



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

LA PRESENCIA Y LA EXPANSIÓN DE ZONAS HABITACIONALES EN LA ZONA  
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Distrito de Cuautitlán.

El caso de las inmobiliarias ARA y GEO.

Tesis  
PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
MAESTRO EN GEOGRAFÍA

PRESENTA:  
JUAN ANTONIO VAZQUEZ ROMERO

Asesora:  
Dra. Georgina Calderón Aragón.

CIUDAD DE MEXICO  
2006



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

Muchísimas gracias a la Dirección General de Estudios de Posgrado,  
por la beca que me otorgaron para realizar los estudios de maestría.

Gracias también a la Coordinación del Posgrado en Geografía por todo el apoyo  
administrativo que me brindaron a lo largo de los estudios de maestría, en especial a la  
Dra. Maderey y al profesor Macario.

## AGRADECIMIENTOS

Georgina, gracias por tu apoyo incondicional, al asesorarme en este trabajo; por la paciencia, en mi proceso de entendimiento de una geografía diferente, mucho más interesante; por regar la semilla que dejo en mi conciencia académica Graciela Uribe. Con tus puntos de vista, entiendo cada vez más que, el espacio social, no solo es teoría, es la vida misma.

Al sínodo de esta tesis:

“Maestro” Efraín León, fue cuantiosa la claridad teórica y práctica que me brindo al discutir el contenido de la tesis, lo valoro enormemente con sus atinadas ideas le di rumbo a este trabajo, muchas, muchas gracias.

Dra. Verónica Ibarra, gracias por el tiempo que imprimiste para revisar esta tesis. Tú sabes lo importante que has sido en mi formación como geógrafo. Tus comentarios de la política del espacio, me hicieron notar aspectos significativos que ignoraba de este trabajo.

Dr. Dehays, tú sabes el placer que fue haber sido orientado por ti, en la elaboración de tesis; desde que fui tu alumno en el seminario. Agradezco todos tus comentarios, también las discusiones en el aula, en las que no hubo ocasión en que no saliera convencido de que, la geografía crítica, es el hit de la nueva geografía.

Mtra. Celia Palacio, tus observaciones del ámbito electoral, fueron de gran ayuda para entender, en parte, el por qué de la connotación política del espacio. Además, gracias por mostrarme que, para consolidar una corriente teórica dentro del colegio, hace falta crear, además del trabajo académico individual, una fraternidad que nos respalde.

Gracias a todas las personas y representantes de dependencias que contribuyeron con sus testimonios en las entrevistas; con las que alimento el contenido de la tesis; en especial a la historiadora Juana Antonieta Zúñiga por sus conocimientos y motivación para concluir este trabajo.

Mamá, gracias por la fortaleza que siempre me has dado, por tu compañía y por ser guía en mis días nublados y los soleados también.

Mica, Pedro, Mony y Luis, gracias por estar conmigo, por los abrazos y el amor, por ser mi apoyo en todos los sentidos, los quiero mucho.

Alejandro Marcos, gracias por todo lo que has hecho por mí, por las aventuras para poder tomar las fotos. Por tu solidaridad.

Choka, gracias por la compañía y porque hacemos buen equipo.

A toda mi familia por su apoyo, compañía y su amor, por estar conmigo, cada quien a su manera, a lo largo de estos años.

Miguel Robles, gracias por el afecto y “todo”, todo el apoyo que me has brindado a lo largo de la “maestría”, gracias por ser y por estar.

Gracias a mis amigos y compañeros de maestría, en especial a Rodrigo Tovar por ser siempre fuente de conocimientos poco explorados, Alejandro Saenz por su apoyo y Sandy por las andanzas culturales.

## INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1- La condición social de los espacios urbanos.	
1.1 Enfoques generales de la Geografía urbana.	6
1.2 El espacio urbano como producción, como campo de poder político y como determinación histórica.	16
1.3 Las dimensiones del espacio urbano, desde la Geografía social.	31
1.4 La ciudad, producto de la necesidad y acción humana.	35
1.5 La gentrificación: un proceso indispensable para el desarrollo inmobiliario.	38
CAPITULO 2.- La zona metropolitana de la ciudad de México. Distrito de Cuautitlán.	
2.1 La zona metropolitana de la ciudad de México y sus límites.	42
2.2 Factores formales del crecimiento territorial de la ZMCM y su relación con el Distrito de Cuautitlán.	61
2.3 El Distrito de Cuautitlán, funciones socio-territoriales a escala regional, su conformación económico-social.	89
CAPITULO 3.- La reestructuración del espacio a través de la introducción en masa de corredores habitacionales.	
3.1 La política del espacio urbano en el Distrito de Cuautitlán: el caso de las inmobiliarias.	102
3.2 El capital inmobiliario y su mercado de consumo en el Distrito de Cuautitlán.	115
3.3 Creación de los principales desarrollos habitacionales en el periodo neoliberal 1986-2006.	122
3.4 El ejercicio del poder en el "Diamante Metropolitano" Estudio de caso.	138
CONCLUSIONES	150
BIBLIOGRAFÍA	155

## INDICE DE FIGURAS.

FIGURA 1: La relación del territorio y la sociedad en los modelos funcionales.	8
FIGURA 2: La relación de la sociedad en la llamada geografía social.	10
FIGURA 3: Las cuatro hipótesis del espacio. Henri Lefebvre, 1976.	18
FIGURA 4: Los elementos del espacio. Espacio y método (Santos, 1986).	21
FIGURA 5: Articulación espacial del poder, al producir y consumir un espacio cotidiano ciudadano.	26
FIGURA 6: La organización del espacio dirigida al campo urbano en geografía	32
FIGURA 7: Factores que influyeron en la consolidación de una zona metropolitana para la ciudad de México.	63
FIGURA 8: Agentes que conforman el espacio social relacionado con el mercado inmobiliario.	103
FIGURA 9: Desarrollo general de la coordinación metropolitana en la ciudad de México y su periferia.	106
FIGURA 10: Jerarquía del sistema de planes de desarrollo que intervienen en la planeación, gestión y diseño urbano de la ZMCM.	109

## INDICE DE MAPAS.

Mapa 1: Municipios que conforman la zona de estudio: Distrito de Cuautitlán.	49
Mapa 2: Expansión física de la zona metropolitana de la ciudad de México.	52
Mapa 3: Red carretera de la ciudad central que posibilitó la expansión física de la zona metropolitana en su sector norte.	53
Mapa 4: Vías de comunicación que permitieron la conformación material Del diamante metropolitano, (Distrito de Cuautitlán).	59
Mapa 5: Parques y Fraccionamientos Industriales. Distrito de Cuautitlán. 1950-2000	70
Mapa 6: Fraccionamientos habitacionales (1960-2006)	124
Mapa 7: Territorio de plusvalía de inmobiliarias en el distrito de Cuautitlán. Un diamante en bruto.	141
Mapa 8: Zonas de conflicto de límites territoriales relacionados con la presencia de inmobiliarias.	142

## INDICE DE FOTOGRAFIAS.

FOTO 1:	125
FOTO 2:	127
FOTO 3:	128
FOTO 4:	131
FOTO 5:	136

## INDICE DE TABLAS.

Tabla 1: Conjuntos urbanos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUV) para la región del Distrito de Cuautitlán. Estado de México. Periodo 2004.	132
---	-----

## Introducción.

Durante mucho tiempo, la imagen del paisaje peri-urbano de la ciudad de México estuvo registrado en la memoria, como un vasto territorio poco habitado; interrumpido de vez en cuando, por pequeñas y medianas localidades, satélites de centros urbanos mayores cercanos a ellas, localidades comúnmente llamadas “ranchitos”, los cuales se encontraban, mínimamente conectadas con la ciudad central y, en el caso de existir esta conexión, consistió, generalmente, en proveerse de ciertos productos especializados requeridos, y que la ciudad de México proveía en general, a toda la región centro del país y más allá.

La realidad es que, en menos de tres décadas, la ZMCM ha cambiado abruptamente. De la disposición de territorio de reserva estatal para urbanizar y de las tierras capitalizadas para el desarrollo agrícola comunal, ejidal y particular ya fuera de temporal o intensiva, poco queda. El achicamiento del espacio que ha originado el avance de la tecnología y la construcción de carreteras, las cuales sirven como pivotes para el surgimiento de redes territoriales con nodos muy puntuales, es una condición con la que cumple la zona metropolitana de la ciudad de México, tal y como ha sucedido en las grandes urbes del mundo.

El desbordamiento de la ciudad, al rebasar sus límites administrativos, ha ido modelando el paisaje urbano de la zona metropolitana. Este factor, así como algunas condiciones sociales locales, configuran de manera persistente el nuevo espacio urbano. No obstante, el cambio abrupto del paisaje, condición innegable

para el principio de este siglo XXI, esto no es lo único que ha cambiado a lo largo del tiempo en la apropiación y reconstrucción del espacio metropolitano.

Los actores que han asistido a la modelación del territorio, al igual que las actividades que llevan a cabo sus pobladores, han sido diferentes en la línea del tiempo local, de la ZMCM.

El crecimiento de la ciudad ha, sectorializado problemáticas que tienen qué ver con la forma en que la sociedad ha producido los espacios locales; pero también se relaciona con un modelo de ciudad central y la construcción de espacios de poder expresados en las trazas urbanas y en las dinámicas que en la vida cotidiana enfrenta la sociedad que le da vida.

Una de las regiones más importantes de esta zona metropolitana de la ciudad de México, ha sido la que se construye en función del eje carretero México-Querétaro, en ella se puede ver de forma nítida cómo la ciudad y su ZM en toda su expresión, son un producto social donde lo económico y lo político ha sido fundamental para su conformación y, donde además existen fricciones entre los agentes sociales que la producen.

La problemática del crecimiento de la Ciudad de México hacia su periferia ha detonado dinámicas espaciales que están en constante y hasta agresiva reestructuración, que no se circunscribe a la parte material de su crecimiento sino a un entramado de relaciones multidireccionales que la hacen crecer ligadas al modelo económico dominante.

Se está frente a un proceso agresivo de crecimiento con cambios de uso de suelo, donde la primacía de la ciudad central demanda una expansión sobre el territorio, teniendo que ser ésta, próxima a las grandes vías de comunicación que conectan a la ciudad de México con otras ciudades.

Una de las facetas de esta expansión, sin duda, es la producción de espacios urbanos por medio del desarrollo inmobiliario, en las periferias. Esta, ha sido la forma en que la ciudad, en su parte material, ha crecido a pasos agigantados; producción espacial acompañada de una serie de procesos y problemáticas donde el ejercicio del poder en sus diversas escalas se hace presente.

El capital inmobiliario ha estado presente en la zona metropolitana a lo largo de su conformación y en la región norte, durante las últimas décadas, ha tomado una importancia relevante en la recapitalización de la región. Se está dando un cambio de uso de suelo agresivo, a través de la presencia y presión de la inversión inmobiliaria sobre tierras agrícolas colapsadas, este proceso, responde a la dinámica urbana de la ciudad de México, donde confluyen una línea económica y la forma de hacer política.

Abordar el crecimiento vía inmobiliaria, implica involucrarse en los vínculos existentes entre el modelo de desarrollo económico y el capital inmobiliario en los “nuevos” espacios urbanos de la zona metropolitana de la ciudad de México, además de:

- delimitar los agentes que lo conforman
- exponer los marcos regulatorios que han hecho posible la conformación actual

del espacio urbano metropolitano con predilección por la inversión inmobiliaria.

-dejar clara la relación simbiótica entre el estado y el capital privado en la conformación de los desarrollos habitacionales.

-incorporar al contexto de los procesos urbanos actores políticos que a través del ejercicio del poder han reconfigurado el espacio urbano por predilección inmobiliario.

-explicar el proceso de ocupación inmobiliario como un proceso que rebasa la cuantificación y los índices ponderando una explicación formal del espacio sobre una material.

La zona que se eligió para el estudio, está conformada por tres municipios de la zona metropolitana de la ciudad de México en su parte norte, estos son: Cuautitlán, Tultepec y Melchor Ocampo, los cuales serán recuperados con el nombre de Distrito de Cuautitlán. Cabe mencionar que, este nombre, no tiene ninguna relación con la demarcación que maneja el IFE; ya que este último estaría conformado por más de tres municipios y en este caso no es así. Se aclara además que, con fines metodológicos, sólo se analizaron los tres municipios mencionados, aunque en constantes y reiteradas veces se hace mención de los municipios colindantes a ellos; su recuperación se realiza con el fin de contextualizar y, de esa forma, ofrecer una idea más completa del proceso en una escala regional.

La razón por la que se escogieron estos municipios, entre un cúmulo de municipios que conforman la zona metropolitana en su fracción norte, fue clara: Una reciente y actual recapitalización vía inmobiliaria dentro del modelo económico neoliberal, que transformó el espacio de manera acelerada.

El trabajo se estructura con un capítulo inicial, donde se recuperan aspectos teóricos con relación al espacio entendido como una construcción social. Se comenta de forma general, los enfoques de la geografía urbana y su desarrollo como ciencia, haciendo énfasis en su desarrollo dentro de las instituciones educativas de México. Partiendo de los tipos de estudios que se han hecho y sus cortes teóricos, se exponen los aportes del sociólogo Henri Lefebvre y otros teóricos como Milton Santos, David Harvey y Neil Smith a la discusión del espacio como construcción social y su importancia para la consolidación de una geografía crítica. En este apartado, se asienta, de forma clara cómo se entenderá al espacio en este estudio: un espacio socialmente construido, además de conceptos y agentes que son relevantes para la explicación de la realidad urbana de este distrito.

El segundo capítulo, expone la ubicación de la zona de estudio en un todo mayor; tanto en su parte material, al situarlo en las delimitaciones administrativas de la zona metropolitana, como en su parte formal, al atomizar su conformación espacial; explicando cómo el espacio se tornó concreto, a través de una producción social, donde la economía y lo político, desde un corte histórico, tienen una importancia preponderante.

Finalmente, un tercer capítulo recupera la forma en que se llegó a consolidar una industria inmobiliaria y, dentro de ella, qué papel han jugado dos agentes preponderantes: el Estado y el capital privado (empresas inmobiliarias). En el apartado final, se expone un estudio de caso basado en trabajo de campo, el cual expone un espacio político irritado, resultado del ejercicio del poder, relacionado con la presencia de las inmobiliarias; ejemplificación que en toda su expresión, reafirma los preceptos de Henri Lefebvre con relación a lo urbano.

## Capítulo 1 La condición social de los espacios urbanos.

### 1.1 Enfoques generales de la geografía urbana.

La geografía urbana es una de las más importantes y definidas áreas de estudio dentro de la Geografía. Hace aproximadamente setenta años, esta subdisciplina comenzó su tarea con la finalidad de aportar estudios sobre los asentamientos humanos, y expresar su interés en la explicación del comportamiento poblacional en la ciudad y su relación con el campo.

Si bien los estudios urbanos existen desde hace varios siglos, dentro de la geografía como tal, se han realizado desde el primer tercio del siglo XX, a partir de las obras de teóricos como el geógrafo alemán W. Christaller, quien desarrolló un enfoque en los estudios urbanos, en los cuales se preocupó por explicar la realidad de los territorios, además de recuperar los planteamientos neopositivistas que posibilitaron el uso de teorías y modelos cuantitativos. La Teoría del Lugar Central (1933), es uno de los primeros y más conocidos intentos de modelos espacio-funcionales (geografía funcionalista), la cual marcó un punto de partida importante para la producción de conocimientos, en cuanto a problemas urbanos; ya que, basándose en ella, se abrió un debate acerca del contraste o confirmación sobre sus planteamientos.

La geografía funcionalista “se ocupa de la organización espacial de la sociedad, tiene especial consideración por las relaciones ciudad-región; las redes urbanas, su origen tipología, la problemática de la jerarquización de los asentamientos

humanos y la valoración de su influencia espacial" (Capel, 1994). En este contexto y con el paso del tiempo, se consolidó un enfoque geográfico en cuestiones urbanas que permitió generar una tradición académica, tanto teórica como metodológica para abordar asuntos relacionados con los espacios rurales y urbanos. En este enfoque el territorio es una categoría de análisis independiente al sujeto e inherente al paisaje, poseyendo un carácter geométrico, homogéneo y absoluto<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La concepción que predomina en estudios urbanos, tiene sus fundamentos en la filosofía cartesiana y Baconiana. Morris Berman en su obra *El reencantamiento del mundo*, apunta que este pensamiento, a partir del siglo XVII imprime a las definiciones modernas que explican la realidad, una carga ideológica donde las unidades de referencia de toda explicación científica son la materia y el movimiento. Plasmándole a la ciencia en general, una filosofía mecanicista y cosificada, la cual realiza una diferenciación rigurosa entre observador y observado; en el caso de la geografía, ésta expresión es bien conocida como el binomio hombre naturaleza, dos mundos contrapuestos.

Es así como lo menciona Descartes, en su *Discurso del Método* (1673) "Y que en lugar de la filosofía especulativa ahora enseñada en las escuelas podemos encontrar una filosofía práctica, mediante la cual, conociendo la naturaleza y la conducta del fuego, del agua, del aire, de las estrellas, del cielo, y de todos los otros cuerpos que nos rodean, como ahora entendemos las diferentes destrezas de nuestros trabajadores, podemos emplear estas entidades para todos los objetivos para los cuales son adecuados, y así hacernos amos y dueños de la naturaleza". La influencia en la ciencia geográfica de estos planteamientos sientan las bases para el manejo de la dicotomía Hombre – Naturaleza; dichas aportaciones, están basadas en la modalidad científica de experimentación cuantificación y utilidad técnica.

Aquí la naturaleza es entendida por medio de lo abstracto y lo cuantitativo, es mecánica y es conocida por medio de la manipulación (experimentación), así como de la abstracción matemática.

"En este contexto, las definiciones de espacio que se han manejado y se manejan en la geografía hasta nuestros días, en la mayoría de sus tendencias aún posterior al decenio de los sesenta que se dio la llamada revolución en geografía no están exentas del legado ideológico de los principales actores de la revolución científica: Rene Descartes y Francis Bacon" (Vázquez, 2002).

En esta consolidación de trabajos en materia urbana, llamados también funcionalistas, se abordaron parcialmente asuntos relacionados con la población, estudios que generalmente detallaban la estructura y funcionalidad de la ciudad. Sin embargo, dejaron a un lado el elemento que le daba vida a esa estructura, la sociedad como colectividad, ya que “su principal virtud, su “objetividad”, implica un alto grado de abstracción, que deja al margen extensas e importantes parcelas de la problemática urbana, que al no ser fácilmente cuantificables no pueden ser abordadas desde las posiciones neopositivistas" (Capel, 1994).

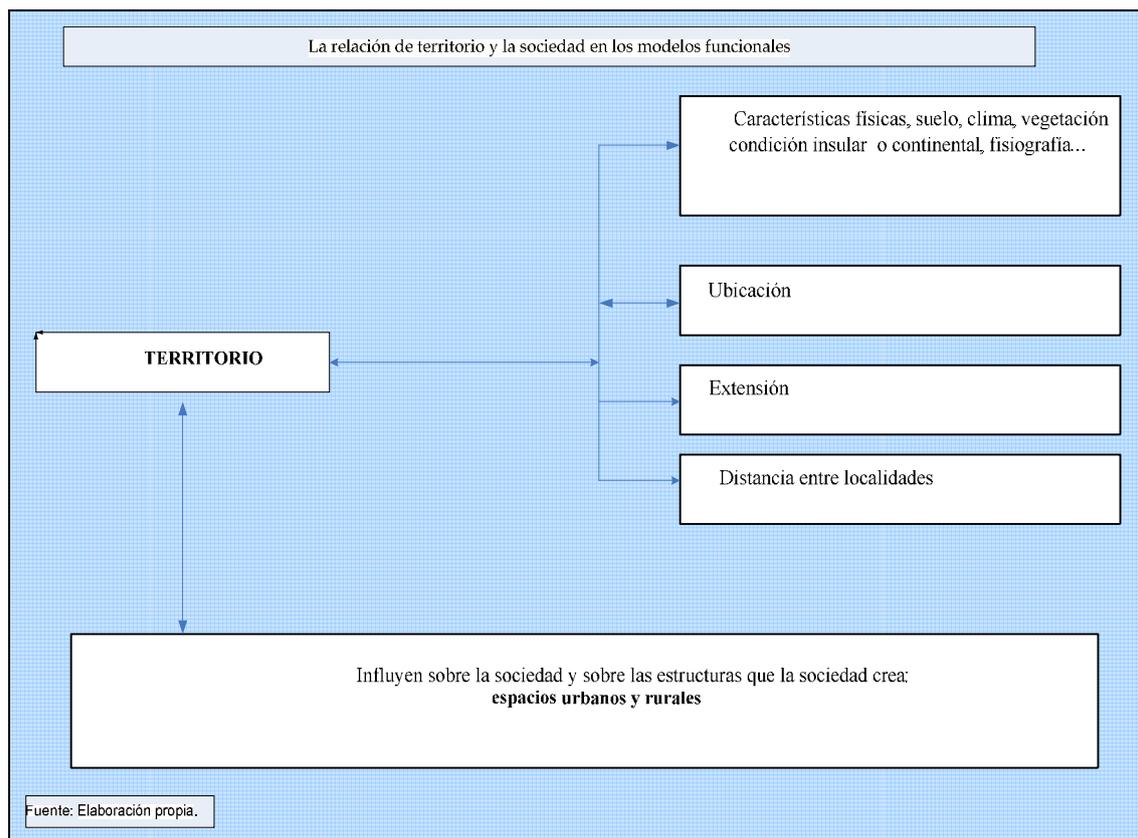


Figura 1

Esta geografía funcionalista se encontraba frente a un estadió en el contenido de los estudios urbanos, donde se explicó la influencia territorial en la vida urbana. La carga social se expresó en las relaciones derivadas de la ubicación de un lugar, sobre la superficie terrestre, el medio natural (clima, vegetación, suelo, flora, fauna, topografía...), y la población tomada en cuenta en su expresión demográfica. Las implicaciones que surgían de relaciones duales entre estos dos elementos y su ubicación. Los temas más solicitados fueron la migración, la ubicación de las ramas de actividad económica, el grado de urbanización y centralidad de un área en específico (Ver Figura 1).

El fin de la Guerra Fría y el transcurso de la década de los sesenta, son momentos históricos en los que las dinámicas urbanas acentuaron su atractivo como objetos de estudio, ya que en muchas ciudades “el proceso de urbanización se acelera, el éxodo campo – ciudad es un fenómeno que se muestra imparable, que transforma a las ciudades y pone de manifiesto muchas de las contradicciones de la vida urbana y no solo en el mundo desarrollado” (Idem, 1994).

El contexto histórico y el protagonismo ciudadano fueron amasando poco a poco a una comunidad de investigadores urbanos a nivel mundial. “El decenio de los sesenta representó un hito en el desarrollo de los estudios urbanos en América Latina. La alta prioridad que en ese decenio se concedió a los problemas urbanos, se manifestó en la creación de los primeros departamentos universitarios y centros privados dedicados a la investigación y la formación respecto de los problemas urbanos y regionales” (Coelho, 1995).

Para esta década (sesenta), se exploran nuevos territorios investigativos con una carga más social, desarticulada de una visión totalitaria de espacio absoluto, con ello se revierte la limitación explicativa que la naturaleza física, la localización y la cercanía, hacían sobre la sociedad y sus centros poblacionales. Al respecto, estudios sociológicos y antropológicos fueron punta de lanza para explicar más a fondo el papel que la población jugaba en la producción total de la ciudad, así como de sus rasgos distintivos.

En este sentido, el geógrafo Vidal de la Blache, argumenta que las repercusiones de las relaciones sociales sobre las estructuras espaciales de una región, en este caso las ciudades, eran cada vez más evidentes. Mientras transcurre el tiempo es más notorio el protagonismo del hombre en la conformación del espacio.

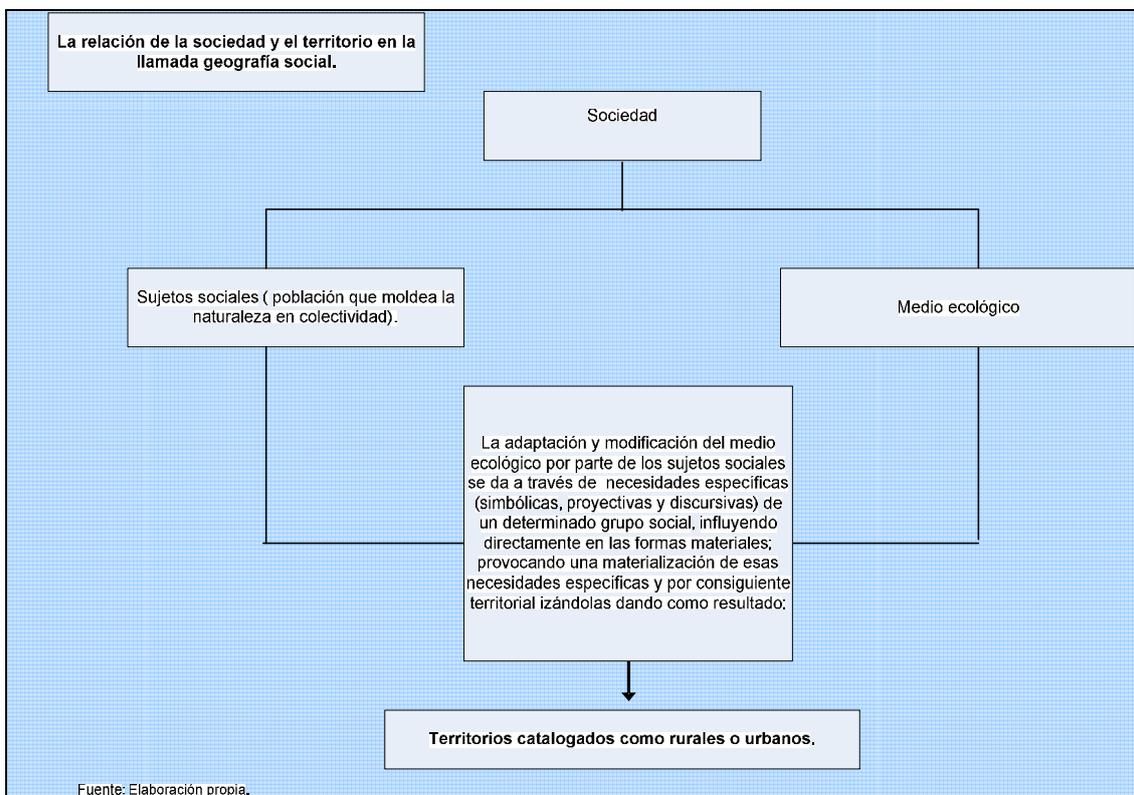


Figura 2

Esta ola llamada geografía crítica, explicó que, el moldeo de las ciudades, tanto en su estructura como en su dinámica, no se circunscribe a un aspecto material. A la parte visible del espacio se le sumó y ponderó la importancia de los sujetos y sus relaciones sociales, en su categoría de modeladores de territorialidades, de igual manera en las ciudades como en el campo, relaciones sociales expresadas en su forma simbólica (imaginario cultural), discursiva (aspectos políticos), jurídica e ideológica (por consiguiente política). Así, el estudio de las ciudades tomó en cuenta, además de la estructura física o material de éstas, aspectos políticos, económicos, de tipo simbólico y cultural (ver figura 2).

Ligado a lo anterior, la realidad reveló una necesidad de estudiar asuntos urbanos donde se debía tomar en cuenta dicha complejidad espacial que saltaba a la vista. Las consideraciones teóricas que apuntalaron esta inquietud de incorporar nuevos elementos al análisis urbano, fueron por parte del teórico urbano Henri Lefebvre, hacia los inicios de los años sesenta. Él, en su obra "Espacio y Política" (1976) logra exhibir la relación entre el espacio urbano y el poder, expresado en las ciudades y llevado a la práctica, por agentes políticos de diversos estratos. Esta relación dialéctica siempre existente y poco expuesta, mereció la atención por parte de la geografía urbana para explicar la forma en que se moldeaban y territorializaban los espacios.

Tal perspectiva renovó la reflexión sobre los problemas urbanos en tres formas:

“a) Rechazando la idea de la autonomía del espacio urbano y aceptando el concepto de espacio socialmente producido; b) politizando los problemas urbanos al hacer hincapié en la relación entre el Estado y las clases sociales, originada por las contradicciones urbanas; y c) introduciendo una serie más

amplia de agentes de la escena urbana, particularmente los movimientos sociales " (Coelho,1995).

Lefebvre, desarrolló una manera de explicar los procesos urbanos tomando en cuenta a la sociedad como elemento activo y como principal modelador del territorio; además, suma al análisis urbano, tres elementos cruciales para entender la forma en que se estructuran y materializan los espacios urbanos: el elemento histórico, político y económico-social.

Para los ochenta y en adelante, se dio un interés en desarrollar estudios urbanos donde se enfatizó en temáticas como: la dinámica demográfica en su conjunto (migración, población, natalidad, defunciones...), estudios ambientales (desechos sólidos, residuos contaminantes, aguas negras, contaminación atmosférica, desertificación) y un gran bloque de estudios en el área de planeación urbana. Aquí destacan temas como los asentamientos irregulares, la expansión de fronteras físicas de la ciudad, la pobreza y la marginación urbana, el mercado de trabajo, los empleos y las actividades económicas.

Es de destacarse que los estudios, en cuanto a problemáticas de la ciudad, su expansión, gestión y planeación, tomaron gran fuerza durante los últimos 20 años del siglo XX y lo que va del XXI. "La aplicación de políticas de la vivienda en todo el continente, produjo una ola de estudios sobre la política de construcción de casas populares, asentamientos, solares y servicios" (Garza y Schteingart, 1978)

Durante este período es en el que la geografía (sólo un sector de investigadores) retomó el paradigma urbano francés de Lefebvre y comenzó a desarrollar una serie de investigaciones, las cuales se sustentaban teóricamente en él. Y donde, el móvil de estudio, es un espacio socialmente construido, concepción con la cual se parte para realizar los análisis urbanos.

Ahora, no sólo fue esencial la incorporación de nuevas corrientes teóricas y su exposición en temas selectos de la cuestión urbana. Para que se desarrollara la investigación urbana, la importancia de la creación de centros de investigación donde se desarrollan estudios con diversos enfoques en relación a procesos urbanos fue fundamental, ya que, se convirtieron en semillero de destacados investigadores urbanos que en la actualidad son reconocidos a nivel regional e internacional.

Schteigart argumenta que:

"El surgimiento de este campo de estudios está relacionado claramente, no solo con el grado de urbanización de los países involucrados y la importancia de la problemática urbana, con los procesos y cambios económicos y sociopolíticos particulares de cada entorno nacional, sino también con la evolución de las Ciencias Sociales y de las instituciones donde tanto la investigación como la formación de especialistas en estas áreas del conocimiento han podido alcanzar cierto grado de desarrollo" (Schteingart, 2000, 12).

En el caso de México, hacia los sesenta, se creó el Centro de Estudios Económicos y Demográficos del Colegio de México y el Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México.

El Instituto de Geografía, en su estructura interna, creó un área de investigación social, donde se especializaron en la realización de estudios de corte urbano; aún cuando no existe una correspondencia de su producción científica en asuntos urbanos, con los cambios de rumbo teórico que se presentaban a escala mundial (investigaciones críticas) en el momento de su formación, no se le puede restar la importancia de su aportación en bloque, de los conocimientos vertidos en estudios de corte cuantitativo. Ya que, desde su perspectiva, dieron una explicación rigurosa a una parte importante de las inquietudes que producía la dinámica urbana del país a diversas escalas.

A partir de los sesenta, se desarrollaron grandes redes de información de corte urbano a escala regional (América latina). “La comisión para el desarrollo urbano y regional de la CLACSO, se mostró muy activa desde comienzos de los 60 en la promoción de seminarios y el fomento de publicaciones. Por ejemplo, patrocinó la revista chilena EURE (Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos), la SIAP (Sociedad Interamericana de Planificación), reunía a los planificadores y editaba la primera revista latinoamericana de alcance continental” (Coelho, 1995).

Para la década de los ochenta, en México las áreas de posgrado comenzaron a destacar por la investigación sobre problemáticas urbanas, “En los ochenta es cuando podemos hablar de la existencia de una comunidad científica bastante consolidada” (Schteingart, 2000, 13). La facultad de arquitectura de la UNAM, en su anexo de Urbanismo, toma un papel fundamental y, retroalimentándose de fuentes de información fresca, como lo fueron la presencia de la Revista Ciudades y la Revista Vivienda, llevaron a cabo estudios de gran dimensión, tutorados muchos de ellos por la investigadora Carmen Valverde y

posteriormente por Ignacio Kunz; además de la traducción al español de obras representativas de la Sociología francesa, ayudaron para que pudieran ser conocidos, leídos y recuperados autores como Lefebvre.

Es precisamente esta condición de acceso a la teoría urbana francesa marxista en idioma español, la que posibilita el conocimiento y la socialización de conceptos como el de “espacio social”, categoría teórica que se recuperó posteriormente, no sólo por sociólogos o arquitectos urbanistas, sino por geógrafos investigadores de la UNAM, que no estaban aglutinados en un centro de investigación específico.

En el entendido de que esta investigación parte de una concepción de “espacio social” como objeto de estudio geográfico, resulta de suma importancia ubicar a su creador, sus aportes y las características con que se distingue el estudio realizado desde esa perspectiva, además de apuntalarlo con aportes de los teóricos sucesivos, que lo han recuperado; contenido que se desarrolla en el siguiente apartado de este primer capítulo.

## 1.2 El espacio urbano como producción, como campo de poder político y como determinación histórica.

Uno de los teóricos por excelencia que han trabajado procesos relacionados con la ciudad, ha sido Henri Lefebvre, el teórico francés, expone en sus obras la idea de un espacio construido socialmente. Esta afirmación explica que el espacio es un producto de las relaciones sociales. El carácter social del espacio, por tanto construido, se aleja exponencialmente de la idea de un espacio dicotómico sociedad/naturaleza. Para Lefebvre no existe una independencia entre espacio físico/ geométrico y la sociedad, habrá, por consiguiente, una producción de espacio siempre y cuando alguno de los sectores que componen la sociedad, lo demande con una acción que persiga un fin social. Complementariamente, este espacio se vive y, a la vez se crea a través de la práctica diaria de la cotidianidad, otorgándole el carácter de histórico, a través del tiempo.

Algunos de los grandes aportes de Lefebvre al estudiar el espacio urbano fueron el de analizarlo como: un producto social, político e ideológico, es decir, un producto histórico. También, parte de una concepción de lo urbano, en la cual se encuentran estrechamente vinculados tres elementos: el espacio, la cotidianidad y la reproducción capitalista de las relaciones sociales (Lezama, 1993, 250). Por esto, la problemática urbana, tal y como la plantea Lefebvre, está íntimamente relacionada con la vida cotidiana, puesto que las relaciones capitalistas se reproducen diariamente, mediante el uso cotidiano del espacio.

En su libro *Espacio y política* (1976), explica cuatro hipótesis o formas de conceptualizar el espacio; la exposición que hace de cada una de ellas, muestra

las diferencias teórico epistemológicas para determinar al espacio. La recuperación de esas reflexiones tiene relevancia, ya que son niveles de análisis del espacio urbano, en las que cada una de ellas se compromete, hasta cierto grado, con técnicas y metodologías muy específicas en la explicación de lo que entienden por espacio urbano.

La primera de ellas, hace alusión al espacio como: "vacío y puro, lugar por excelencia de los números y de las proporciones, del áureo número, por ejemplo es visual y por lo tanto, dibujado, espectacular; se puebla tardíamente de cosas, de habitantes y de "usuarios", en la medida en que ese espacio demiúrgico tiene una justificación linda con el espacio abstracto de los filósofos, de los epistemólogos". (Ver figura 3)

La segunda hipótesis. El espacio social, el cual está definido como "un producto de la sociedad, comprobable y que depende ante todo de la contrastación, por ende de la descripción empírica, antes de toda teorización". Éste, es "consecuencia del trabajo y de la división del trabajo; a éste título, es el punto de la reunión de los objetos producidos, el conjunto de las cosas que lo ocupan y de sus subconjuntos, efectuado, objetivado, por tanto, funcional".

La tercer hipótesis, menciona al espacio como instrumento político dirigido deliberadamente y acotado. "Es un procedimiento en manos de "alguien", individuo o colectividad, es decir, de un poder (por ejemplo, de un estado), de una clase dominante (la burguesía) o de un grupo que puede, en ciertas ocasiones, representar a la sociedad global y, en otras, tener sus objetivos propios, por ejemplo los tecnócratas", el cual implica el proyecto, la estrategia.

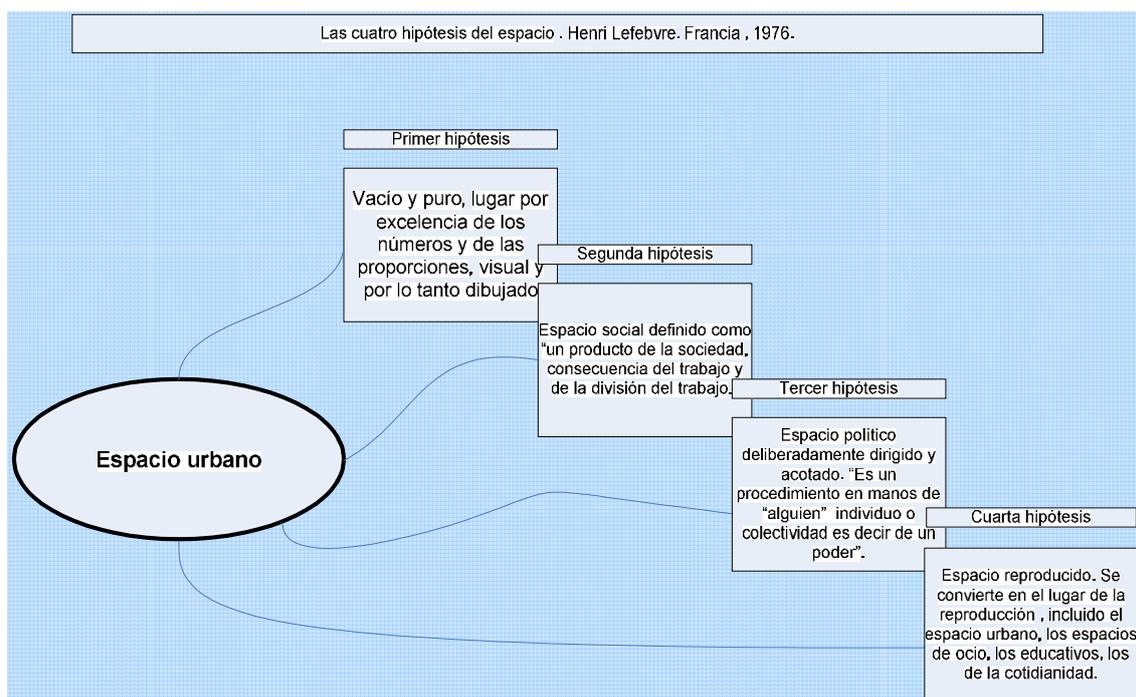


Figura 3

En la cuarta hipótesis, Lefebvre argumenta el reforzamiento de la tercera hipótesis; así, el espacio "se convierte en el lugar de esa reproducción, incluido el espacio urbano, los espacios de ocio, los espacios denominados educativos los de la cotidianidad, etc. Esa reproducción se realiza a través de un esquema relativo a la sociedad existente, que tiene como característica esencial la de ser unidad desunida, disociada, y manteniendo una unidad, la de la fuerza dentro de la fragmentación".

Al presentar estas cuatro formas de cómo se define el espacio, el teórico asume que el espacio urbano, en ninguno de los casos, es algo dado, como si fuese una dimensión a priori de la constitución espacial. Además, argumenta que el espacio urbano objeto de la planeación no es objetivo ni "puro", no es un objeto científico y mucho menos posee un carácter neutral. Por lo tanto, las ciencias

que utilicen el espacio en sus análisis deben dejar a un lado el espacio formal, ya que ésto implica llevar a cabo un proceso rígido de la " forma espacial", además de que posee un postulado implícito que lo asume riesgosamente como un espacio apolítico.

Ahora bien, el espacio urbano es una producción social, ¿por qué? Las argumentaciones para afirmar que el espacio tanto geográfico como urbano, son un producto social. Y se basa en el hecho mismo de la transformación de la naturaleza a causa del trabajo del hombre. En el momento en que el hombre le da un uso al paisaje o a sus elementos, se produce un espacio social; pero esta producción social no ocupa al hombre de manera individual, sino colectivamente. "El carácter social del espacio proviene de la sustitución del "espacio natural", por aquel que el hombre crea en su vida práctica" (Lezama, 1993, 254).

Al respecto, Ortega Valcárcel, en su libro *Los horizontes de la Geografía* (2000), refuerza la idea del origen social del espacio. Argumenta que se debe tener en cuenta al espacio como un producto social, el cual es resultado de una vasta mezcla de decisiones, tanto individuales como colectivas, a muy distintas escalas. El valor de los individuos como agentes protagonistas se da a partir de su pertenencia a una comunidad local, es decir, a una formación social.

Así, "El espacio debe ser entendido como una dimensión de las relaciones sociales. La sociedad humana se desarrolla como espacio. Éste es una de sus formas o componentes. No podemos decir; aunque la expresión sea habitual, que la sociedad ocupa el espacio, o se extiende en el espacio, porque tales

expresiones denuncian y descubren una concepción del espacio como materialidad ajena o contrapuesta al sujeto social" (Ortega, 2000, 512).

El objeto de estudio de la Geografía es el espacio, pero no un espacio geométrico, sino un espacio social en toda su extensión; pensado, materializado y vivido socialmente, "la Geografía tiene qué ver con el espacio como construcción social. Construcción cuya materialidad arraiga en la práctica cotidiana de la reproducción, en la transformación de la naturaleza, arraiga también en las representaciones que acompañan a esas prácticas sociales y que orientan en unos casos, las propias prácticas, o las formalizan, en otros. Y arraiga el discurso sobre esa construcción" (ibidem, 521).

La postura del geógrafo Milton Santos, afirma de igual forma el origen social del espacio, y basándose también en Lefebvre, sostiene que el espacio es "un conjunto de formas representativas de las relaciones sociales del pasado y del presente, con una estructura representada por las relaciones sociales que ocurren ante nuestros ojos y que se manifiestan por medio de los procesos y las funciones. El espacio es entonces un verdadero campo de fuerzas cuya aceleración es desigual. Esta es la razón por la que la evolución espacial no se realiza de forma idéntica en todos los lugares" (Santos, 1990, 138).

Este espacio está compuesto por los siguientes elementos: los hombres, empresas e instituciones, infraestructura y medio ecológico. Elementos que se comportan de forma relacional y, dependiendo de cada proceso, poseen una jerarquía de importancia y desempeño. Componentes que exponen de manera explícita que el espacio social no es algo surgido de la nada, negando que exista,

antes de que interactúen estos elementos de una forma compleja y relacional. En el momento en que la sociedad le da dinámica a cada uno de los elementos, transforma continuamente el espacio ya construido (ver figura 4).

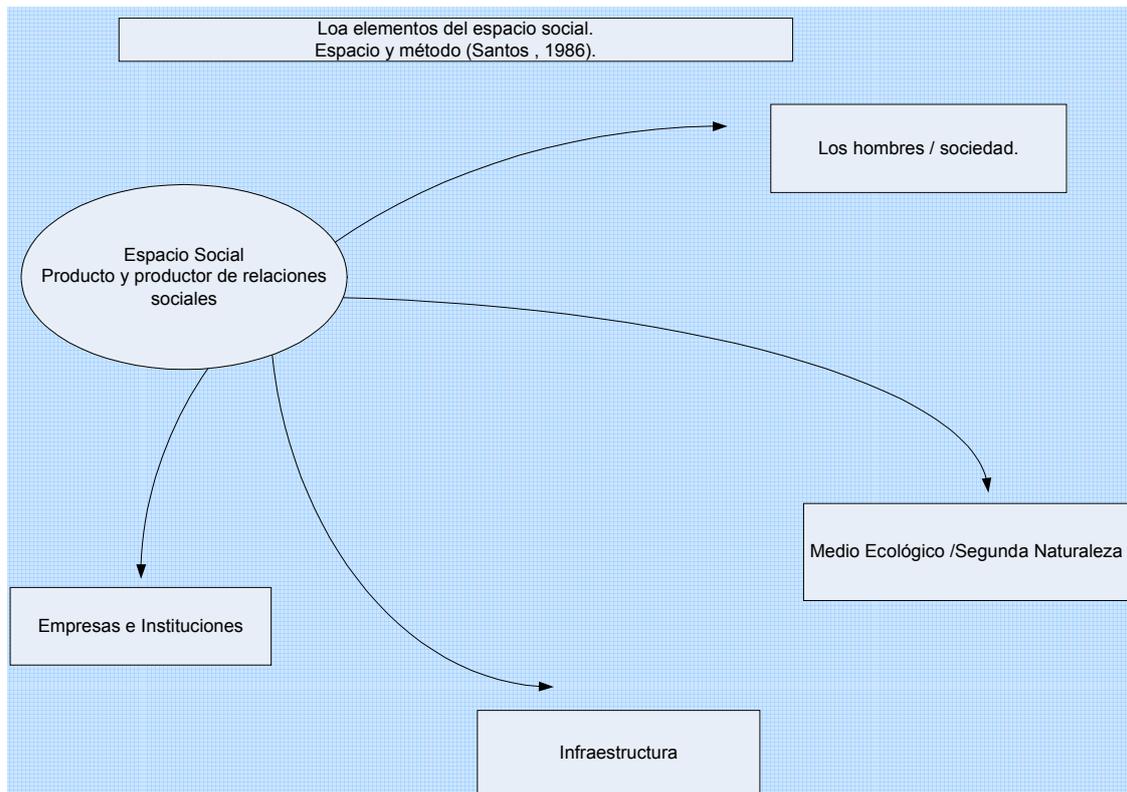


Figura 4

Hacer hincapié en que éste no es el espacio de los matemáticos, ni de los cartógrafos, donde está presente a priori a la actividad social, previo a ocuparse de “algo”, Smith argumenta que, “El espacio no es más un accidente de la materia sino es el resultado de la producción material” (Smith, 1990, 66-96), producción que se da al realizar una transformación del medio ecológico mediante el trabajo del hombre en sociedad y las relaciones que su praxis construye. El espacio social es el construido, producido y proyectado por sujetos jerarquizados socialmente quienes ejercen sus ventajas o desventajas histórico-sociales para resolver sus necesidades colectivas.

Es así que, el espacio urbano y su mayor expresión formal, la ciudad, es un espacio producido socialmente donde existen una “N” cantidad de procesos detonados por la práctica social cotidiana, “la ciudad concentra la creatividad y da lugar a los más altos productos de la acción humana, en la ciudad se expresa la sociedad en su conjunto, tanto las relaciones de producción que constituyen la base económica, como la superestructura; la ciudad proyecta sobre el terreno a la totalidad social; es económica pero también es Cultural, institucional, ética, valorativa, etc. (Lefebvre ,1976, 141)” donde se expresa una jerarquía social de su elemento “Hombres” (que propositivamente podría adecuarse y llamarlo: Sociedad o sujetos sociales), sus intereses y las formas con que los obtienen por medio del ejercicio del poder ya sea institucional, cultural o simbólico.

Al tener claro que, el espacio urbano para producirse requiere necesariamente de una intención social, es claro que es más complejo que la relación sociedad-(como componente demográfico)-naturaleza. El espacio construido y entendido de esta forma adquiere una importancia de dimensiones gigantescas cuando la escala a la que está hablando en cuanto a procesos abarca no solo a la ciudad en su parte material, sino a la construcción de un espacio regional, metropolitano lleno de complejidades de tipo económico, político y social relacionadas históricamente, donde se produce y se consume al mismo tiempo.

Veamos ahora, ¿Porqué el espacio geográfico en este caso urbano es político e ideológico? Una de las características fundamentales del espacio de Lefebvre es su condición política, particularidad que otros enfoques urbanos no toman en cuenta. Una explicación significativa de la naturaleza política del espacio es desarrollada en el artículo llamado “De reflexiones sobre la política del espacio”. Este artículo de Lefebvre explica las diferencias entre los postulados

de 1960 y 1970 en la planeación urbana, que se centra en la concepción del espacio y donde el elemento político, tiene un significado sustancial.

Para comprender la condición política del espacio urbano, se debe comenzar por asumir que el espacio no es algo dado, no es “una dimensión específica de la organización espacial” (tema desarrollado en el punto previo). Partiendo de que es un producto social, resultado de las necesidades de un cúmulo de grupos sociales, el primer punto en el que se posa su condición política, es que todo espacio social, ya sea urbano o rural, requiere ser gestionado; al respecto el espacio urbano ha visto desarrollada esta gestión por medio de la planeación urbana también llamada planeación territorial.

Para Lefebvre el pensar que la gestión y por consiguiente la planeación urbana sobre la ciudad o el campo, fuese objetiva y neutral, es un error que instala al desarrollo de la corriente en una condición apolítica. Si efectivamente se quiere planear el espacio, que es uno de los propósitos de la corriente urbana, se debe comenzar por aceptar que este acto (la planeación), no se ha dado de una forma neutral, tiene implícito un juego de poder donde han resultado beneficiados algunos sectores sociales y perjudicados otros tantos.

Si sobre esta afirmación se piensa la conformación de la ciudad de México históricamente, efectivamente se llega a exponer que la ciudad ha sido construida con base en actos políticos que han resuelto a favor o en contra de sectores diversos de la sociedad que le ha dado vida; por consiguiente, la ciudad, extraída de la idea parcial de solo atender lo material, ha sido conformada por un conjunto de decisiones, actos, y posturas políticas que han

tenido consecuencias en ámbitos que sobrepasan el soporte material y se trasminan a la vida cotidiana de las personas situándolas en condiciones específicas de vida.

Ahora bien, atendiendo ya a un espacio social, habrá que tener cuidado de suponer que, tanto los agentes como los elementos y los procesos que lo conforman son neutrales, debido a que las acciones de grupos sociales grandes o pequeños nacen de una necesidades de tipo material o formal no puede tomarse como neutral, ni sus acciones ni los métodos que utilizan para responder a sus propias demandas.

En ese sentido, Lefebvre argumenta: “El espacio no es un objeto científico removido de la ideología y la política, siempre ha sido político y estratégico. Si el espacio tiene un aire de neutralidad e indiferencia en relación a sus contenidos apareciendo “puramente” formal, es precisamente porque ya ha sido ocupado y usado y ha sido el blanco de procesos pasados cuyas trazas no son siempre evidentes en el paisaje” (Peet, 1977).

El espacio absoluto, geométrico, es sinónimo de un espacio objetivo y neutro; frente a esta afirmación se da una ruptura fundamental y se arguye ahora que, el espacio social, tiene un carácter político al momento de ser resultado de decisiones tanto individuales como comunales; es decir, de un poder como lo es el Estado, la clase dominante, o algún grupo grande o pequeño que represente a un sector de la sociedad. “Semejante espacio se va poblando atendiendo a los decretos del poder, con cierta arbitrariedad”. El espacio urbano, al lidiar con la planeación, ineludiblemente evoca una amplia política del espacio; por tanto,

este espacio político es funcional en el momento en que su discurso o materialización implica un proyecto o una estrategia, que beneficia los intereses de un grupo social.

La ciudad de México, como cualquier ciudad del mundo, se ha construido de acuerdo a estrategias políticas que se han concretizado en los diversos elementos que conforman al espacio social. “existe una política del espacio porque el espacio es político” (Pett, 1977). El espacio social no es apolítico y mucho menos neutral.

Lefebvre sustenta:

“El espacio ha sido conformado y moldeado a través de elementos históricos y naturales, pero siempre éste ha sido un proceso político. El espacio es político e ideológico es un producto lleno de ideologías. El espacio que parece ser homogéneo, que parece ser completamente objetivo en su forma pura, así como lo estimamos es un producto social... como todo, el espacio es un producto histórico” (Idem, 1977).

Siendo la ciudad un espacio que se produce y se consume al mismo tiempo, inseparablemente de las reglas y actores económicos que le dan vida, el estudio urbano en sus tres fases (planificación, gestión o diseño) expone un ejercicio del poder político, cuyos resultados involucran generalmente a sectores mucho más amplios que los sectores tomadores de decisión, en cualquiera de los ámbitos (económico, político administrativo, social, cultural..) y sus múltiples mezclas imaginables ( económico-político...). (Ver figura 5)

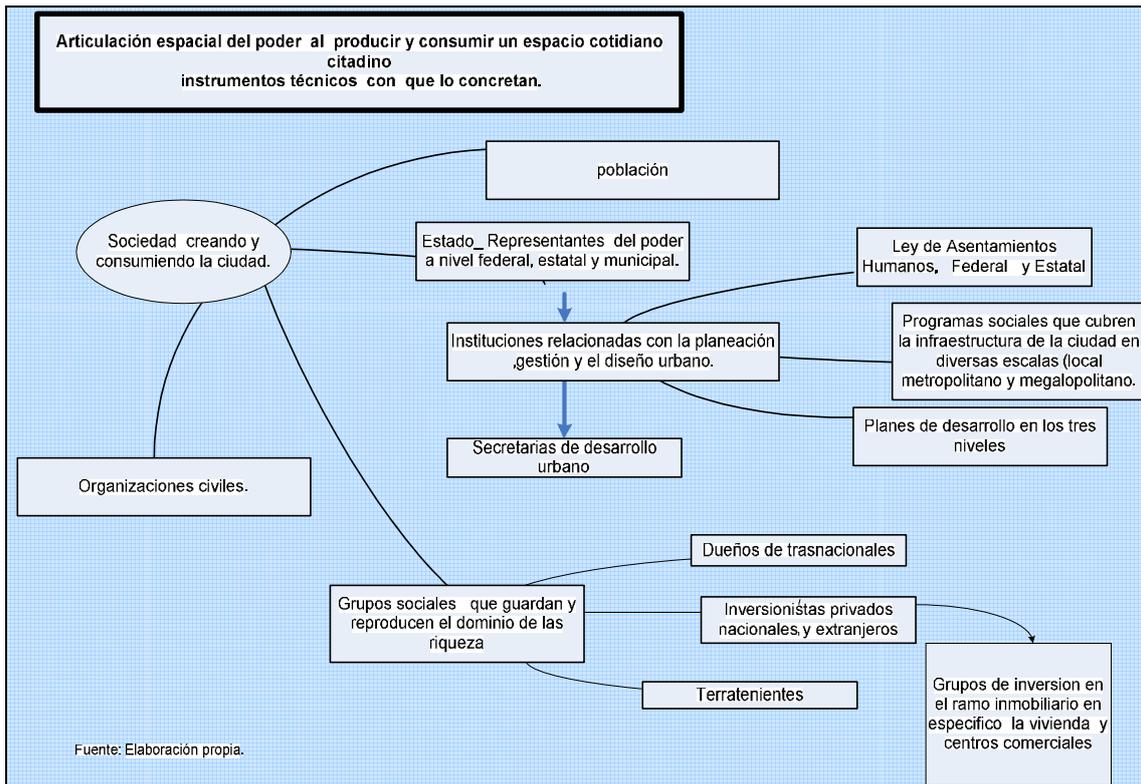


Figura 5

Tanto la gestión como la planificación por parte del estado, definen como se ejecuta el “modelo” de ciudad basado en el molde económico dominante, y hacen del “plan” su decálogo particular, por consiguiente, el plan de desarrollo, avalado por las comisiones y secretarías de estado, es el documento que jurídicamente valida el ejercicio del poder de un bloque de sujetos sociales sobre la totalidad social que le da vida a la ciudad.

Otro agente que forma parte de la articulación espacial del poder, son los grupos dueños del capital; aquí, los inversionistas privados son agentes que tienen que ser tomados en cuenta. En este trabajo específicamente los inversionistas relacionados con la industria de la construcción en su ramo de vivienda. Las inmobiliarias como capital privado generan una transformación del espacio material y formal, desplegando una serie de acciones donde se

ventila una concentración del poder asentado en la generación de relaciones de producción que resulten aptas para la acumulación de capital.

Existen grupos sociales que, en el momento de crear una organización consolidada, acceden a exigir y ejercen un poder como ciudadanos participantes de la ciudad. La exposición de esta articulación espacial del poder explica los conflictos que surgen a partir del ejercicio del poder en el desarrollo de la vida cotidiana de la ciudad.

Finalmente, ¿Por qué es importante tomar en cuenta la característica histórica del espacio urbano? La frase de Lefebvre “El espacio ha sido conformado y moldeado a través de elementos históricos y naturales, pero siempre éste ha sido un proceso político” expresa que al igual que las otras distinciones (político, producto social) fundamentales del espacio social su condicionante histórica es inherente a él.

La tarea interpretativa del espacio, se lleva a cabo sobre procesos actuales, a los cuales se les encuentra lógica indagando sus condiciones pasadas que ayudaron a que, en algún momento, fuera totalidad y en el momento de analizarlo en la realidad se convierte en un contexto, histórico en toda su extensión. La forma en que se interpreta el espacio, se fundamenta en los hechos históricos que lo antecedieron y los que lo rodean.

Harvey enuncia:

“El espacio es la proyección de la sociedad, solo podrá ser explicado desentrañando en primer lugar su estructura y el funcionamiento de la sociedad o formación social que lo ha producido, hay que aproximarse al estudio espacial a través del análisis histórico de las bases de los modos de producción de la formación social” (Harvey, 1977, 138).

La importancia de tomar en cuenta la dimensión histórica del espacio, en Geografía, se basa en que ésta es una característica inherente al ser social y su práctica, por lo que no se puede disgregar en un análisis de mismo. Además, existen elementos del espacio que, por diversas razones, ya no se encuentran materializados sobre el territorio, pero son cruciales para entender los procesos que ha sufrido y que sufre, y la única forma de recuperarlos es aplicar una visión histórica al análisis.

El espacio, deriva de procesos pasados, e interactúa con los presentes. La misma praxis social, es un proceso y como tal, posee historicidad. Finalmente, no existe un proceso sin historia y el tiempo convertido en historia, en un espacio socialmente construido, es una interacción de tiempos políticos locales, nacionales y globales.

Nuestra interpretación material y discursiva del espacio, se encontrará alimentada o limitada, según la cantidad de fundamentos históricos del proceso a estudiar, el tiempo no se tiene que ver como lo transcurrido solamente, sino como la suma de una condición y contexto históricos entendido como el entorno social actual.

Ahora, esto, trasladado a la ciudad, hace necesario situarla no solo como un terreno construido y dotado de funcionalidades que saltan a la vista y que, erróneamente se tomen como el contexto histórico. Como se argumenta la determinación histórica, es una simbiosis entre condiciones históricas pasadas y contextos históricos del presente, solo así la tarea interpretativa discurrirá con mayor lógica. Esto quiere decir que es necesario situar a la ciudad en muchos de los casos como el producto de adecuaciones estructurales para el funcionamiento de las reglas económicas que lo sustentan, entender su centralidad como una determinación histórica en concordancia con el desarrollo del capital.

Comprender cómo los agentes en distintos episodios y en distintos espacios, han tenido protagonismos diversos y cómo la inversión privada se ha visto desprendida de objetivos que resultaron temporales hasta que funcionaron al sistema que les dio vida; brincando de una focalización en el campo, a un boom industrial y, posteriormente, perfilándose al “hit” del sector terciario.

Mientras se argumenta que el sector industrial, en su modalidad fordista, va en declive, la industria de la construcción se sitúa en una bonanza y se ha convertido en un sector de inversión de grandes beneficios económicos, sobre todo en el caso de la ciudad de México. La presencia, función y expansión de las inmobiliarias en la zona de estudio se cimienta en condiciones históricas multidireccionales, adecuaciones y ajustes del sistema capitalista que ya sucedieron pero que, aunadas a las condiciones sociales actuales, permiten que siga transcurriendo.

Los espacios urbanos, históricamente tienen un ritmo material y formal propio, guiado por diversos agentes y prácticas sociales, algunas de ellas, lentas en su desarrollo y otras, atomizadas o vertiginosas. Podría decirse que existen dos tipos generales de ritmo con el que transcurre el espacio: el primero es lento, y se traduce como una evolución constante; en él, la cultura tiene mayor posibilidad de aglutinar saberes histórico-sociales y crear identidades colectivas.

Por otro lado, el segundo es un ritmo acelerado y vertiginoso, donde los elementos del espacio también son claros, aunque expresen un esquema confuso y desordenado. Esto se expresa, generalmente, porque el ritmo del espacio está íntimamente ligado con el ritmo científico tecnológico. La evolución de la ciencia y la tecnología, ligada al modo de vida occidentalizado, tiene como resultado espacios muy inestables y cambiantes en aspectos de producción de bienes (vivienda), el aspecto físico de la ciudad y de su ideal de vida en la ciudad, en su actividad cotidiana.

Cuando la tecnología da un salto, el ritmo del espacio lo da de igual forma en un espacio capitalista globalizado, condición inherente de la ciudad actual, la producción de bienes históricamente es cada vez más inestable y poco duradera, y no solo de bienes de consumo, sino de símbolos y de consignas. La fecha de caducidad y su introducción de “consumirse antes de”, está permeada en todos los aspectos de los espacios globales.

La caducidad de los productos en el mercado, el tiempo que dura la expectativa de un estreno de cualquier objeto, así como el empuje de una lucha social, tienen un periodo de vida cada vez más corto; las casas, los coches, las estancias

en los trabajos, el día, en general todo lo que involucra al espacio se atomiza y acelera al acercarnos cada vez más a la ciudad global, todo esto, en su conjunto, es una condición y determinante histórica.

En resumen, estas tres anotaciones expresadas por Henri Lefebvre y apuntaladas por teóricos como Milton Santos y David Harvey, entre otros, constituyen una importante herramienta teórica para indagar las distintas dimensiones que interesan desde la perspectiva geográfica, con relación al estudio de lo urbano y de la ciudad ya que, a través de ellas, se identificaron categorías de análisis (espacio social, poder político y determinación histórica) con las que se desarrolla la presente investigación.

### 1.3 Las dimensiones del espacio urbano, desde la geografía social.

Para definir y acotar procesos como lo son el crecimiento de la ciudad, la metropolización o la macrocefalia (conceptos presentes en la vida cotidiana), es necesario comenzar por explicar qué es el espacio urbano, y esto con base en la teoría del espacio social antes expuesta.

¿Qué se entiende por espacio urbano?, ¿Qué elementos se implican al hablar de espacio urbano? El espacio urbano es un concepto que, en su explicación más simple comprende un territorio con grandes extensiones construidas y habitado por una población considerable para ser catalogado como densamente poblado, el cual posee ciertas características específicas en su estructura como son la disponibilidad de servicios de uso como agua potable, alcantarillado, funciones especializadas, estructuras multifuncionales, etcétera. Además de contener en él

una cantidad de personas que sobrepasa los 15,000 habitantes; en el caso específico de la clasificación de asentamientos que se usa en México, que se basa en la clasificación de asentamientos humanos de Luís Unikel. No obstante, espacio urbano, es un término más complejo de lo que expresa la simple idea de lo visualmente tangible.

De acuerdo con los aportes de los teóricos Milton Santos y Ortega Valcárcel, éste quedaría organizado de la siguiente forma: un espacio que está compuesto por una parte materializada, cuantificable, que se puede ver y tocar. Dentro de este grupo, se encuentra la sociedad, las ciudades como estructura física, que incluyen servicios materiales ofertados y el territorio (paisaje). A este conjunto de elementos, comprendería un espacio concreto o absoluto.

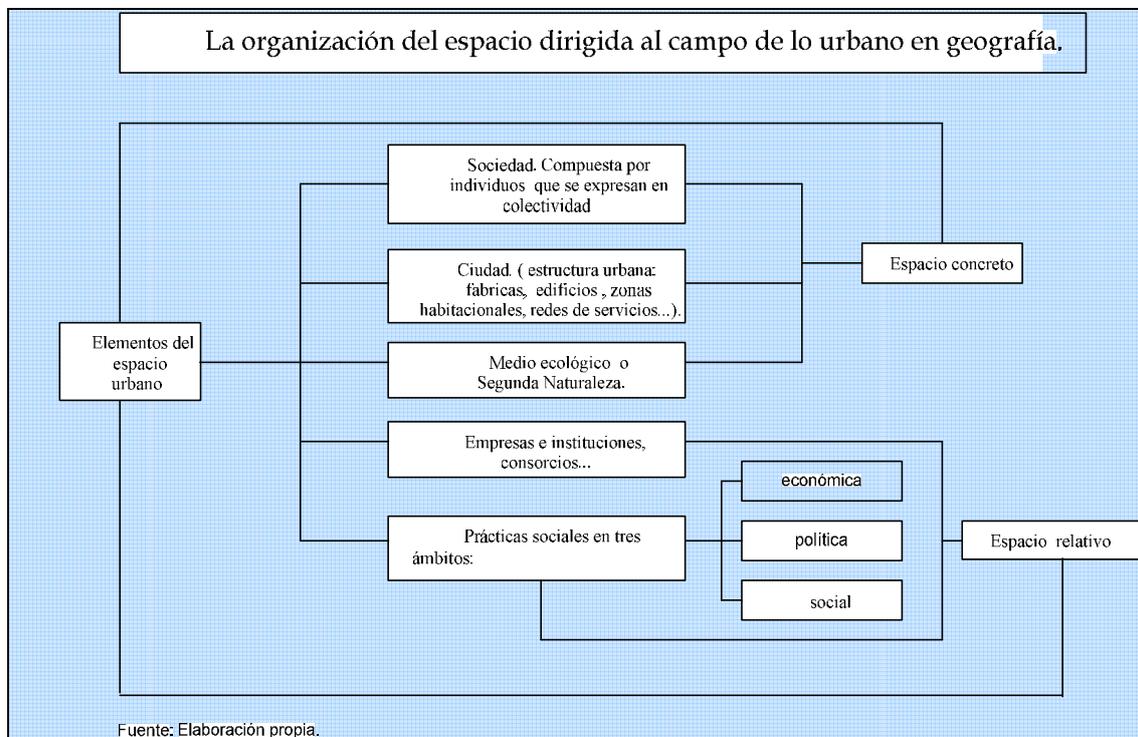


Figura 6

Complementariamente a la parte material del espacio urbano, se encuentra su parte formal; en ella se encuentran las prácticas sociales (política y cultura), así como las empresas e instituciones que no son un sujeto social ni una materialidad en todos los casos. (Ver figura 6)

Existen también tres dimensiones del espacio urbano presentes en su producción y reproducción. La primera es la económica; ésta participa en la constante mutación de los espacios urbanos con la adopción de un modelo económico y, por consiguiente, una forma de producción. “El espacio aparece como fuerza productiva para desplazar y suplantar a la naturaleza, ahí se concentran los progresos técnicos, el conocimiento, las formas de organización social y se potencializan las capacidades productivas de una ciudad” (Lezama, 1993, 255).

La ciudad es un espacio que incorpora su dinámica a la lógica de una producción capitalista, la cual le obliga a ser homogéneo (globalización) en su discurso y compartir la idea de su desarrollo, pero fragmentado en su realidad social. Esto, se expresa con la evolución y adecuación de un modelo de crecimiento central, una centralización de poder, de estructura urbana y servicios, además de relaciones de producción.

La segunda es una dimensión política, como nodo de un sistema de gobierno, de un Estado- Nación. También porque en éste, se materializan las necesidades de grandes o pequeños grupos sociales a través de la industria de la construcción en su ramo inmobiliaria. Esto implica la toma de decisiones y una generación de relaciones sociales que no solamente son discursivas ya que

además de involucrar al poder gubernamental se asocia al poder de diversos grupos sociales que se confrontan o acompañan en el acto de delimitar áreas de actuación.

Espacio político donde la confrontación de sectores sociales no solo es discursiva sino también es técnica, productiva y jurídica; es decir, material formal y comunicativa.

La tercera posee una dimensión social al, ser resultado de una relación metabólica entre los sujetos y los objetos es decir por ser un espacio socialmente construido. En este sentido, la participación que tiene la cultura en esa dinámica, es retomada por medio de símbolos y signos que construyen la formación y la reproducción de identidades colectivas (lenguaje). Éstas, tienen papeles destacados en la producción del espacio. La cultura es un “conjunto singular de formas fenoménicas que presenta una sociedad concreta como efecto históricamente multideterminado por las condiciones particulares de desarrollo de las regularidades generales de su formación económico social” (Bate, 1984, 24).

La idea central, al exponer y recuperar un espacio urbano de este corte, es explicar la realidad de la metrópoli de la ciudad de México, donde existe una vida permeada por un modelo económico dominante, articulado con elementos políticos y culturales de lugares que conforman su zona metropolitana. Muchos de los procesos urbanos que esta expresa, son moldeados por el capitalismo.

#### 1.4 La ciudad producto de la necesidad y acción humana.

Para definir y acotar el análisis urbano desde la perspectiva geográfica, es necesario explicar lo que representa la ciudad. Para ello, es indispensable adecuar este concepto al marco teórico planteado por Henri Lefebvre, Milton Santos y José Ortega Valcárcel.

Quienes poseen el enfoque del espacio geográfico socialmente construido, sostienen que la ciudad manifiesta la necesidad y transformación de la sociedad, mutaciones originadas por cuestiones económicas, políticas y sociales. En la ciudad, se expresa la sociedad en su conjunto, tanto las relaciones de producción que constituyen la base económica, en el resto de las dimensiones (simbólica, jurídica, cultural). Esta postura, habla de una proyección sobre el territorio de la totalidad social.

Al ser tanto en su parte material, como en su parte formal, un producto imaginado y adecuado a las necesidades del hombre en colectividad, el espacio tiene la característica de satisfacer la necesidad social histórica capitalista. Luego entonces, el espacio urbano es una mercancía que se consume productiva o improductivamente, consumo que va de la mano del modo de producción capitalista que históricamente lo rige y que asuma en sus distintos episodios históricos.

En la actualidad “la globalización neoliberal, sin embargo, ha impuesto cambios al proceso urbano, por eso aun cuando conserva su esencia, las ciudades se transforman para adecuarse a las nuevas exigencias del capital transnacional,

con lo cual han surgido las megalópolis y la ciudad global” (Delgado, 2004, 142).

Siendo uno de los principales territorios de la expansión del capital, en ella existe una lógica de la producción material que “se traduce en la construcción de espacios habitables donde se impone la búsqueda del beneficio capitalista. La ciudad aparece finalmente como el territorio en el que se desarrollan la vida cotidiana, es el espacio-tiempo donde se contiene una forma específica de la agrupación y de la centralidad, esta sería la creadora de la segregación, la dispersión y la suburbanización” (Lezama, 1993, 250).

Lo urbano se materializa en la ciudad en formas concretas específicas, que dependen de dimensiones locales (sociales, económicos y políticas), engarzadas a procesos situados en distintas escalas territoriales. Dentro de esta misma perspectiva, se asume una ciudad que no se piensa tan sólo como la parte material, lo construido, sino como un espacio social complejo donde existe una parte materializada del territorio, donde existen actores, funciones y, además existen procesos que no se materializan en algún momento y a la vista de la sociedad como lo político y lo ideológico.

La ciudad entrama procesos relacionales que requieren de una interpretación preponderantemente cualitativa, y que no ve en la demografía su dimensión fundamental, ya que en ella se expresan tanto las relaciones de producción que constituyen la base económica, el ejercicio político por parte de sus actores, así como las materiales (el paisaje urbano).

Atendiendo al reconocimiento de sus particularidades, la ciudad actualmente es la expresión de un modelo de acumulación capitalista con actores políticos que la conforman y modelan, sustentada en un modo centralista que no se limita a pensarla como aglutinada físicamente, sino una centralidad que abarca su parte material, formal y comunicativa.

Al no ser producida por generación espontánea, los agentes productores y modeladores son el Estado, la sociedad civil, el capital privado y las organizaciones sociales no gubernamentales principalmente. El Estado como gestor tiene un papel fundamental. Al paso del tiempo este agente tiene una presencia jurídica sin precedentes, porque legitima las resoluciones que dictamina el capital financiero (inmobiliarias) y hace permisible una serie de adecuaciones del espacio urbano, que le han dado a la ciudad un tinte de ciudad global con lo que ello representa; homogenización y a la vez fragmentación espacial.

Delgado sustenta que:

“la ciudad es entonces el sitio donde mayoritariamente se ubican los aparatos del estado, mediante los cuales se construyen los consensos con los que se ejerce el dominio político e ideológico de los propietarios del capital, sobre toda la sociedad, de manera tal que es en las urbes donde la cultura y los valores representativos de las clases dominantes se producen y transmiten por diversas vías\_ significativamente la educación formal e informal\_ al resto de la sociedad, al grado que las clases subordinadas terminan por creerlos universales, eternos y superiores a todos los demás valores y expresiones culturales” (Delgado, 2004, 146).

Es sustancial el aporte práctico de esta visión de la Geografía dirigida, en este caso, a la geografía urbana. Desde esta perspectiva, el análisis contribuye a la comprensión de la constante construcción de espacios de poder, y donde su diversidad radica en la dinámica compleja que se da entre variables como la economía, la tecnología y las ideologías materializadas en la ciudad.

#### 1.5 La gentrificación: un proceso indispensable para el desarrollo inmobiliario.

La gentrificación es denominada como un proceso de regeneración urbana sectorializado, con características singulares donde los agentes inmobiliarios tienen una destacada presencia. Es una revalorización de la actividad socioeconómica comenzando por la remodelación de la parte material del vecindario, colonia o sector parte del área central de una ciudad.

Es un territorio pensado para reubicar a un sector poblacional de altos ingresos y vida social burguesa. Donde existe generalmente una tendencia de gentrificación, es común que se den conflictos entre sectores sociales, por la ocupación del territorio. Ya que al catalogarse como zonas desvalorizadas antes de ser objeto de la remodelación fueron lugares con viviendas a las que pudieron acceder los estratos de población de escasos recursos.

Es un proceso expansivo que inherentemente crea espacios excluidos de un uso popular. A medida que se va expandiendo la revalorización de las colonias, se va ahogando el espacio en que se pueden desenvolver grupos sociales de escasos recursos, “empezó a ser estudiado en los años 1960 y 1970, cuando

aparecieron sus primeras manifestaciones en ciudades europeas y norteamericanas” (Sargatal, 2001).

La actividad remodeladora, impulsada por el sector industrial (inmobiliarias) y los inversionistas privados, le devuelve una dinámica al espacio en su aspecto material y hace mucho más complejo su aspecto formal, es un proceso indudablemente segregador y confrontador de grupos sociales, donde generalmente gana el sector apoyado por el aparato económico que invierte; luego entonces, es un proceso que le devuelve un territorio perdido a la clase media alta emigrante.

Ahora bien, la importancia que tiene el tomar en cuenta parte de lo que explica el proceso de gentrificación, radica en el protagonismo de las inmobiliarias y la revalorización de territorios en un estado de ocio. Estos dos puntos son fundamentales para explicar el espacio que se está produciendo en el distrito de Cuautitlán el cual forma parte de la Zona metropolitana de la Ciudad de México

Es indispensable explicar que los espacios de ocio urbano son aquellos donde existe una ausencia de dinámica, tanto social como económica, pero no quiere decir que sean espacios vacíos, ya que solo están desvalorizados, descapitalizados, lo que implica que en algún momento fueron socializados para sustentar necesidades de algún grupo social.

La problemática del boom de la vivienda de interés social en la Zona metropolitana de la ciudad de México, requiere fijar la atención en los agentes inmobiliarios y la forma en que están ocupando el territorio exponer los patrones de inversión y descapitalización. Además de exponer una segregación espacial donde se prioriza la producción, ocupación y gestión de la vivienda para estratos sociales medios y altos, y se expulsa u oprime cada vez más a la población originaria de estas zonas que son en general de estratos medio/ bajo.

Si bien el concepto de gentrificación o “reconquista urbana” como la llama Castells además de entenderse como una renovación de un área urbana decadente, se presenta en las partes centrales de la ciudad y no en sus periferias, es un concepto que ayuda de una forma considerable a entender como se esta dando la producción y reproducción del espacio en la periferia de la ciudad de México, y en específico en la zona de estudio que tiene una dinámica económica agrícola que lo antecede y no una dinámica urbana desvalorizada.

Existen muchas investigaciones donde se hace uso de este concepto pero, para esta investigación, se entenderá gentrificación como la expresa el teórico Neil Smith, “El punto central de la tesis de Smith es el concepto de rent-gap o diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo”. Este concepto explica que la degradación o descapitalización del área en cuestión debe ser aguda a tal grado que el reinvertir en ella implicaría obtener ganancias comparativas y mayores que las pérdidas que se presentaban.

“La gentrificación se da cuando esta diferencia o rent-gap es suficiente como para asegurar un beneficio económico. En este momento, los agentes del suelo aprovechan la ocasión para ofrecer viviendas rehabilitadas para las clases medias en los centros urbanos. Según este punto de vista, el proceso se inicia a partir de decisiones y actuaciones colectivas a escala de barrio o de sector dentro de un barrio, de la mano de los agentes urbanos, y no a partir de las preferencias y decisiones a escala individual” (Sargatal, 2000).

El autor distingue tres tipos básicos de gentrificación: “ a) promotores de la vivienda que compran una determinada propiedad, la rehabilitan y la revenden con ánimo de lucro, b) particulares que compran una propiedad y la rehabilitan con el fin de vivir en ella, c) propietarios que rehabilitan las viviendas que poseen con el fin de ofrecerlas en alquiler” (Idem: 2000).

En el estudio de caso en cuestión, el primer tipo de gentrificación absorbería al universo de agentes inmobiliarios que se presentan en la zona metropolitana de la ciudad de México. El detalle es que no se da una rehabilitación de un área de vivienda desvalorizada, sino que la rehabilitación del proceso social se dirigiría a un cambio de uso de suelo, de un agrícola se adecua a un uso habitacional.

## **Capítulo 2.- La zona metropolitana de la ciudad de México.**

### **Distrito de Cuautitlán.**

**(Cuautitlán, Melchor Ocampo y Tultepec).**

#### **2.1 La Zona metropolitana de la ciudad de México y sus límites.**

El crecimiento o contracción de las ciudades en civilizaciones pasadas y presentes, siempre ha sido una forma de acercarnos a una parte de la realidad. Lo que se exponen a la vista es el resultado en su parte material de una serie de sucesos histórico-locales relacionados con la evolución de las sociedades que les dan vida. Generalmente, se expone la idea que, a través del estudio de la ciudad se va a entender el espacio, pero el mayor peso para entender realmente a la ciudad es indagar las relaciones formales entre los agentes de la sociedad que le dan forma y vida.

La ciudad, en sus diversas magnitudes (ciudad central, metrópoli, megalopolis) más que un territorio, es una escala de análisis social que nos permite relajarnos en el asunto de los límites; si bien una de las características de los estudios urbanos es delimitar con base en un entramado de circunscripciones municipales, estatales, regionales o nacionales, la ciudad nos permite expresar los procesos sin tanto rigor territorial, ya que ésta, como resultado de la dinámica social, expone en su parte material la ausencia de reglas territoriales con las que se rigen el Estado o las instituciones, dejando expuesta una serie de contradicciones entre la legalidad y la realidad social. Al resultar de una convivencia social donde hay un ejercicio del poder, expone fricciones, acuerdos, coaliciones y segregaciones de grupo sociales, “la línea punteada en

rojo de los mapas” no las determina, simplemente las contextualiza. Los procesos sociales no se basan en una demarcación, se basan en relaciones entre agentes sociales que contengan un capital de cualquier tipo y en el último de los casos necesitan de un territorio más no de un límite territorial.

La ciudad y su generosidad metodológica como escala de análisis reconoce que es un resultado histórico multifactorial, es más que lo construido, es una escala social que nos permite articular metodológicamente al espacio y acercarnos a la realidad. Siendo esta el fin y no el origen, su principal agente y constructor: la sociedad; la produce como un entramado económico-social, acompañado ineludiblemente de una atmósfera política. Es una articulación metodológica y a la vez es la realidad.

La importancia de recuperar la expansión de la ciudad y su incursión en una clasificación magnificente, ya sea metropolitana o megalopolitana, radica en que sobre esa clasificación de territorios administrativos funciona el Estado y los actores políticos dominantes que se confrontan por el poder.

### **La metropolización de la ciudad de México.**

Ahora bien la evolución de la ciudad de México y su inscripción como metrópoli sitúa sus primeros visos para los años cuarenta, y en adelante, establece cambios radicales en los campos formales del espacio, cambios que generalmente responden a una reestructuración acorde a las modificaciones del modelo económico que las rige y domina, el capitalismo.

A partir de los años cuarenta, la ciudad de México presentó un crecimiento acelerado, tanto en su territorio construido catalogado como urbanizado, así como en la cantidad de población que se aglutinaba, preferentemente en ciertas zonas del centro y norte del Distrito Federal. Este desarrollo progresivo, se manifestó en un avance paulatino de la mancha urbana, hasta el punto de sobrepasar los límites del D.F. y tocar algunos municipios del Estado de México, esto produjo un fenómeno conocido como metropolización, en este caso de la ciudad de México<sup>1</sup>.

El desarrollo urbano de esta gran mancha poblacional se tornó mucho más complejo de lo que era, situación que hasta la actualidad se mantiene, particularmente en los municipios del Estado de México cercanos a la parte norte del Distrito Federal. Paulatinamente se construyó un territorio que tiene fronteras temporales demasiado inestables, como respuesta a la gran cantidad de factores que en su formación y contenido contribuyen.

La zona metropolitana de la ciudad de México, aunque está conformada territorialmente por demarcaciones administrativas completas y bien definidas a escala municipal; como concepto no tiene límites administrativos generalizados, en primera instancia por su constante crecimiento y en segunda, por una falta de coordinación de lo que se entiende como Zona Metropolitana.

---

<sup>1</sup> El término zona metropolitana se acuñó y desarrolló en Estados Unidos a partir de los años veinte del siglo pasado y se utiliza la mayoría de las veces para referirse a una ciudad "grande" cuyos límites rebasan los de la unidad político-administrativa que originalmente la contenía; en el caso de México, dicha unidad es el municipio (Negrete y Salazar, 1986:98-99). En el país, este proceso se inició en la década de los cuarenta en las ciudades de México, Monterrey, Torreón, Tampico y Orizaba (Sobrino, 1993,125).

Siendo una categoría territorial que generalmente es utilizada por las instituciones gubernamentales, ya que facilita la gestión y planificación por parte del Estado, cada departamento, que expone algún plan o estudio metropolitano incluye o excluye a ciertos municipios periféricos dependiendo de la temática del estudio y las acciones a tomar sobre él.

Esto se traduce en una gran gama de clasificaciones, donde el número de municipios anexados a la ciudad primaria (delegaciones del D.F.) varían de acuerdo al interés, ya sea de las investigaciones o de los programas comandados por secretarías de Estado involucradas.

Entonces queda claro que la metodología utilizada para delimitar zonas metropolitanas, no es homogénea<sup>2</sup> y depende mucho de las intenciones de la

---

<sup>2</sup> “Una primera delimitación de zonas metropolitanas en el país fue planteada por Luis Unikel en 1978, cuyo método consistió en agrupar municipios contiguos que manifestaran un carácter predominantemente urbano y una independencia mayor con la ciudad. Sus parámetros fueron: PEA no agrícola, grado de urbanización, valor agregado industrial, incremento medio de la población y distancia entre el centro y la cabecera municipal. De esa clasificación resultaron 12 zonas metropolitanas.

Para 1986 Negrete y Salazar clasifican las unidades administrativas en Metrópolis arrojando su estudio 26 zonas metropolitanas que incluían las 12 definidas por Unikel en esta clasificación se tomó en cuenta a localidades mayores de 50,000 habitantes y sus parámetros fueron: grado de Urbanización, tasa de crecimiento demográfico, elasticidad de la PEA, densidad de población.

La delimitación más utilizada en los noventa fue la elaborada por el consejo Nacional de Población (CONAPO), que estableció 4 zonas metropolitanas y 30 conurbaciones en la región centro. Una segunda delimitación en este decenio fue propuesta por el Programa Nacional de desarrollo Urbano 1995-2000 y específicamente en el programa de las 100 ciudades.” (Sobrino 1993)

investigación; lo que ya es innegable es la condición metropolitana de la ciudad de México, sin entrar en la discusión de si son 50 o 30 municipios conurbados.

Para esta investigación se tomará como base la clasificación de ZMCM que hace el Gobierno del Distrito Federal en su Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México 2001-2006<sup>3</sup>, quedando la clasificación de la siguiente forma:

---

<sup>3</sup> Para el gobierno del Distrito Federal una de las razones de organizar al territorio regionalmente es porque “la ciudad requiere de una nueva territorialidad que pueda dirigir la acción pública racional y coherente entre los diversos ámbitos territoriales y sus diversas representaciones que lo constituyen. Ante esta situación, él reconoce que toda problemática del DF, su zona conurbada con el Estado de México y la corona de ciudades debe abordarse bajo una visión integral.

Puntualizan que “es importante reconocer que el origen y la solución de varios problemas se encuentran en el resto del territorio nacional, en consecuencia, las políticas del DF deben de estar inmersas en la lógica del desarrollo nacional. Así, el reto para el GDF en la formulación del Programa de Población es saber aplicar y dar prioridad a las políticas que permitan desarrollar y atender los enormes rezagos de la mayoría de la población, para lo cual es importante impulsar la política demográfica con una visión integral en diferentes niveles territoriales.

Proponen entonces los siguientes ámbitos:

- a) Ciudad Global: Núcleo que se articula y organiza con la economía internacional.
  - b) Ciudad Nación: Núcleo de importancia en la economía nacional.
  - c) Ciudad Región: Territorio con ciertas características homogéneas, donde existen otros centros de población de diversos tamaños, espacios vacíos con usos no urbanos, todo esto comunicado con importantes carreteras. Este nivel nos permite conocer las tendencias de la metrópoli hacia la megalopolización.
  - d) Ciudad Metrópoli: Territorio formado por la continuidad del área urbana, en este caso constituida por el DF y municipios conurbados del Estado de México e Hidalgo.
  - e) Ciudad Administrativa: Territorio donde el GDF tiene atribuciones, en este sentido, todas las acciones y proyectos del programa de población se ejecutarán en este ámbito.
- (pagina oficial del gobierno de la Ciudad de México).

En cuanto a municipios se asume la delimitación realizada por el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México 2001-2006.

1. Distrito Federal (DF): formado por las 16 delegaciones: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.

a. Ciudad central: Equivalente a Zona Centro, formada por las delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

b. Primer contorno: formado por la delegaciones: Azcapotzalco, Álvaro Obregón, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Cuajimalpa de Morelos.

c. Segundo contorno: formado por la delegaciones: Tláhuac, Xochimilco, Tlalpan y Magdalena Contreras.

d. Tercer contorno: formado por la delegación Milpa Alta.

2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM): formada por las 16 delegaciones del DF y por los siguientes 34 municipios del Estado de México: Acolman, Atenco, Atizapán de Zaragoza, Chalco, Chiutla, Chicoloapan, Chiconcuac, Chimalhuacán, Coacalco de Berriozábal, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huizquilucan, Ixtapaluca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Naucalpan de Juárez, Nextlalplan, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, Papalotla, La Paz, Tecámac, Teoloyucán, Teotihuacán, Tepetlaoxtoc, Tepetzotlán, Texcoco, Tezoyuca, Tlalnepantla de Baz, Tultepec, Tultitlán, Valle de Chalco Solidaridad y Zumpango.

3. Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM): formada por las 16 delegaciones del DF, los 34 municipios de la ZMCM y los siguientes municipios: Amecameca, Apaxco, Atlautla, Axapusco, Ayapango, Cocotitlán, Coyotepec, Ecatzingo, Huehuetoca, Hueypoztlá, Isidro Fabela, Jilotzingo, Juchitepec, Nopaltepec, Otumba, Ozumba, San Martín de las Pirámides, Temamatla, Temascalapa, Tenango del Aire, Tepetlixpa, Tlalmanalco, Villa del Carbón y Tizayuca del Estado de Hidalgo.

4. Corona de ciudades: formada por las áreas metropolitanas de Tlaxcala, Puebla, Cuautla, Cuernavaca, Toluca y Pachuca.

5. Megalópolis: integrada por la ZMVM y la corona de ciudades

Así, la Zona metropolitana de la ciudad de México, está compuesta por las 16 Delegaciones del D.F. sumando a ellas los territorios de 34 municipios del Estado de México. El análisis se concentró en tres municipios que forman parte de la ZMCM: Cuautitlán, Melchor Ocampo, y Tultepec, a los cuales se referirá como el Distrito de Cuautitlán (diamante metropolitano), mismos en los que se estudió la presencia y expansión inmobiliaria relacionada con el proceso de metropolización de la ciudad de México<sup>4</sup>.(Ver Mapa 1)

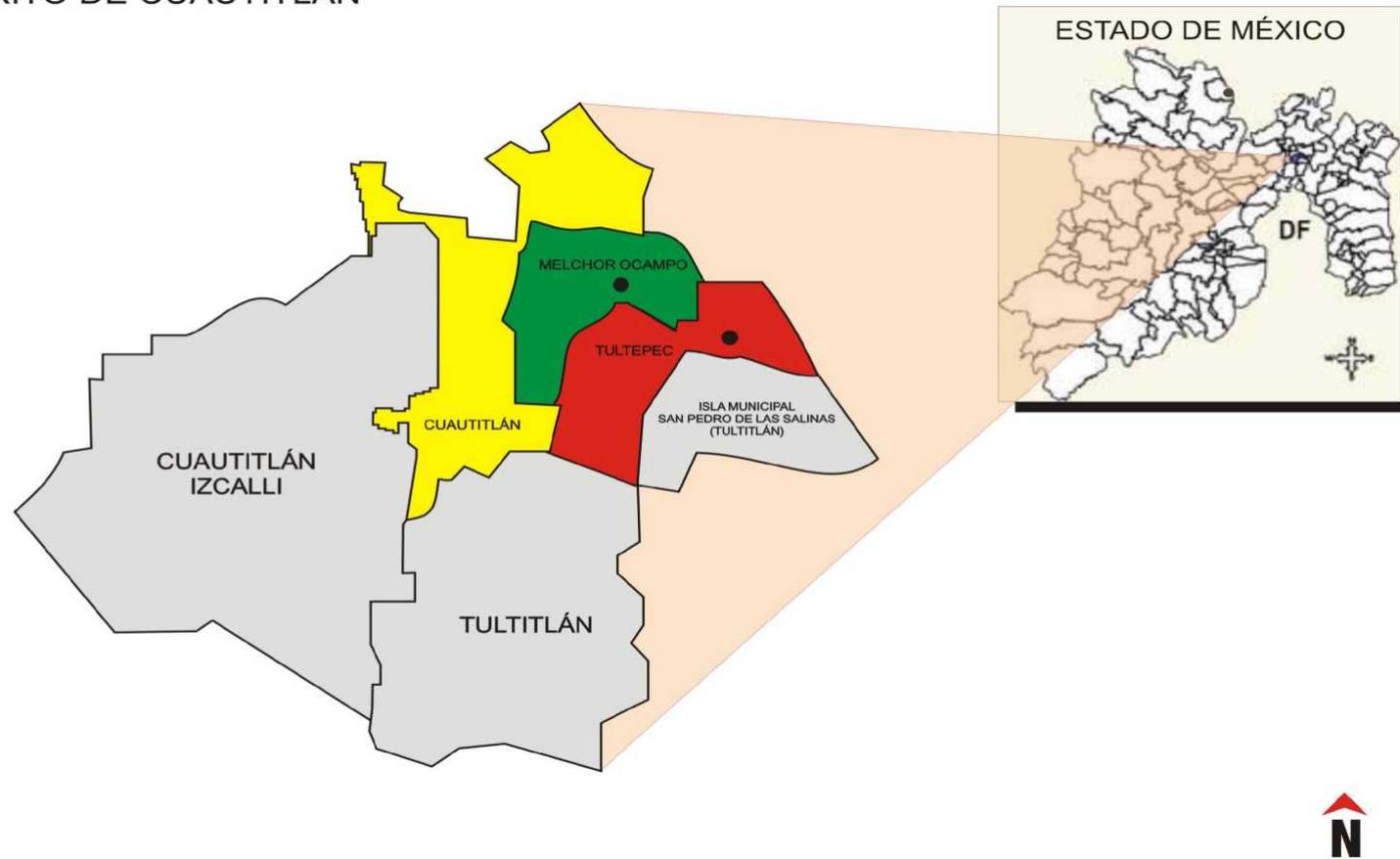
Históricamente, la delimitación inicial de esta zona metropolitana dista mucho de la conformación actual. Con el paso del tiempo, a la ciudad central se le fueron anexando, poco a poco, distintos municipios del Estado de México,

---

<sup>4</sup> Los municipios de Cuautitlán Izcalli, Coacalco y Tultitlán son tomados en cuenta como referencia regional e influencia económica hacia los municipios internos investigados. Estos municipios no contemplan un desarrollo puntual de su situación inmobiliario.

(Mapa 1)

## MUNICIPIOS QUE CONFORMAN LA ZONA DE ESTUDIO: DISTRITO DE CUAUTITLÁN



\* El municipio de Tultitlán y Cuautitlán Izcalli, se incluyen sólo para efectos de referencia, pues no forma parte del presente estudio.

algunos de ellos cumplieron la regla de vecindad o cercanía, expresando una ocupación territorial conocida como Mancha de aceite, donde se fueron incorporando los municipios colindantes a la última frontera espacio-temporal.

En otros casos, surgieron y se anexaron municipios que no cumplían la regla de la vecindad física, pero se mantenían dentro del radio de influencia de la centralidad de esta gran ciudad estando cercanos a vías de comunicación clave. Así, el mapa de la Zona Metropolitana de la ciudad de México se expresa como una creciente mancha donde se presentan también manchones aislados<sup>5</sup> que se fueron uniendo a la ciudad primaria no por continuidad, pero si por relaciones de tipo económico y social, mediante un efecto moteado sobre el territorio.

Aguilar menciona:

“En términos territoriales, de un espacio metropolitano relativamente compacto, la Mega ciudad contemporánea presenta una expansión más policéntrica, creando un patrón más asociado con redes y con límites y fronteras menos precisas difícilmente definibles. Lo anterior genera un patrón de expansión con tendencias de dispersión urbana que incorpora progresivamente pequeños pueblos y periferias rurales dentro de un sistema metropolitano cada vez más amplio y complejo” (Aguilar, 2002, 2).

---

<sup>5</sup> Este fenómeno que rompe la idea de crecimiento físico continuo de la zona metropolitana se da a partir de diversos factores de índole económico, político y social. Para la geografía radica aquí la importancia de tomar en cuenta la territorialidad desde lo materialmente físico, sino también de la relación económico-social que vincula áreas físicamente desconectadas, solo así se explica porqué territorios físicamente desligados de la continuidad de la mancha urbana se anexan a la zona metropolitana.

Existe sí, una forma mucho más regular visiblemente, de la zona metropolitana y esto se debe a que esta agrupa municipios completos y no solo las áreas construidas; aun así, en muchas ocasiones se rompe con la regla de continuidad y contigüidad impuesta por la academia urbana, pues los municipios que se fueron agregando, no fueron siempre los más próximos de forma radial a partir de la ciudad central.

Los municipios que conforman la zona metropolitana de la ciudad de México en este sector norte, se fueron incorporando de la siguiente forma:

(Ver mapa 2)

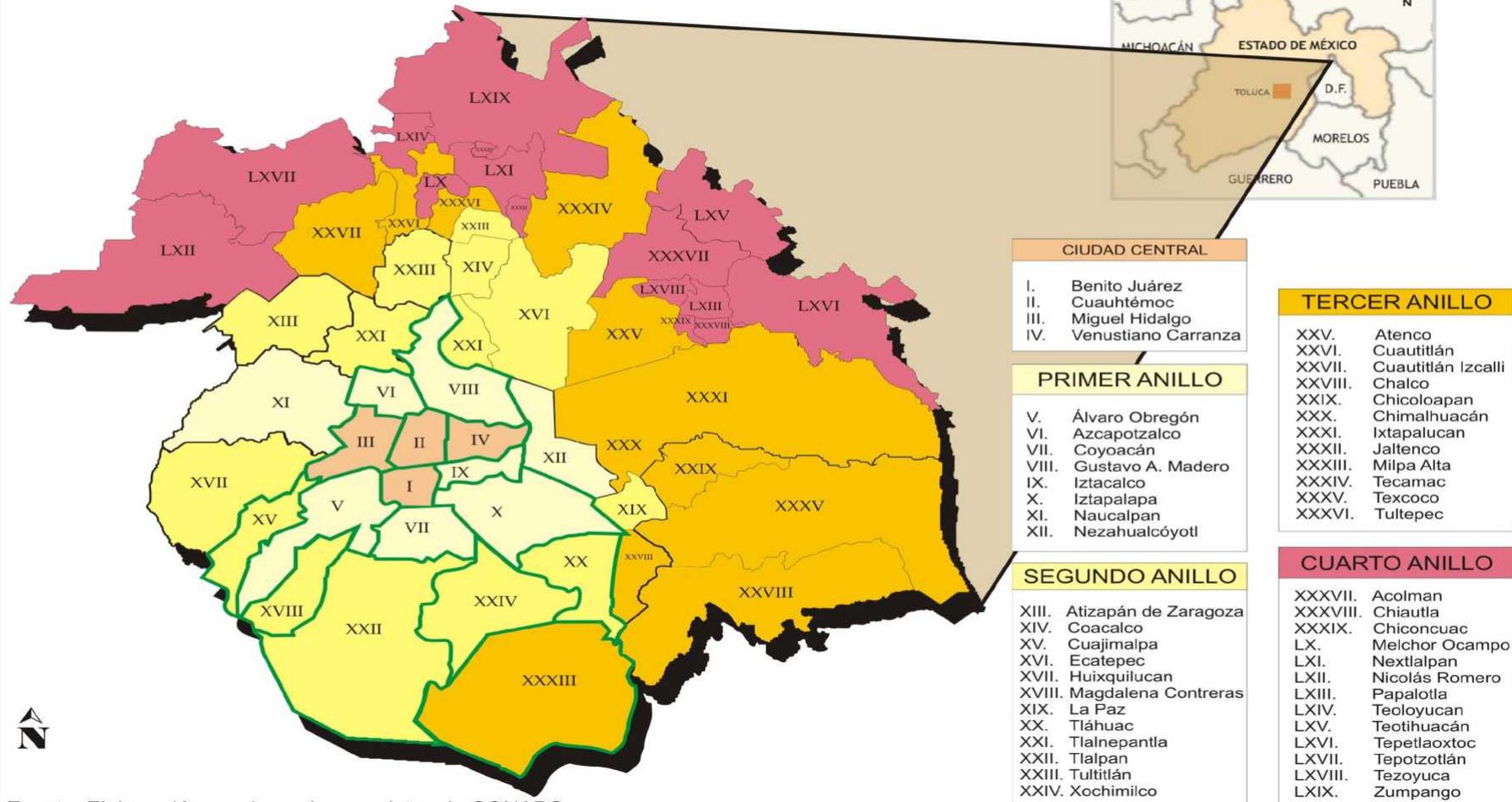
CIUDAD CENTRAL: 1900-1930

Constituida por cuatro delegaciones centrales del D.F.

PRIMER ANILLO: 1930- 1950

Se traza en la ciudad dos ejes viales que influyeron en su expansión, Avenida Insurgentes, y Viaducto Miguel Alemán (Ver Mapa 3). “Así mientras Ciudad Satélite surgía en Naucalpan, las primeras colonias de Nezahualcoyotl se fraccionaban y salían a la venta en un mercado inmobiliario sui géneris” (Tuiran, 2002). Además de esto, influye el empuje de la industrialización del país como un factor decisivo de esta expansión masiva, Naucalpan comienza a dar frutos de su ocupación industrial al ser un polo de atracción poblacional y detonar la densificación una franja que cada vez se expendía mas allá de un patrón paralelo a la carretera México-Querétaro.

# EXPANSIÓN FÍSICA EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de CONAPO.

Mapa 2



ESTADO DE MÉXICO

ESTADO DE MÉXICO

DISTRITO FEDERAL

**SIMBOLOGÍA**

- VÍA FÉRREA
- CARRETERAS
- - - LÍMITES MUNICIPALES
- CENTRO POBLACIONAL

RED CARRETERA DE LA CIUDAD CENTRAL QUE POSIBILITÓ LA EXPANSIÓN FÍSICA DE LA ZONA METROPOLITANA EN SU SECTOR NORTE

Fuente: Elaboración Propia

Para la CONAPO el proceso se fue dando de la siguiente forma:

Para 1950 “el área urbana alcanzó los límites con el estado de México, teniendo como elemento de unión las urbanizaciones de tipo popular del pueblo de Atzacolco y la colonia nueva Atzacolco localizada a ambos lados de la antigua carretera a Pachuca, lo cual prefiguraba el próximo crecimiento urbano al oriente del municipio de Tlanepantla. En los años cincuenta se construyó la trama de soporte de la expansión urbana de la ciudad y su zona metropolitana. En ese aspecto influyó decisivamente la ampliación y la construcción de nuevas vías de comunicación.. Igual importancia tuvo el fomento industrial y la reubicación de las estaciones terminales de ferrocarriles de carga y de pasajeros y la aduana de la ciudad de México” (Tuiran, 2002).

## SEGUNDO ANILLO O CONTORNO 1950-1970.

Se concreta la conexión del D.F. con la región centro del país a través de la inversión en obras viales y la inversión en las autopistas, las mas destacadas: México-Puebla, México-Querétaro, México–Pirámides, México Pachuca, Naucalpan-Toluca y de mejoras en la vías México-Texcoco y Ecatepec-Lechería.

En cuestiones habitacionales se lleva a cabo uno de los proyectos más grande de plantación urbana; “Ciudad Satélite”. Surge como una ciudad alterna al D.F. ésta es una de las primeras ciudades “maqueta” donde el gobierno federal, estatal, y la iniciativa privada expresaron materialmente su interés y en la cual, en teoría se pensó matemáticamente la funcionalidad de la ciudad, a la par de este fraccionamiento se realizaron otros dos de significativa importancia: Lomas Verdes y Bosques de Echeagaray.

En ellos se exhibió una planeación con avenidas de cuatro carriles, alumbrado público, en calles donde aun no existían ni fraccionamientos ni casas, un gran terreno equipado para ser utilizado con todos los servicios, pero no para todos los estratos sociales. Los fraccionamientos tanto abiertos como cerrados, hospedaron en su mayoría una población de ingresos económicos medio - alto y alto.

Esta ciudad Satélite junto con sus anexos fue promovida por el Banco Internacional Hipotecario, es de las pocas ciudades que cumplieron con la tendencia de los suburbios estilo Inglaterra; extensiones de la ciudad ocupadas por la clase pudiente del momento, apartados de la ciudad homogénea; condición que les duró poco, ya que la planeación fue rebasada por la dinámica social generalizada, mezclando zonas de ricos con zonas populares, presentando al paso del tiempo un mosaico de tipos de vivienda. Fraccionamientos exclusivos junto a zonas populares, muchas de ellas con un crecimiento errático y desordenado, paisaje que se alejó de manera considerable del diseño urbano que el arquitecto Luís Barragán<sup>6</sup> pensó para la “planned city”.

Este segundo anillo fue resultado de la influencia de la pujante industrialización. Grandes plantas industriales se localizaron en los municipios de Tlanepantla y Ecatepec.

---

<sup>6</sup> Ingeniero Civil y Arquitecto mexicano, emprende en 1957 las obras del fraccionamiento Ciudad Satélite, Cuyo símbolo las cinco torres es producto de la colaboración de tres artistas: Barragán, Matías Goeritz y Chucho Reyes. Ese mismo año diseña el fraccionamiento Las Arboledas, en el Estado de México. En 1964 proyecta con el arquitecto Sordo Madaleno el conjunto habitacional Lomas Verdes (Arquitectura Mexicana)

### TERCER ANILLO: 1970-1986

La ley de prohibición de nuevos fraccionamientos tiene un impacto regional muy fuerte: Debido a los problemas que se habían causado por un crecimiento desmedido el gobierno del Distrito Federal expide esta ley para controlar el crecimiento y reordenar en la medida de lo posible los problemas, causados por el crecimiento desmedido no sólo de fraccionamientos de tipo alto y medio sino de colonias populares a lo largo de veinte años atrás.

Tuiran, en una de sus investigaciones, expone que:

“Debido a que la política urbana del D.F. cerró las opciones para la expansión formal del área urbanizada de la ciudad de México, los ensanches urbanos ya iniciados fueron insuficientes para atender la gran demanda habitacional, propiciando la urbanización formal e informal de los municipios colindantes al Distrito Federal”(Tuiran, 2002).

Este factor estimula tanto al mercado inmobiliario como a la población que construía viviendas progresivas, a buscar lugares cercanos al D.F. y, en muchos casos, cercanos a los corredores industriales ubicados en zonas específicas de la zona metropolitana de la ciudad de México. Este contexto jurídico es importante ya que la zona de estudio se vio afectada, en el momento en que se comenzaron a fraccionar terrenos tanto, para las inmobiliarias como para particulares, contribuyendo al proceso de densificación de la zona norte de la ZMCM.

#### CUARTO ANILLO: 1986-2000

Para este período, relativamente decayó el ritmo de expansión, aunque el proceso continúa, éste tiene un ritmo más lento; se da un reacomodo de la población de la región centro, y más que una expansión, se ha dado paso a una densificación del territorio ya anexado a los límites de la ZMCM.

Los últimos municipios que se han integrado a esta ZMCM son los del norte, mismos que son influenciados por la autopista México-Querétaro en su tramo Lechería-caseta de Tepetzotlán, viéndose afectados por factores económicos como la apertura comercial y la constitución de redes de intercambio comercial básicas para lo que se avecinaba: la firma del tratado de libre comercio. Esta zona norte es un nodo importante con el que se conecta la región centro del país con la ciudad de México.

Teniendo clara la importancia de las vías de comunicación como el camino para la ocupación, densificación y urbanización de los territorios de la zona metropolitana, la red vial con que contaba la ciudad y con la que se fue dotando, permitió un crecimiento exponencial de la población, haciendo de la zona metropolitana una zona con crecimiento urbano, paralelo a grandes avenidas que fueron dándole forma a la parte física de la ciudad.

En el mapa 2 se observa como dos (Cuautitlán y Tultepec) de los tres municipios de la zona de estudio, se anexan a la ZMCM y lo hacen durante el periodo 1970-1986 ubicándose en el tercer anillo de la delimitación metropolitana.

Para el municipio de Cuautitlán, el factor de mejor accesibilidad es lo que le permitió anexarse, su infraestructura carretera, que respondió a la demanda de servicios por parte de las zonas industriales que se asentaron en esta área. En muchos de los casos, las mismas empresas, en coordinación con el Municipio, crearon puentes y carriles laterales adaptándolos a las necesidades que cada una de ellas tenía. Las carreteras más importantes aquí fueron Calzada de Guadalupe, avenida 20 de Noviembre y la carretera Cuautitlán-Tultepec-Coacalco, con las cuales obtuvo un acceso rápido a la ciudad de México tanto por el lado de periférico como por López Portillo hacia Insurgentes Norte<sup>7</sup>. (Ver mapa 4)

Para este municipio la adhesión significó ocupar tierras, en su mayoría de tipo ejidal, que se cambiaron de uso de suelo y se incorporaron a proyectos de tipo urbano, ya fuese para industria o para uso habitacional.

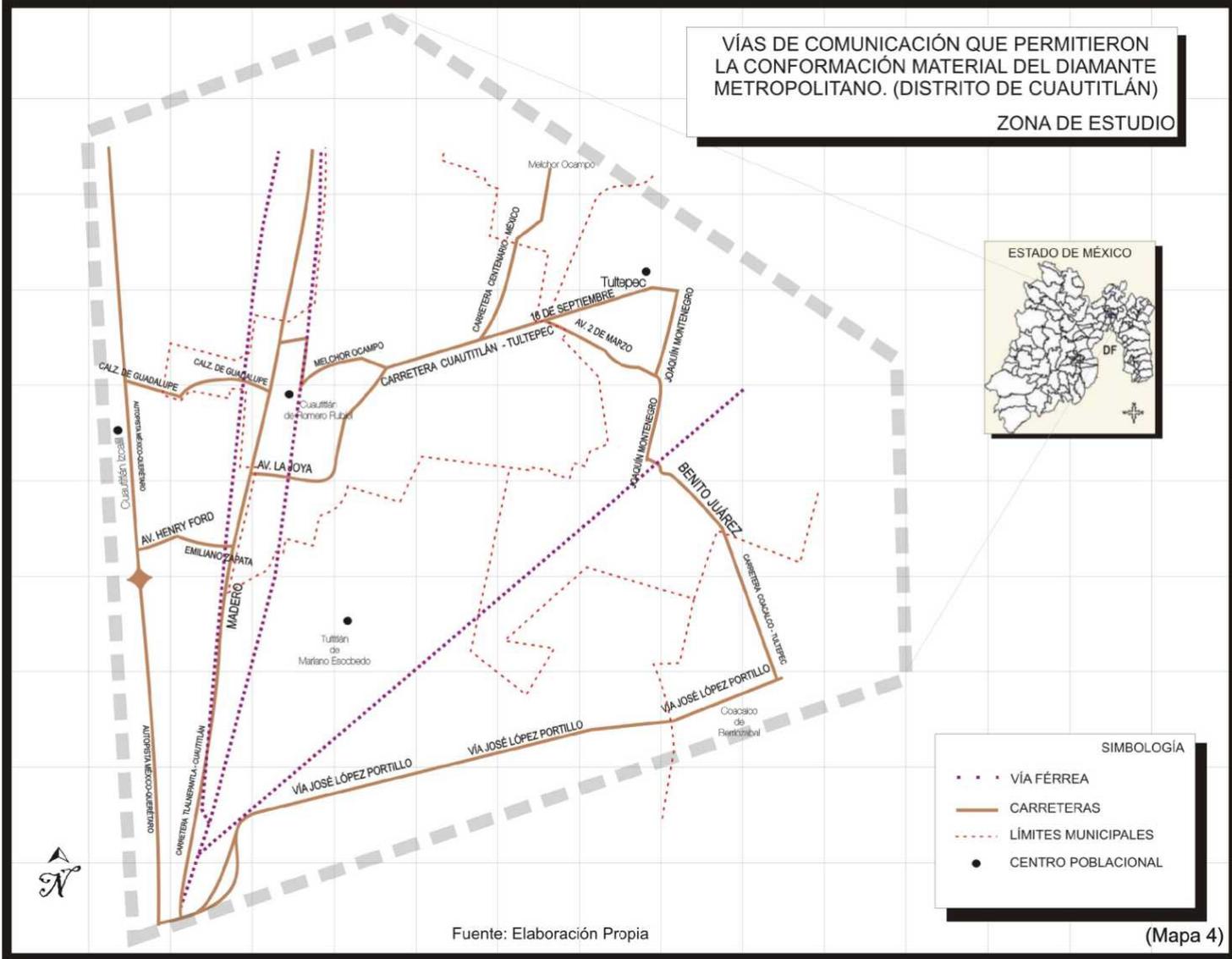
Posteriormente se anexa Tultepec; esto se da en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994). Al quedar cercado por el municipio de Cuautitlán hacia su parte oeste y por Tultitlán en su parte sureste se promueve su adhesión a la frontera Metropolitana. Este municipio, junto con Melchor Ocampo (tercer municipio que conforma la región de estudio), que se anexa en el cuarto anillo (1986-2000) llevan a cabo una anexión que se limitó a una forma simbólica ya que al quedar encerrados entre dos municipios de gran desarrollo industrial (Cuautitlán y Tultitlán) el programa metropolitano sólo los tomó en cuenta siguiendo la lógica de la continuidad.

---

<sup>7</sup> A raíz de la construcción de estas carreteras es que el territorio en estudio toma la forma de un diamante conteniendo en su centro los municipios de interés.

VÍAS DE COMUNICACIÓN QUE PERMITIERON LA CONFORMACIÓN MATERIAL DEL DIAMANTE METROPOLITANO. (DISTRITO DE CUAUTITLÁN)

ZONA DE ESTUDIO



SIMBOLOGÍA

- · · · · VÍA FÉRREA
- CARRETERAS
- - - - - LÍMITES MUNICIPALES
- CENTRO POBLACIONAL

Fuente: Elaboración Propia

(Mapa 4)

Ya que como se podrá ver a detalle en el siguiente apartado, estos dos municipios desarrollan actividades económicas, e infraestructura industrial tardíamente, en comparación con sus municipios vecinos.

Es hasta la segunda mitad de la década de los noventa, cuando comienzan a ser un territorio clave para un vertiginoso desarrollo habitacional vía inmobiliaria. Antes de estas fechas, los municipios, a pesar de ser tomados en cuenta como parte de la ZMCM, no tenían un vínculo destacado en actividades económicas secundarias y/o terciarias con la región y casi nulo con la ciudad de México. Para estos dos municipios “la expansión metropolitana sobre su periferia estuvo estrechamente vinculada a las decisiones de localización industrial tomadas a su tiempo por el capital industrial” (Lindon, 1997, 6). Ya que el capital decidió no hacerlo en ellos y dejarlos como tierras que a futuro fueran posibles territorios de reserva para el crecimiento urbano. Situación que se dio como se verá más adelante conjuntada con el colapso del campo y ciertas adecuaciones jurídicas.

Finalmente, ubicar a los municipios en estas consecutivas anexiones territoriales a los límites de la zona metropolitana de la ciudad de México sobrepasa la idea de extensión territorial. Pues más que una suma de límites municipales y delegacionales, se devela un proceso de maduración en la tendencia de centralización e incorporación a un modelo económico neoliberal que posee la ciudad que la sustenta. Anexiones, resultado de socializaciones históricas del espacio donde se reflejan intereses, posibilidades y preferencias de sectores muy reducidos de la economía y sociedad, además de las necesidades de sobrevivencia de la población mayoritaria de la región.

## **2.2 Factores formales del crecimiento territorial de la ZMCM y su relación con el distrito de Cuautitlán.**

En los últimos 20 años, como se observó en el mapa 2, la mancha urbana resultado del crecimiento de la ciudad de México en su etapa de metrópoli, se dirige hacia el norte del D.F. buscando una anexión entre la zona metropolitana de la ciudad y los límites de Querétaro. Esto tiene su explicación en factores de índole económico, que han reflejado una preferencia de los agentes sociales, por estos y no otros municipios de la periferia de la ciudad.

Carrasco Aquino expone:

“la estructura del territorio, ha demostrado que las fuerzas transformadoras no han sido solamente de la migración, sin duda también, la especulación del suelo, las políticas de concentración de las infraestructuras, del capital y de todas las condiciones generales para la producción fueron y siguen estructurando y (de)formando el territorio; así como las tendencias privatizadoras que especulaba con lo urbanizado, por parte de inmobiliarias, aunado a las políticas del sexenio de los años setenta permitieron que se expandiera tanto el territorio como de organizaciones políticas que fungieron en factores importantes al clientelismo político, concretizándose en la invasión de terrenos baldíos” (Carrasco Aquino, 2004, 5).

El protagonismo de la ciudad en sus diversas escalas territoriales se fortalece en gran medida por un sistema global central. La centralidad es una de las características urbanas básicas para entender las características y rumbos de los procesos que se dan en esta ciudad, incluida la expansión metropolitana. Sobre ese esquema urbano se desenvuelven tanto el sistema social como el económico,

el político y cultural. La centralidad urbana es una de las formas más seguras de afianzar un modelo económico tan inestable y contradictorio como el capitalista.

Al respecto se comenta:

“Esta ciudad central ha jugado un papel de centralidad con un alto significado no sólo para la metrópolis sino para la nación en su conjunto. La centralidad ha implicado albergar a los sistemas neurálgicos de decisión en los procesos económicos, así como en la política y la cultura, a lo más importante del acervo arquitectónico y patrimonial de la urbe y del país, a los espacios privilegiados de convivencia y de mayor densidad de infraestructura, a los núcleos fundamentales de integración metropolitana, y a los símbolos más fuertes de identidad y cohesión social” (Moreno Toscano, 2004).

“El dinamismo actual de las áreas metropolitanas, se diseña a partir de una manera hegemónica para la concentración y centralización del capital, sobre todo, en espacios delimitados de la ciudad, está convertida como entidad en la cuál la profundización de diversos movimientos - capital, información, mercancías, personas - ha devenido en derrame o magma territorial indefinido con difuminación de las idea de centralidades y periferias.” (Carrasco Aquino, 2005, 2).

Argumentando que la ciudad es un sistema, propicio para el funcionamiento del capitalismo, se exponen factores que influyeron en apuntalar una ciudad centralista, su concentración y expansión inmediata en una zona metropolitana. Aunque existen otros factores que tiene que ver más con las necesidades de la población y que también permitieron la conformación de la ZMCM como la demanda de vivienda, espacios públicos y el acceso a servicios básicos, estos se toman como de segundo orden, ya que sobre estos subyace, antes y ahora, un interés de grupos de poder que buscan el plusvalor, el cual está alejado de las

necesidades de la población generalizada (ver figura 7).

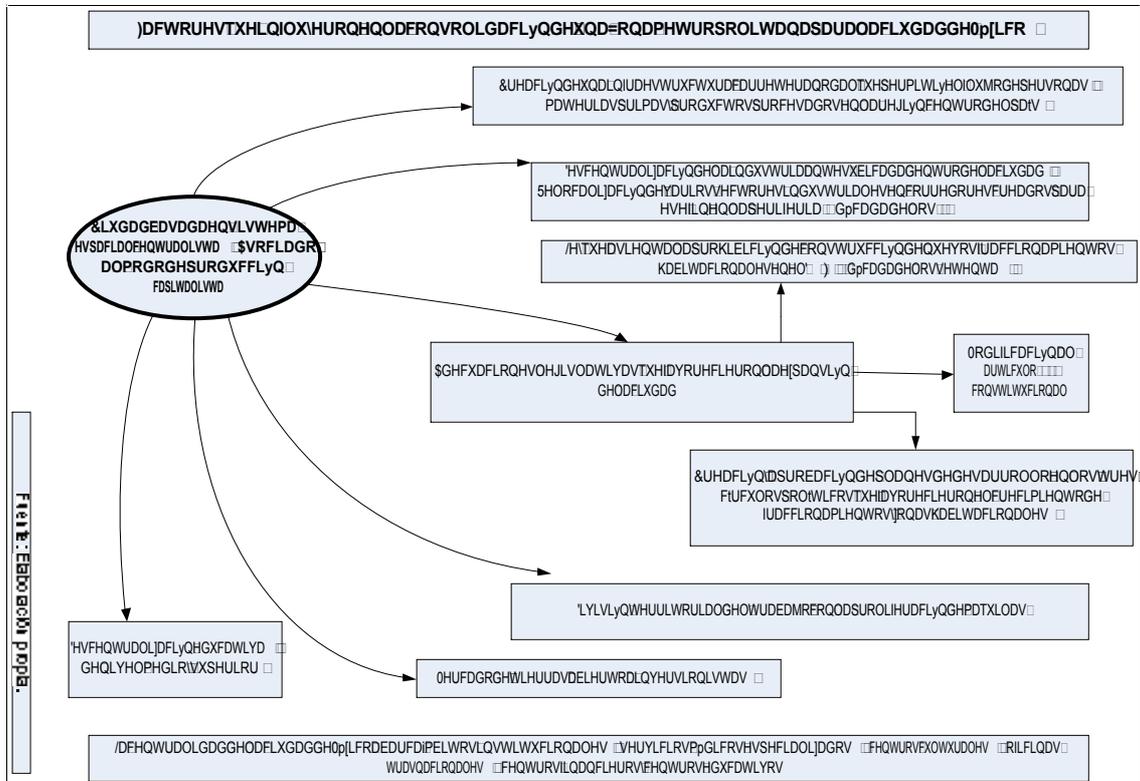


Figura 7

### Creación de una infraestructura carretera nodal

La zona metropolitana se cimentó en un sistema de ciudad centralista que haciendo uso de un oportunismo histórico al consumarse la conquista se asumió como capital del nuevo imperio español a la ciudad Azteca. Se utilizó un simbolismo para crear una cohesión colonial y sobre todo mantener la idea de poderío que significó el imperio de Tenochtitlan.

En adelante, a esa imagen del poder político colonizador centralizado en la capital de la Nueva España, se fue incorporando una serie de procesos de la vida cotidiana que encontraron sus mejores condiciones de reproducirse en la

ciudad central. Actores y prácticas de índole política, económica y socio cultural se dieron con una preferencia ambiciosa en la ciudad de México.

Una primera condición que tuvo que cumplir la ciudad para detonar su crecimiento, fue una red carretera nodal que, poco a poco, fue tutelando hacia donde sí y hacia donde no se asentaba la población, la industria o los servicios. Más que la cercanía, la accesibilidad a ciertos municipios con la creación de redes carreteras y caminos, propició el flujo pendular de una cantidad impresionante de personas que viven en la periferia.

La sociedad en su zona metropolitana vio desarrollar paulatinamente grandes proyectos carreteros que permitieron un flujo de capital económico y social entre la ciudad central y las periferias. Y en las últimas décadas la red vial no sólo se conectó a la ciudad primaria, además conectó con más de cinco estados de la región centro del país de forma directa.

Esta entramada de redes viales se creó con la intención de conectarse con ciudades cercanas abatiendo tiempos de traslado, así como en el desahogo del congestionamiento vial de diversas regiones de la entidad.

Las carreteras que contribuyeron a crear una red de flujos en el distrito diamante (Cuautitlán) fueron, por un lado las carreteras de Insurgentes Norte y su entronque con la Vía López Portillo y, por otro lado Periférico Norte, en su entronque con la autopista México-Querétaro. En cuanto a las conexiones intermunicipales (transversales en muchos casos), las carreteras destacadas

fueron: Avenida 20 de Noviembre y Calzada de Guadalupe en Cuautitlán, la carretera Cuautitlán- Zumpango, el boulevard Santa Elena-Tultepec-Coacalco.

De los proyectos actuales que pretenden dotar de una mayor accesibilidad a esta sección de la zona metropolitana, adecuándola a las demandas de la dinámica económica (zonas con tráfico desahogado para transporte pesado, carreteras cercanas a la red del tren eléctrico que transporta la materia prima a las industrias y carreteras que ayuden al flujo de material de construcción para las zonas de alto desarrollo habitacional de tipo privado) son:

\*El proyecto de construcción del tren suburbano Buenavista-Cuautitlán en el que trabajan de forma conjunta el gobierno del Estado de México y la Federación, para ofrecer una alternativa a la población del Valle de México más eficiente, rápida y segura en sus traslados.

\*El tren suburbano que correrá de Los Reyes La Paz a Chalco, y la segunda etapa del Circuito Exterior Mexiquense, que unirá a las autopistas Peñón- Texcoco a la México-Puebla, con lo que se beneficiará a la población de la zona oriente de la entidad.

\*La autopista Lerma-Tianguistenco-Tres Marías, la cual contará con un ramal a Tenango del Valle y a la autopista Urbana Los Remedios-Ecatepec.

\* El proyecto del circuito exterior mexiquense que pretende despresurizar la situación crítica de circulación y accesibilidad en la región<sup>8</sup>

### **Descentralización de la industria.**

El segundo hecho que promueve la ocupación de la periferia de la ciudad, si no es que el más importante es la descentralización industrial. Varios sectores industriales se localizan y relocalizan en municipios periféricos preferentes como; Naucalpan, Ecatepec; Cuautitlán Izcalli, Coacalco y Tepozotlán son de

---

<sup>8</sup> Un ambicioso diseño de infraestructura vial que disminuirá considerablemente los problemas de tráfico vehicular de la zona noreste de la entidad es, sin duda, el Circuito Exterior Mexiquense, cuya extensión abarcará 141 kilómetros.

Esta obra se extenderá de Huehuetoca a Texcoco, enlazando las autopistas México-Querétaro, México-Pachuca, México- Texcoco y México-Puebla, entre otras importantes vías de comunicación del norte del Valle de México.

Esta posee dos etapas de construcción la primera de 52 kilómetros y arroja una inversión de 3 mil 116 millones de pesos. Con esta primera fase del Circuito Exterior, se pretende mejorar la circulación de vialidades como la avenida José López Portillo, que cruza Ecatepec, Coacalco y Tultitlán, y el bulevar Ávila Camacho, mejor conocido como autopista México-Querétaro, ubicado entre Naucalpan y Tepozotlán. Con ello se estima un beneficio para más de 2 millones de personas que actualmente emplean hasta tres horas para trasladarse de sus hogares a sus escuelas o centros de trabajo, y viceversa.

Las acciones de la segunda etapa en planes tuvo la finalidad de conectar la autopista Chamapa-Lechería con la México-Querétaro. De esta forma, una vez terminado el circuito, se mejorará de manera notable la comunicación terrestre de los municipios de Coyotepec, Zumpango, Teoloyucan, Jaltenco, Nextlalpan, Melchor Ocampo, Tultepec, Tecámac, Ecatepec y Texcoco.

Este Circuito Exterior Mexiquense es una obra complementaria del tren Suburbano Huehuetoca\_ Buenavista y, esta concesionada por 20 años a la empresa española OHL. En el proceso de licitación para la construcción de esta vía participaron diez empresas, resultando ganadora Concesionaria Mexiquense, subsidiaria de la compañía española OHL, la cual entró en contacto con las autoridades locales a raíz de las giras de trabajo por el extranjero que realizó el ex gobernador Arturo Montiel para promover la inversión en la entidad.

Información obtenida de la página oficial del Estado de México ([www.edomex.gob.mx](http://www.edomex.gob.mx))

los municipios que mayor recepción de actividad industrial registraron.

El poder de ciertos sectores tanto gubernamentales como privados en diferentes esferas promovió la creación de grandes zonas industriales. La presencia de corredores industriales en la segunda mitad de los cincuenta y los sesenta es crucial en la conformación de la periferia metropolitana.

El espacio sufre cambios notables de una actividad agrícola en su mayoría de subsistencia o de traspatio y de una agroindustria sólida pero de alcance local, se pasó a una actividad industrial secundaria pujante que concentró los espacios de trabajo, pero expandió y densificó los terrenos de uso habitacional.

Los municipios de la parte norte de la zona metropolitana, que inicialmente pusieron en marcha zonas industriales, fueron Naucalpan, Ecatepec, Cuautitlán y Tepozotlán. Posterior a 1973, año en que se constituye el municipio de Cuautitlán Izcalli, éste se perfiló como uno de los municipios mayormente industrializados de la región centro del país, municipio que en buena parte de su territorio fue planeado (la segunda ciudad “maqueta” de la parte norte de la ZMCM ).<sup>9</sup> En la década de los ochenta se crea un plan estatal de promoción a las zonas industriales y se hace de uso común el concepto de parques y fraccionamientos industriales.

---

<sup>9</sup> El municipio de Cuautitlán Izcalli se delimitó tomando secciones territoriales de los municipios de Cuautitlán, Tepozotlán y Tultitlán, cuyo territorio se segregó por decreto gubernamental el 23 de junio de 1973, para constituir el municipio 121 del Estado de México.

El predominio industrial del Distrito de Cuautitlán se concentra en cuatro municipios altamente industriales (Tepozotlán, Cuautitlán Izcalli; Cuautitlán y Tultitlán) destacando de entre ellos Cuautitlán Izcalli, con el mayor número de parques y fraccionamientos industriales registrados. Seis de nueve parques industriales existentes en un radio que incorpora a estos cuatro municipios esta en manos de la jurisdicción de Cuautitlán Izcalli. En los tres municipios de la zona de estudio la industria solo destacó, como ya se ha dicho, en uno de ellos: Cuautitlán. (Ver mapa 5).

Esta industria concentró una infraestructura que abarcó el acceso a agua potable, drenaje, plantas de tratamientos de aguas residuales, energía eléctrica, gasoductos, ferrocarril y teléfonos, además de una red vial adecuada para cargamento pesado y funcional en tiempos de traslado cortos. Infraestructura que en gran medida fue dotada por el Estado, tal vez no en un cien por ciento, pero muchas fueron posibles por subsidios estatales que hicieron atractiva la inversión industrial en la región.

González López, en su investigación sobre la reestructuración económica de la megalópolis de México (2005), con un fin metodológico divide a la megalópolis en cinco grandes áreas, basándose en los ejes carreteros. Al distrito de Cuautitlán, según esta zonificación le correspondería el eje 1 con orientación noroeste y a lo largo de la carretera México-Querétaro.

Localizada sobre el eje carretero México-Querétaro, mantiene la manufactura como su principal actividad y “tiende a fortalecerse no obstante una pérdida de empleos ya que los retrocesos de este subsector fueron superiores en otros

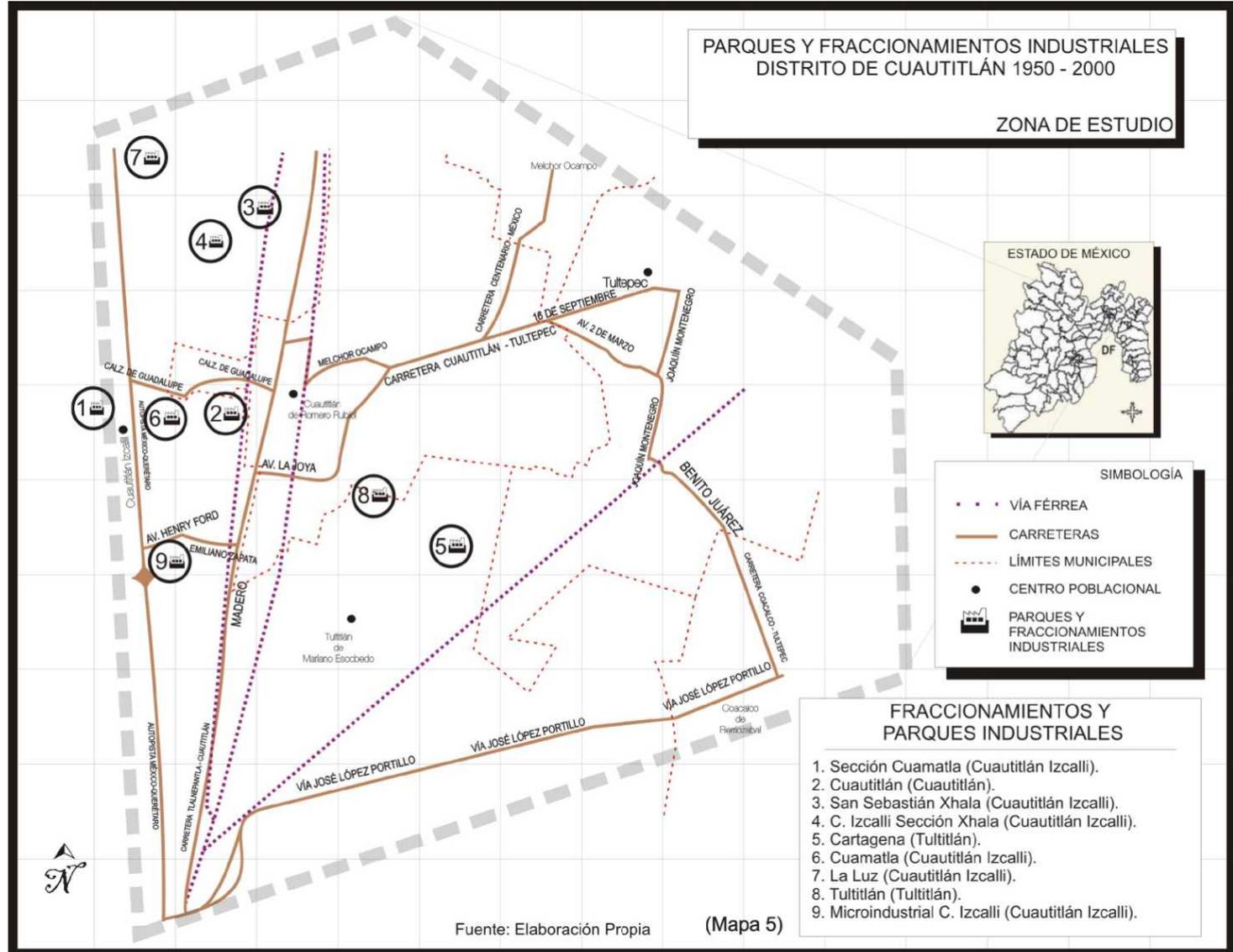
espacios. De manera que mejoró su posición industrial a nivel megalopolitano, en términos de empleo, ingresos y valor agregado” (González, 59, 2005).

Acompañando a esta industrialización en su ramo manufacturero mayoritariamente, desde sus inicios y hasta la década de los ochenta se crearon unidades habitacionales cercanas a las zonas de trabajo, financiadas por el INFONAVIT y relacionadas directamente con un empleo local ya fuese en los fraccionamientos o los parques industriales. Las zonas habitacionales aglutinaron en áreas bien delimitadas a trabajadores quienes les fue otorgado la prestación de vivienda, creando con ello zonas restringidas y exclusivas de una empresa.

Hasta la primera mitad de la década de los ochenta este patrón económico dirigió este distrito de Cuautitlán, tanto el crecimiento industrial como las primeras etapas de una urbanización habitacional. Si bien ha decaído la dispersión de los parques industriales, los que existían en su mayoría se han mantenido, modificando sus formas de producción (tecnología de punta), haciendo una división territorial del trabajo y conformando alianzas entre capitales de inversión para resistir los embates de nuevos consorcios de capital fuerte que constantemente ingresan a la competencia en su ramo y que tienden a desplazarlos con facilidad.

PARQUES Y FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES  
DISTRITO DE CUAUTITLÁN 1950 - 2000

ZONA DE ESTUDIO



## **Adecuaciones legislativas que favorecieron la expansión de la ciudad.**

Una de las razones para que la ciudad se expanda y absorba nuevos territorios periféricos y cree nuevos espacios metropolitanos, ha sido la expedición de leyes o modificaciones a las ya establecidas. Existe un sin fin de leyes expedidas, con las cuales se fomenta un crecimiento físico de la ciudad, sin embargo existen tres que han aglutinado una cantidad de factores que detonan en primera instancia, un proceso de reparto de funcionalidades periféricas de la ciudad de México.

La incursión a una economía global y a una idea occidental de desarrollo ha orillado al Estado, como institución, en el ámbito legislativo, a amoldarse a tendencias económicas y hasta de “moda” que provienen de los grandes centros capitalistas, algunas de ellas para buscar, aunque de forma parcial un desarrollo social más equitativo, por lo menos en el discurso, que se expone.

Siendo las ciudades una escala territorial donde se desenvuelve con soltura el capital, son éstas las que más han sido forzadas a responder jurídicamente en favor de la inversión privada, por consiguiente a los intereses de una economía y capital global. La vía por la que se legitiman los intereses económicos ha sido el Estado gracias a su facultad de tomador de decisiones, ya que al expedir leyes o reformas hace valer jurídicamente lo que se decide.

Al entender a la ciudad como un sistema social donde todo lo que le da vida tiene una relación, no solo bi-direccional sino, multidireccional al formularse cambios legislativos, no se circunscribe ni el proceso, ni las situaciones

subsecuentes al ámbito urbano; ya que para ciertas adecuaciones y beneficios “urbanos” se necesitará forzosamente de la compleja estructura social por consiguiente se necesitara de lo rural para mantener lo urbano y viceversa.<sup>10</sup>

En la ciudad de México al haberse presentado un crecimiento acelerado de la década de los cincuenta a los setenta, periodo en que ésta crece con tasas mayores al promedio nacional, se hace necesario regular y detener el crecimiento que ya comenzaba a dar frutos de desgaste funcional de la estructura urbana.

La medida que tomó el gobierno ante este crecimiento descontrolado y ante un aumento alarmante de migración hacia la zona centro del país, fue la de las posibilidades de construcción en el Distrito Federal, con la intención de reorganizar en la medida de lo posible este crecimiento errático y desorganizado tanto física como legalmente, ya que muchas de las ocupaciones giraron en torno a la ilegalidad tanto de uso de suelo como de propiedad.

Siendo Ernesto P. Uruchurtu regente del Distrito Federal, durante el sexenio presidencial de Adolfo López Mateos, se dictó la ley “A partir de la década de los cincuenta, el crecimiento acelerado y sostenido del producto nacional es seguido por el crecimiento incontrolado de los centros urbanos del país, como resultado de este crecimiento, en 1964, el entonces Regente del Departamento

---

<sup>10</sup> Por seguimiento metodológico se puntualizan sólo los cambios y posibles impactos de ciertas leyes en la cuestión urbana y el crecimiento de la ZMCM, sin dejar de puntualizar que estos sólo son un fragmento de una serie de procesos de cambio que se presentan en el espacio social general, al implementarse varias de estas leyes.

de Distrito Federal, prohibió nuevos asentamientos o fraccionamientos dentro del Distrito Federal” (Gaceta Oficial del Distrito Federal, N° 81, 2004).

Se dictó la Ley de prohibición de construcción de nuevos fraccionamientos habitacionales dentro del territorio del Distrito Federal. Con ella se desencadenó la fuerza de inversión tanto privada como de autoconstrucción hacia los municipios colindantes con el D.F; donde además de la cercanía, se encontraron posibilidades de empleo y una infraestructura, que en primera instancia, fue proporcionada para las zonas industriales. Una de las áreas más afectadas en esta ocupación fuerte fue Ciudad Neza, Ecatepec y Naucalpan.

La zona Industrial de esta sección norte de la ZMCM fue un factor que contribuyó a la decisión de los habitantes que buscaban una ubicación o una reubicación dentro de la zona de influencia de la ciudad central. La relación laboral entre municipios predominantemente industriales o habitacionales que se vieron influenciados por este reacomodo de actividades ocupantes de territorios resultado de la ley de prohibición, consolidó la creación del eje México-Querétaro.

Un segundo recurso legal que permite la expansión física de la ciudad es la creación y aprobación de planes de desarrollo a nivel federal, estatal y municipal.

En el caso particular del Estado de México se ha dado una administración urbana constante, que se registra con mayor nitidez desde la década de los

cincuenta y en adelante. En comparación con los otros 30 estados que componen la República Mexicana, es de los que más han realizado propuestas con relación a la planeación y planificación urbana.

Al respecto el gobierno en el apéndice de la Ley de Asentamientos Humanos expone que:

“El Estado de México, cuenta con una gran tradición legislativa, lo que le ha permitido servir de modelo para muchas otras entidades del país. Desde 1942, año en el que se expide la primera Ley de Planificación del Estado, discurren 50 años de historia que han dado fe de la existencia de diversos ordenamientos legales y que han servido para bordar el tejido del marco jurídico del desarrollo urbano, como la Ley de Comunicaciones y obras públicas de 1951; la Ley de Fraccionamientos de 1958 y su Reglamento de 1959; la Ley de Cooperación para Obras Públicas del año 1960; la Ley de planeación, planificación y Urbanismo de 1975; la Ley de Desarrollo Urbano de 1977 y el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del año de 1979” (Ley de Asentamientos Humanos, 1990).

Al momento de darse la expansión a la parte norte de la ZMCM sobre el eje carretero México-Querétaro, la ley que regulaba el crecimiento urbano fue la expedida en diciembre de 1983, llamada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, misma que trató de regular y planear el crecimiento urbano de la zona.

Discurrió el tiempo, y para 1989 esta ley que apenas contaba con siete años de haberse aprobado, es puesta a revisión, buscando una reestructuración, que desde el argumento del gobierno, era necesaria para adecuar los estatutos

legales con las tendencias económicas y políticas mundiales.

El entonces gobernador del Estado de México, José Ignacio Pichardo Pagaza (1989)<sup>11</sup>, realizó cambios a dicha ley existente, los cuales permitieron que los planes de desarrollo municipal tuvieran mas fuerza, otorgándole mayor libertad a los gobiernos locales para que en la misma tendencia de la adecuación de la ley propusieran adecuaciones a sus necesidades locales, siempre y cuando las propuestas municipales atendieran y ponderaran las nuevas condiciones políticas y económicas que se presentaban a escala nacional y regional.

“A raíz de las modificaciones al artículo 115 constitucional en 1983, se facultó a los municipios en dos aspectos: en los ámbitos legal federal, estatal y municipal, para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y en materia de reservas territoriales, para participar en planes de desarrollo regional respecto a la urbanización del suelo, e intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana”.

(Martínez Jaramillo, 2002:61)

---

<sup>11</sup> Ha ocupado los cargos de secretario general de gobierno en el Estado de México durante la administración de Carlos Hank González (1969-1975), subsecretario de Hacienda federal y diputado federal, donde fue presidente de la Comisión de Programación, Presupuesto y Cuenta Pública de la Cámara de Diputados. Ha sido también subsecretario A de la Contraloría General de la Federación y secretario de la Contraloría General de la Federación en el gobierno de Miguel de la Madrid entre 1987 y 1988.

En 1988 fue designado procurador federal del consumidor en el gobierno de Carlos Salinas de Gortari y en 1989 fue nombrado gobernador del Estado de México, luego de la renuncia al cargo por parte de Mario Ramón Beteta. Permaneció en el cargo los cuatro años restantes del periodo constitucional.

Al terminar dicho periodo en 1994, fue nombrado embajador de México en España. Ese mismo año se convirtió en presidente del Comité Ejecutivo Nacional del PRI, durante el último tramo de la campaña presidencial de Ernesto Zedillo.

En la actualidad los planes de desarrollo locales son los más representativos jurídicamente para explicar y exponer el rumbo de la administración urbana de los municipios pertenecientes a este eje carretero y a los del estado en su conjunto.

El plan de desarrollo, toma en consideración la geografía, clima, tipo de suelo, mecánicas de uso de suelo y demás aspectos físicos del territorio, además de aspectos de corte demográfico (natalidad, mortalidad, grado de estudio, ....) pero, sobre todo, esto se pondera una adecuación a la tendencia económica de orden regional y global en la que se inserta tanto los municipios como los estados y la nación.

De acuerdo a la idea "neutral y apolítica" de los planes de desarrollo, se obtiene un beneficio que se reflejará en el crecimiento de la comunidad; la realidad es que entre más es planeado el territorio, en el caso específico del ámbito nacional, más implica compenetrarse a un espacio con lógica capitalista, tanto en su aspecto material como en el formal. La idea de crecimiento y planeación está basada en un modelo de desarrollo capitalista, adaptando los roles de cada uno de los agentes y estructuras a un espacio urbano tercermundista.

Porque si bien la ciudad y su zona metropolitana se insertan en un contexto capitalista mundial, no lo hacen de la misma forma que lo hacen los países del primer mundo. Ni su función ni su construcción tienen tintes globalizados.

Si se parte de esa premisa y, retomando lo expuesto anteriormente con relación a la importancia de una zona metropolitana expandida pero centralizada, dichas adecuaciones permiten que se atomice la ocupación del territorio y la producción del espacio, pero no se da una autonomía real a los municipios o estados con la cual encausar ni su economía ni su crecimiento natural.

A pesar de que, desde 1989, se permitió una gestión menos centralizada tanto para los estados como para los municipios del país, esta duró poco y en su transcurrir expuso tintes de ambigüedad. Los gobiernos municipales con dificultad, elaboraron un plan para ordenar los territorios, las actividades y la forma en que se fueron construyendo los espacios, pero la última palabra de lo que se hacia o no fue del Estado.

La libertad en cuanto a su planeación municipal, en la práctica no dejó de estar supeditada a los intereses del Plan de Desarrollo Estatal, por lo que en sectores sociales específicos, se presentaron desacuerdos del porqué dirigirse a una planeación regional promovida por los actores políticos en curso, que en algunos casos no era congruente con las actividades locales de los municipios.

Al existir una resistencia para incorporarse a una dinámica regional urbana por parte de algunos presidentes municipales que apoyaban la petición de sectores sociales internos (ejidatarios y pirotécnicos en el caso de Tultepec), a partir del 2000 los planes de desarrollo relacionados con la ZMCM por ley deben de tener cierta congruencia con el Plan de desarrollo Estatal, que a su vez se rige por las tendencias nacionales de desarrollo.

Si estos planes duraban lo mismo que la gestión del presidente en turno, en adelante se estaría proyectando a más de 25 años, a diferencia de épocas anteriores. Con esta medida previsoramente se contrarrestó el proceso de alternancia política por el que comenzó a transitar el Estado de México en su sección norte. De esta forma los planes de desarrollo, por consiguiente los planes de inversión y de recapitalización del espacio seguirían su curso estuviese el PRI, PAN o el PRD gestionando el municipio.

Al respecto, La Jefatura de Desarrollo Urbano del Estado de México expone:

“El Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005, considera dentro de sus ejes rectores el Desarrollo Social y Combate a la Pobreza, en cuyo rubro relativo a la Vivienda, se establece como prospectiva contar con un marco jurídico administrativo que permita la generación de los diferentes tipos de vivienda que demanda la población de la entidad y el establecimiento de normas de simplificación administrativa y de desregulación en la materia; para que los planes de desarrollo urbano se conviertan en el instrumento que facilitará y orientará la urbanización; asimismo, se plantea como estrategia para lograr tales objetivos, el fomento a la oferta de suelo planificado para la construcción de viviendas.

La presente iniciativa propone el fomento de la oferta de suelo planificado para construcción de vivienda, combate a las prácticas irregulares en la oferta de vivienda, promueve el desarrollo de esquemas de asociación entre agentes productores, con la participación de los sectores privado y social para la construcción de vivienda social progresiva y rural, así como el establecimiento de sistemas de coordinación entre los ámbitos de gobierno, iniciativa privada y los núcleos ejidales o comunales para disponer de oferta del suelo apto y legal. Los precios de la oferta del suelo deberán ser accesibles e inclusive se deberán considerar plazos amplios para los estratos sociales más vulnerables.

Las reservas territoriales serán una premisa fundamental en los programas de uso del suelo y de desarrollo urbano que garantizarán el desarrollo urbano ordenado y como consecuencia el acceso a los servicios indispensables. La regularización de la tenencia de la tierra sólo procederá en predios con viabilidad para la dotación de servicios públicos y exentos de riesgos.

El impulso a la coordinación entre los ámbitos de gobierno permitirá lograr el ordenamiento y regularización en la propiedad de regímenes social y privado y garantizar el incremento del suelo apto para vivienda y la disminución de su costo.” (Gobierno del estado de México: jefatura de desarrollo social, 2003).

La tendencia que muestra planeación estatal para el eje carretero México–Querétaro (zona de estudio), es una aglutinación y un crecimiento descontrolado de unidades habitacionales, lo que se traduce en un crecimiento y uso del territorio vertiginosos, donde las inmobiliarias tienen un papel fundamental ya que, en plazos no mayores de un año construyen y venden hectáreas de zonas construidas, propiciando así un crecimiento no solo expansivo sino densificado.

Con lo que se le encuentra una lógica a procesos de ocupación comercial y habitacional que aparentemente no existen, pero que ya están trazados y decididos por dos agentes principalmente, el Estado y el capital privado. Terrenos que aparentemente están “vacíos”, en muchos casos se encuentran en espera de condiciones propicias de economías de escala para ser ocupados, ya han sido vendidos, y están destinados a una actividad, cualquiera que esta sea, la cual aglutina cada vez más a la población y las actividades en áreas específicas de la ZMCM.

El detalle más destacado de esta elaboración de planes y ordenamientos a partir de 1983 fueron, las premisas con las que se ponderaron, fuera de la subsanación de necesidades básicas de la estructura física de los municipios ( banquetas, alumbrado público, guarniciones, calles...), para estos planes, la condición del uso de suelo comenzó a ser uno de los temas centrales; conseguir su cambio fue fundamental, ya que la ZMCM en su mayoría eran zonas comunales y ejidales, donde en algún momento brilló la producción agrícola y todo lo relacionado con la agroindustria.

El uso de terrenos agrícolas convertidos a urbanos, legalmente se da con la liberación del mercado de tierras y la modificación al artículo 27 Constitucional. Este sería la tercera modificación de ley que sustenta un crecimiento de la ZMCM dentro de un aspecto jurídico.

El artículo 27 Constitucional, se sustenta en la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada en 1917. La construcción jurídica de este artículo, legitimó la necesidad de una distribución equitativa de tierra para la población, y como resultado de una revolución agraria se creó el ejido para llevar a cabo esa repartición equitativa.

“En su contenido básico menciona lo siguiente:.....la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional; consecuentemente, solo ella tiene derecho a transmitir su dominio a los particulares, para construir la propiedad privada; así mismo, legisla también sobre los aspectos relacionados con la tenencia de la tierra y aguas, principalmente los correspondientes con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad” (Martínez, 2002, 69)

Posterior a esta ley se dio un periodo de consolidación y planeación tanto urbana como rural, que nunca culminó al 100%, con la dotación de tierras y aguas nacionales. En este punto “el régimen jurídico de la propiedad en el país se divide en público, social y privado la propiedad pública se caracteriza por estar constituida con los bienes y derechos de la federación, de las entidades federativas, del Departamento del Distrito Federal, de los municipios y de las entidades paraestatales. La propiedad social se distingue por la protección del Estado, sin que ello implique limitaciones a ejidatarios y comuneros en el aprovechamiento de sus recursos productivos” (Ibidem, 2002, 71).

A partir de 1992, se buscó reglamentar la propiedad de las tierras, mediante el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE)<sup>12</sup> La regularidad de la propiedad social se ha dado por etapas y se han priorizado zonas donde se entregan títulos de propiedad, ya sea ejidal (títulos parcelarios), o comunal (certificado sobre tierras de uso común).

Este programa gubernamental, es el pilar de la liberalización del mercado de tierras y el aumento de la inversión privada ya sea para explotación de zonas agrícolas o no agrícolas. Con la posibilidad de certificación de los ejidos del país, que acumulan un 50% del territorio nacional, se abre la puerta a un mercado de tierras de dimensiones incalculables.

---

<sup>12</sup> “El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, PROCEDE, es un instrumento que el Gobierno de la República pone al servicio de los núcleos agrarios para llevar a cabo la regularización de la propiedad social. El objetivo principal del programa es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben y soliciten” ([http://www.pa.gob.mx/Procede/info\\_procede](http://www.pa.gob.mx/Procede/info_procede)).

Efectivamente, el PROCEDE no privatiza las tierras, las regulariza y entrega títulos de propiedad a los mismos ejidatarios o comuneros que la usufructuaban, los cuales tienen la decisión de mantenerlo, cambiar su uso original (agrícola) o venderlo, a través de un procedimiento de común acuerdo con la junta ejidal correspondiente. Entonces, si se da la privatización de las tierras, es posterior a la regularización, lo que no se puede negar es la creación de una atmósfera jurídica que permite la privatización de tierras y su incorporación "legal" como suelo urbano. Para que la modificación al artículo 27 constitucional se tome como un factor en el crecimiento de la ZMCM en esta zona "diamante" del Distrito de Cuautitlán y en general en el país se conjuntan varias situaciones jurídicas relacionadas con el contexto agrícola.

1.- Por una parte se da la posibilidad de que las tierras ejidales y comunales tengan un título de propiedad haciendo propietaria a la misma gente que las poseía (ya que el PROCEDE no es "obligatorio").

2.- Existe también la posibilidad de que por común acuerdo de los involucrados, se siga trabajando la tierra agrícola, se venda o se rente para fines que ya no sean meramente agrícolas. Las acciones del Estado han sido una variable importante en la configuración de una tendencia privatizadora de los ejidos, porque han ponderado un uso de suelo urbano sobre el ya decidido uso agrícola.

3.- El ajuste económico y “estabilizador” de la década de los ochenta, obliga a abandonar la autosuficiencia alimentaria buscada por el SAM<sup>13</sup> (1980) e incorpora a la dinámica agrícola las ventajas comparativas, con lo que se expone a la estructura agrícola a un abandono paulatino y a su descapitalización. Ni las inversiones, ni los créditos se mantienen y van a pique provocando el descenso de forma brutal de los ingresos de la gente que trabajaba el campo y quienes invertían en el.

Esta condición de abandono del campo y la nula reactivación por ausencia de incentivos estatales reales que los protejan frente a un mercado mundial, expone a los propietarios de los ejidos y tierras comunales a buscar un beneficio económico de las tierras que les fueron otorgadas, pero de las que ya no obtienen rendimiento.

Al no tener las posibilidades económicas, ni las condiciones jurídicas para enfrentar un mercado agrícola mundializado, las tierras se dejaron de trabajar y a muchas de ellas se les ha encontrado un valor muy alto, ya no en la agricultura, si no en su anexión a la dinámica urbana, vendiéndolas a agentes

---

<sup>13</sup> El Estado creó en 1980 el Sistema Alimentario Mexicano (SAM), un programa que tuvo por objeto estimular la producción de alimentos básicos (facilitando el acceso a créditos y mejorando los precios de garantía, entre otras estrategias) para alcanzar la autosuficiencia y mejorar la distribución de alimentos, sobre todo para los sectores marginales. Este programa se caracterizó por la coexistencia de diversas agencias, sectores y secretarías, y su planeación y coordinación quedó a cargo del Sistema Nacional de Evaluación, presidido por un grupo de asesores del Presidente de la República, mientras que en su desarrollo participaron tanto organizaciones gubernamentales (la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos SARH, la Secretaría de la Reforma Agraria SRA y la Secretaría de Programación y Presupuesto SPP), como organizaciones no gubernamentales (Asociación de Banqueros Mexicanos ABM, Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio CONCANACO, etc.). (Barquera, 2001)

urbanos privados como lo son las inmobiliarias. Para que esto se diera tuvo que existir una oferta monetaria por parte de estas inmobiliarias hacia los ejidatarios para comprarles sus tierras, pero tenían que estar protegidos y apoyados jurídicamente y el programa PISO fue su apoyo.

4.- Uno de los programas paralelos a PROCEDE fue el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO) que se creó con el objetivo de lograr una disponibilidad de suelo necesario para satisfacer los requerimientos de vivienda, de equipamiento urbano y de la propia expansión de las ciudades.

El Estado liberó a las tierras ejidales y comunales de su imposibilidad de ocuparse para usos diversos, vía el consenso de la junta ejidal, pero además argumentó la insuficiencia de una disponibilidad de suelo que mitigara las demandas de las ciudades, convirtiéndose el terreno ejidal y comunal liberado en el más factible para utilizarse y cubrir esas necesidades de vivienda así como de equipamiento urbano. De todo el conjunto de ejidos liberados al mercado los ubicados en las periferias son los más cotizados para anexarse al desarrollo urbano.

### **División territorial del trabajo y declive de la industria manufacturera en la región norte de la ZMCM.**

Siendo la ciudad un producto social como lo argumenta Lefebvre, la forma en que ésta se va modificando a lo largo del tiempo, está íntimamente ligada con el sistema y la estructura que lo sustentan. Las transformaciones territoriales y

estructurales de la ciudad y su zona metropolitana se relacionan directamente con las tendencias económicas y políticas a un nivel global.

Christof Parnreiter en su artículo *Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global* (2002), expone de manera minuciosa la forma en que la ciudad de México se ha ido configurando como una ciudad global y lo hace a través de un análisis de su estructura económica, teniendo como parámetros de medición las actividades predominantes y la variable empleo. A través de estos dos elementos, da cuenta de cómo la ciudad por períodos específicos ha respondido a necesidades coyunturales del sistema capitalista, con adecuaciones que van desde lo económico pasando por lo legal y lo social.

Exhibe que el hecho de incorporarse a una economía globalizada tiene implicaciones para la estructura económica, social y espacial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), siendo uno de los principales indicadores que exponen estos cambios periódicos, las tendencias económicas que adopta la Ciudad y su Zona metropolitana. El paso de una ciudad especializada en la industria, hacia una ciudad de servicios comunales, sociales y personales, así como de servicios financieros, seguros y actividades inmobiliarias y de alquiler son en suma un ejemplo claro de la influencia y relación de la economía no solo nacional sino global en la conformación del espacio en una escala metropolitana.

Efectivamente el estancamiento de la economía capitalista para finales de la década de los setenta, orilló a algunos de sus agentes más representativos (empresas privadas, transnacionales) a buscar mecanismos que les permitieran

regresar a su condición “normal” de acumulación de capital (altas ganancias, poca inversión y un simbólico compromiso social).

La fórmula para lograr esto, fue pasar de un modelo capitalista enfocado a la sustitución de importaciones a uno de libre mercado. Este cambio asume nuevas funciones para el espacio de la ZMCM. De la década de 1980 en adelante la zona metropolitana que había registrado un auge industrial ahora tiene un declive importante, sobre todo en la industria manufacturera; esta falta de inversión y de ingresos provenientes de este sector abarcó también una pérdida importante del mercado laboral.

Diez años bastaron para que la pujante industrialización de algunos sectores de la ZMCM, declinara a favor de una economía que acoge con mayor facilidad las actividades terciarias. Para 1990, el libre mercado produjo una fragmentación del proceso de producción y una división territorial del trabajo; se descompuso el proceso productivo, de hacerse de una forma vertical, se disgrega y ahora para obtener un producto no hay que concentrarse en una empresa industrial sino en una suma de empresas especializadas que elaboran partes de un producto de forma aislada.

La fragmentación laboral trajo consigo un declive en la cantidad de personas que se ocupaban en las plantas industriales, ya que por la tecnificación que sufrió la industria, se requirió de menos gente y de un mayor número de personas dentro de un status altamente especializadas, dejando fuera del mercado laboral al grueso de población que laboraba sin ser forzosamente un productor especializado. La especialización laboral es una característica de esta

nueva fase industrial, donde la técnica permitió un nuevo esquema de acumulación de capital. Esa división del trabajo segregadora permitió cimentar sobre ella al sistema productivo de acumulación de capital.

Esta fragmentación del proceso productivo implica según argumenta Vieyra Medrano:

“desligarse del segmento donde se requiere de un uso intensivo de la mano de obra y sí dominar la fase inicial que se refiere al diseño de la prenda y la etapa final que es la distribución y comercialización del producto. Estas dos etapas son generadoras de un mayor valor adicional, las cuales están controladas por las grandes empresas del sector, tanto nacionales como internacionales.” (Vieyra, 2004)

La globalización, su efecto en la economía y la forma de producir, impactaron en el desarrollo urbano de forma notable ya que se han dado facilidades preferentes desde los círculos estatales y privados a actividades industriales como la inversión inmobiliaria y a una industria, donde la división del trabajo coloca al obrero como un “ejecutor de funciones, en vez de productor de objetos con significación propia. Se pasa de un saber hacer, a un saber reproducir” (Sánchez, 1992, 9-25).

Lo que se recupera de esta fragmentación productiva y laboral para entender la expansión de las inmobiliarias es que la zona de estudio se especializa relativamente, en un rubro que ya no es el industrial manufacturero, sino el de servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler; explicándose el auge que han tenido en la última década del siglo XX y lo que va de éste la presencia y expansión del ramo inmobiliario en la zona de estudio.

## **Descentralización del sistema educativo superior.**

Un último aunque no menos importante factor que propició la expansión de la ZMCM sobre el eje carretero México-Querétaro fue la dispersión del sistema educativo superior. Esto debido a la creación de sedes alternas a la casa de estudios matriz (Ciudad Universitaria), ubicadas en municipios del estado de México periféricos al Distrito Federal: Acatlán, Aragón, Cuautitlán, Iztacala y Zaragoza.

“A raíz del gran aumento de la población en la década de los 70's y que elevó la demanda social de ingreso a la Universidad Nacional en más del 40%, Javier Barros Sierra, Fernando Solana, Horacio Flores de la Peña y Pablo González Casanova, entre otros distinguidos universitarios, plantean por primera vez la necesidad de una reforma universitaria integral que no se limitara a la producción de profesionistas basados en la inercia tradicionalista y contemplaron la posibilidad de descentralizar a la Máxima Casa de Estudios del país en búsqueda de su expansión.”

“Fue en la administración de Pablo González Casanova cuando se propuso por primera vez la creación de nuevas escuelas que distribuyeran el servicio educativo en las zonas de mayor crecimiento de la demanda escolar de la ciudad de México, y que buscara promover una formación profesional acorde con el mercado de empleo y las necesidades del aparato industrial. Esta propuesta cobraría forma material en la administración del Doctor Guillermo Soberón Acevedo, en cuya administración se acordó la creación las Escuelas Nacionales de Estudios Profesionales, con diferentes enfoques cada una y bajo la filosofía de la descentralización de la UNAM.”(Gaceta UNAM, Campus Iztacala, Número 1, 2002).

Desde 1975 en adelante comenzaron a aparecer en la zona metropolitana de la Ciudad de México dichas casas de estudio. Estas dieron acceso a la educación superior a una población que se comenzaba a asentar en nuevos territorios cercanos a las zonas donde se reubicó la industria expulsada del DF.

### **2.3 El Distrito de Cuautitlán, funciones socio-territoriales a escala regional, su conformación económico-social.**

#### **Origen de los pueblos y primeros asentamientos de importancia.**

El origen de los pueblos que conforma a la zona metropolitana en el distrito de Cuautitlán (estudio de caso), así como el desarrollo de las comunidades sociales que lo habitan, son escasos y se resumen en pocos documentos históricos que mencionan este origen.

El surgimiento de estas comunidades se da en su etapa prehispánica (del 800 hasta 1521). La población estaba formada principalmente por grupos étnicos toltecas, teotihuacanos y mexicas. Éstos, se establecieron en la planicie del valle de México, entre las elevaciones de la sierra de Guadalupe y la Sierra de Tepotzotlán. Ahí, existía una sectorización del territorio por reinos, división territorial que debía su función al sistema de pago de tributos para el gran imperio Azteca; en este caso, el sector que absorbe la zona de estudio correspondía al sector tributario conocido como Cuautitlán.

La vida de estos pobladores poseía una connotación completamente rural; a pesar de sus condiciones de zona árida; tuvo gran cantidad de cuerpos de agua superficiales y subterráneos. Los cuerpos de agua más importantes fueron el Río de Zumpango que nace en las sierras de Hidalgo y recorre el municipio de Zumpango para terminar en el lecho del antiguo Lago de Zumpango; el río Cuautitlán, nace en la sierra de Monte Alto, cruza varios municipios (Cuautitlán, Tepotzotlán, Nicolás Romero, Villa del Carbón, Teoloyucan,

Coyotepec y Huehuetoca) y converge con el río Tula en el estado de Hidalgo. En el caso de los lagos, se encuentra el lago de Zumpango, que en su momento fue motor de grandes proyectos agrícolas. Este ha sufrido desecaciones periódicas y en la actualidad, se encuentra en proceso de recuperación.

La población de algunas comunidades dentro de este Distrito, según el documento Relaciones Históricas, de Don Fernando de Alva Ixtlixochitl, presentó un paulatino despoblamiento por causas bélicas en la zona.

Este período no dejó grandes construcciones arquitectónicas que evidenciaran el crecimiento físico de los establecimientos, ya que constituyó un sector, si bien importante, no tanto como los asentamientos humanos próximos a ellos que eran focos de grandes civilizaciones (Teotihuacán y la gran Tenochtitlan), pero sí se pueden encontrar objetos que dejaron en el paisaje como figuras humanas y animales hechas de barro o piedra, piezas de obsidiana que ocuparon como puntas filosas para lanzas o como puntas de flecha, y hachas de piedra que fueron utilizadas por estos moradores<sup>14</sup>.

En algunos municipios como Tultepec y Melchor Ocampo, así como Cuautitlán se estableció la población, tras la desecación del lago de Zumpango, el cual provocaba grandes inundaciones en áreas de estos poblados.

---

<sup>14</sup> En el paraje conocido como “Campo Loco” ubicado en el barrio de San Juan en el municipio de Tultepec, En 1986 el municipio llevó a cabo una investigación en colaboración con organismos como el INAH para estudiar la zona arqueológica de este municipio ya que se han descubierto construcciones de importante valor pero que necesitan ser rescatadas de una forma adecuada.

Al consumarse la conquista de Tenochtitlan se perdieron los reinos, la llamada Nueva España fue dividida en provincias y posteriormente en intendencias que poseían sectores que estaban a cargo de oficiales militares; quienes recibían grandes extensiones de territorio, pero siempre bajo el mando del capitán general Hernán Cortés y posteriormente de la real Corona. “El trece de agosto de 1521 entra Hernán Cortés victorioso a la ciudad de Tenochtitlan, trasladándose posteriormente a Coyoacán, donde reparte pueblos y tierras a sus oficiales.

El reino de Cuautitlán es encomendado<sup>15</sup> al conquistador Alonso de Ávila a cuya muerte pasa a ser propiedad de sus sucesores directos y en 1566 a la Real Corona” (Proyecto artesanías pirotécnicas, 1998, 12).

---

<sup>15</sup> La Encomienda consistía en tierras y el grupo de indígenas que vivía allí. Según las leyes españolas los indígenas se sometían al encomendero para su "protección, educación y evangelización". Estos indígenas, aparte de servirle casi como esclavos, le debían de pagar un tributo.

Según las leyes españolas el indígena era súbdito de la Corona y por tanto no podía ser esclavizado, pero por su "incultura" debía ser civilizado. La encomienda sólo se refiere a la entrega de un grupo de indios a un "benemérito de la Indias" y no a las tierras que se entregaban a través de la merced.

Los indios encomendados no eran propiedad del español y la encomienda sólo se entregaba por "dos vidas". Por último hay que distinguir entre la encomienda de tributo y la de servicio personal.

En el primer caso los indios pagaban al encomendero el tributo que como súbditos debían al Rey y en el segundo sobre todo en regiones más pobres o donde era escaso la mano de obra se permitía que los indios trabajaran para el español, este debía pagarles por su trabajo y de ese pago se deducía el tributo al rey y el pago del fraile evangelizador. (WWW.dechile.net)

Posterior a la conquista y durante la etapa de evangelización, las órdenes religiosas consumaron su objetivo de convertir al catolicismo al pueblo indio. Con esto, compartiendo los derechos sobre las comunidades, el territorio habitado y su legado cultural con la nobleza. Este propósito, se expandió a todo el territorio de la Nueva España.

A mediados del siglo XVI, los franciscanos llegaron a esta zona norte del Estado de México y dotaron de nuevos nombres a las comunidades ya establecidas. La nueva denominación, estaba compuesta por dos partes: una que hacía alusión al nombre de un santo de la religión católica y el otro que respetaba la toponimia del lugar, en cada establecimiento poblacional, se dejó una gran cruz como símbolo de fe<sup>16</sup>.

La población indígena de esta zona, en el período de conquista y colonización, fue arrasada por conflictos bélicos y por enfermedades, los pocos que resistieron fueron reunidos en lo que se llamó “congregaciones”, lugares donde se agrupó a nativos pobladores prehispánicos, para luego asignarlos a lugares específicos de trabajo y de vivienda.

El grupo de la población que se llevó a Tultepec, Melchor Ocampo y Tepetzotlán para su repoblamiento, fue extraído de la congregación de Cuautitlán, la cual estaba integrada por indígenas de poblados ahora conocidos

---

<sup>16</sup> “Trazaron los nuevos pueblos y nuestros viejos abuelos lo dividieron en barrios y calpullis, dándoles sus nombres de acuerdo a la situación del lugar de ese momento” (Vázquez Urbán, 2000).

como San Miguel Tlaxomulco, Visitación, Tenopalco, Teyahualco, Tultepec y Cuautitlán. Esto, en el año de 1604.

El cronista del municipio de Tultepec Antonio Urbán expone que “En 1555 se celebró el primer concilio mexicano y se dio principio a la congregación de los habitantes indígenas. Los pobladores provenientes de la congregación de Cuautitlán se dividieron en tribus y formaron de 1610 a 1620 los pueblos de la zona (Tultepec, San Miguel Tlaxomulco, San Francisco Tenopalco, Santiago Teyahualco y el de Visitación quedando sujetos a la autoridad de Cuautitlán” (Vázquez Urbán, 1999).

Ahora bien, para este punto, los pueblos ya poseían una estructura tanto político- administrativo como social, por su contexto político colonizador y por su amplia cosmología religiosa que influyó en la práctica de la vida comunitaria, dividieron sus territorios en barrios, bajo el amparo de un santo protector.

### **La Conformación económico-social del distrito de Cuautitlán.**

En el aspecto social para entender cómo se han dado los procesos en el Distrito de Cuautitlán, es importante tomar en cuenta que estos pueblos tienen una construcción social basada, principalmente en familias nucleares extensas, mismas que originaron el poblamiento<sup>17</sup> de la región. Estas, crearon la

---

<sup>17</sup> A través del Fondo Legal el gobierno colonial otorgó territorio a la población de esta zona. Del centro poblacional previamente decidido, a la redonda se dotaba de 100 varas de tierra, tierras que debían ser ocupadas para el gobierno y toda la administración del municipio, para

estructura material y las redes sociales de los pueblos.

El tipo de relación familiar y la posesión de tierra por herencia<sup>18</sup>, con el paso del tiempo permitió que los pueblos se organizarán como comunidades con lazos muy estrechos, facilitándoles manejar su espacio laboral a la vez cultural, no aislados como individuos separados, sino como grupo social con intereses comunes y con capacidades identitarias.

Los pueblos estructuraron su economía basándose en la actividad agrícola, la cual estuvo presente desde sus inicios y se dio en dos etapas: la primera etapa va de finales del siglo XVI hasta principios del XX, donde se da el esplendor de las haciendas y donde los ranchos fueron tomando importancia de forma paulatina.

Estos dos tipos de propiedad estuvieron en manos de una clase alta y media alta local. Las propiedades que conformaron las haciendas, aunque pocas en número, tuvieron sus orígenes en las tierras repartidas del fondo legal colonial a personas de la localidad que eran influyentes en ámbitos de gobierno, social y eclesiástico.

---

los funcionarios y principales caciques de la zona, para el clero, los cuales fueron encomenderos de la población local originaria.

<sup>18</sup> De las tierras que fueron otorgadas a los caciques por medio del fondo legal colonial se fueron creando propiedades de menores dimensiones. Al ser repartidas a su descendencia por medio de un régimen de herencia los grandes territorios se fueron pulverizando hasta ser pequeñas propiedades pero de familias nucleares por lo menos en las zonas centrales que componen el casco de los pueblos.

Los ranchos de menor extensión que las haciendas, fueron conformados por el régimen de herencia en su mayoría que se dio a una clase media local. La forma en que se conformó el tipo de propiedad con economía agrícola expuso una conformación social mayoritariamente de clase media y de muy pocas y esparcidas familias de clase alta.

El tipo de propiedad, en este momento histórico expresó para la zona de estudio una jerarquía socio económica, un estatus social encabezado por los hacendados, seguida por los rancheros, peones y trabajadores; bajo este esquema la región de estudio muestra que la clase alta fue muy sectorial, ya que aun cuando secciones de los municipios que la conforman eran terrenos de haciendas, éstas en número fueron escasas.

Una segunda etapa se da después de dictarse la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, este período abarca desde esa fecha hasta nuestros días. Esta ley como fundamento inicial de esta segunda etapa decretó un proceso de reparto de tierras<sup>19</sup> a las comunidades agrícolas<sup>20</sup>. Las pocas haciendas que se encontraron en los municipios de Cuautitlán, Tultepec y Melchor Ocampo se desmembraron y de ellas se constituyó el ejido.

---

<sup>19</sup> No es hasta 1940 cuando “se decretó el Código agrario cuyo propósito fue derogar todas las leyes, decretos, circulares en materia agraria anterior. Dicho código se crea con el fin de facilitar la distribución de la tierra y la mejor organización del ejido” (Martínez, 2002.)

<sup>20</sup> “El 18 de marzo de 1916 el general Venustiano Carranza conformó la Comisión Nacional agraria, que determinó que la extensión del ejido fuese de 4 190 m por lado. (idem, 2002).

Generalmente se repartió el territorio ahora ejidal a vecinos oriundos de la localidad que demostraran tener un modo honesto de vida y sobre todo con el compromiso de trabajar la tierras para un uso agrícola, y que ya no estuviera como un bien ocioso en manos de unas cuantas personas, que convirtieran a la tierra en bien productivo.

Aunque se dio una mayor atención a la población agraria en estos repartos de tierras, también se presentó el latifundismo en el ámbito local, situación que le dio un esplendor provincial a la infinidad de ranchos que se encontraban en la zona, algunos de ellos creados desde finales del siglo XIX.

Tanto en los ejidos como en los ranchos se obtenían productos agrícolas para el consumo y para la venta a escala regional. Los ranchos ofrecieron grandes cantidades de productos en los que predominaban el maíz, la cebada, el frijol, el trigo y la alfalfa. En estos ranchos se mantuvo un desarrollo ganadero considerable, con la cría de ganado vacuno, ovino, porcino, caballar.

La producción lechera de esta zona no tiene ninguna relación con el mercado lechero que se ubicó en una franja del recién creado municipio de Cuautitlán Izcalli, ya que la producción fue de autoconsumo, además, de que se sustentó en una economía de ranchos y no de haciendas como fue el caso de Cuautitlán Izcalli en su parte centro sur. No existió una red de abastecimiento regional de producto lechero proveniente del distrito de Cuautitlán.

Otro producto que tuvo una explotación considerable fue el maguey, del cual se extraía el agua miel para la producción del pulque, bebida que gozaba de gran popularidad y demanda en la comunidad, pues era reconocida por su óptima elaboración.

En la labor agrícola que predominaba, se dio una división del trabajo. Existía el llamado patrón, seguido por un capataz, de ahí se dividía en peones que podían ser empleados en la totalidad del año o sólo en temporadas. Trabajos como la construcción de cepas, linderos hechos con maguey o con órgano, zanjas por las que correría el agua extraída de pozos para abastecer el riego de los cultivos, la siembra, cosecha y barbecho eran las actividades comunes para la población que no poseían una extensión de tierras considerable o para los que tenían tierras improductivas.

El desarrollo de la agricultura también se dio para los pequeños propietarios, el destino su producción austera era autoconsumo, debido a las dimensiones y la calidad de las tierras. Los cultivos eran de temporal en las partes altas (en las lomas), ya que las planicies del terreno fueron ocupadas por los ranchos.

En esta zona existe una organización de la propiedad de la tierra muy particular, ya que la tierra agrícola no estuvo concentrada, situación que permitió que predominaran los medianos y pequeños propietarios, dispersos por todo el territorio de los municipios; la clase media que sostenía la propiedad denominada como ranchería es la que dominó las extensiones agrícolas importantes dentro de la zona de estudio, que si bien no eran comparadas con las extensiones agrícolas de las haciendas, localmente fueron

de mayor relevancia.

Esta peculiaridad reconfiguró las relaciones de poder depositando la toma de decisión y el uso mayoritario del terreno a la clase media local, rancherías que estaban en manos de extranjeros de procedencia europea<sup>21</sup> en la mayoría de los casos y en los menos mexicanos que poseían las tierras, pero que no vivían en la zona, ya que radicaban en la ciudad central.

La labor en el campo se mantiene hasta nuestros días, pero fue restando en importancia dentro de las actividades predominantes de la comunidad debido, en primer lugar, a que:

Para los años sesenta la zona sufrió una primera etapa de grandes cambios dentro del modelo agrícola basado en la reforma agraria donde el ejido fue el centro productor; factores como la descentralización industrial de la ciudad de México, la descapitalización paulatina del campo y los problemas de comercialización de productos, terminaron por menguar el auge de las grandes rancherías que conservaron su extensión y donde el trabajo se colapso, ubicándola en un estado de estancamiento o dinamismo mínimo.

---

<sup>21</sup> Hacia finales de los veinte y toda la década de los treinta se presenta una migración importante de europeos en su mayoría de nacionalidad española e italiana, los españoles invierten en el ramo comercial y los italianos administran los ranchos, se convierten en administradores y después van creando derechos: si los dueños no tenían herederos o dinero con el cual sostener los gastos de la propiedad y su actividad los extranjeros heredaban o comprando los ranchos.

Entre los sesenta y los ochenta se dio un predominio de la actividad industrial manufacturera tanto material como laboral. Para los setenta, los municipios de Ecatepec, Tultitlán y Coacalco despuntan en las actividades secundarias y terciarias, dedicándose de forma casi nula a la actividad primaria.

En el caso de Cuautitlán Izcalli, el giro fue hacia una planificación de zonas habitacionales exclusivas para una cierta élite; clases altas con fraccionamientos segregadores de la actividad urbana local, así como de zonas industriales especializadas en el sector químico, farmacéutico y automotriz. En este municipio se dio un ejercicio del poder ya que los intereses tanto del capital privado como del estado fueron llevados a la materialidad haciendo caminar su ciudad "maqueta".

Los municipios Tultepec, Melchor Ocampo y Tepotzotlán han mantenido las actividades de producción agrícola, aunque no los volúmenes. De una producción y consumo regional, se han restringido en la mayoría de sus casos a consumo local, debido a la crisis que atraviesa el campo mexicano en una escala nacional.

De los ochenta en adelante se ha ido incorporando la dinámica social local de esta región a los procesos dirigidos del sistema capitalista, abarcando el aspecto material y formal del espacio. En esta etapa la industria manufacturera decae considerablemente y la que se mantiene se especializa sobre todo para el ramo de la industria farmacéutica y la alimentaria.

Una segunda etapa se da con la liberalización del mercado y la adopción totalitaria de la globalización, esto para la década de los ochenta y ya más claro desde los noventa hasta la actualidad, se da un auge y predominio de otras ramas de la actividad industrial para el Distrito de Cuautitlán, una de ellas es la industria de la construcción en específico la de tipo inmobiliario.

Con esta tendencia lo único que se ha generado son terrenos en desuso casi en todos los casos, o un uso no rentable debido a la ausencia de una reinversión en el campo. Esto ha sido aprovechado por las grandes constructoras, pues esas extensas tierras en desuso y las que aún siguen en actividad, se han convertido en capital fijo de inversión para la industria constructora; en específico las que producen zonas habitacionales de interés social y los llamados “conjuntos”, las cuales captan a un porcentaje considerable de emigrantes que mantienen una estrecha relación con la parte interior de la Ciudad de México.

Recuperando que esta región del distrito de Cuautitlán sustentó una etapa de desarrollo económico agrícola basado en una propiedad privada (ranchos) en su mayoría, hasta los sesenta y que posteriormente fue ensombrecido por una pujante industrialización basada en la sustitución de importaciones, sobre todo en el municipio de Cuautitlán Izcalli y Cuautitlán.

La condición de las tierras, en su mayoría de tipo privado es ahora una fuente de territorio para el despliegue de una actividad inmobiliaria. La actividad inmobiliaria es la forma más reciente del capitalismo para llevar a cabo una nueva dinamización del sistema por medio de la apropiación de tierras. Ya que para los agentes inmobiliarios es más fácil negociar una compra de terrenos de

tipo particular como lo son los ranchos que los ejidos donde se tienen que poner de acuerdo la junta de ejidatarios para poder vender y ceder las tierras a un uso no agrícola y si urbano.

El panorama que se muestra de los setenta a los noventa, es un cambio paulatino del uso del suelo, de una agricultura de temporal colapsada a un área urbana con predominio de viviendas clasificadas como unidades habitacionales y “conjuntos”, las cuales reducen la tendencia que predominaba a urbanizar con casas clasificadas como de autoconstrucción.

Las áreas agrícolas sin funcionar, basándose en los planes de desarrollo estatales y municipales se están convirtiendo paulatinamente en áreas habitacionales, pues los terrenos están cumpliendo con condiciones que los hacen interesantes al mercado inmobiliario, por su tipo de propiedad básicamente, seguido de su ubicación cercana al Distrito Federal (accesibilidad), porque poseen mantos acuíferos explotables y porque son un mercado de tierras que jurídica y económicamente les favorecen.

### **Capítulo 3.- La reestructuración del espacio, a través de la introducción en masa de corredores habitacionales.**

#### **3.1 La política del espacio urbano en el distrito de Cuautitlán: el caso de las inmobiliarias.**

La forma en que se fue reestructurando la formación económico social del distrito de Cuautitlán muestra, nítidamente como, a lo largo del siglo pasado, se fueron dando las condiciones tanto económicas como jurídicas y materiales, para convertir a éste, en un espacio preferencial para la inversión de capital inmobiliario, sobre todo con mayor auge desde mediados de 1980, cuando comenzó a definirse una mayor presencia de fraccionamientos en la zona.

Es difícil comprender la articulación del espacio, si se trata de explicar la constante reorganización del mismo indagando sólo sobre alguna de sus partes. Esto hace necesario exponer las articulaciones y relaciones multidireccionales, tanto entre agentes como en procesos; ya que, de esa forma, se expone mayormente un espacio aunque contradictorio, con lógica de funcionamiento.

Digamos que el principal paso para comprender al espacio urbano inmobiliario, se da a través de detectar a sus agentes modeladores, los cuales establecen las directrices de hacia qué parte se dirigirá la conformación espacial, en su parte material y en su parte formal.

Los agentes que le han dado vida a este proceso son: El estado, el capital inmobiliario y la población, tanto local, como la que hace uso de los inmuebles ofertados, es su mayoría emigrantes. (Ver figura 8)

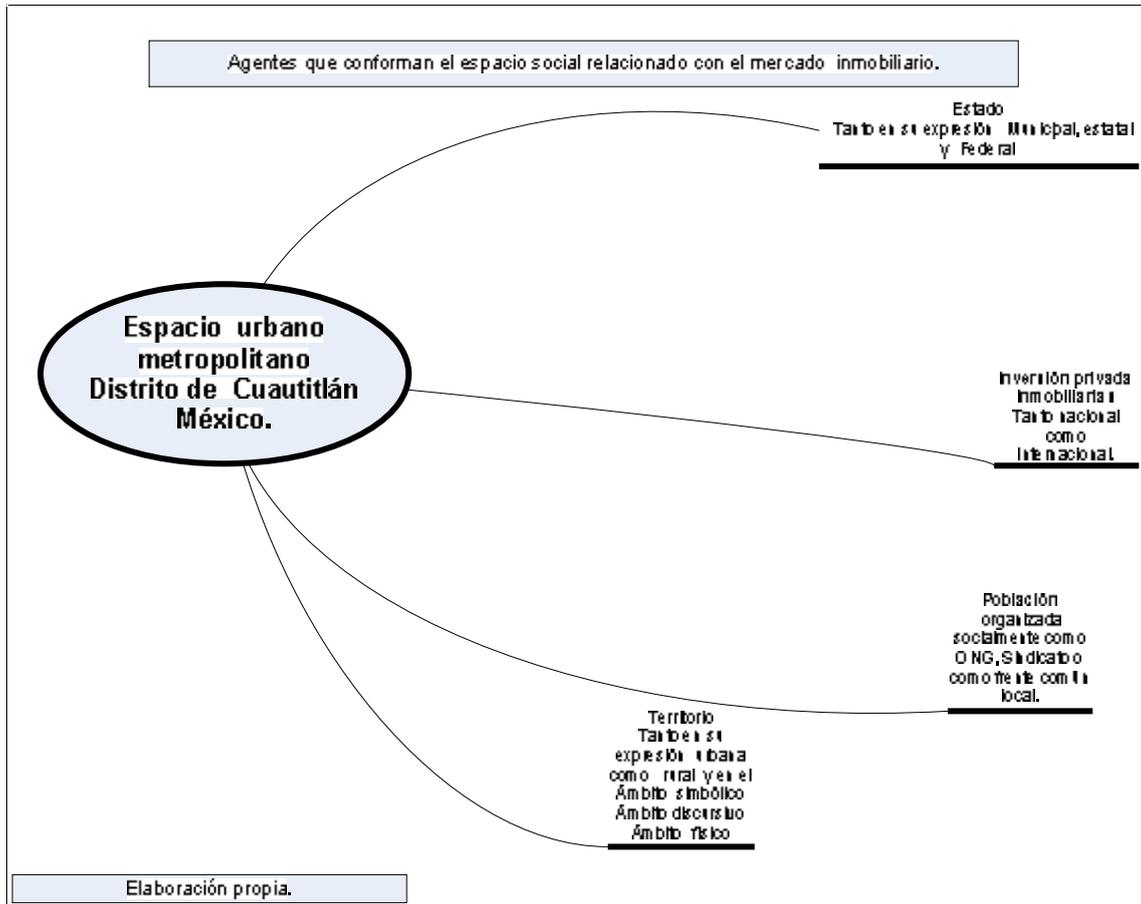


Figura 8

El Estado:

Al ser la urbanización vía inmobiliaria, un proceso que se sustenta en el valor del mercado, la competencia y una búsqueda del mayor plusvalor, uno de los agentes que legitima la producción capitalista del espacio urbano, es el Estado. A pesar de especularse sobre su papel como rector de la economía nacional y argumentar que perdió fuerza y poder de decisión, la realidad es que más que

otros periodos ha sido un agente muy dinámico, modelador y moldeador de condiciones jurídicas y de estado de derecho para la bonanza habitacional y el auge del mercado de la vivienda.

Si erróneamente el discurso neoliberal expone al Estado como uno débil, con menos participación en la producción del espacio urbano, la realidad es que éste junto con el capital privado siempre, han sido la mancuerna necesaria para llevar a cabo proyectos y planes trazados, con intereses que van desde la dotación de infraestructura urbana, la activación de alguna rama económica; hasta la composición de redes de mercados, procesos en los que el capital privado, sin descartar situación alguna, busca las mayores ganancias.

Éste juega un papel de agente urbanizador activo. El triángulo conformado por él, las inmobiliarias y los propietarios de las tierras, cumplen con una apropiación espacial que genera ingresos per cápita. Siendo el Estado una construcción histórica, por tanto construcción social, está cimentado sobre tres vertientes fundamentales; las instituciones que lo conforman y le dan funcionalidad un poder constitutivo que le permite crear y modificar leyes que en teoría están en función del beneficio general de la sociedad a la que representa, por último los agentes sociales que comandan las instituciones y hacen valer el poder constitutivo para el territorio que sustenta la sociedad.

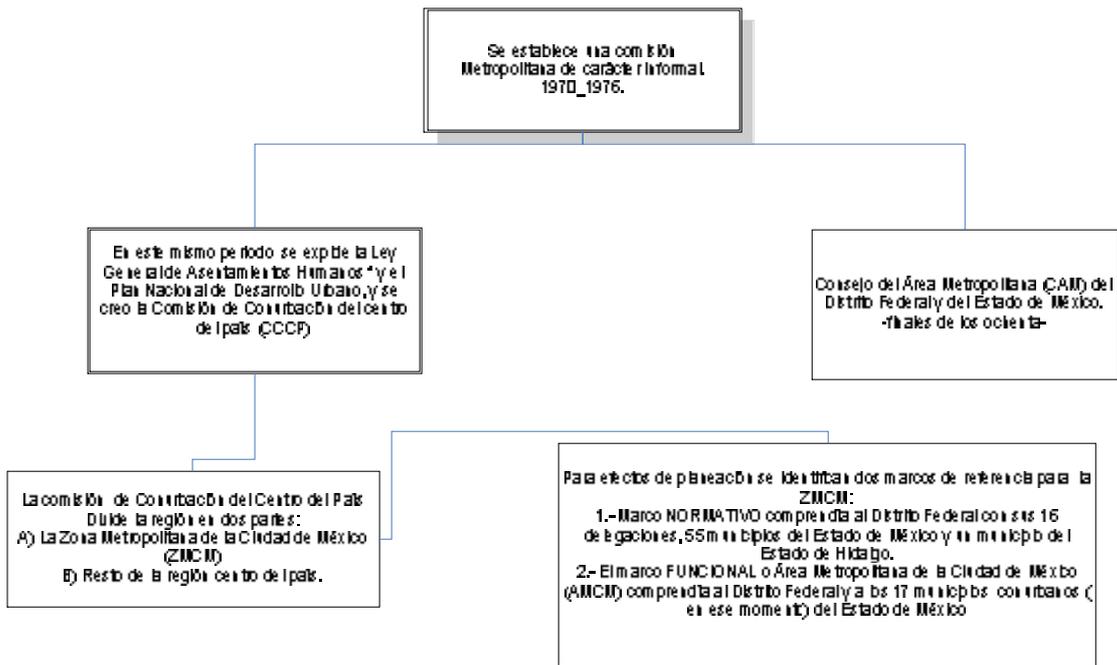
Lo anteriormente expuesto, extrapolado a la cuestión urbana, permite estructurar la lógica del proceso de urbanización, desde la jurisdicción del Estado, basándose en las estructuras institucionales con las que rige a la Zona metropolitana es la siguiente:

La coordinación metropolitana se basó por mucho tiempo en La ley de Asentamientos Humanos expedida en 1976, la cual estuvo vigente hasta la década de los ochenta, cuando el entonces gobernador del estado de México Ignacio Pichardo Pagaza la derogó, asentando en su lugar una nueva Ley de asentamientos humanos. En ésta, priorizaba un desarrollo urbano intermunicipal y estatal, que se adecuaba a las nuevas condiciones socioeconómicas imperantes, donde además, se restableció la necesidad de una tutela gubernamental ya fuese de tipo estatal, regional o municipal, en el orden urbano del estado.

La planeación, gestión y diseño urbano que expuso la nueva ley para el crecimiento inmediato de las áreas urbanas y rurales del Estado de México estuvo empapada por toda una idea bien estructurada de un modelo de nación que se comenzó a implementar de forma parcial y sectorial por el Grupo Atlacomulco desde los sesenta. Ya que el equipo de trabajo que propuso el nuevo plan encabezado por Pagaza, tenían firmes los ideales de Carlos Hank González.

La trayectoria política de Pagaza, hasta el momento de la creación de la nueva Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se basó en una lógica muy cercana a los preceptos de Hank González (1969-1975) quien fuese uno de los cerebros que pensaron y llevaron a cabo la construcción de Ciudad Nezahualcoyotl y Cuautitlán Izcalli (ver figura 9).

Desarrollo general de la coordinación metropolitana en la Ciudad de México y su periferia.



\* La Ley General de Asentamientos Humanos expedida originalmente el 26 de mayo de 1976, fue abrogada por la nueva ley vigente, publicada el 11 de julio de 1993, así se establecieron nuevas disposiciones una de las cuales es generar acuerdos entre gobiernos, con el sector social y privado para atender e incrementar el número de población en él.

Figura 9

Esta atmósfera política que influyó en las reformas a la nueva Ley de Asentamientos Humanos, al paso del tiempo, ha permitido que se amase un sistema urbano muy lucrativo y apegado al nuevo sistema económico mundial neoliberal, mediante la promoción del libre mercado.

Una de las características de este plan es una supuesta descentralización de la gestión hacia niveles municipales: el Plan de Desarrollo Municipal fungió como el documento que expondría las necesidades de la sociedad local y las propuestas de planeación, gestión y diseño urbano. Se convirtió en requisito para validar la obra pública e inversiones que se realizaban a nivel municipal.

El coordinador de obras públicas de Melchor Ocampo expone:

“cuando se hace el plan de desarrollo municipal se supone que se debe de tomar en cuenta a la ciudadanía, por ejemplo a los gremios más fuertes que serían los ejidatarios, comerciantes ciudadanos representados por consejos ciudadanos y se tienen que hacer las asambleas necesarias para realizar como autoridad un documento con los planes para el municipio avalado por los sectores sociales mencionados”

A pesar de ser el instrumento local de orden urbano más importante, el Plan de Desarrollo se ha convertido en la forma de validación de intereses que no tienen que ver con la localidad a la que corresponden, ya que estos están supeditados a la “aprobación” o “desaprobación” por parte del gobierno del Estado de México.

Existe una presión de poder político para poder aprobar un Plan de Desarrollo municipal, ya que los planes que no corresponden a la idea de desarrollo regional planteada por el gobierno estatal, son detenidos o se retarda su aprobación; en muchos casos, el fallo tarda lo que dura la administración del presidente municipal que hizo la petición de aprobación del plan. De esta forma, se coarta la facultad que tiene cada gobierno municipal para decidir y gestionar sobre las propuestas de desarrollo de los lugares.

La tendencia actual que se engancha y beneficia al *boom* inmobiliario, es la preferencia y pronta aprobación a los planes de desarrollo estatal que proponen un cambio de uso de suelo agrícola a un uso urbano.

La expresidenta del municipio de Tultepec durante el periodo 1997-2000

Dionicia Vazquez García expone:

“A nosotros no nos pasaron nuestro Plan de Desarrollo, de la administración a la que correspondí, simplemente porque no quisimos hacer la adecuación del cambio de uso de suelo agrícola a habitacional, incluso se les presionó al preguntar el porqué no avanzaba nuestro plan para el municipio de Tultepec y nos decían cámbiale el uso del suelo y pasa rápido, y yo argumenté, es que nosotros no queremos cambiar, queremos conservar a Tultepec como es y que vaya creciendo de acuerdo a sus necesidades, pero nunca nos pasaron el Plan de Desarrollo.

Al gobierno estatal le conviene que se cambie el uso para que haya inversión de las constructoras y aparezcan estos fraccionamientos. Cuando entra el PRI en su propuesta de Plan de Desarrollo Municipal le cambió el uso del suelo a las zonas agrícolas y pasó directamente su plan”

El gobierno del Estado, en Coordinación con las autoridades federales y del Distrito Federal, tiene un proyecto de desarrollo urbano que deben acatar los municipios (ver figura 9). “A partir del 2003 los planes de desarrollo urbano de los municipios colindantes que conforman una región en el Valle de Cuautitlán están obligados a tener congruencia con el plan de desarrollo a nivel estatal que a su vez atiende al plan de desarrollo nacional, el Estado está planeando a más de 25 años a partir de la fecha en que se envía la propuesta por parte del municipio” (Director de desarrollo urbano de Tultepec, administración 2003-2006). (Ver Figura 10)

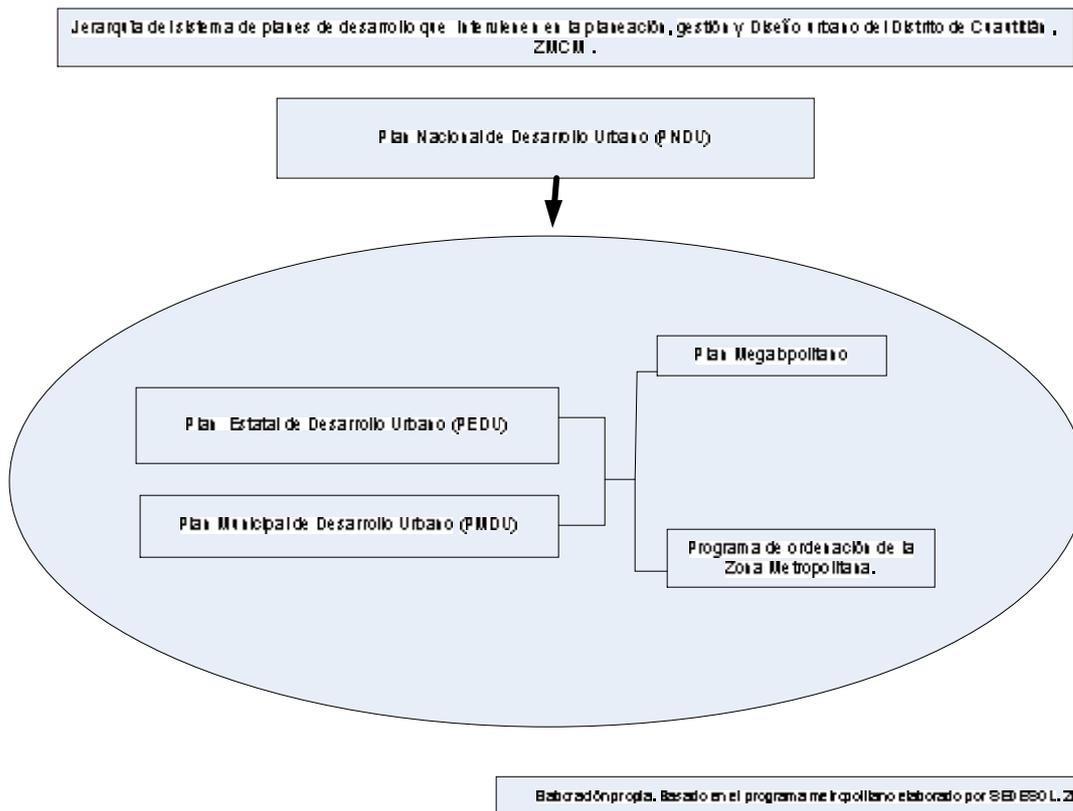


Figura 10

El cambio de uso de suelo es el punto central para que, legalmente, los municipios se incorporen al “crecimiento” regional. Este fue viable a partir de la reforma al artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Uno de los actores políticos para que esta reforma al artículo en cuestión se llevara a cabo fue Carlos Hank González ya que en 1990 siendo Secretario de Agricultura y Recursos Hidráulicos durante el mandato de Carlos Salinas de Gortari, encabezó la propuesta que después se aprobó, para la disolución del ejido, así como el surgimiento de pequeños propietarios y la apertura de las tierras antes agrícolas, al mercado nacional de tierras.

El dominio pleno es la forma jurídica por la que el estado le otorga al ejidatario un título de propiedad, así el propietario puede hacer uso de su parcela; puede

venderla, arrendarla, usufructuarla o subutilizarla, pues los terrenos ya se encuentra bajo un régimen de propiedad privada.

Olivera Lozano en su artículo *La reforma al artículo 27* expone:

“Adopción del dominio pleno: es el único mecanismo mediante el cual la tierra de propiedad social se privatiza; pero la aplicación de dominio pleno solamente aplica a las tierras parceladas del ejido y no a las tierras de uso común, ni a las tierras para asentamiento humano. Es una decisión que toman los ejidatarios individualmente, una vez concluido el PROCEDE. Es una decisión de la Asamblea ejidal. Cuando se ha adoptado el dominio pleno los titulares del suelo comerciarlo de manera directa”  
(Olivera, 2005)

Una vez más, el Estado, con la disolución del ejido y la incorporación de estas tierras al mercado del suelo urbano. Contribuye a que a la inversión privada compre e invierta en el sector inmobiliario, que es uno de las ramas industriales que actualmente tienen un repunte regional. Los terrenos que antes eran ejidos y que se convirtieron en propiedad privada son vendidos a constructoras que los obtienen a un precio accesible

La política tributaria del Estado se ha visto beneficiada por la apertura del mercado de tierras, antes ejidales; ya que existe, en primera instancia una captación de recursos por el célebre “permiso de construcción” que se le otorga a las inmobiliarias. Esto después de que las empresas han convencido a los ejidatarios para instalarse en calidad de dominio pleno y haberles comprado sus parcelas, mismas que en conjunto representan un área de terrenos considerable y suficiente para un desarrollo habitacional redituable.

En el caso de propiedades privadas, como lo son los Ranchos y que también ofrecen tierras con extensión considerable, la negociación es directa y se da de particular a particular, liberándose de los tramites que implica pasar al dominio pleno la propiedad de las parcelas regularizadas por el PROCEDE. En este caso, el gobierno municipal también cobra el permiso de construcción.

La historiadora Juana Antonieta Zúñiga Urbán, quien ha realizado estudios especializados en la región de Cuautitlán comenta que:

“ciertamente al ser en su mayoría ranchos, no afectados por la modificación al artículo 27 realizado en la década de los noventa, podían haber sido vendidos en años previos, pero no se dio por una cuestión generacional, las primeras generaciones de dueños por un aprecio al terreno no lo vendían, después al paso de tres o cuatro generaciones, los nietos o bisnietos ya no sienten ese mismo arraigo por lo que fue de sus abuelos, a eso se le sumó la crisis económica agrícola, que les dejó un único camino, vender la propiedad e invertir en otra cosa que reditúe.

Para ellos el tener liquidez monetaria es mejor que tener las tierras en ocio, el territorio dentro de las generaciones actuales ya no se ve como un patrimonio y relación social local sino como un objeto que les permite tener liquidez monetaria” (entrevistada).

En la práctica, este tipo de tierras agrícolas propensas a la urbanización inmobiliaria son las menos conflictivas, en comparación con las ejidales; además de ser las más importantes en el distrito de Cuautitlán; ya que, relativamente tienen un predominio en número sobre los ejidos. Para las inmobiliarias es fundamental su categoría de propiedad privada, pues invierten menos tiempo en fraccionarlos al negociar con uno y no con varios dueños, como ocurre con los ejidos.

Esto no quiere decir que se esté desechando la ocupación de ejidos, sino que se

presenta una primera etapa de compra y ocupación de los ranchos. Los ejidos los han integrando más lentamente por el costo que les representan las negociaciones de las juntas ejidales que se concreta en un estira y afloja de la cantidad por la cual comprarán tales tierras.

La conversión de ranchos a predios urbanos, de tipo habitacional en el Distrito de Cuautitlán, ha detonado problemas de límites territoriales donde surge un ejercicio del poder de municipios, los cuales se han visto beneficiados por su preferencia política y por su importancia en la jerarquía de localidades, a nivel regional.

Una situación recurrente al comenzar a recapitalizarse estos terrenos antes agrícolas, es una disputa de territorios limítrofes entre los municipios que conforman el distrito de Cuautitlán, a raíz de la compra de ranchos por parte de las inmobiliarias GEO, BETA y ARA que están reutilizando preferentemente las propiedades y tienen predilección por las periferias de los pueblos.

El derecho de ejercer el poder sobre el territorio, al tomar en cuenta al municipio como resultado de una organización política y validada constitucionalmente, es violado en toda su extensión; el hecho que se juegue con una ligereza, con los límites territoriales municipales, con el fin de dar un seguimiento a las construcciones de fraccionamientos y no perder la inversión, origina una zona de conflicto territorial que, generalmente demora en resolverse, pero el proceso de recapitalización no se detiene.

Existe una actitud permisiva del Estado frente a la recapitalización del espacio

por el mercado inmobiliario, aun cuando esto implique atentar contra la soberanía municipal y contra lo que representa el Estado como institución.

Por último, uno de los programas gubernamentales que ha fomentado el repunte de la industria inmobiliaria, ha sido sin duda el programa de vivienda que implementó en el 2000, el presidente Vicente Fox Quezada; programa con el cual, se da prioridad a la inversión inmobiliaria, para cubrir un déficit de vivienda histórico, tanto de la ciudad de México, como de su ZM.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), en su cierre de Julio del 2006 informó que los resultados de los créditos para una “vivienda digna” fueron:

Del total de financiamientos otorgados el Infonavit entregó 51.8%; el Fovissste 11.1%; Sociedad Hipotecaria Federal 13.2%; Fonhapo 9.2%, la banca 6.7%; mientras que los financiamientos restantes correspondieron a otros créditos y a cofinanciamientos.

Por entidad federativa, los estados que más créditos para adquisición de vivienda entregaron durante el primer semestre de este año fueron el estado de México con 31,771, Nuevo León con 19,691 y Tamaulipas con 14,736 (El Economista, 16 agosto, 2006).

Las condiciones actuales para obtener un crédito de vivienda son diferentes a las presentadas en décadas anteriores. Se han multiplicado las opciones y facilitado los trámites; con ayuda de las instituciones de financiamiento, el gobierno insta a la población a adquirir un “patrimonio”, utilizando para esto a los medios masivos de comunicación. Apuntalando al proyecto de vivienda gubernamental que desencadenó una bonanza para los inversionistas del ramo. En el periodo de gobierno de Vicente Fox se creó el Premio Nacional de

Vivienda, con el cual se incentiva a las inmobiliarias por su expansión y adelantos en materiales o técnicas de construcción. Este premio nacional, en el 2006, otorgó a la inmobiliaria GEO Hogares Ideales S.A de C.V. el premio por *Saturación urbana* que según la Comisión Nacional del Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), se le concede a desarrollos que, de acuerdo a su tamaño, contribuyen a hacer ciudad al interior de las estructuras urbanas existentes, con acciones de reciclaje y/o saturación urbana, además de un mejoramiento del entorno natural y construido, el cual aporte a la conservación del patrimonio histórico.

La categoría del premio que obtuvo GEO es de vital importancia, ya que expone una gentrificación del espacio, que implica una remodelación de las áreas urbanas ya establecidas y que son reactivadas por demolición y construcción de nuevos fraccionamientos o por la saturación de los ya existentes. Y es que precisamente se da en el municipio de Cuautitlán, en el conjunto habitacional Hacienda Cuautitlán, corroborándose que esta región está siendo parte de un proceso vertiginoso de expansión y densificación urbana directamente relacionado con la bonanza del capital inmobiliario y por consiguiente del capitalismo neoliberal.

Si bien en su discurso Las autoridades tratan de resolver el rezago de vivienda no sólo de la ZMCM, sino del país; también ha propiciado una bonanza dentro del sector inmobiliario, permitiendo una acumulación del plusvalor para los líderes de este mercado. La misma acumulación, que el capital había perdido cuando descendió la industria manufacturera en esta región de la zona metropolitana de la ciudad de México. El Estado creó y adecuó condiciones normativas, reguladoras y estimulantes, en las que los agentes políticos en

turno han ignorado los reglamentos que establecen las instituciones en las que se desempeñan. Estamos viviendo, una vez más, una expresión de este Estado ineficiente, que permite la reproducción del capital, sobre los intereses de la población que lo sustenta.

### **3.2 El capital inmobiliario y su mercado de consumo en el Distrito de Cuautitlán.**

La presencia y actividad de las promotoras inmobiliarias en el estado de México no tienen una constante histórica desde su aparición, su presencia está íntimamente relacionada con el crecimiento, tanto de la Ciudad central, como de la misma periferia; así como de los ciclos económicos por los que éstas han atravesado a lo largo del siglo XX y en particular a partir de la década de los sesenta. Los factores que han ayudado a que éstas se establezcan en ciertos municipios de la ZMCM, han sido en su mayoría de índole económica y otros tantos de orden jurídico.

La presencia de las inmobiliarias en este territorio, va de la mano del crecimiento poblacional y desarrollo económico de la ZMCM. “El fenómeno del crecimiento en los municipios metropolitanos del Estado de México tuvo diversos orígenes; por una parte, resulta significativa la política de no autorizar nuevos fraccionamientos en el distrito federal, ya que en el periodo 1952 – 1966, Ernesto P. Uruchurtu frena el desarrollo de nuevos fraccionamientos; desaparece la Oficina de colonias, que en la época de Javier Rojo Gómez era un elemento para orientar y regular el crecimiento; limita las zonas industriales y fuera de sus límites se generan situaciones que dan lugar en el noroeste a áreas industriales, particularmente en Tlanepantla y Naucalpan, en zonas de menor

valor del suelo que cuentan con infraestructura carretera y espuelas de ferrocarril y en las que las exigencias reglamentarias eran más flexibles.” (Covarrubias, 2000, 4).

La permanencia de las inmobiliarias en la región que compone al distrito de Cuautitlán se explica de una forma más nítida en dos etapas principalmente, en las cuales los agentes involucrados han jugado papeles distintos y a través del ejercicio del poder y la toma de decisiones han moldeado el espacio urbano local.

Una primera etapa (1950-1985), será la relacionada con una descentralización de la industria hacia las periferias y una proliferación de la industria manufacturera basada en la sustitución de importaciones. “A pesar de que no es posible establecer con precisión la fecha de inicio de la actividad de los promotores privados del suelo y vivienda, se considera que cobró importancia a partir de los años sesenta; en el estado de México la aprobación del reglamento de la “Ley de fraccionamientos de Terrenos del estado de México” en 1958 formalizó el inicio de actividades del sector inmobiliario” (González, 2005, 108).

“surgen nuevos fraccionamientos residenciales, siendo ciudad Satélite en 1957 el ejemplo de un proyecto integral, que si bien solo atendía fines habitacionales y a sus servicios. Se transformó en un imán para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales a lo largo de la carretera México Querétaro” “Cuautitlán Izcalli fue un desarrollo planeado por el gobierno del estado de México como un nuevo municipio, tuvo patrones de crecimiento dirigido a clases medias, en los cuales se vendió la tierra urbanizada para fraccionamientos y se desarrollaron grandes conjuntos habitacionales.” (Covarrubias, 2000, 8).

El dinamismo de la ciudad central requirió un reacomodo de actividades tanto

en su interior como en territorios periféricos a ella, los municipios de la región norte funcionaron como válvula de escape ante la necesidad de crear nuevas zonas industriales y habitacionales que cubrieran las demandas de la ciudad.

En el Distrito de Cuautitlán, los primeros municipios que se incorporaron a esta dinámica económica industrial la cual propició en poco tiempo en un equipamiento habitacional, fueron Naucalpan y Cuautitlán, además de Ecatepec, Tlanepantla y Cuautitlán Izcalli. En su conjunto, son los más densamente poblados y los que absorben una producción inmobiliaria acumulada superior, en comparación con otros municipios de la región norte de la zona metropolitana de la ciudad de México.

La atención de las inmobiliarias se dirigió a la zona del corredor industrial México-Querétaro. Poco a poco, fueron llenándose los huecos de terrenos baldíos, y se fue adecuando un área habitacional para las necesidades de mano de obra del pujante corredor industrial. “La actividad del sector ha sido considerable en el crecimiento espacial de la mancha urbana, sobre todo en el estado de México, entre 1958 y 1981 abarcó 13 073 hectáreas de las cuales, el 61% se destinó a uso habitacional de tipo popular, el 17% de tipo residencial y el 22% de tipo campestre, este fenómeno fue resultado tanto de la lógica de operación de las promotoras privadas como de su articulación con las políticas habitacionales del Estado” (Iracheta, 1984, 45).

La abundancia de tierras desocupadas, los precios bajos en la renta y venta de predios, además de una economía sostenible a nivel local y cimentada en la actividad económica de un corredor industrial principal y uno alterno: el de la

carretera México-Querétaro, a la altura de Cuautitlán Izcalli y Tepetzotlan; así como el de la Vía Gustavo Baz respectivamente, fueron un imán que proporcionó confianza para el asentamiento de la población en los municipios de Tultepec, Melchor Ocampo, Tepetzotlán y Cuautitlán, territorios no saturados para esa década.

Pradilla Cobos enuncia:

“En las líneas carreteras y de infraestructura y equipamiento, sometidas a procesos de modernización, se producen crecientemente asentamientos poblacionales y de actividades que tienden a conformar una red territorial. La promoción inmobiliaria habitacional, comercial de gestión, recreativa e industrial, de muy diversas escalas, incluyendo grandes megaproyectos, juegan un papel creciente en esta homogenización territorial (Pradilla, 1998, 2).

La primera etapa se definió con una presencia moderada de conjuntos habitacionales relacionados con la pujante zona industrial, centros habitacionales producto de la necesidad de una mano de obra, cercana al centro de trabajo.

El apoyo sindical con que contaron los trabajadores hasta fines de la década de los ochenta, les permitió obtener ahorros, para después adquirir un crédito. Tres de las condiciones laborales que contribuyeron a un mejor poder adquisitivo y por consiguiente, el acceso a un crédito con el fin de comprar casa en zonas habitacionales de interés social fueron:

- 1.- La oferta de un trabajo estable en tiempo.

2.- El nivel del empleo en las empresas era escalonado, por lo que la “antigüedad” en ellos, les brindaba la oportunidad de poseer más prestaciones y mejores salarios.

3.- Con un buen Salario, un empleo asegurado en tiempo (basado en contratos indefinidos y en las aptitudes laborales), se ofertó el crédito Infonavit a obreros y empleados de confianza que hubieran permanecido, en algunos casos, más de diez años en la empresa.

Para la década de los ochenta, surgieron distintas y grandes zonas habitacionales, que fueron financiadas gracias al ahorro para el Infonavit; éste, se cobró a cientos de obreros y empleados por años, y reflejó su resultado en zonas habitacionales de interés social. Estas primeras zonas habitacionales tenían una característica peculiar, ya que en ella se congregaba a los obreros de una empresa específica. En el territorio del Distrito de Cuautitlán, a finales de esta década, varias empresas poseían ya la facilidad de aglutinar a más del 60% de sus obreros, en una unidad habitacional específica. Comúnmente se detectaba la Unidad de “las Costureras, de los Ensambladores o de los de la Alpura”.

La articulación del territorio, y de un nuevo espacio (urbanizados en zonas con uso antes agrícola), del distrito de Cuautitlán, expresó una urbanización en su primera etapa de tipo industrial. Como resultado de su introducción, se tuvo una urbanización habitacional. Es importante tener clara la conexión del crecimiento industrial en tres niveles; grandes, medianas y pequeñas empresas.

El panorama territorial urbano a pesar de seguir con su tendencia de expansión,

perdió este vínculo entre industrialización y crecimiento de zonas habitacionales; esto cuando inició la década de los noventa y, en específico, con la introducción de una política neoliberal en el mercado laboral, industrial e inmobiliario.

Esta primera etapa mantuvo una relación directa entre la presencia de la zona industrial y las zonas habitacionales que dotaron de mano de obra al sector manufacturero local. Los municipios que fueron objeto de inversión inmobiliaria en esta etapa, fueron Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Tultitlán.

Una segunda etapa comenzó a desarrollarse a partir de la década de los ochenta, en donde la industria manufacturera perdió fuerza (relativamente) y los grandes corredores industriales se reestructuraron tecnificándose, provocando un cambio en la división del trabajo, pérdida masiva de empleos y una reestructuración de la forma de producir.

Emergieron nuevas ramas en la economía local capaces de producir plusvalor y una de ellas fue el mercado inmobiliario. Durante esta segunda etapa ya no hay vínculo con la población que fungía como mano de obra disponible para la industria local. Ahora la dinámica responde a una demanda de vivienda de población con un estatus de migrante continuo, dentro de la región centro del país.

El desastre social ocurrido en la ciudad de México en 1985, detonado por un

sismo de grandes magnitudes, cambió de manera drástica la forma en que se presentaban los flujos migratorios en la región centro del país. Con una capacidad de respuesta poco operante, por parte del Estado, para reacomodar a los afectados que quedaron sin vivienda, muchas de estas familias migraron a las periferias de la ciudad y una de las zonas donde tuvieron preferencia para su reubicación fue el Distrito de Cuautitlán.

Para los tres municipios que conforman el distrito de Cuautitlán, los flujos migratorios posteriores a la crisis, detonada por el sismo del 85 fueron decisivos. Las pérdidas de vivienda y patrimonios materiales marcaron la búsqueda de un lugar más seguro, pero sobre todo accesible ante sus escasas posibilidades económicas.

Para 1995, las modificaciones a la economía nacional permitieron de nueva cuenta la consolidación del corredor industrial México-Querétaro<sup>1</sup> ahora como un nodo entre la región centro del país y la ciudad central. El espacio de la ZMCM se produce como un espacio netamente neoliberal, que sigue atrayendo población migrante proveniente de delegaciones del D.F. y la región centro del país.

Actualmente, la demanda de vivienda generada por la población trabajadora local y la fluctuante, sumado a las condiciones de tipo político y jurídicas (véase

---

<sup>1</sup> Adicional a su importancia regional por conectar a dos estados (México y Querétaro) y al Distrito Federal, esta carretera soporta una red de tráfico nacional a partir de la firma del tratado del libre comercio, ya que por ella se tuvo acceso a los nodos comerciales de México-Guadalajara-Nogales y el eje central interamericano México –Saltillo- Piedras Negras.

capítulo dos), hacen de la inversión inmobiliaria un negocio redondo en el estado de México.

### **3.3 Creación de los principales desarrollos habitacionales en el periodo neoliberal 1986- 2006.**

A partir de 1986, se comenzaron a crear los principales desarrollos habitacionales correspondientes al nuevo modelo económico del libre mercado. A la par de un crecimiento poblacional, detonado mayormente por la migración de población, tanto del Distrito Federal como de la zona centro - norte del país<sup>2</sup>, el capital inmobiliario ocupó primero los ranchos, las empresas que invirtieron fueron GEO y ARA; posteriormente, ya en la década de los noventa se integró casas Beta al mercado inmobiliario local.

\*Disponibilidad de tierras para uso urbano habitacional.

Las tierras que están siendo capitalizadas por las inmobiliarias, hasta hace 15 años tenían, designado un uso del suelo agrícola. La aplicación del modelo neoliberal y su declaración total durante el sexenio salinista, provocó una rápida descapitalización del campo y una ausencia de incentivos económicos y

---

<sup>2</sup> Para la década de los setenta y hasta mediados de los ochenta viene a ocurrir un fenómeno migratorio muy importante proveniente del bajío: Guanajuato, Zacatecas, San Luís Potosí además de Michoacán comienzan a tener como destino a los municipios de Tultepec y Cuautitlán. La razón es la búsqueda de una mejor calidad de vida en alguno de los municipios cercanos a la ciudad de México, buscando no solo oportunidades laborales sino también educativas.

legales reales por parte del Estado, esto lo llevó al colapso. A partir de la década de los ochenta y en adelante, se instalaron como tierras subutilizadas. (ver mapa 6)

Las dimensiones que estas tierras subutilizadas ocupan en la zona de estudio representan un 40% del territorio; su grado de abandono varía a escala regional y también dentro de los municipios. Hay algunos ranchos que mantienen una actividad agrícola, aunque ésta se ha reducido, en muchos casos, a un uso simbólico de sus tierras y hay otros que se encuentran en total abandono.

Los municipios que poseen mayores tierras, colapsadas en su actividad agrícola, son los de Tultepec y Melchor Ocampo, ya que en ellos no se dio una ocupación industrial importante y, la ocupación comercial, se está dando tardíamente en conjunto con la inversión inmobiliaria. Las grandes extensiones de tierras subutilizadas se concentran en tierras particulares mayoritariamente y en menor medida en tierras ejidales y comunales.

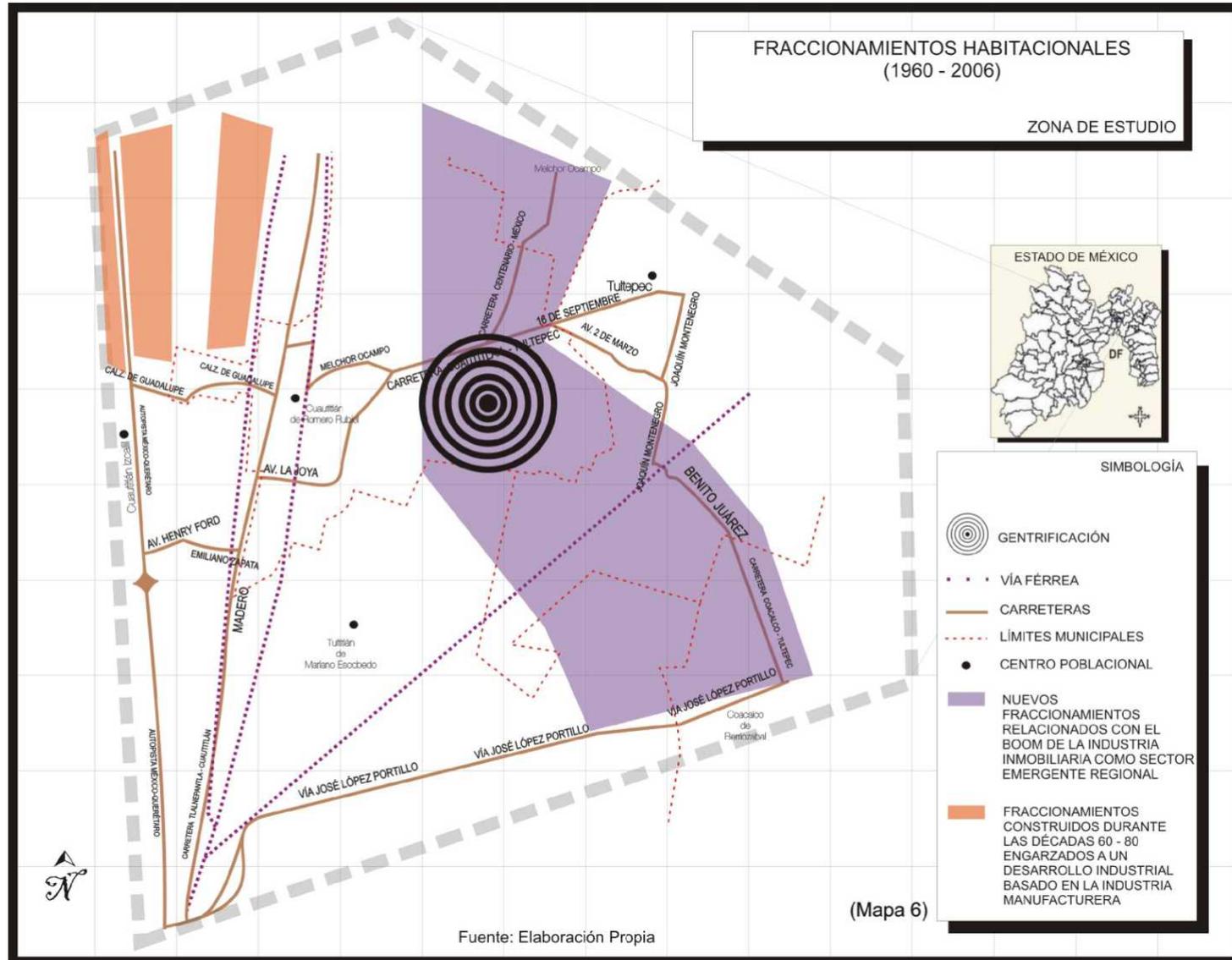
# FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES (1960 - 2006)

ZONA DE ESTUDIO



## SIMBOLOGÍA

- GENTRIFICACIÓN
- VÍA FÉRREA
- CARRETERAS
- LÍMITES MUNICIPALES
- CENTRO POBLACIONAL
- NUEVOS FRACCIONAMIENTOS RELACIONADOS CON EL BOOM DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA COMO SECTOR EMERGENTE REGIONAL
- FRACCIONAMIENTOS CONSTRUIDOS DURANTE LAS DÉCADAS 60 - 80 ENGAZADOS A UN DESARROLLO INDUSTRIAL BASADO EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA



Fuente: Elaboración Propia

(Mapa 6)

\*Los desarrollos habitacionales encabezados por las empresas GEO y Casas Beta.

El encarecimiento en la economía regional, para la segunda mitad de los ochenta y la adopción del modelo neoliberal en la década de los noventa, cambió todo el panorama laboral, no sólo del distrito de Cuautitlán sino de todo el país. Se perdieron muchas de las prestaciones que tenían los trabajadores, su poder adquisitivo cayó considerablemente y lo más fuerte: se perdieron muchos empleos. Ante esta situación los inversionistas inmobiliarios desarticulaban los convenios que existían entre las empresas de la región y ellos.

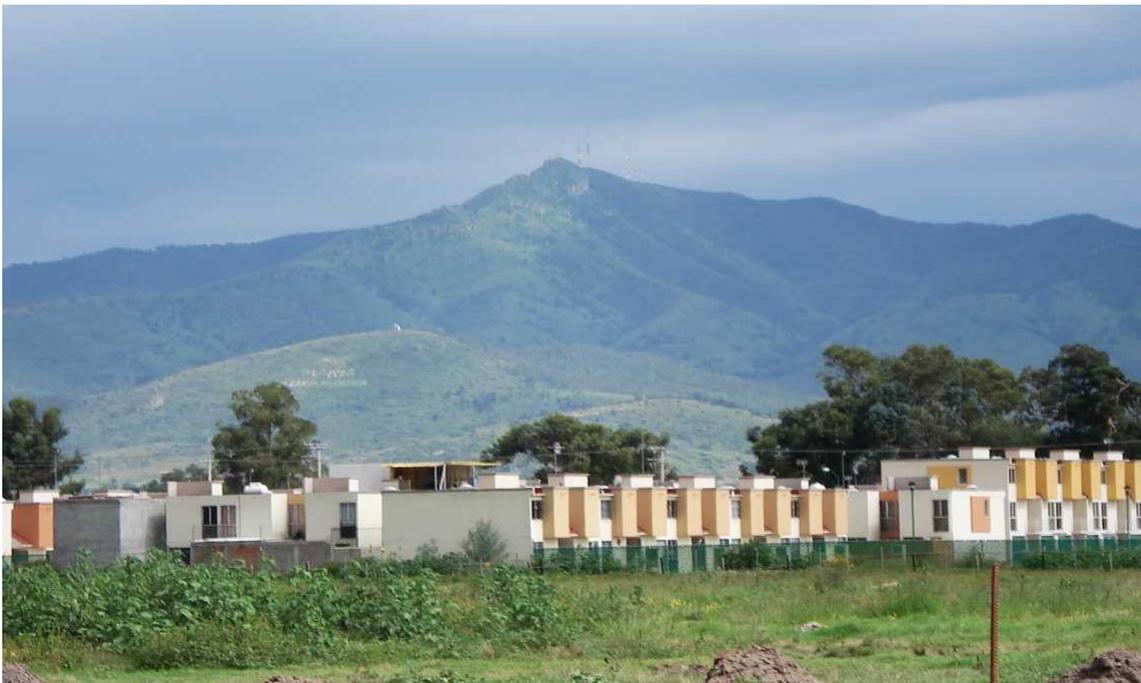


Foto 1

Entran a una fase en la que, los fraccionamientos son ofertados a quien pudiera pagarlos, siendo parte o no de una empresa. Los fraccionamientos de la primera expansión que llegaron a acumular hasta el 70 % de mano de obra en fraccionamientos exclusivos para trabajadores de cierta empresa, ahora expresan una heterogeneidad en cuanto a sus consumidores.

Las unidades habitacionales, ya no tenían un límite fijo de casas a construir relacionado con la cantidad de obreros proyectada por la empresa, sino que comenzaron a aparecer conjuntos de dimensiones espectaculares. La producción masificada de las viviendas, redujo al mínimo el costo por derechos de construcción, la compra de los terrenos e insumos de equipamiento, retribuyéndoles a los inversionistas una mayor plusvalía.

La condición de empleado u obrero de una empresa ya no es indispensable, lo que importa es que cuente con un ahorro, el poder adquisitivo o el aval para adquirir un crédito y comprar la casa a 20 años o más.

El capital inmobiliario que se disputa el mercado de este territorio, está monopolizado por tres constructoras principalmente, las cuales absorben hasta el 90% de la producción de vivienda en el Distrito de Cuautitlán.: Casas GEO, Consorcio ARA y Casas BETA.



Fotografía: Antonio Vázquez Romero.

Foto 2

Casas GEO, hogares ideales S.A de C.V.:

Es una de las empresas más sólidas en el ramo inmobiliario del México, para el 2006 posee una de las mayores coberturas en comparación a sus competencias. Para algunos economistas, es la empresa líder en el ramo de construcción de viviendas de México, tres décadas en el mercado inmobiliario la han solidificado y le han permitido conocer y reconocer el espacio para saber como sacar la mayor ventaja económica.

La capitalización del conocimiento del espacio, la hace una empresa con una estrategia de inversión y ocupación, confiable para el capital privado. Estrategia de inversión y expansión que la ha posicionado como una de las empresas que más hacen uso del territorio susceptible a urbanizar.

Tanto en México como en América Latina, esta empresa, a diferencia de muchas otras, mantiene en sus manos el proceso de producción completo, ya que “se hace cargo del diseño, el desarrollo, la construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de viviendas de interés social” (Boletín de la Bolsa Mexicana de Valores).

Sus ventas al paso de los años le han significado un renombre dentro de la esfera empresarial y en la Bolsa Mexicana de Valores, a la cual se incorporó como capital financiero en 1994. Siendo una de las más consolidadas y trabajando de forma sectorial, ha sido una de las compañías que más se ha expandido en la ZMCM.



Fotografía: Antonio Vázquez. Foto 3

En el Distrito de Cuautitlán comenzó su actividad de inversión en la década de los ochenta y en adelante ha diversificado sus formas de inversión ya que además de urbanizar terrenos antes agrícolas, también ha densificado zonas ya urbanizadas. Esta es una de las pocas empresas que ha llevado a cabo una gentrificación y, en específico, lo ha hecho en el Distrito de Cuautitlán en sectores urbanos ya consolidados del municipio de Cuautitlán, antes conocido como de Romero Rubio.

Sus nichos de mercado se enfocan a la producción de vivienda media y vivienda económica, captando así a la mayoría de la población que se asienta en las grandes urbes de México, en promedio un 70% de la población se encuentra dentro de su área de influencia comercial.

Su estrategia de ocupación, le ha permitido consolidarse como uno de los monopolios inmobiliarios más importantes del país ya que cubre todos los procesos que van de la mano de la construcción. Posee un grupo de trabajo interdisciplinario, capacitado para realizar trámites de compra-venta de tierras, realizar el proceso del dominio pleno, obtener licencias de construcción, negociación de suministro de servicios básicos como son el agua y la energía eléctrica o el drenaje, registros de escuelas primarias, que incluyen como infraestructura de los servicios que ofrecen.

En segundo lugar, están casas Beta:

Esta empresa antes de ser comprada por Homex<sup>3</sup>, mantenía una presencia moderada en el Distrito de Cuautitlán, al darse la fusión en el 2005, Casas Beta se ha situado entre las empresas inmobiliarias con más inversión en este distrito, ya que en dos años ha superado la cantidad de conjuntos habitacionales en los que generalmente podía invertir.

La inyección de capital para inversión proveído por Homex, la ha colocado entre los punteros inmobiliarios de la zona centro del país, al respecto el Grupo Homex refiere:

“La combinación de ambas empresas mejoró el posicionamiento de la marca Homex<sup>4</sup> así como su capacidad de construcción, además del mejor equipo humano de profesionales con actitud de servicio para satisfacer las necesidades de vivienda que demanda la sociedad mexicana.” (Grupo Homex).

La condición neoliberal se expone en este caso, ya que una de las características del modelo económico actual maneja las fusiones empresariales como una forma de conjuntar posibilidades de acción, áreas de influencia y un mayor

---

<sup>3</sup> Homex compró la empresa Casas Beta en el segundo trimestre del 2005, lo que la convirtió en la desarrolladora de vivienda más grande del país. La compañía es presidida por Eustaquio de Nicolás (La revista, 086, octubre 2005).

<sup>4</sup> Homex es una empresa fundada en Culiacán, Sinaloa, como una constructora de vivienda local que desarrollaba zonas comerciales y vivienda media. Con 17 años en el mercado, hoy es la constructora de vivienda más importante de México, líder en mercados clave: y la única constructora mexicana listada en la Bolsa de Valores de New York. (WWW.Homex.com)

capital enfocado en conjunto a posicionarse como un grupo competitivo frente a los capitales más fuertes.

Esta empresa está desarrollando los conjuntos habitacionales más recientes en el Distrito de Cuautitlán. Se encuentra en función el Conjunto Joyas de Cuautitlán pero está proyectada su ampliación a un segundo desarrollo contiguo a este. La mayoría de estos nuevos conjuntos están programados para un crecimiento en dos o tres etapas, expansión que ya fue aprobada por la SEDUVI (ver tabla 1).



Fotografía: Antonio Vázquez.

Foto 4

El consorcio ARA:

Es el tercero en orden de presencia territorial en el distrito de Cuautitlán<sup>5</sup>. Esta firma con más de 20 años en el mercado inmobiliario, tiene un servicio más reducido que GEO, ya que se enfoca más a un tipo de mercado de clase media y alta, llevando a acabo la construcción de vivienda de interés social, tipo medio, residencial y residencial turístico.

Fundada por Germán Ahumada en 1980, es una empresa que no ha invertido en el extranjero su mercado se enfoca a la ZMCM; en específico, concentra el ochenta por ciento de su producción en el estado de México, y el otro veinte por ciento en estados como Quintana Roo, Baja California, Chihuahua, Sinaloa; y Sonora. Como estrategia de mercado, Ara penetra mercados con buen poder adquisitivo, para vender casas a un mejor precio.

Esta tiene mayor presencia en los municipios de Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán y Coacalco, pues ahí se concentra una población mayoritariamente de clase media, con un poder adquisitivo considerable. La forma en que contribuye al crecimiento urbano de la zona de estudio, se basa en una economía de escala que ha permitido que, entre ellas (las inmobiliarias), mantengan un espacio urbano, con el cual se benefician mutuamente. La infraestructura que esta empresa ha forjado en sus áreas de inversión en el distrito ha permitido que los terrenos se valoricen y se reactive el mercado inmobiliario en general.

---

<sup>5</sup> Al momento de realizar el proyecto de investigación de este trabajo (2003) la empresa inmobiliaria ARA era la segunda en presencia dentro de la zona de estudio y en el transcurso de dos años casas Beta la desbancó al funcionar con Grupo Homex. Expresando con esto el grado de dinamismo que imprime el capital a los espacios urbanos.

En general, el Distrito muestra un panorama de expansión urbana con la construcción de desarrollos habitacionales de estas tres empresas principalmente. Esta expansión se ve respaldada por el gobierno tanto estatal, como federal; así como de las instituciones que en el ámbito de planeación o gestión urbana federal existen.

Panorama que en el discurso muestra un objetivo, abatir el rezago que la ZMCM tiene en materia de vivienda. Paralelo a eso el territorio está entrando en un proceso de privatización acelerada promovida por el neoliberalismo, dinámica que exige al Estado tomar un papel, no de espectador como muchos argumentan, sino de un elemento muy activo que adecúa y valida la legislación dentro de una lógica de ganancia mercantilista, plusvalía que va a parar a manos de ciertas esferas de poder.

\*Estrategias de expansión.

1.- Seleccionan los municipios que dispusieran de espacio libre, con tierras de considerables extensiones para construir grandes conjuntos habitacionales con un número de casas que le permitiera abatir costos por insumos, premisos de construcción y prestación de servicios básicos.

2.- Al ser el Estado de México un territorio utilizado para el sector agrícola en la mayoría de su extensión, después de la crisis del campo que dejó sumido al sector agrícola en una pauperización, las tierras de propiedad privada, ejidales y comunales son su territorio de reserva para la expansión que están llevando a cabo.

En el distrito de Cuautitlán ha encontrado un proceso de privatización de considerables conveniencias ya que, al predominar los ranchos sobre los ejidos, la transacción de compra venta de particular a particular les ha reducido costos en esta primera etapa de ocupación.

3.- La estrategia en particular en el distrito de Cuautitlán, es comprar el rancho con todo y la "casa grande", independientemente de que estén en buen estado o deteriorados, con la finalidad de evitar el trámite y pérdida de tiempo que implicaría hacer el trato con ejidatarios y comuneros.

4.- Ya que los ranchos son un espacio capitalizado con anterioridad, poseen características físicas que le son favorables a las constructoras ya que estos generalmente son llanos y con ausencia de elevaciones que les impliquen mayor inversión por adecuación del terreno.

Por último:

5.- Se están ubicando en zonas donde exista la posibilidad de excavar su propio pozo de agua y explotarlo para abastecer al desarrollo desde su etapa de construcción hasta el uso posterior del mismo por los usuarios.

"si el desarrollo es pequeño en promedio sesenta a cien viviendas hacen uso de la red municipal de agua, si el conjunto rebasa las cien casas entonces ya se les exige que tengan su propio pozo de agua potable"

"Las constructoras deben de tener su propio pozo para dotar de agua potable al desarrollo inmobiliario, esto es conveniente para el municipio y para las mismas constructoras, porque disminuye el costo del agua, no paga el municipio, ni la inmobiliaria"

“Al municipio le paga la constructora por perforar el pozo y el municipio paga a la CNA por extraer el líquido del subsuelo, pero el municipio está subsidiado porque le damos agua a algunas delegaciones del DF y sólo tenemos una cuota fija no nos cobran el costo real del agua. Situación que las beneficia por eso nos presionan tanto a que aprobemos sus desarrollos” (entrevistado).



Fotografía Antonio Vázquez Romero.

Foto 5 Pozo de Agua.

Las constructoras han tejido una red de condiciones favorables para que sus inversiones reditúen con los menores riesgos de pérdida de capital, negociando con el Gobierno del estado, antes que con los municipios involucrados en sus proyectos habitacionales.

El director de desarrollo urbano de Tultepec (2003-2006) Arturo Calderón Rojas expone:

“Para que una constructora pueda realizar un desarrollo habitacional, tiene que hacerlo en un área que posea las condiciones urbanas necesarias como vialidad Infraestructura, drenaje... si el terreno que planean ocupar no tiene nada de eso, están comprometidos a realizar los trabajos de infraestructura antes que iniciar el desarrollo habitacional, además de los permisos pertinentes que deben de coincidir con el rumbo del crecimiento del municipio”.

A su vez la ex presidenta Dionicia García del mismo municipio menciona que:

“cuando llegan a la presidencia ya traen los permisos del gobierno del estado y el consentimiento de venta de los dueños o en su caso ejidatarios, la constructora primero llega a instancias estatales, aquí ya vienen con los permisos del estado y nos presionan para aceptar algo que no queríamos, porque el gobierno del estado los avala y si nos negamos nos ponen trabas para acreditar nuestro plan de desarrollo municipal, no nos lo acreditan”.

En el Distrito de Cuautitlán existe un fuerte desarrollo de viviendas de interés medio y social comandado por estas tres empresas inmobiliarias. Se están realizando inversiones en lugares donde aparentemente no existía dinámica y espacios a los que por mucho tiempo se les puso poca atención.

Finalmente el *Boom* inmobiliario, con sus formas de apropiarse, expandir y mantenerse en los mercados, sigue reproduciendo las diferencias sociales y una producción espacial desigual y fragmentada, en las cuales persiste un rezago de vivienda y donde las que se construyen graban una jerarquía de status y segregación. El dinamismo impreso por una economía inmobiliaria prometedora para la economía nacional en este distrito establece un vínculo cada vez más evidente entre la globalización y el desarrollo urbano.

### **3.4 El ejercicio del poder en el Diamante metropolitano (estudios de caso).**

La lógica de una mayor plusvalía para las inmobiliarias, las ha llevado a localizar sus desarrollos habitacionales en los ranchos y ejidos, ya que reciben beneficios de tipo económico, jurídico y de insumos. Los ranchos y ejidos en el distrito de Cuautitlán se encuentran emplazados en las periferias de los núcleos poblacionales y, en muchos casos, fungen como límite entre municipios.

Estas propiedades al ser recapitalizados ahora por una actividad inmobiliaria han presentado conflictos de límites y no por un problema real de matriculaciones territoriales, sino porque el municipio de Cuautitlán ha ejercido un exceso de poder sobre los municipios vecinos, al poner en estado de Controversia Constitucional territorios que según los pobladores y gobiernos de los municipios involucrados no les pertenecían.

#### **Caso 1 Circunstancias territoriales:**

A mediados de la década de los noventa se dio una presión fuerte por parte de las inmobiliarias por hacer uso de tierras ejidales y ranchos de la región norte

de la ZMCM. Por el modo de vida de los pobladores del municipio de Tultepec caracterizada por un apego a las tierras y al patrimonio que estas les representaban además de sus actividades económicas enfocadas a la pirotecnia, las autoridades no accedieron a un cambio de uso de suelo agrícola a un habitacional por lo que se negó la venta de los predios particulares al Grupo GEO.

Acto seguido como se les negó la autorización para fraccionar, al estar en colindancia con el municipio de Cuautitlán, GEO solicitó la expedición del permiso de construcción a ese municipio, hecho que fue avalado por el gobernador César Camacho Quiroz, quien dio su autorización.

El municipio de Tultepec al reparar en los trabajos de remoción de escombros y limpieza del predio con el uso de maquinaria pesada, interpuso una controversia constitucional; pero el cambio de poder, dejó trunco el proceso y el presidente entrante miembro del Partido Revolucionario Institucional (PRI), Pedro Flores Pimentel dejó perder el caso al no darle un seguimiento.

“la constructora pidió permiso a Cuautitlán porque aquí no se le dio permiso, nosotros como municipio fuimos a clausurar las obras” pero hay convenio entre autoridades y las empresas, porque el gobierno a pesar de saber que era nuestro territorio sólo encubrió el asunto” (Dionicia Vázquez presidenta en turno al momento del conflicto).

Existieron actividades económicas previas que avalaban la posesión de las tierras como parte del municipio de Tultepec, pero esto no fue un argumento

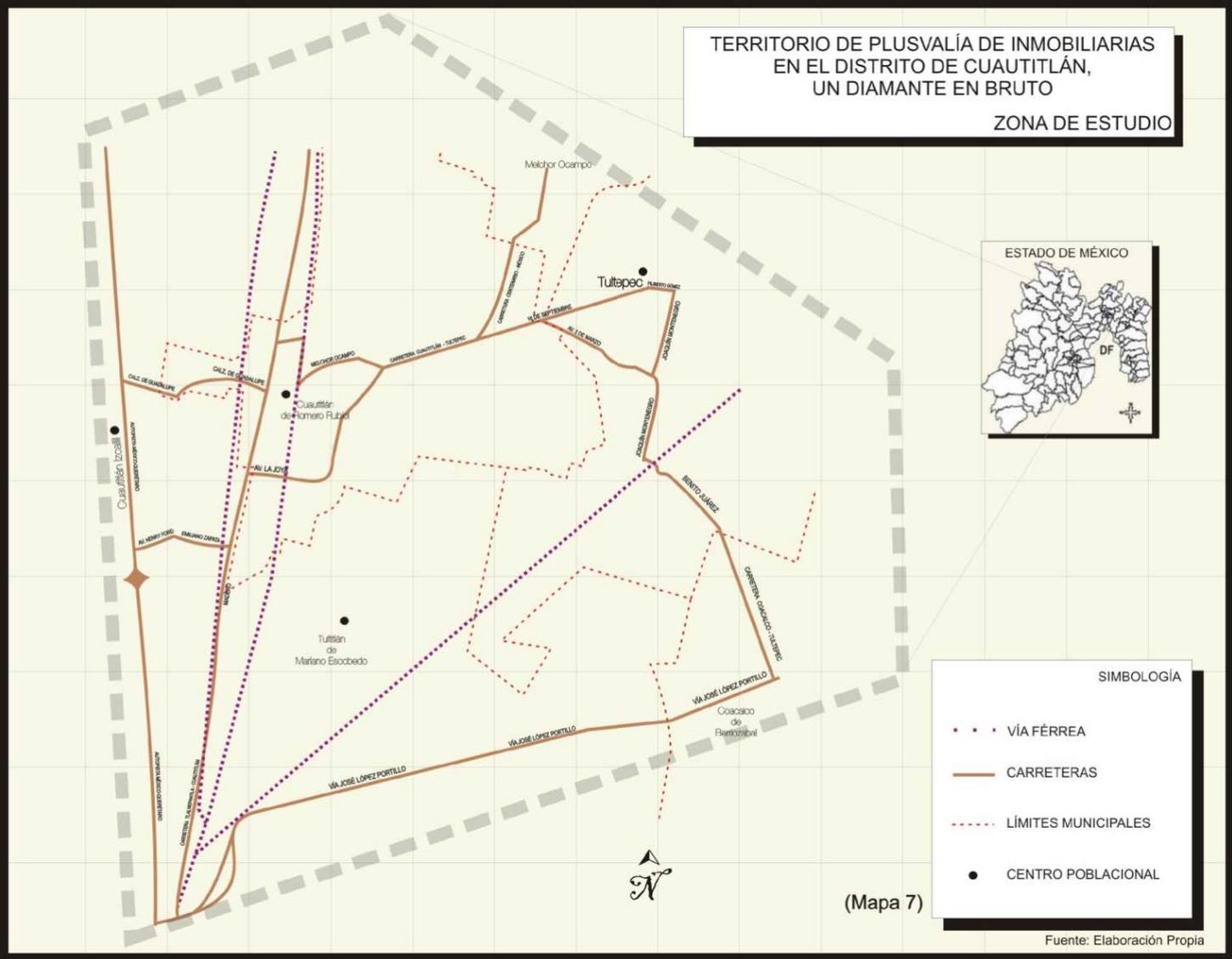
suficiente para que se detuvieran los trabajos del desarrollo habitacional. El poder constitucional que se le otorga al municipio como organización social y territorial, se vulneró y dio una ventaja a favor del municipio de Cuautitlán y los inversionistas del desarrollo habitacional. (Ver mapa 7 y 8)

“Una actividad avalada por el gobierno con anterioridad hizo uso de nuestros límites territoriales, fue la red de ductos de PEMEX; para poder escarbar y construir la red necesaria, los representantes pertinentes se acercaron al municipio para sacar el permiso correspondiente, ellos tienen una cartografía bien delimitada de territorios municipales y ellos si respetaron que Santa Elena si era territorio de Tultepec” (entrevista).

“Se ha perdido territorio en la práctica porque aunque el asunto esté catalogado como “controversia constitucional” Santa Elena paga servicios de agua potable y predial en Cuautitlán y no en Tultepec, registran a sus hijos en Cuautitlán, pero la credencial de elector y el domicilio se sujeta a la jurisdicción de Tultepec, ese trámite acredita de una forma eficaz la relación del conjunto habitacional con el municipio de Tultepec pero las autoridades del estado dejaron el asunto sin resolver por ayudar a los fraccionadores” (entrevista).

La controversia constitucional requerida por el gobierno municipal perredista se perdió ante el cambio de gobierno, las elecciones del siguiente periodo arrojaron resultados que favorecieron al PRI y el nuevo presidente dejó inconclusa la controversia sin tener hasta el día de hoy un dictamen.

**TERRITORIO DE PLUSVALÍA DE INMOBILIARIAS  
EN EL DISTRITO DE CUAUTILÁN,  
UN DIAMANTE EN BRUTO**  
ZONA DE ESTUDIO



**SIMBOLOGÍA**

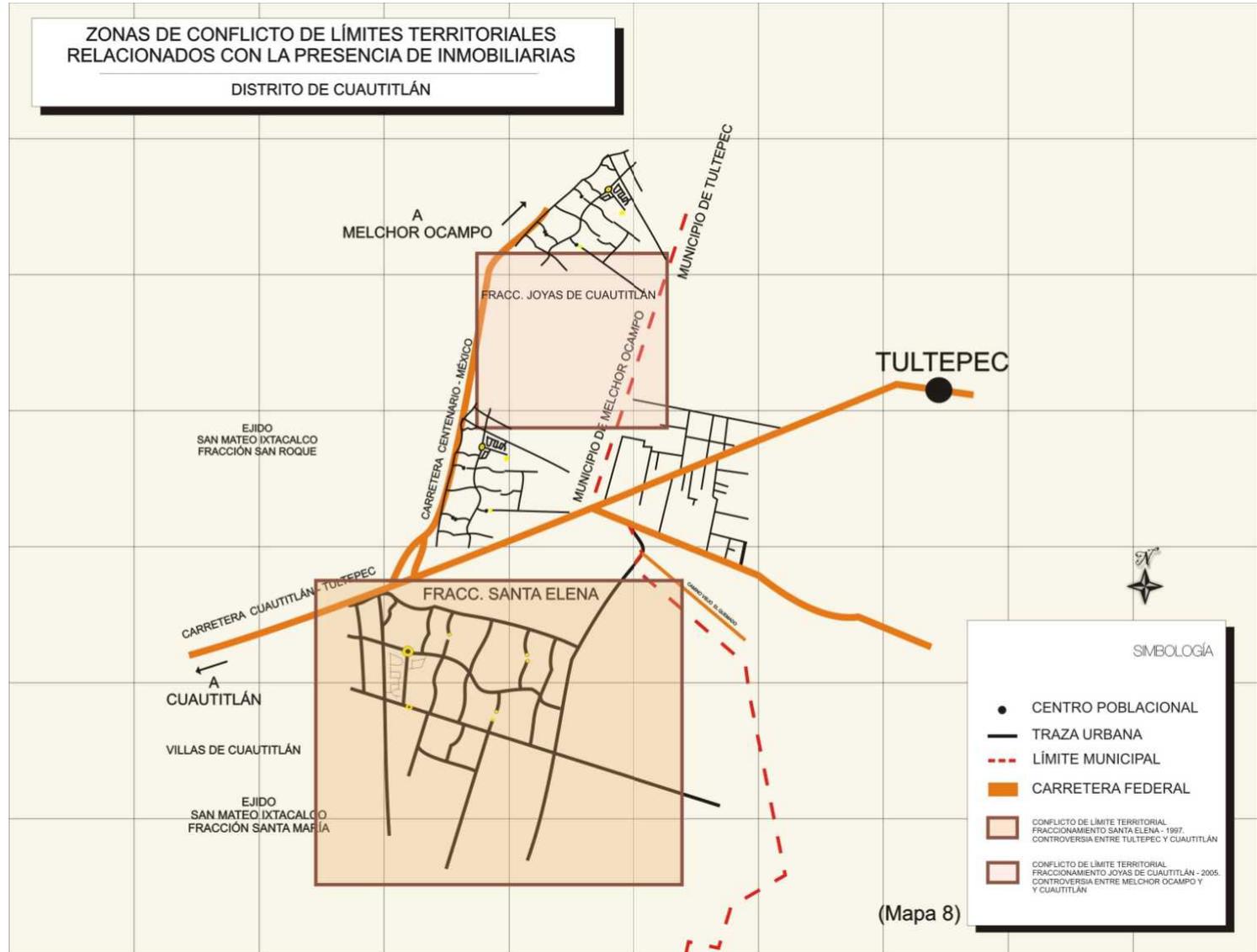
- • • • VÍA FÉRREA
- CARRETERAS
- - - - LÍMITES MUNICIPALES
- CENTRO POBLACIONAL

(Mapa 7)

Fuente: Elaboración Propia

# ZONAS DE CONFLICTO DE LÍMITES TERRITORIALES RELACIONADOS CON LA PRESENCIA DE INMOBILIARIAS

DISTRITO DE CUAUTITLÁN



(Mapa 8)

La organización social de los pobladores frente a esta situación fue mínima, y hasta cierto punto apática dejando que el conflicto se convirtiera en una fricción política entre gobiernos municipales, esta situación expone como la actitud que asumen los pobladores es parte de la conformación espacial urbana, el decidir involucrarse en asuntos organizándose y exigiendo una resolución transparente o ser solo espectadores del conflicto le imprime diferentes rumbos a la conformación social de este espacio.

Caso dos:

Un segundo caso de conflicto de límites territoriales relacionados con la expansión inmobiliaria se dio entre el municipio de Cuautitlán y el municipio de Melchor Ocampo, en este caso, la empresa involucrada fue Casas Beta.

El desarrollo habitacional de Casas Beta, es un fraccionamiento que, en su primera etapa primera contó con la construcción de 4,132 casas. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió en el 2003 el acuerdo por el cual autorizó a la empresa 'Casa Beta del Centro, S.A. de C.V.', el conjunto urbano de tipo de interés social llamado 'Joyas de Cuautitlán'. Sus permisos locales fueron tramitados en el Municipio de Cuautitlán.

Según un entrevistado este desarrollo habitacional como en el primer caso, el municipio de Cuautitlán sin tener el poder jurídico autorizó la compraventa de los terrenos en los que se emplazaría este desarrollo habitacional, acto que culminó en una invasión en territorios del municipio de Melchor Ocampo, ya

que se construyeron viviendas en El Terremoto, propiedad del mismo.

Las razones que sustentaron este supuesto despojo se fundamentaron en cuatro elementos con los cuales el municipio de Melchor Ocampo reclamaba los derechos territoriales:

1.- Las actividades de Registro civil (nacimientos, matrimonios y defunciones) de la zona en conflicto se realizaban con el municipio de Melchor Ocampo.

2.- El ejercicio del voto libre y soberano se realizaba con fundamentos en las demarcaciones del IFE el cual acreditaba estas tierras como jurisdicción de Melchor Ocampo.

3.- El padrón del catastro se realizó en el municipio de Melchor Ocampo.

4.- La Corregidora y el Terremoto, fueron producto de la dotación de tierras realizadas en 1938, por el C. General Lázaro Cárdenas del Río. Presidente de los Estados Unidos Mexicanos a favor de Melchor Ocampo. Desde la dotación de ejidos quedó comprendida dentro de Melchor Ocampo, dichas propiedades y no dentro de los límites de Cuautitlán.

5.- En Atlas del Estado de México, aparece como zona de conflicto, entre el municipio de Tultepec y Melchor Ocampo pero jamás entre Cuautitlán y Melchor Ocampo.

Por lo que se instaló una nueva controversia constitucional en la que intervinieron dependencias y actores políticos ante la comisión competente de resolver estos conflictos. Finalmente la Comisión de Dictamen de Límites Territoriales del Estado de México y sus Municipios de la H. LIV Legislatura del Estado de México, dictaminó a favor de Cuautitlán, invalidando las pruebas presentadas por los demandantes.

Estos conflictos suscitados a partir de la incursión de un agente privado que busca recapitalizar el suelo son, a simple vista, un problema que se limita a los municipios, pero es un ejercicio del poder entre municipios y de capital privado hacia el estado. Para las inmobiliarias el “efecto chupacabras” les favorece, ya que mientras los municipios se disputan el territorio, la inmobiliaria se ampara al argumentar que se ve afectada por los supuestos problemas de límites municipales, así se le permite seguir trabajando y llevar hasta sus últimos pasos los planes y proyectos de su desarrollo inmobiliario.

En los dos casos, las inmobiliarias actualmente, ya tienen en funcionamiento sus desarrollos habitacionales independientemente de las resoluciones a las problemáticas de conflicto de territorio. Porque en palabras de las autoridades “No se puede detener el desarrollo de la región”.

Para el capital privado (más claramente que para la sociedad en general), el espacio y su dinámica no lidia con límites administrativos si no con sujetos sociales que les permiten una acumulación de capital.

Según estas controversias se proyecta un panorama político local donde Cuautitlán fácilmente está otorgando los permisos y la factibilidad de servicios a las inmobiliarias sea o no sea su territorio. Independientemente de la resolución a las controversias expuestas, las tenga o no a su favor cumplió la función de permitir al capital privado emplazarse en la zona pasando por encima de los intereses particulares y diferenciados de los municipios involucrados.

Los actos con un tinte de ilegalidad consisten en la autorización para construcción y edificación. Lo que se produce después, puede o no, llegar a resolverse.

El control de los permisos de construcción ha jugado un papel fundamental en el auge de los desarrollos inmobiliarios, permiso que sin control han sido expedidos por el municipio de Cuautitlán, incluso sobre demarcaciones donde no esta claro si pertenecen o no a su jurisdicción, haciendo de las franjas territoriales una táctica para beneficiar a las inmobiliarias y al mismo tiempo anexarse ganancias tributarias de la empresa que los fracciona y de la población que los compra.

El poder económico que representa el capital inmobiliario se ha fortalecido con las adecuaciones legales, una actitud de permisividad del Estado y con una sociedad falta de identidad colectiva que frente a una tierra cansada y descapitalizada se van por lo más fácil, vender la tierra.

Siendo el espacio urbano del Distrito de Cuautitlán un espacio donde existe un amplio ejercicio del poder por parte de los agentes que le dan vida, su producción misma expone una serie de conflictos o disputas entre los sectores sociales que lo conforman.

La expansión de los desarrollos inmobiliarios en el Distrito de Cuautitlán ha provocado una disputa que, aparentemente, se fundamenta en la defensa del territorio, pero que en sus bases menos expuestas, resguarda un ejercicio

político que sobrepasa la designación de funciones territoriales y se diversifica hacia asuntos de tipo jurídico, político y social (cultura) en los cuales el discurso no se disocia de la acción.

La idea de un crecimiento ordenado por parte de los dirigentes en turno de los gobiernos municipales ha influido en catalogar a las inmobiliarias como un elemento que contribuye enormemente a cumplir ese orden. Existe un sesgo, cuando se hace referencia al tipo de orden que aporta una inmobiliaria, ya que este se enfoca más a su diseño que a un orden social, las fachadas, los techos, el material utilizado, el tamaño de las habitaciones y los jardines dan una idea de orden; pero esto, en su conjunto, está alejado de lo que daría funcionalidad al espacio y la gestión urbana ejecutada a favor de las masas, forzosamente se tendría que sobrepasar el efecto de la homogeneidad del paisaje como fin de la gestión urbana.

El consumo de los espacios ahora urbanos resultado de la bonanza inmobiliaria de las últimas dos décadas tienen una supresión en su funcionalidad, que sobrepasa el “se ve bonito y ordenado” y se asocia con un periodo cada vez más corto de gozar de servicios urbanos funcionales por parte de los usuarios que los consumen. Si bien al abrirse una zona habitacional a la venta esta ofrece buena ubicación, una accesibilidad aceptable a vías principales y servicios de agua potable y drenaje eficientes; estos duran poco ya que el desgaste de la calidad de vida sustentada en los beneficios que estos desarrollos habitacionales dan es vertiginoso.

Las contradicciones del capital son de tal magnitud que exponen un espacio urbano con fricciones constantes. A la par de una incitación por el consumo de los desarrollos habitacionales “funcionales” por clases medias y altas se da una tendencia al consumo de la idea de “un automóvil por persona”.

Situación que no solo densifica los desarrollos habitacionales en términos poblacionales, también se habla de una densificación en el aforo vehicular, que tiene que circular y ser soportado por la infraestructura que la mayoría de los casos queda rebasada por la cantidad de gente y sus respectivos autos.

Mientras se vende la idea de una vivienda y comunidad funcional, la misma idea de un consumo de forma global en la vida cotidiana desgata el beneficio que se recibió de la inversión al comprar una casa, de tal forma que no caería de extraño que exista una semejanza entre la bonanza habitacional del Distrito de Cuautitlán con una bonanza en los créditos para compra de autos y el aumento en la construcción de Plazas o centros comerciales. Engarzando un consumo a diversas ramas.

Finalmente, la disyuntiva entre ver a los desarrollos habitacionales y al espacio urbano en su conjunto, no sólo como el acceso a un derecho, sino como una mercancía, expone a las inmobiliarias como un sistema económico que, a pesar que en sus discursos exhiban un beneficio social, en la práctica, los planes de una mejor calidad de vida a partir de su despliegue territorial quedan desdibujados. Esto debido a que la producción de una funcionalidad urbana resultado de la expansión inmobiliaria, tiene una fecha de caducidad muy reducida.

Acto con el cual se cierra un expediente y se abre otro, de igual preocupación y atención social, que son las problemáticas de orden social y ambiental, originadas por estos emplazamientos. Sobre todo en asuntos como la explotación de los mantos acuíferos al proporcionar de agua potable a una población en aumento y la pérdida de una identidad colectiva al conformarse espacios con población flotante.

## CONCLUSIONES:

La configuración y transformación del espacio urbano al paso del tiempo, se torna cada vez más compleja y multirelacional; por lo que, su explicación, exige un análisis desde la geografía que sobrepase la numeralia del territorio. Partir de un razonamiento del espacio, entendido como una construcción social, y donde éste no aparece más como algo dado, como una característica a priori del ser social es fundamental; para discutirlo ahora, en conexión con sus elementos que lo conforman: la sociedad, las empresas e instituciones, la infraestructura y el medio ecológico.

Las tendencias de la forma de urbanización en México, se sustentan sobre una organización centralista. Por consiguiente, la ciudad funciona a través de una estructura nodal, la cual siempre confluye en la ciudad central. El crecimiento tanto material como formal de la ciudad, afirma y consolida un centralismo de poder que navega en ámbitos económicos, políticos y socioculturales.

El crecimiento desmedido de la Ciudad de México en la década de los cincuenta y la formación de una zona metropolitana, al paso del tiempo ha amasado, además de una concentración territorial, una concentración de procesos, funciones principales y actividades económicas emergentes.

La conformación de la zona metropolitana de la ciudad de México expone una forma de urbanización vinculada de forma evidente y cada vez mayor al desarrollo del sistema económico dominante, que en la actualidad se encuentra

en su fase neoliberal globalizada. Los centros poblacionales urbanos y rurales que se han ido anexando a la ZMCM, se han encargado de propiciar las condiciones materiales y formales con que ésta funciona; además de estos agentes, se encuentra el capital privado y el Estado como institución tomadora de decisiones, los cuales en su conjunto construyen el espacio que conocemos como zona metropolitana de la ciudad de México.

En su expansión, hacia los municipios del norte del Estado de México la ZMCM contribuyó de manera contundente la descentralización de la industria y la creación de carreteras que conformaron una red vial nodal, sujeta a la capital.

Crecimiento que en este periodo mostró una expansión generalizada, en la que el desarrollo habitacional fue de la mano de un crecimiento y consolidación de una industria en su mayoría de manufactura. El eje industrial y habitacional que se conformó sobre la carretera México- Querétaro, incorporó a los municipios de Cuautitlán y Cuatitlán Izcalli a su dinámica, así como a los municipios de Tultitlán y Coacalco.

Para mediados de los ochenta y entrando a una etapa económica de libre mercado este sector norte de la ZMCM se reconfiguró a la par del modelo económico; la incursión del sector inmobiliario juega un papel fundamental en esta nueva etapa de recirculación del capital sobre tierras agrícolas colapsadas. Y los municipios de Tultepec y Melchor Ocampo están siendo tomados como fuente de territorio para la expansión inmobiliaria.

Después de detectar estos dos momentos históricos como cruciales para la conformación de la zona metropolitana en el sector que conforma al Distrito de Cuautitlán, se puede afirmar que las periódicas reestructuraciones que ha tenido el modelo económico dominante, han regido la vida social del país; por consiguiente han contribuido en la producción del espacio urbano.

Este espacio urbano, gestionado en su discurso de forma “neutral” y en base a las necesidades de la población, en sí, encierra una estrategia al ser producido. Misma que es comandada por el capital privado y apuntalada por el Estado como institución.

Aunque pareciera que la población es simple espectador en la conformación espacial urbana, no es así; ya que, la postura que tome la sociedad frente a los procesos, tiene una importancia relevante a partir de cómo se asuma en el proceso de producción espacial en su vida cotidiana, reflejará su estado activo o pasivo, convirtiéndose en objeto o sujeto social. Cualquiera de las dos posturas con las que la sociedad sea participe de la conformación espacial mostrará un resultado en la parte material y formal del espacio urbano.

Estos tres actores (Estado, capital privado y sociedad), junto con las instituciones y el territorio, han incidido en el proceso de planeación y expansión de los desarrollos habitacionales en el Distrito de Cuautitlán. La actividad jurídica destacada de estos últimos años, por parte del Estado, ha permitido que el capital privado origine una recirculación de sus activos sobre este territorio.

Una de las formas en que el capital privado ha manipulado la producción espacial, ayudándose de la institución que representa el Estado y de ciertos casos de ingenuidad de sus actores políticos, ha sido, la planeación, expresada ya sea por medio de instituciones, leyes o decretos y planes de desarrollo a diversas escalas.

Dicha planeación, a pesar de poseer una dimensión poética donde se entiende como el remedio a un crecimiento desordenado, ha permitido amoldar las situaciones sociales a un sistema de consumo, en el cual el capital privado busca una inversión que tenga resultados cada vez más prolíficos. En este punto las inmobiliarias han tenido su momento de bonanza, perfilándose como uno de los ramos más estables en la economía regional.

El panorama que se presenta en este Distrito de Cuautitlán, no parece ser la antesala de un espacio urbano funcional, basado en la construcción de desarrollos habitacionales; sobre todo porque el capitalismo tiene como parte inherente a su desarrollo, a la contradicción; misma que generalmente, se percibe con un deterioro ahora vertiginoso del mismo espacio urbano que, momentos antes, buscaron hacer funcional.

Esto deja claro que su intención al construir viviendas y expandir e incorporar suelo al mercado urbano, no es la funcionalidad urbana, sino mantener un ramo de la economía, cualquiera que éste sea, en posibilidades de inversión y una plusvalía que haga rentable el negocio de los desarrollos habitacionales.

Se presenta un espacio donde los interlocutores políticos de su producción han creado reglas absurdas donde hay preponderancia de agentes y de intereses privados sobre intereses comunitarios. Por lo que el espacio urbano necesita fortalecer la actividad de algunos agentes productores del espacio, en particular a la sociedad civil y la organizada en instituciones no gubernamentales. Se necesita un cambio sustancial, ya que, una participación activa de este agente permitiría una producción espacial, si no equilibrada al cien por ciento, si, menos segregadora y con mayores posibilidades de vivir ese espacio con una calidad de vida más real y menos discursiva.

## BIBLIOGRAFÍA:

Aguilar Adrián, Guillermo. (2002). “Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en la Ciudad de México”. México D.F.

Barquera, Simón. (2001). “Políticas y programas de alimentación y nutrición en México”. En: Salud pública, México. Vol 43, N°5. Cuernavaca, México.

Bate, Luís (1984). “La categoría Cultura”. En: Cultura, clases y cuestión étnico-nacional. Juan pablo editoriales. México.

Capel, H y Urteaga L. (1994). “Las nuevas geografías”. Editorial Salvat. España.

Carrasco Aquino, Roque Juan, Andrés Calderón Hena. (2004). “El Área Metropolitana de la Ciudad de México en el Desarrollo ¿Sustentable?”. Corresponsales en México del MAEY. México.

Carrasco Aquino, Roque Juan. (2005). “La ciudad, Su espacio y sus políticas”. En: Seminario de Economía urbana y Regional. Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudios sobre Medio Ambiente y Desarrollo (CIEMAD – IPN). México.

Coelho, M y Valladares, L. (1995). “La investigación urbana en América Latina. Tendencias actuales y recomendaciones”. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. UNESCO.

Covarrubias Gaitan, Francisco. (2000). "Crecimiento Metropolitano de la Ciudad de México y necesidades de Financiamiento". En: X Seminario de economía urbana y regional La ciudad de México en el desarrollo económico nacional. Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, México.

Delgado Órnelas, Jaime. (2004) "Impacto de la globalización neoliberal en el ordenamiento urbano y territorial". UAEM. México.

Descartes, René. (1637). "Discurso del Método". Leyden Holanda.

Gaceta UNAM (2002). "Antecedentes de la ENEP, Campus Iztacalco". Número 1, 2002.

Garza Gustavo, Rivera Salvador. (1994). "Desarrollo económico y distribución de la población urbana en México. 1960-1990". En: Dinámica macroeconómica de las Ciudades en México. México.

Garza, Gustavo y Schteingart, M. (1978). "La acción habitacional del Estado en México". Colegio de México. México.

González Sánchez Jorge, Kunz Bolaños, Ignacio. (2005). "Regionalización habitacional de la ciudad de México". En: Textos Monográficos: urbanización. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de geografía, UNAM.

González López, Sergio. (2005). "La reestructuración económico-territorial de la megalópolis de México ante la globalización (parte 2). Revista Urbano, Julio, Vol 8, número 011. Universidad de Bío Bío. Concepción, Chile.

H. ayuntamiento de Tultepec (1998). "Proyecto artesanías pirotécnicas". México.

Harvey, David. (1977). "Urbanismo y desigualdad social". Editorial Siglo XXI. México.

Iracheta, C. (1984). "El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano" Universidad Autónoma de México y Gobierno del Estado de México. México.

Lefebvre, Henri. (1971). "De lo rural a lo Urbano. Las relaciones entre el campo y la ciudad a la luz crítica de la filosofía y la sociología marxista". Editorial Península. Barcelona.

Lefebvre, Henri. (1976). "Espacio y política. El derecho a la ciudad II" Traducción Janine Muls de Liarás. Serie universitaria. Historia ciencia y sociedad. Barcelona.

Lezama, José Luís. (1993). "Teoría social, Espacio y Ciudad". Colegio de México. México.

Lindon Villoria, Alicia. (1997). "De la expansión urbana y la periferia metropolitana". El colegio de México. México.

Martínez Anguiano, Julieta. (2004). "El sector inmobiliario como un agente promotor en la urbanización de la periferia metropolitana de la ciudad de México estudio de caso: Municipio de Ixtapaluca, Estado de México". UNAM. México.

Martínez Jaramillo, Mario. (2002). "Retrospectiva sobre la evolución de los aspectos jurídicos del catastro". Revista de Información y análisis, Numero 17. México.

Moreno Toscano. (2004) "Cambios en el significado de la centralidad". Comisión de estudios del sector privado para el desarrollo sustentable (CESPEDES).

Negrete, María Eugenia y Salazar Héctor. (1986). "Zonas metropolitanas en México, 1980". En: estudios demográficos y Urbanos. México.

Olivera Lozano, Guillermo. (2005). "La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano en México". Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias. UNAM, Cuernavaca Morelos, México.

Ortega Valcárcel, José. (2000). "Los horizontes de la Geografía". Editorial Ariel: Barcelona.

Parnneiter, Christof. (2002). "La ciudad de México, el camino hacia la Ciudad Global". Eure, Santiago. Vol 28, N°85. Santiago, Chile.

Peet, Richard. (1977). "De reflexiones sobre la política del espacio: Henri Lefebvre". En: Radical Geography. Methuen , Londres.

Pradilla Cobos, Emilio (1998). "Las megalópolis latinoamericanas en la globalización: La zona metropolitana de la Ciudad de México". En:VI Encuentro Internacional Habitat Colombia, Seminario Internacional Ciudades Abiertas, Ciudades Competitivas. Fundación Hábitat Colombia.

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del valle de México. 2001-2006, Departamento del Distrito Federal.

Sánchez, Joan Eugeni. (1992). "Comentarios a la división espacial del trabajo y de la producción". Geocrítica. Barcelona.

Santos Milton. (1990). "Una tentativa de definición de espacio". En: Por una nueva geografía. Editorial Espasa-Calpe. Madrid.

Santos, Milton. (1996). "Paisaje y espacio. Metamorfosis del espacio habitado". Editorial Oikos- Tau. Barcelona.

Santos, Milton. (1996). "Sociedad y espacio: la formación social como teoría y como método". En: De la totalidad al lugar. Oikos Tau. Barcelona.

Sargatal Bataller, María Elba. (2001). "Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval Barcelona". Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Geocrítica. Barcelona.

Sargatal Bataller, Maria Elba. (2000). "El estudio de la Gentrificación". Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona.

Schteingart, Marta (2000). "La investigación urbana en América Latina". En: Papeles de Población. Nueva Época, Año 6, N°23. México.

Smith, Neil. (1979) "Toward a theory of gentrification, a back to the city movement by capital, not by people". En: Journal of American Planning. USA.

Smith, Neil. (1990). "The production of nature". Uneven Development. Nature, Capital and the production of space. Basil. Blackwell.

Sobrino, Jaime. (1993). "Gobierno y administración metropolitana y regional". Instituto Nacional de Administración Pública. México.

Tuiran, Rodolfo. (2002). "Implicaciones demográficas y territoriales de la construcción de un aeropuerto en la ZMVM". CONAPO. México.

Unikel, Luís (1978). "El desarrollo urbano de México". Colegio de México. México.

Urbán Vázquez, Manuel Jorge. (1987). "Importancia de la pirotecnia en la vida comunitario del pueblo de Tultepec. Estado de México". Instituto universitario de Ciencias de la Educación. México.

Uribe Ortega, Graciela.(1992). "Globalización y fragmentación" En: El papel de la cultura y la información. Ponencia para el symposium "Nuevo mapa del mundo". México.

Vázquez Romero, Juan Antonio. (2002). "La producción del espacio a través de la práctica artesanal del fuego en la capital de la pirotecnia". México D.F.

Vázquez Urbán, Antonio. (1999). Programa de identidad Estatal. Gobierno del Estado de México. Asociación Mexiquense de Cronistas municipales A.C. Instituto Mexiquense de Cultura, Toluca, México.

Vázquez Urbán, Antonio. (2000). "Tultepec: monografía municipal". Programa de identidad Estatal. Gobierno del Estado de México. Asociación Mexiquense de Cronistas municipales A.C. Instituto Mexiquense de Cultura, Toluca, México.

Vieyra Medrano Antonio, Concepción Alvarado Rosas (2004) “La terciarización de la economía en la ZMCM”. El Colegio Mexiquense. México.

Vieyra Medrano, Antonio y Alvarado. (2006). “El proceso de subcontratación de las grandes empresas de la confección, localizadas en la ciudad de México”. Red de Investigadores sobre Globalización y Territorio.

#### Hemerografía:

La Revista, periodismo de zona libre (2004). “Un día a vuelta de rueda, 24 horas en el periférico” Numero 035. México.

\_\_\_\_\_ (2004). “Los autos están al alcance de los mexicanos, ¿quieres saber qué debes hacer para dejar de viajar bajo tierra? Numero 026. México.

\_\_\_\_\_ (2004). “Casas para pobres, un buen negocio” Numero 058. México.

\_\_\_\_\_ (2004). “Vivienda en expansión” Numero 086. México.

\_\_\_\_\_ (2004). “A la caza de la casa” Numero 021. México.

\_\_\_\_\_ (2005). “Las 10 mejores ciudades para vivir” Numero 068. México.

\_\_\_\_\_ (2005). “El país de las casitas” Numero 048. México.

\_\_\_\_\_ (2005). “Arturo Montiel, El Atlacomulco Power, en los pinos” Numero 076. México.

Revista Milenio (2004) “20 mil casas más de 30 metros cuadrados”. Pag 01.  
México.

Norte (2004). “Reservas territoriales, el sucio negocio del Estado”. Ciudad  
Juárez, Chihuahua.

Expansión (2005). “Los 100 empresarios mas importantes de México” Numero  
914. México.

Milenio (2005). “Fox, Geo y los advenedizos” Pag 3, México.

El Financiero (2005). “Geo, entre las acciones favoritas del mercado” Pag 21  
México.

Excelsior (2005) “Geo, el más dinámico del segmento “. Pag 1. Sección finanzas.  
México.

El Universal (2005). “Temen caos en metrópoli.”Sección C”. México.

La Jornada (2006). “Se unen ONG contra la edificación de más casas en  
Edomex”. Pag 1. México.

#### Sitios Web:

\* <http://www.conafovi.gob.mx/>

\* [www.df.gob.mx/](http://www.df.gob.mx/)

\* [www.edomex.gob.mx/](http://www.edomex.gob.mx/)

\*[www.edomexico.gob.mx/Mun\\_Tultepec](http://www.edomexico.gob.mx/Mun_Tultepec).

\* [www.cizcalli.gob.mx/](http://www.cizcalli.gob.mx/)

\* [www.cuautitlan.gob.mx](http://www.cuautitlan.gob.mx)

\* [www.sedesol.gob.mx/index/main.php](http://www.sedesol.gob.mx/index/main.php)

\*[www.conapo.gob.mx/](http://www.conapo.gob.mx/)

\*[www.Arquitectura Mexicana.com](http://www.ArquitecturaMexicana.com)

\* [www.legatek.com/gdfoct00.htm](http://www.legatek.com/gdfoct00.htm)

\*[www.ran.gob.mx/archivos/procede.html](http://www.ran.gob.mx/archivos/procede.html)

\*[www.Dechile.net](http://www.Dechile.net)

\* [www.bmv.com.mx/BMV/JSP/sec1\\_bolprensa.jsp](http://www.bmv.com.mx/BMV/JSP/sec1_bolprensa.jsp)