales altos, que seguirán demandando tener acceso a un entorno urbano por encima de los demás sectores sociales;

c) El conjunto pequeño de casas habitación, en régimen de condominio, dirigido hacia la demanda elástica sujeta a los sistemas de crédito bancarios existentes en el mercado inmobiliario y;

d) El fraccionamiento de interés social, promovido por el Estado para los trabajadores, que por su ocupación y ubicación social, laboral y política constituyen el grueso de los beneficiarios de las políticas oficiales de la vivienda en la ciudad.

En cada uno de estos procesos urbanos, la intervención del Estado, en mayor o menor medida, ha sido el eje dinamizador de la urbanización contemporánea, esto ha permitido una tendencia a la politización de tales procesos de cara a resolver los problemas de la urbanización popular.

En este contexto, el replanteamiento de la política urbana, entendida como la posibilidad de participación y control del conjunto de la sociedad en la producción del territorio. Tal situación reclama hoy en día, la búsqueda de mecanismos e instrumentos alternativos que garanticen una gestión urbana democrática y participativa.

Por estas razones la planeación urbana popular tiene como punto de partida el territorio producido por diversas prácticas sociales, por tanto históricas. Un ámbito territorial no es sólo un espacio geográficamente determinado, es una delimitación específica de la sociedad, expresa por tanto, unas relaciones sociales específicas, una forma de aplicar la tecnología a la naturaleza, una red de relaciones de poder, una historia y una práctica cotidiana.

De igual manera, un territorio se caracteriza también por su cultura, costumbres, tradiciones y sus innovaciones. En consecuencia, la planeación del territorio es un hecho profundamente político; por esta razón, la ciudad, el municipio, la metrópoli o la megalópolis son parte de una política territorial, en la cual participan diversos agentes sociales que interactúan con un ecosistema determinado.

Las posibilidades de planear el territorio en cualquiera de sus escalas y formas de existencia, es una práctica política, ya que involucra el interés de los ciudadanos. En este sentido, una propuesta —plan o programa— no debe surgir únicamente de un gabinete de especialistas que suponen asumir el punto de vista y los deseos ciudadanos.

Por el contrario, la planeación urbana popular debe ser un hecho democrático. Deberá ser una acción ordenada de un conjunto de actores que tienen diversos intereses, la mayoría de veces contradictorios, que se expresan en diversos problemas que tienen relación con la calidad de la vida, la apropiación del suelo, la producción de objetos inmobiliarios, el medio ambiente y el equilibrio ecológico, las formas de cultura urbana y las nuevas necesidades de consumo colectivo, tecnológicas, utilización de los medios de comunicación y de información que están en constante evolución y cambio.

De igual manera, el enfoque alternativo de la planeación debe ser expresión del interés colectivo, en el cual queden involucrados plan y proyecto de ciudad. En este sentido, debe ser una acción que asuma una propuesta ciudadana, a través de la indagación de sus necesidades, de sus reclamos y de sus tendencias futuras. Por estas razones la planeación urbana popular debe ser síntesis de intereses y aspiraciones de una sociedad plural que reclama nuevos accesos a la toma de decisiones, en los cuales está en juego su marco vital de existencia.

En el ámbito de estas consideraciones conceptuales, es un hecho indudable e insoslayable que la urbanización popular es la forma en que está ocurriendo el proceso expansivo de las ciudades del país.

Esto ha sido reconocido tanto por el Estado como por la mayoría de los ciudadanos que han participado de este fenómeno social y territorial.

Por otra parte, si bien este fenómeno es parte de la realidad cotidiana de las ciudades, no ha sido asumido por el conjunto de la sociedad, se le ha considerado como síntoma patológico de la ciudad.

La urbanización popular requiere de una planeación y una práctica urbanística que involucre los intereses populares. Por esta razón, a la urbanización popular se le debe de instrumentar una planeación popular, la cual debe apuntar a la solución del problema. Señalaremos a continuación algunos rasgos generales.

2.-Regulación del mercado de suelo

Las dependencias oficiales como la CORETT, la Secretaría de la Reforma Agraria y otras dependencias estatales y municipales, al intervenir en la solución del problema de la tierra de las periferias citadinas provoca efectos contradictorios, como el de la especulación del suelo urbano, es decir, actúan como verdaderos agentes inmobiliarios al incorporar al mercado —vía la legalización— grandes extensiones de tierras aldeañas a las ciudades.

Por tales consideraciones, la regulación del mercado de suelo debe enfocarse en dos sentidos: en garantizar la seguridad del uso del suelo, pues esta es una de las razones principales de la inseguridad del habitante de las colonias populares, los cambios de uso, la intensidad de uso o de la propiedad del suelo. Estos cambios se expresan una vez que se otorgan los títulos de propiedad. Por otra parte, se debe garantizar la incorporación de las plusvalías sociales a obras de interés colectivo.

Esta segunda propuesta es un acto de justicia, ya que la valorización de los terrenos ha sido un largo proceso, que ha acumulado trabajo, que se inició con la autourbanización y la autoconstrucción de las colonias. El esfuerzo propio de los habitantes de las colonias populares ha sido el punto de partida, esto ha ocurrido a pesar de la presión que ejerce la ciudad y sus agentes inmobiliarios.

En este contexto, la regularización de la tenencia de la tierra rompe el dique, la traba para la especulación en gran escala. Lo que plantea la necesidad de que realmente se reglamente el carácter

popular de la colonia, lo que permitiría mantener cuotas fiscales bajas y la regularización, al menos en los términos en que se hace en este momento tiene que ser postergada y congelada, mientras no existan instrumentos jurídicos claros y eficientes, esto al parecer, se podrá promover con las reformas constitucionales relacionadas con los ejidos.

Por otra parte, uno de los grandes problemas de la urbanización popular es la anarquía en el uso del suelo, esto es resultado de la especulación inicial a que está sujeta una colonia popular en su fase de consolidación. Por estas razones, se debe determinar colectivamente los usos del suelo apegados a la normativa existente.

Estas acciones conducirán a un control popular del uso del suelo y su destino, bien sea antes de la regularización o después de este proceso. En consecuencia, la regularización no puede seguir siendo lote por lote, deberá ser del conjunto de la colonia y entregada a sus legítimos representantes.

De esta manera las rentas urbanas producidas en las colonias populares por el esfuerzo propio y las generadas por su incorporación paulatina a la ciudad, pueden ser apropiadas socialmente por la mayoría de los habitantes. Es un hecho que es imposible el detener la producción de rentas y su correlato la especulación. Sin embargo, el quid del asunto estriba en quién es el beneficiado de ellas.

En este proceso deben ser incorporados los ejidatarios que son los poseedores —aunque no los propietarios— del suelo que sirve de soporte a la urbanización periférica. Esto será posible si se forman empresas de promoción inmobiliaria de ejidatarios, ya que hasta el momento han participado en desventaja en el mercado de tierras vía la especulación de lotes o de parcelas, lo cual los ha desarticulado en la maraña del mercado especulativo ilegal.

3.- Mecanismos de control jurídico

A pesar de todos los cambios y transformaciones que se han dado en el orden constitucional del país, no existen los instrumentos jurídicos pertinentes que regulen realmente el crecimiento ordenado y socialmente justo de las ciudades. Esto es resultado —como justamente lo señala Antonio Azuela de la Cueva (1982)— de que lo jurídico juega un papel justificador de los problemas urbanos, ya que

por un lado se crean leyes y reglamentos sin establecer su vinculación con la realidad política y social, y por otro, se desarrollan propuestas de legislación como formas de solución a los problemas urbanos, pero casi nunca se considera lo jurídico como parte de los problemas mismos.

Lógicamente, en el orden jurídico mexicano no existen los lineamientos normativos adecuados para regular el proceso de formación de las colonias populares. Es pues, una necesidad que se establezcan los instrumentos jurídicos pertinentes, donde se reconozca el proceso de conformación del hábitat de muchos millones de mexicanos que viven en las colonias populares de las periferias citadinas.

La urbanización popular es la antitesis de la reforma agraria del país, ya que la primera tiene su base territorial en el ejido que ha sido el eje del reparto agrario en el país. Lo que ha creado un vacío jurídico, pues dos procesos contradictorios tienen soluciones diferentes porque responden a realidades distintas, aunque en el fondo campo y ciudad son un mismo proceso contradictorio, pero al fin y al cabo único.

En base al razonamiento anterior, la urbanización popular queda jurídicamente en la frontera de un estatus legal inexistente, lo cual ha favorecido la especulación y la ilegalidad de la colonia popular. Tiene que ser reconocida su figura jurídica tanto por las dependencias encargadas del reparto agrario, como por los organismos de planeación urbana.

Entonces, se debe reconocer la validez legal de la colonia popular y delimitar sus características y cualidades que la definen como tal. Solamente así, se podrán buscar alternativas de solución socialmente adecuadas.

El habitante de la colonia popular debe ser sujeto de derecho, así como lo es el funcionario que especula con el suelo o el agente inmobiliario que incorpora suelo al desarrollo urbano.

4.- Mecanismos de control social

La colonia popular asentada en tierras ejidales surge por la crisis urbana contemporánea de las ciudades, esto ha generado la imposibilidad real de la población para acceder al suelo urbano por los

mecanismos formales. Por esta razón la planificación urbana oficial debe contemplar en los planes y programas, reservas territoriales que se utilicen con fines populares. Lo que implica crear nuevas formas de tenencia del suelo, donde los campesinos ejidatarios y los pobladores de las colonias populares sean los beneficiarios de las formas de propiedad social, lo que significaría dejar fuera del mercado especulativo a esta forma de propiedad social.

La promoción de fraccionamientos populares y las formas nuevas de tenencia social del suelo pueden acompañarse por la creación de inmobiliarias ejidales, donde los beneficiarios del proceso inevitable de la economía de mercado sean los sectores populares; esto supone, la creación de un programa de recuperación de utilidades de las inversiones públicas, para revertirlas en el financiamiento de obras de interés social.

Estas acciones, suponen también la promoción de nuevas formas de organización y de gestión de los pobladores de los sectores sociales populares, que superan el tradicional clientelismo urbano y las formas corporativas de gestión, que hasta el momento, han sido promovidas por el Estado y sus organizaciones partidarias dominantes.

En estas formas nuevas de gestión debe jugar un papel nodal la autogestión urbana, con asesoramiento técnico especializado, cuestión que podrá garantizar una práctica urbanística socialmente comprometida, que surja de las aspiraciones y propuestas de los pobladores, y no de propuestas tecnocráticas surgidas de las dependencias estatales -lo cual supone un punto de confluencia de ambas propuestas- para producir programas y proyectos únicos.

De esta manera, el habitante de la colonia popular podrá garantizar el control social del uso y tenencia del suelo, se incorporará a la expansión territorial planificada de la ciudad y la urbanización popular no será más un problema de desarrollo urbano, sino una nueva forma de la urbanización contemporánea de las ciudades del país, y, se podrá hablar de un nuevo paradigma para la ciudad del futuro.

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

Bibliografia

**REFERENCIAS
BIBLIOGRAFICAS**

A

Azuela de la Cueva, Antonio. *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*. Colegio de México. México, 1989.

B

Bassol, Mario et al. *Antología de Sociología Urbana*. Colección de Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM. 1988.

Borja, Jordi. *Hacia la Ciudad Democrática*. En la Jornada Semanal No.34. Suplemento del Diario la Jornada. Febrero 1990, México.

Brambila, Paz Carlos. *Expansión Urbana en México*. El Colegio de México. México, 1992.

C

Camacho, Daniel y Menjivar, Rafael. *Los Movimientos Sociales en América Latina*. Edit. Siglo XXI y Universidad de las Naciones Unidas. México, 1989.

Castañeda Mercado, Víctor. "Mercado Inmobiliario de las Periferias Urbanas del Area Metropolitana de la Ciudad de México". *En Grandes Problemas de la Ciudad de México*. Edit. Plaza y Valdés. México, 1988.

Castells, Manuel. *Crisis Urbana y Cambio Social*. Edit. Siglo XXI. México, 1979.

----- *La Ciudad y las Masas*. Edit. Alianza Universidad. Textos. España, 1986.

----- *La Cuestión Urbana*. Edit. Siglo XXI.

Cisneros, Sosa Armando. *La Participación de la Renta del Suelo en la Producción Social del Estado*. Geografía y Urbanismo. Correspondencia. UAM-I. México, 1987.

Coulomb, Bosc René. *Luchas Populares por el Control Social de la Tierra Urbana: En Habitación*. No. 7-8. México, 1982.

Covarrubias, Gaytán Francisco. *Transferencia de Tierra Rural a Urbana*. En *Habitación No. 7/8*. FOVISSSTE. México, 1982.

D

Duhau, Emilio. AMCM: ¿Una Catástrofe Anunciada?: En *Ciudades*, No.6. Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana. México, 1990.

Durand, Jorge. *La Ciudad Invade el Ejido*. Ediciones de la Casa Chata, No.17. Cultura, SEP. México, 1983.

G

Garza, Villarreal Gustavo. *Industrialización de las Principales Ciudades de México*. El Colegio de México. México, 1980.

_____ *Metropolización en México*. En *Ciudades*, No.6. Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana. México, 1990.

Geisse, Guillermo. "Renta de la Tierra, Heterogeneidad Urbana y Medio Ambiente" *En Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en América Latina*. Lecturas No. 36. Edit. Fondo de Cultura Económica. México, 1981.

L

Lojkine, Jean. *El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana*. Edit. Siglo XXI. México, 1979.

M

Mele, Patrice. *Los Procesos de Producción del Espacio Urbano en la Ciudad de Puebla*. Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla. México, 1984.

Méndez, Eloy. *La Conformación de la Ciudad de Puebla*. Editorial UAP. Puebla, México. 1987.

Mier y Terán, Arturo. *Reflexiones sobre la Expansión de la Metrópoli en el Valle de México*. En *Habitación*, No.7-8. FOVISSSTE. México, 1982.

Moreno, Esquivel María Eugenia. *Promoción Inmobiliaria y Promoción de la Marginalidad Social*. En *Ciudades*, No.1. Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana. Enero-Marzo, 1987.

N

Navarro, Bernardo y Moctezuma, Pedro. *La urbanización Popular*. Edit. Nuestro Tiempo e

Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1989.

_____ *La Ciudad de México en los 90's*. En Ciudades, No. 12. Revista de la Red Nacional de Investigación Urbana. México, 1992.

Nolasco, Armas Margarita. *Cuatro Ciudades*. El Proceso de Urbanización Dependiente. Edit. INAH/SEP. México, 1981.

R

Ramírez, Saiz Juan Manuel. *El Movimiento Urbano Popular en México*. Edit. Siglo XXI. México, 1984.

Redfield, Robert. *The Folk Culture of Yucatan*. University of Chicago. Chicago, 1941.

Richardson, Harry W. *Economía del Urbanismo*. Alianza Editorial. Madrid, España, 1985.

S

Salinas de Gortari, Carlos. *La Tierra de la Solidaridad*. En Nexos, No. 153. Septiembre de 1990. México.

Secchi, Bernardo. *Análisis de las Estructuras Territoriales*. Edit. Gustavo Gili. España, 1968.

Schteingart, Martha. *Los Productores del Espacio Habitacional*. El Colegio de México. México, 1989.

T

Topalov, Christian. *La urbanización Capitalista*. Edit. Edicol. México, 1979.

_____ *Ganancias y Rentas Urbanas*. Elementos Teóricos. Edit. Siglo XXI. España, 1984.

**DOCUMENTOS
CITADOS**

1. **SAHOP.** Plan Nacional de Desarrollo Urbano. México, 1992.
2. **SEDUE.** Programa de Desarrollo Urbano, 1990-1994. México, 1990.
3. **SRA.** CORETT Informa: Revista. México, 1989.
4. **SPP.** Plan Nacional de Desarrollo. 1989-1994. México, 1989.
5. **SEDUE.** Ciudades Medias 1984-1988. Programa Estratégico. México, 1984.
6. **Bartlett, Díaz, Manuel.** Gobierno Participativo 1993-1999. Puebla. México, 1993.
7. **H. Ayuntamiento de Puebla.** Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. Puebla, 1991.
8. **Gobierno del Estado de Puebla.** Plan de Desarrollo Estatal: Puebla 1983-1988. Puebla, 1982.
9. **Gobierno del Estado de Puebla.** Plan de Desarrollo del Estado de Puebla: 1987-1993. Puebla, 1986.
10. **SEDUEEP.** Programa Fidetierra. Puebla, 1989.
11. **I.I.S.-UNAM.** Revista Mexicana de Sociología, No. 4. México, 1981.

TESIS

1. Mele, Patrice.

La Dynamique de L'Urbanisation de la Ville de Puebla.
(Mexique). Tesis de Doctorado de Tercer Ciclo. Universidad
de Paris III. Francia, 1986.

URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA
URBANIZACION PERIFERICA * LA URBANIZACION PERIFERICA

ANEXOS

Cuadro No. 1
DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LAS PRINCIPALES
ORGANIZACIONES DEL MOVIMIENTO URBANO POPULAR

ESTADO	CIUDAD	No. de Organizaciones
Aguascalientes	Aguascalientes	1
Baja California Norte	Mexicali, Tijuana	6
Coahuila	Torreón, La Laguna	3
Colima	Colima	1
Chiapas	Tuxtla Gutierrez	1
Chihuahua	Chihuahua, Cdad. Juárez	3
Durango	Durango, Gómez Palacio	3
Guanajuato	Acapulco, Cdad. Altamirano,	
	Iguala, Chilpancingo, Taxco.	5
Hidalgo	San Fco. del Rincón, León.	2
Jalisco	Pachuca	1
Michoacán	Guadalajara, Cihuatlán	11
	Uruapan, Morelia, Lázaro	
	Cárdenas.	3
Morelos	Cuernavaca	3
Nayarit	Tepic	3
Nuevo León	Monterrey	6
Oaxaca	Oaxaca	1
Puebla	Puebla	3
Querétaro	San Juan del Río,	
	Querétaro, Villa Corregidora	3
Sinaloa	Los Mochis, Guasave,	
	Guamúchil, Culiacán,	
	Mazatlán, Rosario,	
	Villa Juárez.	8
Sonora	Ciudad Obregón, Hermosillo.	5
Tamaulipas	Matamoros	1
Valle de México (Delegaciones)	-----	27
Estado de México	Municipios conurbados	10
Veracruz	Jalapa, Coatzacoalcos	2
Zacatecas	Zacatecas, Fresnillo,	
	Valparaiso.	3

FUENTE: Ramirez Saiz, Juan Manuel. *El Movimiento Urbano Popular en México*. Edit. Siglo XXI-UNAM. Mex. 1986.

Cuadro No. 2

**COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE PUEBLA.
1883 - 1937**

NOMBRE	AÑO DE FUNDACION	TIPO
1. Los Remedios	1883	POPULAR
2. El Pensador Mexicano	1889	POPULAR
3. Cuauhtemoc	1907	POPULAR
4. Azcarate	1914	POPULAR
5. Amor, Zaragoza y El Carmen	1915	POPULAR-MED.
6. Humboldt	1918	RESIDENCIAL
7. Miguel Negrete	1920	POPULAR
8. Hidalgo	1924	POPULAR
9. Tierra y Libertad	1925	POPULAR
10. Porvenir, Los Doctores	1928	POPULAR
11. Tamborcito, Heroes de Nacozari, Mártires del Trabajo, Buenos Aires y Rivera de Santiago.	1929	POPULAR
12. Flores, Sta. María y Morelos	1930	POPULAR
13. Cinco de Mayo, Modelo, Motolinía, Guerrero, Francisco Villa, Aviación, Del Maestro, Del Ingeniero, San Miguel Pajaritas y Benito Juárez.	1932	POPULAR-MED.
14. Cristóbal Colón y Chulavista	1933	MEDIA
15. Unión y Progreso	1935	POPULAR
16. Insurgentes	1937	POPULAR

FUENTE: *Los Municipios de Puebla*. Colección Enciclopedia de los Municipios de México. 1988. Secretaria de Gobernación y Gobierno del Estado de Puebla

Cuadro No. 3

CRECIMIENTO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

AÑO	SUPERFICIE Km. ²	INCREMENTO (%)	TASA DE CRECIMIENTO	TASA EN LOS ULTIMOS 25 AÑOS
1930	10.6	38	1.61 %	
1950	14.6	77	3.87 %	
1965	25.8	131	9.73 %	
1974	59.5	54	5.55 %	
1982	91.5	40	4.29 %	
1990	128.0			6.6 %

FUENTE: H. Ayuntamiento de Puebla. Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991.

Cuadro No. 4

CRECIMIENTO DIRECCIONAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

AÑO	ZONA CENTRAL Km. ²	%	ZONA NORTE Km. ²	%	ZONA SUR Km. ²	%	ZONA ORIENTE Km. ²	%	ZONA PONIENTE Km. ²	%	TOTAL Km. ²
Hasta 1950	14.6	100	---	---	---	---	---	---	---	---	14.6
1950-1965	23.2	90	2.6	10	---	---	---	---	---	---	25.8
1965-1974	43.6	73	7.5	13	2.9	4	3.4	6	2.1	4	59.5
1974-1982	53.4	58	13.3	15	8.6	9	11.2	12	5.0	6	91.5
1982-1990	56.7	44	24.7	19	23.2	18	13.7	11	9.7	8	128.0

FUENTE: H. Ayuntamiento de Puebla. Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991.

Cuadro No. 5**DISTRIBUCION DEL USO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE PUEBLA.
1990**

TIPO DE USO	SUPERFICIE Has.	%
Habitacional	7,168	56
Comercio, Servicios y equipamiento	1,024	8
Parques y Jardines	256	2
Industria	1,246	10
Vialidad	2,671	21
Baldíos Urbanos	435	3

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991.
Estimación realizada por medio de Planimetría y fotointerpretación.

Cuadro No. 6**DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN LA CIUDAD
DE PUEBLA. 1990**

TIPO DE PROPIEDAD	SUPERFICIE Km. ²	PARTICIPACION
Propiedad Privada Urbana	10.3	28 %
Régimen Ejidal	17.8	49 %
Pequeña Propiedad Rural	8.0	22 %
Propiedad Pública	0.4	1 %
Total	36.5 (+)	100 %

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991.
(+) Total del crecimiento en el año 1990.

Cuadro No. 7**VARIACION DE LA PARTICIPACION DE LOS TIPOS DE PROPIEDAD EN LA
EXPANSION TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA.
1982 - 1990**

Ubicación de Ejidos	SUP. 1982 Km. ²	%	SUP. 1990 Km. ²	%	VARIACION 82-90
Propiedad Privada Urbana	56.3	62	66.6	52	+ 18 %
Régimen Ejidal	10.4	11	28.2	22	+ 171 %
Pequeña Propiedad Rural	13.0	14	21.0	16	+ 62 %
Propiedad Pública	11.8	13	12.2	10	+ 3 %
Total	91.5	100	128.0	100	---

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. 1991.

Cuadro No. 8

**CRECIMIENTO DE LA POBLACION EN EL MUNICIPIO
Y LA CIUDAD DE PUEBLA.**

AÑO	MUNICIPIO	CIUDAD	% RESPECTO MPO.	% RESPECTO AL CENSO ANTERIOR
1930	124 063	114 793	92.5	11.05
1940	148 701	138 491	93.1	19.90
1950	234 603	214 187	91.5	57.76
1960	297 257	289 049	97.2	26.70
1970	532 744	488 347	91.3	79.22
1980	895 759	772 908	86.3	56.87
1990	1 311 123	1 050 000	80.0	------
2000	2 001 714	-----	---,--	------

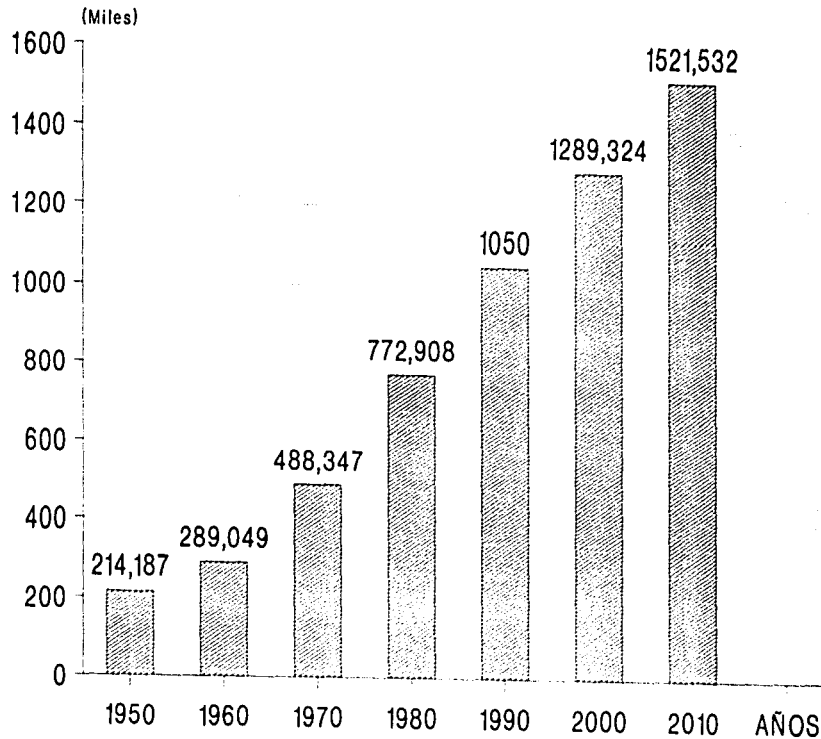
FUENTE: Censos de Población y Vivienda de 1930 a 1980.

La de 1990 estimada por COESPO en 1985 (+)

La del año 2000 estimada en los municipios de Puebla. Colección Enciclopedia de los municipios de México. Secretaría de Gobernación. 1988.

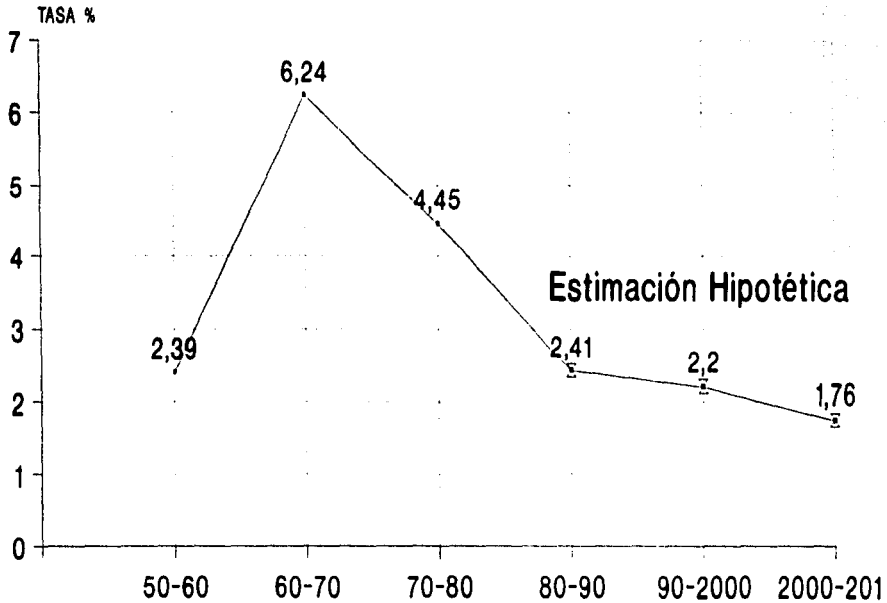
(+) El Censo de 1990 estimó para la ciudad de Puebla \$ 1'050,000 habitantes.

Cuadro No. 9
CIUDAD DE PUEBLA. Evolución del número
de habitantes por décadas.



FUENTE: . DE 1950 A 1990. CENSOS DE POBLACION Y VIVIENDA.
LA DEL AÑO 2000 Y 2010 SON LAS ESTIMACIONES HECHAS POR LA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO DE H. AYTO. DE PUEBLA. 1991.

Cuadro No. 10
CIUDAD DE PUEBLA. Evolución de las tasas
anuales de crecimientos por décadas.



—•— Períodos-Años

FUENTE. Dir. Gral. de Desarrollo Urb. y
Ecología H. A. de Puebla. 1991.

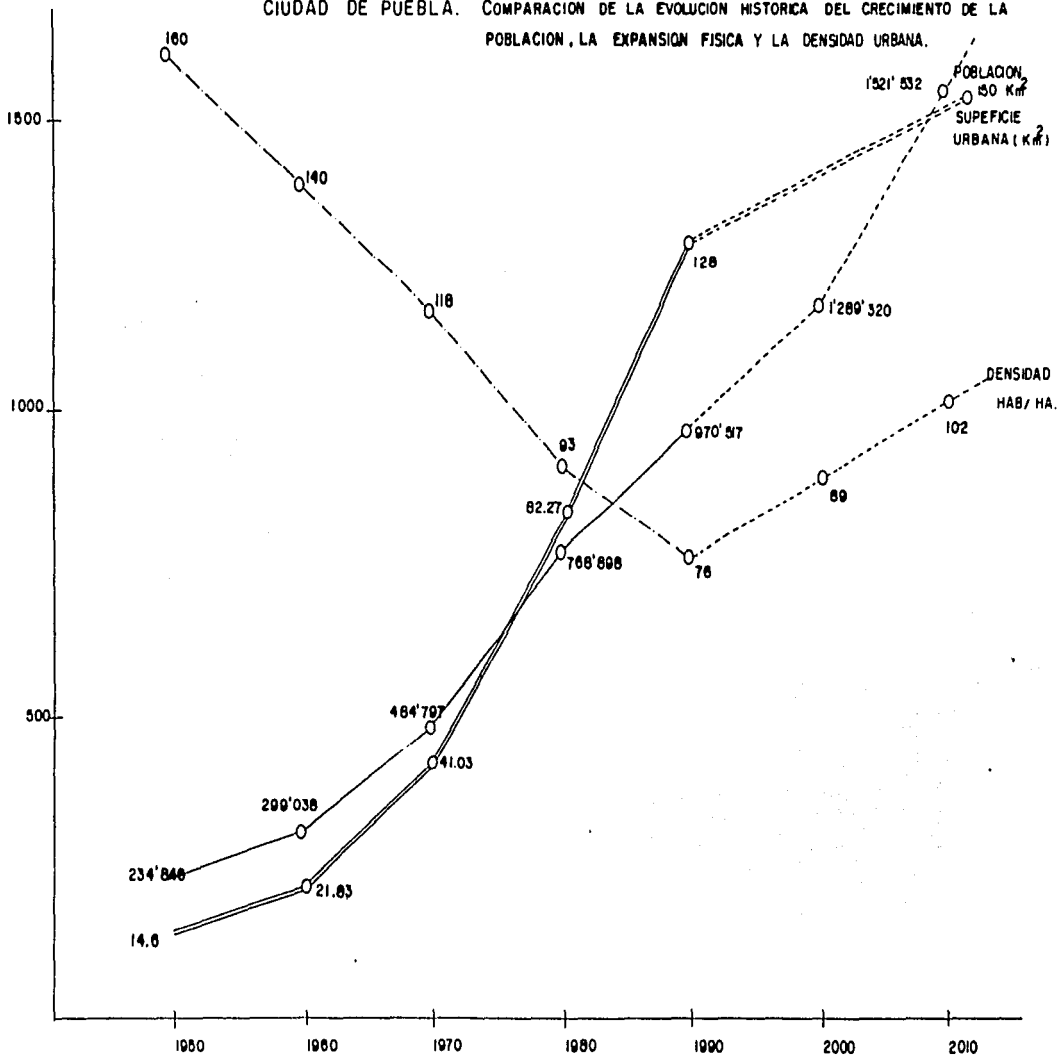
Cuadro No. 11

**DISTRIBUCION REGIONAL DE LA POBLACION DE LOS
DIEZ MUNICIPIOS MAS IMPORTANTES DEL ESTADO DE PUEBLA**

Municipio	% del Total Estatal
1.- Puebla	25
2.- Tehuacán	4
3.- Atlixco	3
4.- San Martín Texmelucan	2
5.- San Pedro Cholula	2
6.- Huachinango	2
7.- Teziutlán	2
8.- Izucar de Matamoros	2
9.- Zacatlán	1
10.- Xicotepec	1

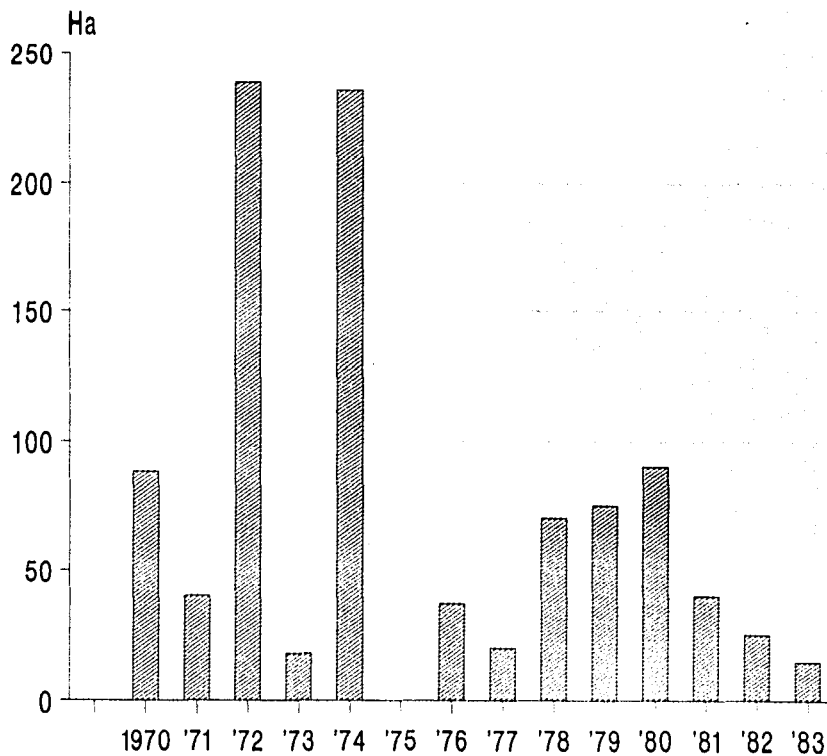
FUENTE: INEGI. XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.

CIUDAD DE PUEBLA. COMPARACION DE LA EVOLUCION HISTORICA DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACION, LA EXPANSION FISICA Y LA DENSIDAD URBANA.



FUENTE. DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA. H. AYUNTAMIENTO. 1991.

Cuadro No. 13
Fraccionamientos de Tierras
en la Ciudad de Puebla



FUENTE. Expedientes de fraccionamientos,
archivo de SAHOPEP y del Municipio.

Cuadro No. 14

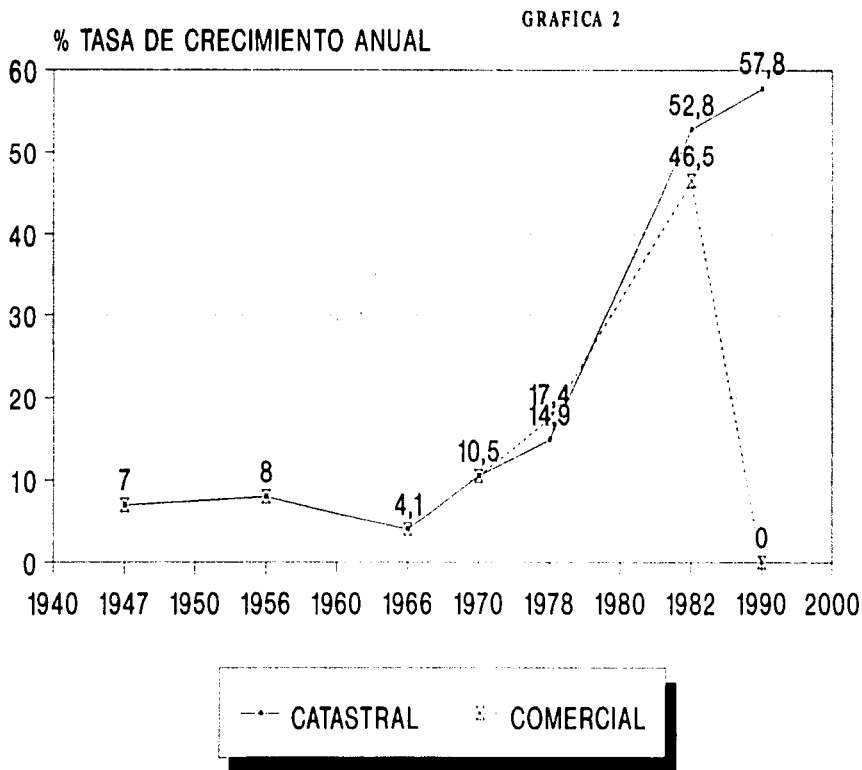
VALORES COMERCIALES DEL SUELO

R A N G O	I N D I C E	V A L O R
Primer	.5 - .75	450,000 - 675,00
Segundo -a	1.	900,000 y más
Tercero	.73 - .99	657,000 - 891,000
Cuarto	.43 - .72	405,000 - 648,000
Quinto	.18 - 44	162,000 - 396,000
Sexto	0 - .17	0 a 153,000

(a) Es el rango de valor más alto, correspondiente a julio de 1990.

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología. H. Ayuntamiento. 1991.

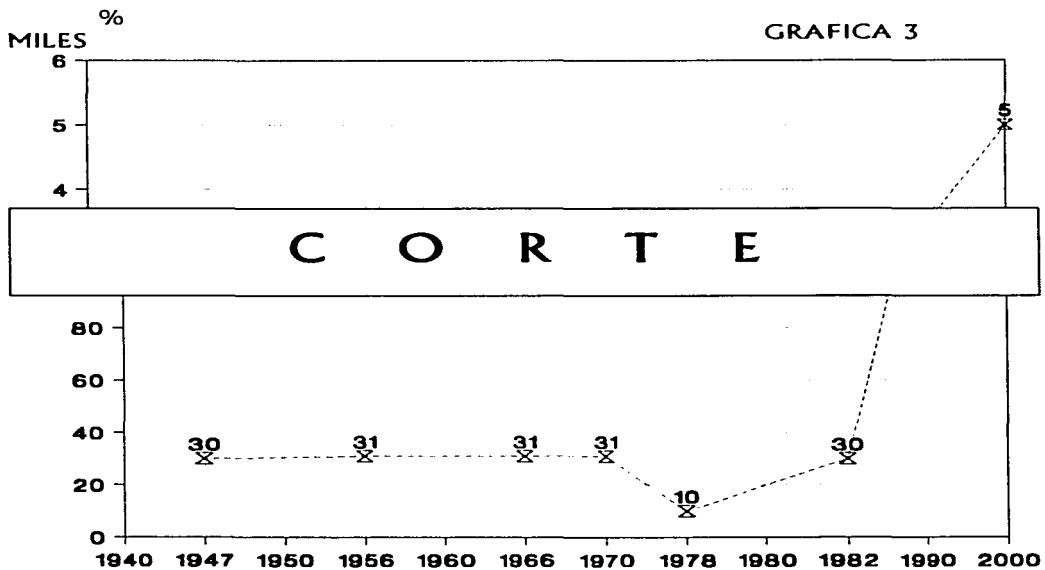
Cuadro No. 15
Fluctuación de la variación de las tasas
de cambio anual en los pds. señalados.



FUENTE. DIRECCION DE CATASTRO DEL
GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Cuadro No. 16

FLUCTUACION DE LA VARIACION RELATIVA
ENTRE EL VALOR CATASTRAL Y COMERCIAL EN LOS ULTIMOS AÑOS



FUENTE: Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Puebla.

Cuadro No. 17

VALORES COMERCIALES DEL SUELO							PROMEDIO		
INSTITUCION	NUMERO VIVIENDAS	PUBLACION	SUPERFICIE Ha.	VIVIENDA UNIFA- LIAR	VIVIENDA MULTIFA- LIAR	PARTI- PACION %	HAB/HA	VIV/HA	HAB/VIV
							INFONAVIT	23,826	126,278	271.25	6,699	17,127	90.69	465	87.83	5.3
FONAHPO	1,018	5,599	22.50	1,018	--	3.45	249	45.24	5.5
INSTITUTO DE LA VIVIENDA	3,318	19,908	35.53	262	3,056	11.24	560	93.38	6.0
FOVISSTE	1,364	6,820	14.19	278	1,086	4.62	480	96.12	5.0
SECTOR PUB.	29,526	158,605	343.47	8,257	21,269	100.00	462	85.9	5.4

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología. H. Ayuntamiento, 1991.

Cuadro No. 18

**CAMBIOS DE USO DE SUELO RELEVANTES, EXPERIMENTADOS EN LA DECADA
80-90 POR TIPO DE USO Y PARTICIPACION RELATIVA**

USO MARCADO EN EL P.D.U. (1980)	CAMBIO A:	AREA EN Km²	% DEL TOTAL DE CAMBIO
AGRICOLA	VIVIENDA	11.564	53.20
PARQUE	VIVIENDA	2.334	10.74
VIVIANDA	INDUSTRIA	1.46	6.72
VIDA SILVESTRE	VIVIENDA	1.357	6.24
INDUSTRIA	SERVICIOS	0.948	4.36
AGRICOLA	SERVICIOS	0.748	3.44
VIVIENDA	COMERCIO	0.690	3.17
COMERCIO	VIVIENDA	0.652	3.0
AGROPECUARIO	VIVIENDA	0.616	2.83
VIDA SILVESTRE	INDUSTRIA	0.610	2.81
VIVIENDA	SERVICIOS	0.414	1.91
COMERCIO	INDUSTRIA	0.160	0.74
PARQUE	SERVICIO	0.104	0.48
SERVICIOS	COMERCIO	0.044	0.20
INDUSTRIA	COMERCIO	0.016	0.07

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología. H. Ayuntamiento. 1991.

Cuadro No. 19

**Expropiaciones de Ejidos para Uso Urbano-Industrial
Estado de Puebla. 1960-1985**

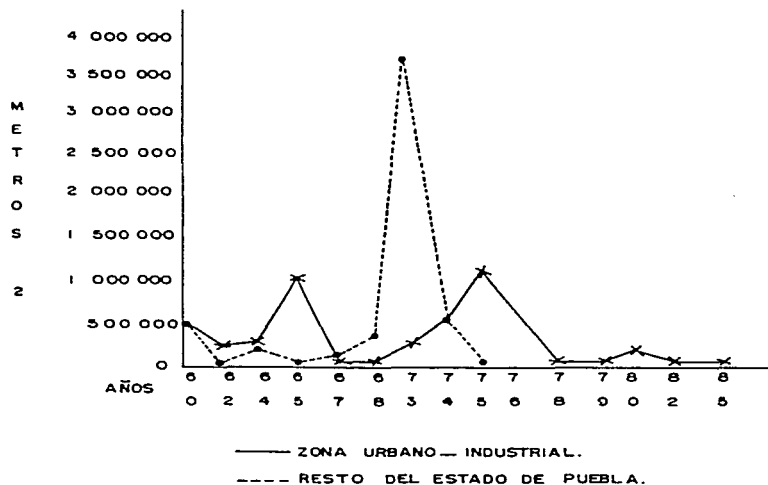
Ubicación de Ejidos	M. 2	Indemnización %	Expropiación
1.- Municipio de Pue.	3'316,017	9'559,007.85	30 %
2.- Mpos. contiguos a Pue.	2'170,449	16'168,771.98	20 %
3.- Resto del Estado	5'398,616	22'608,925.47	50 %
Total	10'885,082	48'336,705.30	100 %

FUENTE: Archivo de Obras Públicas, Periodo Oficial del Estado, Diario Oficial de la Nación.
Citado por Castillo, Jaime. "El Ejido y el Mercado de Suelo Urbano en Puebla". Revista Crítica No. 34 de 1988. UAP.

Cuadro No. 20.

ANALISIS GENERAL DEL PROBLEMA DEL SUELO URBANO
EN LA PERIFERIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE
PUEBLA.

EXPROPIACION DE SUELO EJIDAL PARA USO URBANO — INDUSTRIAL
EN PUEBLA 1960 — 1985.



FUENTE: PERIODICO OFICIAL EDO. PUE. DIARIO OFICIAL DE LA
NACION, OBRAS PUBLICAS DEL MPIO. PUE. DIAU/JCP.

CASTILLO, JAIME: EL EJIDO Y EL MERCADO DEL
SUELO URBANO EN PUEBLA. REVISTA CRITICA
No. 34 PRIMAVERA DE 1988. REVISTA DE LA
U.A.P.

Cuadro No. 21

**INCORPORACION DE TIERRAS DE LOS EJIDOS PERIFERICOS
A LA EXPANSION URBANA DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Ejido	Ubicación	Fecha de Incorporación	Area (Has.)	Tipo de Incorporado	Uso
Sn. Felipe Hueyotlipán 28/6/28 140-00-00 127 Ejidatarios	Norte	6/Dic/46	4-02-57	Segmentación	Urbano
		4/Feb/50	4-00-00	Expropiación	PEMEX
		19/Mar/53	4-60-63	"	FF.CC.
		11/May/73	3-95-63	"	S. O. P.
		27/Oct/75	39-92-74	Segmentación	Urbano
24/Oct/81		1-65-43	Expropiación	Servicios	
		50-86-14	Regularización	A. Irregulares	
				Agrícola	
La Libertad 8/Oct/25 196-00-00 98 Ejidatarios	Poniente	22/May/45	42-87-80	Segmentación	Urbano
		17/Feb/50	46-98-81		Urbano
		26/Nov/73	2-34-25	Expropiación	SOPC.Pue-Chol.
			86-68-83	Regularización	A. Irregulares
			16-59-31		Agrícola
Ignacio Romero Vargas 7/May/25 311-00-00 174 Ejidatarios	Poniente	9/Ago/76	4-30-50	Expropiación	Carretera
			326-69-50	Regularización	A. Irregulares
Xonaca 11/Nov/93 44-65-00 81 Ejidatarios	Oriente			Regularización	A. Irregulares
Chapultepec 21/Ene/36 360-00-00 32 Ejidatarios 15/Sep/37 79-62-50 20 Ejidatarios	Oriente	7/Nov/53	18-79-92	Regularización	Urbano
S. Fco. Totimehuacán 28/Jun/28 1170-00-00 352 Ejidatarios	Sur	31/Mar/55	168-70-00	Expropiación	Urbano
San Pablo Xochimehuacán 21/Jun/15 3700-00	Norte	18/Mar/53	12-66-53	Expropiación	C. F. E.
		11/Nov/58	1-59-92	"	FF.CC.
		3/Mar/59	2-59-17	"	FF.CC.
		59	-----	"	Autopista
		60	-----	"	PEMEX
25/Sep/63	280-17-63	"	Parque Indust.		

FUENTE: "Diagnóstico de los Cambios en la Tenencia de la Tierra, como consecuencia de los Asentamientos Industriales en el Municipio de Puebla". Cecilia Vázquez Ahumada. INAH. 1985. Multicopiado.

Cuadro No. 22**SITUACION DE LOS EJIDOS Y PREDIOS DEL
MUNICIPIO DE PUEBLA. 1991**

CLPR	NOMBRE	PROPIETARIO	AREA Has.
B027	San Pedro Zacachimalpa	Zona Urbana	265.24
B033	San Isidro	"	210.12
B010	San Jerónimo Caleras	"	1093.72
B005	La Resurrección	"	144.78
B007	San Pablo Xochimehuacán	"	324.29
B011	San Sebastián de Aparicio	"	123.54
B045	Santa M ^a Xonacatepec	"	92.23
G012	La Libertad	"	221.49
G031	San Antonio Cacalotepec	"	33.34
G042	San Miguel	"	109.58
H001	San Felipe Hueyotlipán	"	509.03
H004	Puebla	Fundo Legal	4293.14
H006	Amalucan y Bosques de San Sebastián	Fraccionamiento	170.26
H019	Ex Hacienda La Calera	Zona Urbana	1402.22
H027	Col. Chapultepec	"	46.01
H028	Gonzálo Bautista	"	57.58
H029	Col. Los Alamos	"	293.48
H030	Col. La Resurrección	"	279.31
H032	Col. Maravillas	Fraccionamiento	52.54

FUENTE: Secretaría de la Reforma Agraria. Delegación Puebla. 1991.

TENDENCIAS DE LA EXPANSION URBANA
SOBRE TIERRAS EJIDALES.



C.D.M.	ÁMBITO MUNICIPIO	UBI
0001	San Pedro de Atlixco	0001
0002	San Mateo	0002
0003	San Mateo de los Altos	0003
0004	San Mateo de los Rios	0004
0005	San Mateo de los Rios	0005
0006	San Mateo de los Rios	0006
0007	San Mateo de los Rios	0007
0008	San Mateo de los Rios	0008
0009	San Mateo de los Rios	0009
0010	San Mateo de los Rios	0010
0011	San Mateo de los Rios	0011
0012	San Mateo de los Rios	0012
0013	San Mateo de los Rios	0013
0014	San Mateo de los Rios	0014
0015	San Mateo de los Rios	0015
0016	San Mateo de los Rios	0016
0017	San Mateo de los Rios	0017
0018	San Mateo de los Rios	0018
0019	San Mateo de los Rios	0019
0020	San Mateo de los Rios	0020
0021	San Mateo de los Rios	0021
0022	San Mateo de los Rios	0022
0023	San Mateo de los Rios	0023
0024	San Mateo de los Rios	0024
0025	San Mateo de los Rios	0025
0026	San Mateo de los Rios	0026
0027	San Mateo de los Rios	0027
0028	San Mateo de los Rios	0028
0029	San Mateo de los Rios	0029
0030	San Mateo de los Rios	0030
0031	San Mateo de los Rios	0031
0032	San Mateo de los Rios	0032
0033	San Mateo de los Rios	0033
0034	San Mateo de los Rios	0034
0035	San Mateo de los Rios	0035
0036	San Mateo de los Rios	0036
0037	San Mateo de los Rios	0037
0038	San Mateo de los Rios	0038
0039	San Mateo de los Rios	0039
0040	San Mateo de los Rios	0040
0041	San Mateo de los Rios	0041
0042	San Mateo de los Rios	0042
0043	San Mateo de los Rios	0043
0044	San Mateo de los Rios	0044
0045	San Mateo de los Rios	0045
0046	San Mateo de los Rios	0046
0047	San Mateo de los Rios	0047
0048	San Mateo de los Rios	0048
0049	San Mateo de los Rios	0049
0050	San Mateo de los Rios	0050
0051	San Mateo de los Rios	0051
0052	San Mateo de los Rios	0052
0053	San Mateo de los Rios	0053
0054	San Mateo de los Rios	0054
0055	San Mateo de los Rios	0055
0056	San Mateo de los Rios	0056
0057	San Mateo de los Rios	0057
0058	San Mateo de los Rios	0058
0059	San Mateo de los Rios	0059
0060	San Mateo de los Rios	0060
0061	San Mateo de los Rios	0061
0062	San Mateo de los Rios	0062
0063	San Mateo de los Rios	0063
0064	San Mateo de los Rios	0064
0065	San Mateo de los Rios	0065
0066	San Mateo de los Rios	0066
0067	San Mateo de los Rios	0067
0068	San Mateo de los Rios	0068
0069	San Mateo de los Rios	0069
0070	San Mateo de los Rios	0070
0071	San Mateo de los Rios	0071
0072	San Mateo de los Rios	0072
0073	San Mateo de los Rios	0073
0074	San Mateo de los Rios	0074
0075	San Mateo de los Rios	0075
0076	San Mateo de los Rios	0076
0077	San Mateo de los Rios	0077
0078	San Mateo de los Rios	0078
0079	San Mateo de los Rios	0079
0080	San Mateo de los Rios	0080
0081	San Mateo de los Rios	0081
0082	San Mateo de los Rios	0082
0083	San Mateo de los Rios	0083
0084	San Mateo de los Rios	0084
0085	San Mateo de los Rios	0085
0086	San Mateo de los Rios	0086
0087	San Mateo de los Rios	0087
0088	San Mateo de los Rios	0088
0089	San Mateo de los Rios	0089
0090	San Mateo de los Rios	0090
0091	San Mateo de los Rios	0091
0092	San Mateo de los Rios	0092
0093	San Mateo de los Rios	0093
0094	San Mateo de los Rios	0094
0095	San Mateo de los Rios	0095
0096	San Mateo de los Rios	0096
0097	San Mateo de los Rios	0097
0098	San Mateo de los Rios	0098
0099	San Mateo de los Rios	0099
0100	San Mateo de los Rios	0100

DELEGACION PUERCA DE LA SECRETARIA
DE LA REFORMA URBANA. 1961.

Cuadro No. 23

**TIPOS DE EJIDOS Y SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO.
1921 - 1984**

Ejidos	D.A.I.C.R. M. ²	%	E.S.N.C. M. ²	%
1.- Rurales	98 966 606	38.37	67 51650	24.07
2.- Semi Rurales	95 612 299	37.07	91 92875	32.77
3.- Urbanos	63 337 960	24.56	121 05350	43.16
Total	257 916 865	100.00	28 049875	100.00

D.A.I.C.R. — Dotación, Ampliación, Incorporación, Confirmación y Restitución.

-E.S.N.C. — Expropiación, Segmentación y Nuevos Centro de Población.

Fuente: Castillo Jaime. El Ejido y el Mercado de Suelo Urbano en Puebla. Revista Crítica N° 34. Primavera de 1988.
U.A.P.

Cuadro No. 24

**USO DEL SUELO EN LAS RESERVAS
TERRITORIALES PATRIMONIALES
DE SANTIAGO MOMOXPAN**

USOS	ACCIONES ESPECIFICAS	SUPERFICIE TOTAL	
		PORCENTAJE	HECTAREAS
HABITACIONAL			
VIVIENDA POPULAR MENOS DE 1 VSMR			
VIVIENDA POPULAR DE 1 A 2.5 VSMR			
VIVIENDA MEDIA DE 2.5 A 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA	21.00	17 - 96 - 79
INDUSTRIAL			
COMERCIO, SERVICIO TURISTICO (MIXTO)	EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE CORREDOR URBANO Y C.B.	10.00	8 - 35 - 05
EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DE CENTRO DE BARRIO	9.00	7 - 70 - 35
EQUIPAMIENTO RECUPERABLE	PARQUES RECREATIVOS Y DEPORTES PUBLICOS Y/O A CONSESION	55.00	48 - 50 - 50
OTROS			
VIALIDAD PRIMARIA		5.00	4 - 50 - 00
		100.00	87 - 52 - 67

Fuente: SEDUEEP, 1993.

Cuadro No. 25

**USOS DEL SUELO EN LAS RESERVAS
TERRITORIALES PATRIMONIALES
DE LA TRINIDAD CHAUTENCO**

USOS	ACCIONES ESPECIFICAS	SUPERFICIE TOTAL	
		PORCENTAJE	HECTAREAS
HABITACIONAL			
VIVIENDA POPULAR DE 2.5 A 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA	19.00	28 - 69 - 17
VIVIENDA RESIDENCIAL MAS DE 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA	24.00	34 - 80 - 00
COMERCIO, SERVICIO TURISTICO (MIXTO)	EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE CORREDOR URBANO	4.00	5 - 43 - 88
EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DE CENTRO DE BARRIO	3.00	4 - 75 - 00
EQUIPAMIENTO RECUPERABLE	PARQUES RECREATIVOS Y DEPORTES PUBLICOS Y/O A CONCESION	47.00	68 - 57 - 81
VIALIDAD PRIMARIA		3.00	4 - 95 - 00
		100.00	147 - 20 - 86

Fuente: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 26

**TERRITORIALES
PATRIMONIALES
DE SAN ANDRES CHOLULA**

USOS	ACCIONES ESPECIFICAS	SUPERFICIE TOTAL	
		PORCENTAJE	HECTAREAS
HABITACIONAL			
VIVIENDA POPULAR MENOS DE 1 VSMR	LOTES CON SERVICIOS	24.00	172 - 04 - 25
VIVIENDA POPULAR DE 1 A 2.5 VSMR	PIE DE CASA	14.00	92 - 79 - 48
VIVIENDA MEDIA DE 2.5 A 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA CONDOMINIO	3.00	21 - 97 - 46
VIVIENDA RESIDENCIAL MAS DE 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA	5.00	35 - 45 - 27
COMERCIO, SERVICIO TURISTICO (MIXTO)	EQUIPAMIENTO Y SERV. DE CORREDOR URB. Y SUB-C.B.	4.00	26 - 20 - 15
EQUIPAMIENTO SOCIAL	PARQUE URB. Y/O VIVERO HOPS. REG. UNIVERSIDAD, CENTRO ESCOLAR Y PARQUE DE BARRIO	24.00	163 - 34 - 46
EQUIPAMIENTO RECUPERABLE	ARE SUB-URBANA DE TRANSICION (HUERTOS)	16.00	109 - 40 - 59
OTROS	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO AUTOPISTA ARBOLADA	4.00	27 - 04 - 58
VIALIDAD PRIMARIA		4.00	25 - 61 - 50
		100.00	603 - 87 - 53

Fuente: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 27

**USOS DEL SUELO EN LAS RESERVAS
TERRITORIALES PATRIMONIALES
DE SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO**

USOS	ACCIONES ESPECIFICAS	SUPERFICIE TOTAL	
		PORCENTAJE	HECTAREAS
HABITACIONAL			
VIVIENDA POPULAR MENOS DE 1 VSMR	LOTES CON SERVICIOS	29.00	40 - 31 - 19
VIVIENDA MEDIA DE 2.5 A 4 VSMR	VIVIENDA TERMINADA	31.00	46 - 63 - 18
COMERCIO, SERVICIO TURISTICO (MIXTO)	EQUIPAMIENTO Y SERV. DE CORREDOR URB. Y SUB-C.B.	15.00	20 - 51 - 26
EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (CENTRO ESCOLAR)	8.00	10 - 71 - 70
OTROS	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (AREAS ARBOLADAS)	13.00	18 - 89 - 78
VIALIDAD PRIMARIA		4.00	6 - 70 - 96
		100.00	140 - 78 - 07

Fuente: SEDUEEP, 1993.

Cuadro No. 28

VENTAS Y REGULARIZACIONES DEL GOBIERNO DEL ESTADO

ATLIXCAYOTL

VENTA DE PREDIOS

Nº	PROPIETARIO	EJIDOS	
		SAN ANDRES CHOLULA	SAN ANDRES CHOLULA
1		01-59-44.53	
2	CONSTRUCTORA MEDINA, S.A. DE C.V.	05-00-39.70	
3	INMOBILIARIA SAN ANDRES	05-67-61.95	
4	MANUEL FRANCISCO RODRIGUEZ JUAREZ	01-43-81.08	
5	INMOBILIARIA POOL, S.A. DE C.V.	118-20-86.70	
6	UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA	17-39-91.21	
7	INMOBILIARIA ORBE	01-43-81.08	
8	SR. MARIO MENDIVIL	02-47-08.62	
8'	SR. MARIO MENDIVIL	00-90-13.40	
9	PROVA, S.A. DE C.V.	95-06-05.50	63-93-94.50
10	INSTITUTO ANDES	03-70-55.97	10-09-44.03
11	SR. ADOLFO HERNANDEZ LOPEZ	05-15-11.27	
12	ARQ. MARIO CASTILLO	02-50-03.13	
13		02-59-46.35	
T O T A L		262-84-83.90	74-03-38.53

REGULARIZACION DE PREDIOS EN BREÑA

28 PREDIOS S/N	07-29-42.12	-----
-----------------------	--------------------	-------

130 LOTES REGULARIZADOS/250M² X LOTE

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 29

EXPROPIACIONES Y/O AFECTACIONES

ATLIXCAYOTL

CONCEPTO	EJIDOS		TOTAL
	SAN ANDRES CHOLULA	SAN BERNAR- DINO TLAXC.	
Expropiaciones (al Ejido)			
REGULARIZACION DE LA CORETT	48-47-29.28	11-23-91.48	59-71-20.76
VIALIDAD (PUEBLA-ATLIXCO)	10-97-70.22	17-59-66.00	28-57-36.22
TOTAL	59-44-90.50	28-83-57.48	88-28-56-98

AFECTACIONES (POR OBRAS O PROPUESTAS POR LA DECLARATORIA)			
DERECHO DE VIA DE CFE	36-95-00	10-30-00	47-25-00
VIALIDAD (CAMINOS)	35-21-00	05-20-00	40-41-00
RIOS, ARROYOS, CANALES Y BARRANCAS.	14-89-00	06-25-00	21-14-00
SUBTOTAL	87-05-00	21-75-00	108-80-00
AREA DISPONIBLE SEGUN DECLARATORIA	609-90-00.50	118-94-30.91	728-84-31.41
TOTAL	696-95-00.50	140-69-30.91	837-64-31.41

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 30

ASENTAMIENTO HUMANOS ACTUALES

ATLIXCAYOTL

COLONIAS	EJIDO DE SAN ANDRES CHOLULA		EJIDO DE SAN BERNARDINO TLAXC.	
	SUPERFICIE (HA)	POSESIONARIOS	SUPERFICIE (HA)	POSESIONARIOS
1. COL. RINCONADA DEL SUR	12-65-07.50	189	-----	-----
2. COL. CONCEPCION LA LAJA	06-20-69.92	280	-----	-----
3. COL. JARDINES DE SAN JOSE CONCEPCION	02-97-27.50	28	-----	-----
4. COL. AMPLIACION CONCEPCION LA CRUZ	39-32-50	265	-----	-----
5. COL. AMPL. EMILIANO ZAPATA	16-27-75	---	-----	-----
6. COL. EL MOLINITO	04-18-50	---	-----	-----
7. HOSPITAL DEL NIÑO POBLANO	14-29-09.11	---	-----	-----
8. COL. SAN MIGUEL LA ROSA	-----	---	12-70-50	36
9. COL. AMPLIACION GPE. NORTE	-----	---	06-90-00	-----
10. COL. CONCEPCION GUADALUPE	-----	---	24-04-62.50	-----
SUBTOTAL	95-90-89.03	772	43-65-12.50	36
ASENTAMIENTOS REGISTRADOS	00-60-00	---	-----	-----
TOTAL	96-50-69	772	43-65-12.50	36

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 31

VENTAS Y REGULARIZACIONES DEL GOBIERNO DEL ESTADO

SOLIDARIDAD

VENTA DE PREDIOS

Nº	PROPIETARIO	EJIDOS	
		SANTIAGO MOMOXPAN	LA TRINIDAD CHAUTENCO
1	PROMOTORA LIBANO	09-13-71.93	
2	PROMOTORA LIBANO	20-00-00.00	
3	PROMOTORA LIBANO	19-74-35.01	
4	PROMOTORA LIBANO		32-10-25.00
5	SIMBROS, S.A. DE C.V.		01-75-23.39
6	ASOCIACION DE COLONOS DE CHAUTENCO		03-46-62.71
7	SIMBROS, S.A. DE C.V.		01-50-01.97
8	PABLO ABRAHAM KURI JOSE ABRAHAM KURI		05-96-56.84
TOTAL		48-08-07.74	44-78-71.00
		93-66-78.74	

REGULARIZACION DE PREDIOS EN OFERTA

44 PREDIOS S/N	08-44-54.00	10-16-72.00
16-31-46 Ha.		

FUENTE: INSTITUTO POBLANO DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL ESTADO.
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL ESTADO.

Cuadro No. 32

EXPROPIACIONES Y/O AFECTACIONES

SOLIDARIDAD

CONCEPTO	EJIDOS		TOTAL
	SANTIAGO MOMOXPAN	TRINIDAD CHAUTENCO	
Expropiaciones (al Ejido)			
REGULARIZACION DE LA CORETT	-----	18-90-91.34	18-90-91.34
SUBESTACION DE ENERGIA ELECTRICA	02-42-25	-----	02-42-25
VIALIDAD (PUEBLA-ATLIXCO)	01-65-08	03-56-91	05-21-99
TOTAL	04-65-33	22-47-82.34	26-55-15.34
A F E C T A C I O N E S (POR OBRAS O PROPUESTAS POR LA DECLARATORIA)			
DERECHO DE VIA DE CFE	14-30-00	19-05-00	33-35-00
VIALIDAD (CAMINOS)	05-00-00	10-71-00	15-71-00
RIOS, ARROYOS, CANALES Y BARRANCAS.	03-84-50	06-06-00	09-90-00
SUBTOTAL	23-14-50	35-82-00	58-96-50
AREA DISPONIBLE SEGUN DECLARATORIA	61-80-58.31	123-10-15.66	184-90-74.97
TOTAL	84-95-08.31	158-92-15.66	243-87-24.97

Cuadro No. 33

ASENTAMIENTO HUMANOS ACTUALES

SOLIDARIDAD

COLONIAS	EJIDO DE SANTIAGO MOMOXPAN		EJIDO DE LA TRINIDAD CHAUTENCO	
	SUPERFICIE (HA)	POSESIONARIOS	SUPERFICIE (HA)	POSESIONARIOS
1. FRACC. CAMINO REAL BRITANIA	10-78-65	63	.....	.....
2. SECUNDARIA FEDERAL RAFAEL RAMIREZ	02-77-90.83	---	.....	.....
3. CONJUNTO ATENAS Y CAMPIÑA	.....	---	02-19-00	.....
4. COL. LA CAÑADA	.....	---	05-72-33.30	25
5. COL. AMPLIACION BELLO HORIZONTE	.....	---	06-13-50	63
6. FRACC. BELLO HORIZONTE	.....	---	08-12-75	65
7. COL. LOS PINOS	.....	---	01-87-00	19
8. COL. MORRIYOXTLA	.....	---	03-06-00	114
9. ASOCIACION DE COLONOS CAMINO REAL	.....	---	01-82-50	67
10. FRACC. EL ENCANTO	.....	---	01-74-00	.....
SUBTOTAL	13-56-55.83	63	30-67-08.30	353
ASENTAMIENTOS REGISTRADOS	12-60-16.17	---	45-02-50.00	.....
TOTAL	26-16-72.00	63	75-69-58.30	416

FUENTE: INSTITUTO POBLANO DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL ESTADO.
 SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL.
 SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA.
 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL ESTADO.

Cuadro No. 34

EJIDO: SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	N° DE POSESIO NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
SAN MIGUEL LA ROSA	X	---	265	12-70-50		HABIT	25 VIV/ Ha.	
COL. AMPLIACION GUADALUPE NORTE	X	---		06-90-00		HABIT	45 VIV/ Ha.	
AMPLIACION GUADALUPE SUR	X	---	6	24-04-71.50				
PROVA		X		63-93-94			HABIT CORR. URB. VIAL. AUTOP. Z. FED. ATOYAC	

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 35

EJIDO: SAN ANDRES CHOLULA

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	Nº DE POSESION NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
RINCONADA DEL SUR	X	---		12-65-07.50		HABIT	25 VIV/ Ha.	
CONCEPCION LA CONCHA (LAS LAJAS)	X	---		06-20-69.92		HABIT	45 VIV/ Ha.	
COL. JARDINES DE SAN JOSE CONCEPCION	X	---	28	02-97-27.50		CORR. URB. SUB. CENT. URB.		
COL. AMPLIACION CONCEPCION LA CRUZ	-	X		39-32-50		HABIT. VIAL CORR. URB. SUB. CENT.		
COL. AMPLIACION EMILIANO ZAPATA	X	---		16-27-75				
COL. MOLINITO	X	---		04-18-50		HABIT.	45 VIV/ Ha.	

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 35-B

EJIDO: SAN ANDRES CHOLULA

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	N° DE POSESION ARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
INSTITUTO ANDES	.	X		03-90-55.97		SUB. CENT. URB.		
ADOLFO HERNANDEZ LOPEZ	.	X		04-18-50		SUB. CENT. URB. VIAL		
MARIO CASTILLO CALVO	.	X		02-50-03.13		HABIT.	25 VIV/ Ha.	
VARIOS	.	X		02-59-46.35		HABIT.	25 VIV/ Ha.	RESID.
LOTES REGULARIZADOS	X	150				HABIT. SUB. CENT. URB.	25 VIV/ Ha.	
IBERO				17-50-51.58				

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 35-C

EJIDO: SAN ANDRES CHOLULA

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	N° DE POSESIO NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
						HABIT.	45 VIV/ Ha.	POPULAR
CONST. MEDINA								
INMOBILIARIA SAN ANDRES		X		05-62-61.95		HABIT.	45 VIV/ Ha.	POPULAR
MANUEL RODRIGUEZ JUAREZ		X		01-43-81.03		HABIT.	45 VIV/ Ha.	
UNMOBILIARIA POOL		X		118-20-86.70		HABIT.	45 Y 90 VIV/ Ha.	MEDIA Y POPULAR
INMOBILIARIA ORBE		X		00-94-34.82		SUB. CENTR. URB.		
MARIO MENDIVIL		X		00-90-13.40		HABIT. VIAL. PRES. ECOL.		
MARIO MENDIVIL		X		02-47-08.62		HABIT.	25 VIV/ Ha.	
PROVA		X		95-06-05.50		CORR. URB. VIAL. Z. AUTOP. Z. FED. ATOYAC		

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 36

EJIDO: LA TRINIDAD CHAUTENCO

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	N° DE POSESION NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M ²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
PROMOTORA LIBANO	-	X		32-10-25		HABIT. MIXTO	90 VIV/ Ha.	
JIMBRO	X	-		01-49-76 01-92-62.25		CORR. URB. PRES. ECOL.		
PABLO Y JOSE ABRAHAM KURI	X	-		05-96-56.84		PRES. ECOL.		
ASOCIACION DE COLONOS DE CHAUTENCO	-	X		01-50-01.97		PRES. ECOL.		
EL ENCANTO	-	X	8	01-74-00		PRES. ECOL.		
ATENAS CAMPIÑA	-	X		05-72-33.30		PRES. ECOL.		
COL. LA CAÑADA	-	X		05-72-33.30		HABIT. CORR. URB.	90 VIV/ Ha.	POPULAR
COL. BELLÓ HORIZONTE ORIENTE Y PONIENTE	-	X		06-13-50		HABIT. CORR. URB.	25 VIV/ Ha.	MEDIA

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 36-B

EJIDO: LA TRINIDAD CHAUTENCO

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	Nº DE POSESIO NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
COL. BELLO HORIZONTE SUR	-	X	95	08-12-75		HABIT.	25 VIV/ Ha.	MEDIA
COL. LOS PINOS	-	X	19	01-87-00		PRES. ECOL.		
MORIYOXTLA	-	X	114 22 VIV.	03-06-00		PRES. ECOL.		
ASOCIACION COL. CAMINO REAL	-	X	67	01-82-50		PRES. ECOL.		

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 37

EJIDO: SANTIAGO MOMOXPAN

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO O AGRUPACION	VENTAS DE EJIDATARIOS A PARTICULARES	VENTAS DEL GOB. DEL EDO. A PARTICULARES	N° DE POSESIO NARIOS	SUPERFICIE		DECLARATORIA		
				TOTAL Ha.	LOTE TIPO M ²	USO O DEST.	DESIDAD	CARACTE- RIZACION
PROMOTORA LIBANO	-	X		9-13-71.93		USO MIXTO	25 VIV/ Ha.	SERVS. BAJ
PROMOTORA LIBANO	-	X		20-00-00		HABIT.	25 VIV/ Ha.	MEDIA
PROMOTORA LIBANO	-	X		19-74-35		PARQ. URB. HABIT.	25 VIV/ Ha.	MEDIA
18 ESCRITURAS AREA SUR DE MOMOXPAN						PARQUE URB. A CONCESION		

FUENTE: SEDUEEP. 1993.

Cuadro No. 38

**TRANSFORMACIONES TERRITORIALES DEL
EJIDO DE SAN BALTASAR CAMPECHE**

ACCION	RESOLUCION PRESIDENCIAL	DIARIO OFICIAL	SUPERFICIE Has.	%	CLASIFICACION (USO)
1.- DOTACION	31-X-29	11-I-30	450-00-00	100.00	EJIDAL
2.- SEGREGACION	31-V-56	16-VIII-56	30-79-88	6.84	URBANO
3.- EXPROPIACION	23-VI-66	27-VII-66	102-29-79	22.73	CD. UNIVERSITARIA
4.- EXPROPIACION	07-IV-72	21-IV-72	4-50-00	1.00	INFRESTRUCTURA Y
5.- EXPROPIACION	02-II-76	22-III-76	2-21-62	0.49	EQUIPAMIENTO
6.- EXPROPIACION	04-XII-84	10-XII-84	1-75-00	0.39	URBANO
7.- EXPROPIACION	19-XII-84	3-I-85	00-83-25	0.18	"
8.- EXPROPIACION	02-II-76	23-III-76	21-21-62	4.71	"
9.- EXPROPIACION	03-V-89	04-V-89	229-60-81	51.02	CORETT
10.- EXPROPIACION	03-V-89	04-V-89	33-09-17	7.35	CORETT
TOTAL			426-31-14	94.71	

FUENTE: Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria. 1990.

+) Según el historial agrario del Ejido, de las 450 Hectáreas que fué la dotación original, se han expropiado 426-31-14 Has., lo que representa el 94.71%, restándole únicamente 23.68 Has.

CUADRO 39
ESCOLARIDAD DE LA POBLACION

GRADO ESCOLAR	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1. GRADO ESCOLAR	6	2.92	2.92	3	1.40	1.40	-----	--	-----,--
2. BASICO	126	61.46	64.38	82	38.49	39.89	52	67.53	67.53
3. MEDIO	49	23.90	88.28	59	27.69	67.58	17	22.07	89.60
4. MEDIO SUPERIOR	12	5.86	94.14	44	20.65	88.23	6	7.79	97.39
5. SUPERIOR	12	5.85	100.00	20	9.38	97.61	2	2.61	100.00
6. POSTGRADO	-----	--,--	-----,---	5	2.39	100.00	-----	--,--	-----,---
T O T A L	205	100.00		213	100.00		77	100.00	

CUADRO 40
SECTOR DE LA PRODUCCION

SECTOR PRODUCTIVO	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1. INDUSTRIA	25	44.64	44.64	23	47.91	47.91	6	33.33	33.33
2.- COMERCIO	14	25.00	69.64	11	22.91	70.82	5	27.77	61.10
3.- SERVICIOS	1	1.78	71.42	3	6.25	77.07	1	5.50	66.60
4.- CUENTA PROPIA	9	16.07	87.49	9	18.75	95.82	5	27.77	94.37
5.- ORNOS	7	12.51	100.00	2	4.18	100.00	1	5.63	100.00
T O T A L	56	100.00		48	100.00		18	100.00	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 41
ESTRUCTURA OCUPACIONAL

CARGO LABORAL	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- DESOCUPADO	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2.- TRABAJO TEMPORAL	16	28.57	28.57	18	36	36.00	6	30	30.00
3.- OBRERO	18	32.14	60.71	15	30	66.00	----	----	----
4.- EMPLEADO	----	----	----	1	2	68.00	----	----	----
5.- PROFESIONAL	4	7.14	67.85	8	16	84.00	----	----	----
6.- PROFESION AL EMPLEADO	2	3.57	71.42	7	14	98.00	----	----	----
7.- CUENTA PROPIA	9	16.07	87.49	----	----	----	5	25	100.00
8.- PATRON	4	7.14	94.63	1	2	100.00	----	----	----
9.- OTROS	3	5.37	100.00	----	----	----	----	----	----
T O T A L	56	100.00		50	100		20		

CUADRO 42
NIVEL DE INGRESOS

VECES EL SALARIO MINIMO	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
MENOS ----- 1	12	22.22	22.22	2	11.76	11.76	5	14.28	14.28
1 ----- 1.5	21	38.88	61.10	4	23.52	35.28	11	31.42	45.70
1.5 ----- 2.0	5	9.25	70.35	6	35.29	70.57	2	5.72	51.42
2.0 ----- 2.5	7	12.96	83.31	1	5.88	76.45	3	8.58	60.00
2.5 ----- 3.0	2	3.70	87.01	3	17.64	94.09	7	20.00	80.00
3.0 ----- MAS	7	12.99	100.00	1	5.91	100.00	7	20.00	100.00
T O T A L	54	100.00		17	100.00		35	100.00	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT. *).- SE CONSIDERO COMO BASE \$ 8920 PESOS, SALARIO MINIMO DE LA REGION PUEBLA-TLAXCALA (1991).

CUADRO 43
JORNADA LABORAL

HORAS / JORNADA	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
MENOS ----- 8	6	11.53	11.53	9	52.94	52.94	-----	-----	-----
8 ----- 10	41	78.84	90.37	2	11.76	64.70	28	75.67	75.67
10 ----- 12	4	7.69	98.06	4	23.52	88.22	4	10.81	86.48
12 ----- 14	1	1.94	100.00	2	11.78	100.00	5	13.52	100.00
TOTAL	52	100.00		17	100.00		37	100.00	

CUADRO 44
TIPO DE VIVIENDA

TIPO	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- UNIFAMILIAR	46	82.14	82.14	8	40	40	43	86	86
2.- MULTIFAMILIAR	4	7.14	99.28	-----	-----	-----	7	14	100.00
3.- VECINDAD	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4.- CUARTO REDONDO	6	10.72	100.00	12	60	100	-----	-----	-----
5.- OTROS	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL	56	100.00		20	100		50	100	

CUADRO 45
CALIDAD DE LA VIVIENDA

CALIDAD	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- RESIDENCIAL	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2.- MEDIA	13	23.21	23.21	-----	-----	-----	11	22	22
3.- POPULAR	43	76.79	100.00	20	100	100.00	39	78	100
TOTAL	56	100.00		20	100.00		50		

CUADRO 46
CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

CONSTRUCTOR	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- ARQUITECTO O INGENIERO	19	33.92	33.92	13	26	26	4	20	20
2.- ESTUDIANTE	4	12.12	46.04	4	8	34	-----	-----	-----
3.- ALBAÑIL	33	53.96	100.00	33	66	100.00	16	80	100.00
TOTAL	56	100.00		50	100		20	100.00	

CUADRO 47
PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

TENENCIA	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- PROPIA	54	96.42	96.42	36	72	72	19	95	95
2.- RENTADA	2	3.58	100.00	5	10	82	1	5	100.00
3.- PRESTADA	-----	-----	-----	8	16	98	-----	-----	-----
4.- OTRAS	-----	-----	-----	1	2	1000.00	-----	-----	-----
TOTAL	56	100.00		50			20	100.00	

CUADRO 48
ANTIGUEDAD DE LA CONSTRUCCION

AÑOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1 ----- 2	15	31.25	31.25	1	2	2	9	47.36	47.36
2 ----- 3	7	14.58	45.83	1	2	4	6	31.57	76.93
3 ----- 4	3	6.22	52.0	4	8	12	1	5.26	82.19
4 ----- 5	6	12.50	64.55	4	8	20	-----	-----	-----
5 ----- MAS	17	35.45	100.00	4	80	100.00	3	15.81	100.00
TOTAL	48	100.00		25	100.00		19	100.00	

Fuente: ENCUESTA, FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 49
SUPERFICIE POR LOTE

METROS CUADRADOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
100 ----- 150	8	14.28	14.28	34	69.38	69.38	11	55	55
150 ----- 200	29	51.78	66.06	3	6.12	75.50	4	20	75
200 ----- 250	7	12.50	78.56	7	14.28	89.78	3	15	90
250 ----- 300	4	7.14	85.70	-----	-----	89.78	-----	-----	-----
300 ----- 350	2	3.57	89.27	4	8.16	97.94	1	5	95
350 ----- 400	6	10.73	100.00	1	2.06	100.00	1	5	100.00
TOTAL									

CUADRO 50
AREA CONSTRUIDA POR LOTE

METROS CUADRADOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
MENOS ----- 20	-----	-----	-----	1	2.79	2.79	3	15	15
20 ----- 40	8	15.68	15.68	-----	-----	-----	2	10	25
40 ----- 60	9	17.64	33.32	5	13.88	16.67	7	35	60
60 ----- 80	10	19.60	52.92	9	25.00	41.67	6	30	90
80 ----- 100	4	7.84	60.76	4	11.11	52.78	1	5	95
100 ----- MAS	20	39.24	100.00	17	47.22	100.00	1	5	100.00
TOTAL	51	39.24		36	100.00		20	100	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 51
ORIGEN DE LOS HABITANTES

LUGAR	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- ESTADO DE PUEBLA	28	50	50	11	22.44	22.44	10	50	50
2.- MUNICIPIO DE PUEBLA	21	37.5	87.5	31	63.26	85.70	8	40	90
3.- OTRO ESTADO	7	12.5	100.00	7	14	100.00	2	10	100
TOTAL	56			49	100.00			100	

CUADRO 52
TIEMPO DE RESIDENCIA (MIGRANTES)

AÑOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
MENOS DE 5	7	24.13	24.13	3	15.78	15.78	4	44.44	44.44
5 ----- 10	3	10.34	34.47	1	5.29	21.07	-----	-----	-----
10 ----- 15	4	13.79	48.26	5	26.31	47.38	-----	-----	-----
15 ----- 20	5	17.24	65.50	5	26.31	73.69	2	22.22	66.66
20 ----- MAS	10	34.50	100.00	5	26.31	100.00	3	33.34	100.00
TOTAL	29	100.00		19	100.00		9	100.00	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 53
MOVIMIENTOS MIGRATORIOS

CAUSAS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- ECONOMICOS	25	67.56	67.56	14	73.68	73.68	4	50	50
2.- FAMILIARES	5	13.51	81.07	3	15.78	89.46	2	25	75
3.- OTRAS	7	18.93	100.00	2	10.54	100.00	2	25	100.00
TOTAL	37	100.00		19	100.00				

CUADRO 54
PRIMER LUGAR DE RESIDENCIA (MIGRANTES)

ZONA DE LA CIUDAD	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- CENTRO	10	27.77	27.77	8	42.10	42.10	8	80	80
2.- PERIFERIA	22	61.11	88.88	11	57.90	100.00	2	20	100
3.- EJIDO	4	11.12	100.00	.....	.....	.....	.....	.....	.....
4.- OTROS	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
TOTAL	36			19	100.00				

CUADRO 55
CAMBIOS DE RESIDENCIA

Nº DE LUGARES	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1 2	24	42.85	42.85	8	16	16	15	75	75
2 4	28	50.00	50.00	25	50	66	2	10	85
4 6	4	7.15	7.15	6	12	78	-----	-----	-----
6 8	-----	-----	-----	11	22	100.00	3	15	100.00
TOTAL	56	100.00	100.00	50	100		20	100	

CUADRO 56
ANTIGUEDAD EN LA COLONIA

AÑOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1 2	6	10.71	10.71	3	6.38	6.38	6	30	30
2 4	19	33.92	44.63	12	25.53	31.91	7	35	65
4 6	10	17.85	62.48	3	6.38	38.29	5	25	90
6 8	11	19.67	82.15	14	29.78	68.07	1	5	95
8 10	10	17.85	100.00	16	31.93	100.00	1	5	100
TOTAL	56	100.00		47	100.00		20	100	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 57
LUGAR DE RESIDENCIA ANTERIOR

ZONA DE LA CIUDAD	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- PERIFERIA	28	58.33	58.33	25	52.08	52.08	10	50	50
2.- CENTRO	7	14.58	72.91	13	27.08	79.16	3	15	65
3.- EJIDO	13	27.09	100.00	10	20.84	100.00	7	35	100
TOTAL	48	100.00					20	100	

CUADRO 58
ASENTAMIENTO EN LA COLONIA

CAUSAS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- ECONOMICAS	41	85.41	85.41	29	61.70	61.70	15	75	75
2.- FAMILIARES	4	8.33	93.74	13	27.65	89.35	2	10	85
3.- OTRAS	3	6.26	100.00	5	10.65	100.00	3	15	100
TOTAL	48	100		47			20	100	

CUADRO 59
DESEOS DE MOVILIDAD

LUGAR EN LA CIUDAD	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- CENTRO	----	----	----	5	10	10	5	26.31	26.31
2.- PERIFERIA	10	17.85	17.85	20	40	50	3	15.78	42.09
3.- EJIDO	----	----	----	----	----	----	----	----	----
4.- NINGUN LADO	46	82.15	100.00	25	50	100.00	11	57.91	100.00
T O T A L	56	100		50	100		19	100.00	

CUADRO 60
ORGANIZACION DE LOS POBLADORES

FORMAS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- INICIATIVA PERSONAL	6	10.72	10.72	6	12	12	3	15	15
2.- ORGANIZACION DE COLONOS	50	89.28	100.00	44	88	100.00	17	85	100
T O T A L	56	100.00		50	100.00		20	100.00	

Fuente: ENCUESTA. FEBRERO 1991. NELT.

CUADRO 61
GESTION DE LA URBANIZACION

OBRAS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- AGUA	44	33.08	33.08	14	19.44	19.44	----	----	----
2.- LUZ	53	39.84	72.92	44	61.44	80.88	15	88.23	88.23
3.- DRENAJE	32	24.06	96.98	8	11.02	91.90	2	10.00	99.23
4.- PAVIMENTO	3	2.25	99.23	3	4.05	95.95	----	----	----
5.- OTROS	1	0.77	100.00	3	4.05	100.00	3	1.77	100.00
T O T A L	133	100.00		72	100.00		20	100.00	

CUADRO 62
REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD

GESTION	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- SI	16	28.57	28.57	----	----	----	6	30	30
2.- NO	14	25.00	53.57	39	78	78	2	10	40
3.- EN TRAMITE	24	42.85	96.42	11	22	22	11	55	95
4.- NO SABE	2	3.58	100.00	----	----	----	1	5	100
T O T A L	56	100.00		50		100.00	20	100.00	

CUADRO 63
FORMA DE ADQUISICION DEL TERRENO

VENDEDOR	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- EJIDATARIO	48	85.71	85.71	28	65.11	65.11	17	85	85
2.- VENDEDOR	5	8.92	94.63	5	11.62	76.73	3	15	100
3.- FAMILIAR	3	5.37	100.00	9	20.93	97.66	.....	.....	.....
4.- OTROS	.....	.....		1	2.34	100.00	.....	.....	.....
TOTAL	56	100.00		43			20	100.0	

CUADRO 64
COSTO INICIAL

MILLONES DE PESOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
MENOS ----- 1	32	71.11	71.11	16	61.53	61.53	9	45	45
1 ----- 2	3	6.66	77.77	5	19.23	80.76	3	15	60
2 ----- 3	2	4.44	82.21	3	11.53	92.29	3	15	75
3 ----- 4	2	4.44	86.65	2	7.71	100.00	3	15	90
4 ----- 5	6	13.35	100.00	.....	.....	.....	2	15	100
TOTAL	45	100.00		26			20	10	

CUADRO 65
TIEMPO DE COMPRA

AÑOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1 2	27	55.10	55.10	6	16.66	16.66	15	75	75
2 3	17	34.69	89.79	29	80.55	97.21	1	5	80
3 4	2	4.08	93.87	----	----	----	----	----	----
4 MAS	3	6.13	100.00	1	2.79	100.00	4	20	100.00
TOTAL	50	100.00		36			20	100	

CUADRO 66
VALORIZACION DE TERRENOS

COSTO ACTUAL MILLONES DE PESOS	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
3 5	6	19.35	19.35	8	27.58	27.58	2	13.33	13.33
5 7	5	16.12	35.47	10	34.48	62.06	1	6.66	19.99
7 9	9	29.03	64.50	6	20.68	82.74	4	26.66	46.65
9 11	5	16.12	80.62	----	----	----	2	13.33	59.98
11 MAS	6	19.38	100.00	5	17.26	100.00	6	40.02	100.00
TOTAL	31	100.00		29	100.00		15	100.00	

CUADRO 67
MILITANCIA PARTIDARIA

PERTENENCIA	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
SI	17	30.35	30.35	7	14	14	4	20	20
NO	39	69.65	100.00	43	86	100	16	80	100
TOTAL	56	100		50	100		20	100	

CUADRO 68
ORGANIZACION DE LA COLONIA

OPINION	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
SI	43	76.78	76.78	35	70	70	17	85	85
NO	11	19.64	96.42	12	24	94	2	10	95
NO SABE	2	3.58	100.00	3	6	100	1	5	100
TOTAL		100.00		50	100.00		20	100.00	

CUADRO 69
GESTION URBANA DE COLONOS

FORMAS DE ORGANIZACION	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- JUNTA DE COLONS	48	85.71	85.71	39	78	78	16	80	80
2.- COMITE	-----	-----	-----	2	4	82	1	5	85
3.- NO SABE	6	10.71	96.42	3	6	88	2	10	95
4.- PERSONAL	2	3.58	100.00	6	22		1	5	100
TOTAL	56	100.00		50	100.00	100.00	20	100	

CUADRO 70
DISPONIBILIDAD DE PARTICION

FORMA	1. LOMA ENCANTADA			2. LA LAGULENA			3. LA JOYA		
	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO	F.	FR.	% ACUMULADO
1.- TRABAJO	19	33.92	33.92	20	40	40	9	45	45
2.- MATERIALES	4	7.14	41.06	5	10	50	10	50	95
3.- DINERO	33	58.94	100.00	25	50	100	1	5	100
TOTAL		100.00		50	100		20	100	

Cuadro No. 71

PROBLEMAS Y DEMANDAS MAS IMPORTANTES

Loma Encantada	La Lagulena	La Joya
1.- Pavimento	1.- Agua	1.- Agua
2.- Drenaje	2.- Legalización	2.- Drenaje
3.- Agua	3.- Pavimento	3.- Pavimento
4.- Alumbrado	4.- Alumbrado	4.- Transporte
5.- Clínica	5.- Drenaje	5.- Escuela

Fuente: Encuesta. Febrero de 1991. Nelt.