



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
ECONOMÍA, POLÍTICA Y AMBIENTE**

**“LA TRANSFORMACIÓN DEL USO DE SUELO AGRÍCOLA EN TECÁMAC
COMO RESULTADO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL CONTEXTO DE
LA GLOBALIZACIÓN 2000-2012”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRA EN URBANISMO

P R E S E N T A :

GUADALUPE GARCÍA BALDERAS

TUTOR: DR. ORLANDO ELEAZAR MORENO PÉREZ
(FACULTAD DE ARQUITECTURA, PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN
URBANISMO)

MÉXICO, D.F. JUNIO 2013



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**“LA TRANSFORMACIÓN DEL USO DE SUELO AGRÍCOLA EN TECÁMAC
COMO RESULTADO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL CONTEXTO DE
LA GLOBALIZACIÓN 2000-2012”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRA EN URBANISMO

P R E S E N T A :

GUADALUPE GARCÍA BALDERAS

TUTOR: DR. ORLANDO ELEAZAR MORENO PÉREZ

(FACULTAD DE ARQUITECTURA, PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN
URBANISMO)

MÉXICO, D.F. JUNIO 2013

TUTOR:

DR. ORLANDO ELEZAR MORENO PÉREZ

SINODALES PROPIETARIOS:

DR. HERMILO SALAS ESPÍNDOLA

DR. FERNANDO PALMA GALVÁN

MTRO. HÉCTOR SEGURA CARSI

MTRA. FLORIÁN ROSA PERDOMO MARTÍNEZ

AGRADECIMIENTOS

A mis padres Elda y Esteban, por darme la vida, por todo su amor y por apoyarme siempre en mis necesidades.

A mis hermanos y amigos Mónica y Juan Carlos, por todo su cariño y por apoyarme e impulsarme en todo lo que emprendo.

A Hellen, mi mejor amiga, por todo su afecto, por enseñarme a no rendirme y por estar conmigo en las buenas, en las malas y en las peores.

A mis amigas y confidentes Dany, Fabi y Anita, por escucharme en todo momento, y alegrarme la vida.

A mis amigos Diego y Efrén, por hacerme reír aun en los momentos difíciles.

A mis tíos y tías, los Balderas Arrieta, por todo su afecto y sus enseñanzas.

A mis familias adoptivas Martínez Gallegos, Cid Ávalos y Castañeda Villegas, por todo su cariño y su apoyo en todo momento.

Con especial afecto y agradecimiento al Dr. Orlando Moreno Pérez, por ser mi maestro no sólo en las aulas, sino en la vida, por guiarme e impulsarme en cada una de las cosas que emprendo.

A mis profesores el Dr. Hermilo Salas Espíndola, el Dr. Fernando Palma Galván, el Mtro. Héctor Segura Carsi y la Mtra. Florián Perdomo Martínez, por todas sus enseñanzas en clase.

A la Universidad Nacional Autónoma de México y al campo de conocimiento de Economía, Política y Ambiente del Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, por permitirme cursar mis estudios de maestría.

Al comité de becas de la Coordinación de Estudios de Posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México que me apoyó como becaria durante mis estudios de maestría.

**LA TRANSFORMACIÓN DEL USO DE SUELO AGRÍCOLA EN TECÁMAC
COMO RESULTADO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL CONTEXTO DE
LA GLOBALIZACIÓN 2000-2012**

	Pág.
Introducción	1
Capítulo 1. Globalización y cambio estructural	7
1.1 Conceptualización, desarrollo e implicaciones de la globalización.....	8
1.2 Contexto y solución a la crisis de sobreacumulación.....	22
1.3 La acumulación por desposesión.....	27
1.3.1 Las políticas de ajuste estructural como forma de acumulación por desposesión.....	29
1.3.2 Impacto en el territorio de las políticas de ajuste estructural	32
Capítulo 2. Las reformas constitucionales como soporte de las políticas de ajuste estructural y de los cambios a la política de vivienda	37
2.1 Las principales políticas de ajuste estructural en México.....	37
2.1.1 La crisis del modelo sustitutivo de importaciones.....	37
2.1.2 El patrón secundario exportador y las políticas de ajuste estructural....	42
2.2 Modificación al marco legal y a la política de vivienda.....	47
2.2.1 Modificación al artículo 27 constitucional y la ley Agraria.....	48

2.2.2 Modificación al artículo 115 constitucional y a la Ley General de Asentamientos Humanos.....	59
2.2.3 Modificaciones a la política de vivienda.....	62
2.2.3.1 Principales cambios en los Organismos del Sistema de Vivienda.....	71
2.2.3.2 Participación del capital inmobiliario en la generación de vivienda de interés social.....	78
2.2.3.3 La Transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional en México.....	86
Capítulo 3. La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac como resultado de la política de vivienda en el contexto de la globalización 2000-2012.....	89
3.1 Localización Geográfica.....	90
3.2 Antecedentes.....	91
3.3 Estructura Económica y Dinámica demográfica de Tecámac antes de los cambios a la política de vivienda.....	95
3.3.1 Estructura Económica.....	95
3.3.2 Dinámica demográfica.....	102
3.3.3 Distribución de los usos de suelo 1985-1995.....	106
3.4 La vivienda de interés social bajo la nueva política de vivienda en Tecámac.....	114

3.4.1 La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac.....	118
3.4.2 Transformaciones en la Estructura Económica de Tecámac.....	128
3.4.3 Dinámica demográfica.....	135
3.4.4 Condiciones de vida de la población.....	137
3.5 La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac como resultado de la política de vivienda en el contexto de la globalización 2000- 2012.....	145
Conclusiones.....	149
Bibliografía.....	158

Introducción.

Durante los últimos doce años del siglo XXI, se observa la proliferación de los llamados desarrollos inmobiliarios a lo largo del territorio nacional, y consecuentemente la acelerada urbanización de terrenos que fueron hasta el siglo pasado, predominantemente agrícolas y de carácter ejidal.

Esto se ha presentado bajo el contexto neoliberal, en el que se dan una serie de modificaciones tanto a la política de vivienda como al marco legal, principalmente, modificaciones a los artículos 27 y 115 constitucional, que de manera breve se refieren a la privatización del ejido y a dotar de facultades a los gobiernos municipales en materia de desarrollo urbano.

A finales de los ochenta, la política de vivienda, comienza a presentar una serie de modificaciones a través de dos iniciativas internacionales, la primera de ellas es *La Estrategia Global de Vivienda al año 2000*, por parte del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, presentada en 1988; y la segunda es el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico, por parte de Banco Mundial, presentado en 1991, a través del documento *Vivienda : un entorno propicio para el mercado habitacional* (Cf. Puebla, 2002).

Desde entonces, tanto los programas como el funcionamiento de las instituciones destinadas a la vivienda de los diferentes sectores de la población, se modifica.

A partir de la década de los noventa, en el Programa Nacional de Vivienda, se da la desregulación de dicho sector dejando el Estado de ser proveedor de vivienda y trasladando esta función al sector privado. Lo anterior se ve reforzado en el

Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, el cual tenía por objetivo simplificar los trámites concernientes al sector vivienda.

Las modificaciones tanto en política de vivienda como en el marco legal, aunado a la baja rentabilidad del sector agrícola, resultado de todo un proceso histórico y de la falta de políticas públicas encaminadas al desarrollo del mismo, han vuelto vulnerables de transformación a las tierras de uso agrícola para destinarlas al uso habitacional, generando la proliferación de un gran número de unidades habitacionales a lo largo del territorio nacional, siendo el capital inmobiliario el encargado de producirlas.

La mayor parte de la producción de vivienda, se ha llevado a cabo en el Estado de México, por formar parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), para 2010 en esta entidad existen 11,441,115 viviendas habitadas, las cuales representan alrededor del 33% a nivel nacional, y consecuentemente concentra 15,175,862 habitantes, que representan alrededor del 14% de la población nacional.

Asimismo, la distribución de estas viviendas tiende a situarse en los municipios de Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Ecatepec, Chicoloapan y Chalco, los cuales durante el periodo 2000-2011, de las 747,684 viviendas autorizadas en el Estado de México, concentraron el 56% de éstas, sobresaliendo Tecámac por concentrar el 17.4% de ellas.

Este panorama nos lleva a plantear el siguiente problema de investigación: a qué obedecen los cambios en la política de vivienda y el marco jurídico, y en qué medida han repercutido en la transformación del uso de suelo agrícola.

En el caso de Tecámac, ha tenido implicaciones no sólo en la designación de los usos de suelo, principalmente en la reducción de la superficie destinada al uso agrícola, sino también en la estructura económica, demográfica y urbana de este municipio, y sobre todo en las condiciones de vida de la población.

Del periodo 1995 - 2005 se presenta una reducción drástica de la superficie agrícola en 76%, mientras que dentro de los usos urbanos, se presentó un incremento del 116% destinado al uso habitacional.

Respecto a la ocupación de la Población Económicamente Activa (PEA), se presenta una terciarización, ya que para el año 2000 solo 2.27% está ocupada en el sector primario, 45.43% en el sector secundario y 52.3% en el sector terciario, esto en buena medida por la tendencia de la economía a nivel nacional, pero sobre todo por la transformación de los usos de suelo, toda vez que la superficie destinada al uso agrícola disminuye, mientras que los desarrollos inmobiliarios favorecen la presencia del sector terciario.

Asimismo, la dinámica demográfica, se ha modificado, de 1990 al 2000, la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) fue de 3.44%, superior a la estatal que fue de 2.93%, no obstante para el periodo 2000-2005, la TCMA fue de 9.38, y de manera conjunta de 2000 al 2010 fue de 7.8%, mientras que la estatal fue de 1.5%, es decir, Tecámac tiene una población de 364,579, lo que representa el 2.4% de la

población estatal, mientras que para el 2000 sólo concentraba el 1.3% de la población estatal. Lo anterior como resultado de la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Dadas las implicaciones que han tenido el cambio en la política de vivienda y el marco legal, sobre la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional y las consecuentes repercusiones sobre las condiciones de vida de la población de Tecámac, se hace necesario el estudio de dicho fenómeno en este municipio.

Es por ello, que el objetivo de esta investigación consiste en analizar las causas del cambio en la política de vivienda y el marco jurídico y sus repercusiones en las transformaciones del uso de suelo agrícola a uso habitacional en el caso de Tecámac, en el Estado de México durante el periodo 2000-2012.

En este trabajo se sostiene como hipótesis que la transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac en el Estado de México, es producto en primera instancia de los cambios a la política de vivienda así como de las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, que se presentan en el contexto de la globalización.

Sin embargo, estos cambios deben ser entendidos como una forma de acumulación por desposesión, es decir, la transformación urbana que ha presentado este municipio durante los últimos años es resultado en última instancia de la búsqueda de una solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación por parte del capital inmobiliario, al llevar a un uso rentable el suelo agrícola, transformándolo en suelo habitacional.

Por lo tanto se requieren comprender los cambios en la política de vivienda y las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115 dentro del contexto de la globalización, pero sobre todo, entendiendo a estos como formas de acumulación por desposesión.

En el primer capítulo se aborda como parte del marco teórico conceptual a la globalización, definida como la etapa actual del desarrollo capitalista, ubicando dentro de ésta a la crisis de sobreacumulación. Una solución a la crisis es la acumulación por desposesión.

Bajo este contexto es que se analizan las reformas estructurales, de corte neoliberal, que se implantan en nuestro país a partir de la década de los ochenta, y como parte de éstas es que se modifican los artículos 27 y 115 constitucional y la política de vivienda.

En el capítulo 2, se busca comprender el contexto bajo el que se presenta el neoliberalismo en México así como el cambio en el patrón de acumulación. Lo anterior con la finalidad de entender los cambios en la política de vivienda y las consecuentes transformaciones metropolitanas; así como las reformas constitucionales como expresiones jurídicas de las políticas neoliberales.

Otro de los objetivos es analizar el impacto de dichos cambios en el territorio, así como determinar la influencia del capital inmobiliario al incursionar en la producción de vivienda de interés social, sobre la transformación de los usos de suelo a nivel nacional y particularmente en el municipio de Tecámac en el Estado de México.

En el capítulo 3 se describe la historia del municipio; las características económicas, demográficas y urbanas previas a la modificación de la política de vivienda y al marco legal; se determina el grado de incidencia de la política de vivienda y las reformas constitucionales en la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional, así como el impacto económico, demográfico y urbano de la producción de los desarrollos inmobiliarios a partir de las modificaciones jurídico institucionales señaladas.

A través de esta investigación, se logra entender que la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional en Tecámac es el reflejo del proceso de acumulación vigente basado en el despojo.

Asimismo, se muestra la necesidad de un cambio en la política pública en materia de vivienda y en el sector agrícola, que mitigue las problemáticas generadas en el municipio en los ámbitos económico, demográfico y urbano, por parte del capital inmobiliario y establezcan un adecuado ordenamiento territorial, con base en la potencialidades del municipio.

En otras palabras, los gobiernos federal, estatal y municipal, deben asumir su papel en materia de planeación urbana y ordenamiento territorial, sin dejar esta labor en manos del capital inmobiliario, de tal manera que se establezcan apoyos de financiamiento y asistencia técnica al sector agrícola, y se regule la construcción de las unidades habitacionales, con viviendas de menor densidad.

Capítulo 1. Globalización y cambio estructural

En los últimos doce años del presente siglo, observamos la proliferación de desarrollos inmobiliarios en el territorio nacional. Este fenómeno responde en primera instancia a las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, así como a los cambios en la política de vivienda.

No obstante, debemos entender estos cambios como parte de las reformas estructurales implantadas en México, y que deben ser analizadas en el contexto de la globalización. Es por ello que en el presente capítulo se busca definir el concepto de globalización, así como situar a la crisis de sobreacumulación dentro de esta etapa, y analizar a la acumulación por desposesión como parte de la salida a la crisis.

De igual manera, se deben analizar a las reformas estructurales como formas de acumulación por desposesión con la finalidad de entender a la política de vivienda y las reformas constitucionales como parte de las mismas.

Por lo tanto, en este capítulo se comienza por definir como parte del marco teórico conceptual a la globalización como la actual etapa del desarrollo capitalista.

1.1 Conceptualización, desarrollo e implicaciones de la globalización

La globalización, mundialización o internacionalización de capital, son conceptos que ya sean de origen anglosajón, francés o desde la corriente marxista, respectivamente, han sido utilizados para nombrar a la actual etapa del capitalismo

Esta etapa, que de acuerdo con la periodización de Ángel Bassols Batalla (Cf. Moreno, 2008) corresponde a la séptima del desarrollo capitalista. Para este autor, el desarrollo del capitalismo ha transitado por siete etapas, las cuales son:

La primera de ellas la ubica en el periodo de las cruzadas, en la cual, Europa establece relaciones comerciales y culturales con los países orientales.

La segunda etapa, se refiere a la llamada acumulación originaria del capital, la cual es definida por Marx como “el proceso histórico de disociación entre el productor y los medios de producción” (Marx, 1999:608), para lo cual se requieren de diversas transformaciones que sirven como punto de apoyo a la naciente clase capitalista, la cual requiere despojar a los hombres de sus medios de producción para que sean lanzados al mercado de trabajo como proletarios libres, y privados de todo medio de vida. Asimismo, esta etapa se caracteriza por los descubrimientos geográficos y el saqueo de recursos naturales de los nuevos territorios, y el establecimiento del colonialismo.

En la tercera etapa, que inicia en la segunda mitad del siglo XVIII y principios del XIX, se presenta la primera Revolución industrial, con la cual como resultado del progreso tecnológico, los países dominados incrementan su dependencia tecnológica y económica respecto a los países dominantes.

La cuarta etapa se presenta a principios del siglo XIX, caracterizada por luchas anticoloniales en América Latina, originándose nuevas naciones dependientes en lo económico respecto a los países dominantes. En Europa surgen movimientos revolucionarios de carácter socialista a mediados del siglo XIX que culminan en el siglo XX con la Revolución Rusa, presentándose al mismo tiempo en el último cuarto del siglo XIX, el surgimiento del imperialismo, que Lenin ampliamente estudió, quien la define como la fase monopolista del capitalismo y que por tanto se le considera como la más elevada, puesto que el monopolio, nace únicamente de la libre competencia, es el tránsito del capitalismo a un orden más elevado.

Las características principales de esta fase, a saber son:

“a) la concentración de la producción y del capital llegada hasta un grado tan elevado de desarrollo que ha creado los monopolios, que desempeñan un papel decisivo en la vida económica; b) la fusión del capital bancario con el industrial y la creación, sobre la base de este “capital financiero, de la oligarquía financiera; c) la exportación de capital, a diferencia de la exportación de mercancías, adquiere una importancia particular; d) la formación de asociaciones internacionales monopolistas de capitalistas, las

cuales se reparten el mundo, y e) la terminación del reparto territorial del mundo entre las potencias capitalistas más importantes”(Lenin, 1966:112).

La quinta etapa, caracterizada por las guerras imperialistas, en el contexto de la bipolaridad, entre socialismo y capitalismo, y el desarrollo posterior de la guerra fría

La sexta etapa se presenta bajo el contexto de una creciente transnacionalización de la economía mundial, en la que se combinan medios militares y económicos para un mayor dominio sobre los países del Tercer Mundo, especialmente en América Latina con gobiernos represivos y dictatoriales.

La séptima y actual etapa, se caracteriza por una mayor concentración de la riqueza en una minoría, y la necesidad de implantar una nueva división internacional del trabajo que asegure la continuidad de esta situación, bajo el dominio del modelo neoliberal.

Por su parte Alejandro Dabat, en el documento *Globalización, capitalismo actual y configuración espacial del mundo*, dentro del libro *Globalización y Alternativas incluyentes para el siglo XXI*, divide en cuatro etapas el desarrollo del capitalismo y señala que cada una de ellas cuenta con sus respectivas configuraciones espaciales:

1ª Etapa. Capitalismo industrial liberal del siglo XIX. Esta etapa se caracteriza por la producción fabril a pequeña y mediana escala en unos cuantos países europeos, en tanto que en países de América así como de Europa Oriental y Oceanía, se dedicaban a la producción agrícola de exportación. De esta manera,

se constituye el moderno mercado capitalista mundial y se establece la división internacional del trabajo clásica, es decir, intercambio de productos manufacturados por productos agrícolas. Durante esta etapa los principales medios de comunicación y transporte eran el ferrocarril, la navegación a vapor y el telégrafo, de esta forma eran transportadas las mercancías y se extendían las relaciones de producción capitalista hacia algunos países, sin embargo, en muchos de ellos continuaban existiendo relaciones sociales precapitalistas.

2ª Etapa. Capitalismo monopolista financiero clásico. Se presenta a partir de las últimas décadas del siglo XIX hasta la primera guerra mundial. Se basa en la existencia de industrias pesadas, surge la gran empresa monopolista que se encuentra integrada verticalmente y la expansión internacional del capitalismo se da por la vía imperialista – militar, lo que posteriormente conducirá a las dos guerras mundiales. Durante esta etapa la división internacional del trabajo gira en torno a imperios coloniales y surgen nuevos tipos de estados.

3ª Etapa. Capitalismo fordista – mixto (keynesiano). Esta etapa del capitalismo se encuentra vinculada a la economía de guerra y concluye a finales de los setenta. Comienza dentro de un contexto de fractura social, económica y político – militar del mundo y de guerra mundial. Durante esta etapa, se presenta una reorganización del capitalismo centrada en Estados Unidos, basada en las industrias automotriz, aeronáutica, petrolera y bélica. Esto genera la internacionalización de la producción y del capital, a través de la corporación multinacional gigante pero aun integrada verticalmente.

4ª Etapa. Capitalismo informático – global. Esta etapa se caracteriza por la unificación del mercado mundial, así como por la presencia de procesos de privatización y apertura externa, al igual que procesos de industrialización y urbanización en los países del segundo y tercer mundo.

Por otra parte, Manuel Castells, señala que el desarrollo del capitalismo ha atravesado por tres revoluciones tecnológicas. La primera de ellas, es decir, la primera revolución industrial, comenzó en el último tercio del siglo XVIII, caracterizada por la generación de nuevas tecnologías como la máquina de vapor, la hiladora de varios husos, y de manera general por la sustitución de herramientas por máquinas, dicha revolución inició en la Europa Occidental, específicamente en Gran Bretaña, y su expansión por el mundo fue de manera muy lenta.

En el caso de la segunda revolución industrial, se presentó aproximadamente cien años después, se originó en Alemania y Estados Unidos, donde se presentaron los principales avances en química, electricidad y telefonía. Esta revolución se caracterizó por el desarrollo y uso de la electricidad, el motor de combustión interna, la química basada en la ciencia, la fundición de acero y el comienzo de las tecnologías de la comunicación.

La actual revolución tecnológica, se encuentra centrada en las tecnologías del procesamiento de la información y de la comunicación, de acuerdo con Castells, “la tecnología de la información es a ésta revolución lo que las nuevas fuentes de energía fueron a las sucesivas revoluciones industriales”. (Castells, 2000:57)

Dichas tecnologías se han extendido por el mundo a una velocidad superior a la de las tecnologías de las revoluciones anteriores, a través de las cuales el mundo se ha vinculado.

Castells las denomina revoluciones, en el sentido de que la aparición repentina de las aplicaciones tecnológicas han alterado los procesos de producción y distribución, así como la creación de nuevos productos, al igual que ha permitido sólo a aquellos países que han generado o se han apropiado de la tecnología queden como dominantes.

Víctor Flores Olea, por su parte, señala que la globalización como forma contemporánea de internacionalización del capital, se desarrolla en tres etapas, dicho autor distingue tales etapas de acuerdo a las modalidades de acumulación que se presentan en cada una de ellas (Cf. Flores, 2004). La primera tiene como modalidad la acumulación taylorista – fordista – keynesiana, la ubica a partir de los fenómenos económicos, políticos y sociales generados durante el período de entreguerras, esta modalidad de acumulación se caracteriza por una mayor intensificación del trabajo a partir de la eliminación de tiempos muertos y la medición de tiempos y movimientos planteada por el taylorismo, que aunada a la cadena de montaje, la maquinización y la producción en serie propagada por el fordismo permitían incrementar cualitativa y cuantitativamente tanto la intensidad como la productividad del trabajo, esta modalidad de acumulación iba acompañada de políticas keynesianas, encaminadas a reactivar la llamada demanda efectiva, con la finalidad de garantizar la realización de las mercancías

que dentro de esta modalidad de acumulación se producían para el mercado interno.

La segunda se refiere al período de crisis de la modalidad ya señalada, así como las causas de dicha crisis, las cuales son generadas dentro de la modalidad de acumulación anterior, ya que como señala dicho autor, dentro de esa modalidad se buscaba lograr la realización de las mercancías pero se reducía la rentabilidad del capital, esto aunado a factores externos como el incremento del precio de las materias primas, principalmente el petróleo, llevaron al declive de dicha modalidad.

En la tercera etapa ubica propiamente a la globalización como forma contemporánea de internacionalización del capital, caracterizada principalmente por una reestructuración productiva.

El factor común en estas periodizaciones, es que señala a la globalización como la actual etapa del desarrollo capitalista, en la cual se presenta un elevado desarrollo de las fuerzas productivas, expresado en la revolución tecnológica aplicada a los procesos productivos, que han permitido flexibilizar dichos procesos, la cual se presentó principalmente con el desarrollo de la microelectrónica, la informática, la nanotecnología, la biotecnología, entre otras, y comienza a finales de la década de los setenta y principios de los ochenta del siglo XX.

Los cambios ocurridos con el elevado desarrollo de las fuerzas productivas, aplicado a los procesos productivos, han permitido la expansión del capitalismo como modo de producción por todo el mundo, en este sentido Flores Olea, señala,

que se trata de "la tendencia del capital a constituirse en sistema mundial; esto es, a que su lógica de comportamiento se imponga como hegemónica en todos los ámbitos de la actividad humana" (Flores,2004:11) teniendo como vehículo a la internacionalización del capital, entre otros.

Asimismo, Adrián Sotelo, utiliza el término globalización–mundialización, para designar al modo de producción capitalista por primera vez universalizado (Cf. Sotelo, 2003).

Para Octavio Ianni, la globalización "expresa un nuevo ciclo de expansión del capitalismo, como forma de producción y proceso civilizador de alcance mundial."(Ianni, 2004:11), en tanto que abarca naciones, regímenes políticos, economías y sociedades, culturas, etc. y las transforma. Señala que dicha expansión del capitalismo se encuentra impulsada por nuevas tecnologías que han permitido la recreación de la división internacional del trabajo así como la mundialización de los mercados, y consecuentemente, la redistribución de las empresas, corporaciones, etc. en todo el mundo, teniendo como eje dinamizador a la empresa transnacional.

Se sustituye el fordismo, como modo de organización tanto de la producción como del trabajo, por la flexibilización de los procesos productivos y del trabajo, que le han caracterizado al toyotismo principalmente.

El proceso productivo bajo el fordismo¹ se caracterizaba por la existencia de la línea de montaje y la producción en serie, mientras que en la organización del trabajo regida por el taylorismo se buscaba la reducción de los tiempos muertos y la especialización del trabajador en una sola fase del proceso productivo, en torno a la cadena de montaje; en general se trataba de procesos más rígidos.

Con la nueva base tecnológica, cuyos elementos principales son la informática, la electrónica, la robótica y las telecomunicaciones, se cambia a procesos más flexibles², que en general producen los siguientes cambios: “a) la automatización flexible y gestión computarizada; b) la nueva organización del trabajo a partir de los círculos de control de calidad; c) el fraccionamiento de los procesos productivos que posibilita la relocalización parcial de los mismos; d) la posibilidad de sustituir las grandes series estandarizadas por pequeñas series reprogramables”(Dabat,2000:47)

Como resultado de esta reorganización productiva y del trabajo, que permite principalmente el fraccionamiento de los procesos productivos y la relocalización

¹ El término fordismo se refiere a la organización de la producción en cadena que llevó a la práctica Henry Ford; fabricante de automóviles de Estados Unidos. Este sistema se desarrolló entre fines de la década del 30 y principios de los 70, de acuerdo con Blanca Rubio, se caracteriza por la producción en masa de mercancías estandarizadas, cuya organización del trabajo estaba basada en la cadena productiva, el control de los tiempos muertos y la intensificación del uso de la fuerza de trabajo así como el impulso de las economías de escala.

²El término de flexibilidad de los procesos productivos fue empleado para explicar los cambios presentados tanto en los procesos productivos basados en la producción en serie, como en los modos de regulación salarial. Es a partir de la década de los ochenta cuando la unidad fabril se fragmenta, gracias a la flexibilidad, en varios procesos parciales y los rígidos controles salariales se vuelven innecesarios debido a la relocalización de las actividades hacia zonas de bajos salarios. El concepto de flexibilidad he permitido explicar las dos formas seguidas por distintos países, posfordismo y neotaylorismo. (véase Javier Delgado, Transición rural – urbana y oposición campo – ciudad en Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región Centro de México.)

De acuerdo con Flores Olea, los procesos flexibles, hacen referencia a nuevas formas de organización de la producción tales como, el neofordismo, neotaylorismo y posfordismo, con sus respectivas expresiones mesoeconómicas como el toyotismo y las redes de especialización flexible, entre otras, las cuales en general se caracterizan por una organización industrial descentralizada y verticalmente desintegradas.

de los mismos, modifica la división internacional del trabajo y consecuentemente exige la libre circulación de las mercancías, con lo cual se expanden las relaciones capitalistas por todo el orbe, siendo el Estado el encargado de garantizarlo.

En este sentido Santos (Cf. Santos,Boaventura 2005) señala que en el ámbito económico, la globalización ha generado la existencia de una nueva división internacional del trabajo, en la que la empresa multinacional es el actor central de la nueva economía mundial, la cual se caracteriza por estar dominada por el sistema financiero y la inversión a escala global; procesos de producción flexibles y multilocales; bajos costos de transporte; revolución en las tecnologías de información y comunicación; desregulación de la economías nacionales; preeminencia de la agencias financieras multilaterales; así como la emergencia de tres grandes capitalismo transnacionales, el americano, el japonés y el europeo.

Dichas transformaciones se ven reflejadas en las políticas nacionales, que se encuentran subordinadas al consenso económico neoliberal, las cuales se pueden resumir en: apertura comercial, dando prioridad a la economía de exportación; reducción del gasto público y de la inflación; derechos de propiedad privada claros e inviolables; privatización del sector empresarial del Estado, así como la mínima regulación de la economía por parte de éste; y subordinación de los Estados nacionales a los organismos financieros internacionales tales como Fondo Monetario Internacional (FMI), Banco Mundial (BM), entre otros, este aspecto será retomado más adelante.

De acuerdo con Saskia Sassen, en el ámbito urbano, se presentan profundos cambios en la geografía, composición y estructura institucional de la economía global. El crecimiento de la inversión se da en Estados Unidos de América, Europa Occidental y Japón; la inversión extranjera directa se traslada de América Latina al Oeste, Sur y Sureste Asiático y las empresas internacionales, los mercados financieros globales y los bloques comerciales transnacionales conforman elementos importantes de la estructura institucional; esto a su vez se ve reflejado en el surgimiento de nuevos lugares estratégicos en la economía mundial, tales como: centros financieros, zonas de procesamiento para la exportación y ciudades globales.

Surgen las mega-regiones y las redes económicas-transfronterizas, las cuales constituyen nuevas formaciones espaciales que presentan nuevas necesidades en materia de planeación y consecuentemente de política urbana.

En el caso de las mega-regiones, son importantes en la medida que generan economías de aglomeración en contextos geográficos diferentes.

Mientras que las redes económicas transfronterizas, se caracterizan por conectar a grupos particulares de ciudades rebasando fronteras, las cuales asumen diversos roles de acuerdo a la manera en que se insertan dentro de la economía global, en ellas asumen un papel importante las firmas globales.(Sassen S.; 2007, 12)

Respecto a la parte social, Boaventura de Sousa Santos señala que, la globalización transforma la estructura de clase, puesto que surge una nueva

estructura de clase conformada por la nueva clase capitalista transnacional, mediante la empresa multinacional, continua presente la burguesía nacional así como la clase trabajadora.

En dicha estructura se presenta una desigualdad a nivel mundial, debido a que dentro del consenso liberal, impuesto a los países dominados por parte de los países dominantes, a través de Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial(BM) mediante el mecanismo de la deuda externa, se busca el crecimiento y la estabilidad económica en detrimento de las condiciones laborales, es decir, se busca reducir la inflación a costa de reducir el salario para evitar el supuesto “impacto inflacionario de los aumentos salariales”.

Por lo que la nueva pobreza globalizada, no proviene de la falta de recursos humanos o materiales sino del desempleo, la destrucción de economías de subsistencia y de la minimización de costos salariales a escala mundial.

En el ámbito político, se presenta una reducción en la autonomía política y soberanía de los Estados periféricos y semiperiféricos, los cuales se encuentran subordinados a los Estados hegemónicos a través de los organismos financieros multilaterales, así como también se presenta el establecimiento de acuerdos políticos interestatales.

Asimismo, la creación de requisitos normativos e institucionales para las operaciones del modelo de desarrollo neoliberal genera una destrucción institucional y normativa que afecta más que el papel del Estado en la economía, a la legitimidad global de éste para organizar la sociedad.

En el caso de Europa y América del Norte, el Estado ha presentado tres tendencias en su transformación: 1) la desnacionalización del Estado, es decir, las capacidades del Estado se reorganizan a nivel subnacional y supranacional, 2) la desestatalización de los regímenes políticos, es decir, se modifica la regulación social y económica centrada en el Estado, en una regulación por parte de las sociedades y distintos tipos de asociaciones gubernamentales, paragubernamentales y no gubernamentales, y finalmente 3) la internacionalización del Estado nacional, expresada en la actuación estatal dependiente de las exigencias transnacionales.

En tanto que en los países periféricos las políticas de ajuste estructural y de estabilización macroeconómica, abarcan un extenso campo de intervención económica, que requirieron de cambios en los marcos jurídicos y las estructuras institucionales, en los que el Estado ha tenido que intervenir para establecer esos cambios, es decir, el Estado ha tenido que intervenir en el establecimiento de marcos jurídicos e institucionales para dejar de intervenir directamente en la actividad económica y en la política social.

De esta forma vemos como los países centrales y las empresas multinacionales acuden al Estado y crean organismos institucionales, en este caso financieros, para imponer las transformaciones jurídicas en los países dominados en beneficio de los primeros.

En el aspecto cultural, el consenso neoliberal sólo se interesa en aquellos aspectos que se pueden convertir en mercancías, y consecuentemente, se centra

en los soportes técnicos y jurídicos para la producción y circulación de los productos de las industrias culturales, como lo son las tecnologías de la comunicación y la información, así como los derechos de propiedad intelectual.

Como podemos observar, la globalización como etapa del desarrollo capitalista, en la cual se universaliza éste, tiene implicaciones tanto en el ámbito económico, como en el social, urbano, político y cultural.

Para que las relaciones de producción capitalistas existan, es necesaria la presencia de “la propiedad privada de los medios de producción, que son a su vez producto del trabajo (máquinas), lo que supone también un nivel de desarrollo de las fuerzas productivas superior (en relación al artesanado y sus instrumentos) y, sobre esta base, la división de la sociedad en dos clases fundamentales, lo que implica que el trabajo social revista la forma de trabajo asalariado libre. El mercado capitalista generalizado constituye el marco en el cual operan las leyes de la economía (la “competencia”), convertidas en fuerzas que actúan independientemente de las voluntades subjetivas” (Amin,2006:4) .

Con la expansión de las relaciones de producción capitalista consecuentemente se expanden sus contradicciones inherentes a dicho sistema, el cual tiene por objetivo la producción y realización de plusvalía, razón por la cual al no producir para satisfacer las necesidades sociales, se generan constantes desequilibrios. Para que la acumulación pueda llevarse a cabo sin interrupción alguna es necesario que se presenten los siguientes elementos:

1. “Una oferta de fuerza de trabajo suficiente para responder a la expansión de la producción. Esto supone la existencia de una sobrepoblación relativa permanente que permita su absorción por parte del capital.
- 2.- Una oferta suficiente de medios de producción (Maquinaria, infraestructura física, materias primas, etc...) en existencia en el mercado.
- 3.- Un mercado desarrollado con una demanda solvente capaz de adquirir las mercancías producidas en condiciones capitalistas” (Cf. Moreno, 2010).

Sin embargo, dada la lógica del capitalismo, difícilmente se presentan situaciones de equilibrio, puesto que el objetivo de obtener la máxima ganancia siempre se da en detrimento del consumo de los trabajadores, razón por la cual no se realizan las mercancías y consecuentemente no se realiza el plusvalor.

Lo anterior encuentra su solución de manera periódica a partir de las crisis, es por ello que éstas son inherentes al desarrollo del capitalismo y es durante los últimos treinta años que se viene manifestando una crisis de sobreacumulación en la etapa globalizadora.

1.2 Contexto y solución a la crisis de sobreacumulación

Las crisis de sobreacumulación son propias del capitalismo, y se manifiestan como excesos de capital y de fuerza de trabajo que no encuentran una salida rentable. Al respecto David Harvey (2007:93) las define como “la existencia de un exceso de fuerza de trabajo (desempleo creciente) y de excedentes de capital (exceso de mercancías en el mercado de las que es imposible deshacerse sin pérdidas,

capacidad productiva ociosa y/o excedentes de capital monetario sin salida en inversiones productivas y rentables)”

Después de la Segunda Guerra Mundial, los países dominantes experimentaron una rápida expansión económica, a partir de la ayuda del Plan Marshall en 1947; la tasa de crecimiento anual del PIB entre las décadas de cincuenta y sesenta fue “6.2% en la República Federal Alemana, 5% en Francia, 5.4% en Italia y 9.7% en Japón” (Hermida, 2000:255).

De acuerdo con Hermida, dicha recuperación de la economía se debió a cuatro factores fundamentales: el primero de ellos fue la revolución tecnológica iniciada a finales de la década de los cuarenta, a lo que él llama la tercera revolución industrial; el segundo factor fue la rápida concentración industrial y el desarrollo de las compañías transnacionales; el tercer elemento fue el intervencionismo estatal, a través del gasto público; y el cuarto elemento fue el nuevo sistema monetario establecido a partir de Bretton Woods, este sistema basado en la convertibilidad del dólar en oro y en el mantenimiento de paridades fijas de las monedas nacionales respecto al dólar.

A partir de este nuevo orden se crea el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y el Acuerdo General sobre Aranceles de Aduanas y Comercio (GATT).

El crecimiento económico registrado desde entonces, con cortas recesiones coyunturales, hizo pensar que las crisis del capitalismo se habían terminado, sin embargo, a partir de la década de los setenta, específicamente en 1973, se inicia

una nueva crisis, puesto que “el ciclo de expansión económica observó una declinación debido a la baja en la tasa de ganancia y la crisis del sistema monetario internacional surgido de Bretton Woods, al abandonar el sistema basado en el patrón oro y generar una crisis en Europa con la inconvertibilidad de los eurodólares, provocando una crisis del proceso de acumulación”(Moreno, 2010).

Como es sabido, una de las leyes fundamentales del capitalismo es la baja en la tasa de ganancia, la cual al descender a un determinado nivel obstaculiza el proceso de acumulación de capital, lo que a su vez se traduce en una sobreacumulación de capital, que como ya se mencionó, se trata de un exceso de capital ya sea en mercancías, dinero o capacidad productiva, y de fuerza de trabajo, los cuales no encuentran una salida rentable para realizar tareas socialmente útiles.

En este caso, el agotamiento del modelo de acumulación bajo el fordismo, junto con el debilitamiento del respectivo régimen institucional keynesiano y del régimen monetario de Bretton Woods, al igual que del viejo orden petrolero de la posguerra, desembocaron en la crisis de 1973.

La caída tendencial en la tasa de ganancia puede ser contrarrestada, como lo señala Marx a partir de: 1) aumentar la tasa de plusvalor, es decir, incrementando el grado de explotación de los trabajadores; 2) abaratando los elementos que componen el capital constante o disminuyendo el valor de los elementos que

integran al capital variable; 3) la dominación colonial e imperialista; 4) las sociedades por acciones y 5) el comercio exterior (Marx, 1976: TIII Vol.6)

Al respecto Harvey señala que, dado que el problema reside en la ausencia de oportunidades rentables de inversión, el problema económico clave tiene que ver con el capital. El cual para evitar la devaluación e incluso la destrucción del exceso de capital, debe encontrar formas rentables que absorban ese exceso.

Los excesos de capital, pueden ser absorbidos por: “a) desplazamientos temporales mediante la inversión en proyectos a largo plazo o gastos sociales (como enseñanza e investigación) que demoran la entrada de capital en la circulación, b) desplazamientos espaciales mediante la apertura de nuevos mercados, nuevas capacidades de producción y nuevas posibilidades (recursos, fuerza de trabajo, condiciones sociales) en otros lugares o c) la combinación de a y b” (Harvey, 2004:93)

A los elementos señalados anteriormente, Harvey les denomina solución espacio-temporal a la crisis, en el sentido de que se busca una demora temporal y espacial, mediante la expansión geográfica así como en el tiempo, al fijar al capital materialmente en el territorio durante un periodo relativamente largo, que permitan por un lado la absorción del exceso de capital y por otro la producción y realización del plusvalor.

Lo anterior implica la producción de espacio, es decir, la promoción de nuevas regiones para la acumulación de capital, que a su vez permitan la creación de nuevas divisiones territoriales del trabajo, el acceso a recursos inéditos y más

baratos, y la consecuente eliminación de relaciones precapitalistas y el establecimiento de relaciones capitalistas.

En el caso de estudio de la presente investigación, es a partir de la apertura de nuevos mercados, como lo es la vivienda de interés social, que se busca una solución a la crisis de sobreacumulación, así como al llevar a un uso rentable las tierras de uso agrícola.

En el caso de Tecámac, se abren nuevos espacios para acumulación del capital, con la producción de vivienda de interés social, así como al modificar las relaciones sociales preexistentes entre la población que ya residía en el municipio.

Sin embargo, en esta dinámica surgen también contradicciones, puesto que si en determinado territorio los excedentes de capital y fuerza de trabajo no son absorbidos internamente, deben ser enviados de nuevo a otro territorio, el cual debe poseer los medios de pago, y si no los posee, entonces se le otorgan créditos, tal es el caso de la deuda externa.

La deuda externa es el mecanismo a través del cual se logran canalizar los excedentes de capital de los países dominantes hacia los países dominados, siendo estos últimos los que absorben no sólo los excedentes sino también la devaluación, además de que son sujetos a una serie de políticas mediante las cuales quedan expuestos al saqueo y subordinación, es en este sentido que el capital busca una solución espacio temporal a través de lo que David Harvey denomina acumulación por desposesión.

1.3 La acumulación por desposesión

El proceso de acumulación de capital se presenta tanto en su forma ampliada, es decir, en la producción de plusvalor a través del proceso de producción, pero también se presenta mediante formas de producción no capitalista, tales como la política colonial, el sistema de empréstitos internacionales, la política de intereses privados, la guerra, entre otros (Cf. Harvey, 2004).

Lo que se busca a través de los mecanismos mencionados, es abrir nuevas oportunidades rentables de inversión, al tener acceso a mercados así como a materias primas y fuerza de trabajo, más baratas, pero para poder tener acceso a éstos, el capital lo logra a través del despojo y posteriormente con la legitimación por parte del Estado.

Es en este sentido que se presenta la acumulación por desposesión, la cual se define como “un amplio abanico de procesos, que incluyen la mercantilización, la privatización de la tierra y la expulsión por la fuerza de las poblaciones campesinas; la conversión de varios tipos de derechos de propiedad (comunal, colectiva, estatal, etc.) en propiedad privada, la mercantilización de la fuerza de trabajo y la supresión de formas alternativas de producción y consumo; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de bienes comunales; la mercantilización de la fuerza de trabajo y la supresión de formas alternativas (indígenas) de producción y consumo; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de bienes, la monetarización del intercambio y los impuestos, en particular los de la tierra; la trata de esclavos; y la

usura, la deuda nacional y más recientemente el sistema de crédito”(Harvey, 2004:116).

La acumulación por desposesión permite la liberación de un conjunto de activos a un bajo costo que quedan a disposición del capital sobreacumulado, quien se encarga de llevarlos a un uso rentable, es en esa medida, que la acumulación por desposesión se presenta como una solución espacio temporal, ya que la acumulación en escala ampliada lleva a un punto en el que se impide la producción y realización de plusvalor, la acumulación por desposesión o despojo, a través de prácticas depredadoras, como lo hizo en su momento la acumulación primitiva, ofrece una solución a la crisis de sobreacumulación.

Lo que permite la acumulación por desposesión, es la liberación de activos a un bajo costo, que son apropiados por el capital, el cual los lleva a un uso rentable, dando así una salida a los excedentes de capital.

En el caso de Tecámac, como se verá más adelante, el capital inmobiliario lleva las tierras ejidales de uso agrícola a un uso rentable, mediante la producción de vivienda de interés social sobre éstas.

La privatización, junto con la apertura comercial y la liberalización, han abierto áreas en las que puede introducirse el capital sobreacumulado, en tales procesos, el Estado, al igual que en la acumulación primitiva u originaria, ha jugado un papel fundamental. Es por ello que a finales de la década de los setenta y principios de los ochenta cobran importancia las políticas llamadas neoliberales, impuestas por

parte de los países dominantes hacia los países dominados, a través de las cuales se busca una salida a la crisis de sobreacumulación.

Mediante estas políticas, se establece una serie de cambios estructurales, institucionales y legales que permiten y legitiman la acumulación por desposesión.

1.3.1 Las políticas de ajuste estructural como forma de acumulación por desposesión

Dado que el modelo de acumulación de la posguerra mostraba signos de agotamiento, y debido a la consecuente crisis de 1973, era necesaria una salida a la crisis de sobreacumulación, a partir del despojo, para lo cual el capital recurre al Estado.

El Estado, dentro del capitalismo, ha funcionado como un mecanismo mediante el cual se garantiza la reproducción económica y social del sistema, mismo que se encarga de garantizar la propiedad privada y la acumulación de capital, a través de sus instituciones, régimen jurídico, etc., es decir, el Estado dentro de este sistema representa los intereses de la clase dominante.

Sin embargo, las funciones de éste no siempre han sido iguales, se han transformado junto con las modalidades de desarrollo histórico del capitalismo, de esta forma tenemos que durante los últimos treinta años, ha abandonado las funciones que le fueron asignadas durante el Estado de Bienestar, periodo en el cual tenía que garantizar la consolidación de un mercado interno, a través de generar la infraestructura así como de establecer las condiciones para la reproducción de la fuerza de trabajo, a través del gasto social (Cf. Santos, 2005).

No obstante, bajo la globalización económica, sostenida por el consenso neoliberal, se presenta una subordinación de los Estados nacionales a las agencias multilaterales como Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional y la Organización Mundial del comercio, por mencionar algunos. Éstos a su vez, han impuesto a través del Consenso de Washington, un modelo de desarrollo basado en el mercado, mismo que requiere del establecimiento a escala mundial, de políticas de ajuste estructural.

Es por ello que “la creación de requisitos normativos e institucionales para las operaciones del modelo de desarrollo neoliberal genera una destrucción institucional y normativa tan contundente que afecta, más que el papel del Estado en la economía, a la legitimidad global del Estado para organizar la sociedad” (Santos, Boaventura 2005:248)

Es en este sentido que el Estado ha tenido que modificar tanto los marcos jurídicos como las estructuras institucionales, de tal manera que le permitan la liberalización de los mercados, la privatización de las industrias y los servicios, la desactivación de las agencias regulatorias y de otorgamiento de licencias, la desregulación del mercado de trabajo y la flexibilización de la relación salarial, la reducción y la privatización de los servicios de bienestar social, por citar algunos (Cf. Santos, Boaventura,2005)

Dado que en esta etapa el capital transnacional es el agente dinamizador, el Estado se ha encargado de llevar a cabo una serie de privatizaciones de gran

parte de los activos a favor de éstas, impactando al mismo tiempo en la estructura económica de los países.

Para la implantación de las políticas bajo el dogma neoliberal, se ha encargado de modificar el sistema jurídico a fin de eliminar cualquier obstáculo que impida al capital la acumulación, asimismo ha promovido todo tipo de desregulación económica, imponiendo las leyes del mercado como única forma de promoción. Es así que el Estado “pasó de ser un promotor de un nacionalismo corporativo, a ser un promotor de un transnacionalismo corporativo” (Moreno: 2006,42)

El neoliberalismo tiene como pilar fundamental el ideal político de la dignidad y la libertad individual, convirtiéndose en un arma de consenso ideológico (Cf. Harvey, 2007), puesto que parte de suponer que las libertades individuales las garantiza el libre mercado, con lo anterior lo que se busca es establecer las condiciones para la acumulación de capital.

Los cambios en la política pública tienen como sustento al neoliberalismo, el cual tiene sus orígenes en Hayeck (1944), quien se centra en atacar las distintas formas de intervencionismo estatal, principalmente el keynesianismo, sin embargo, cobra importancia tras la crisis de 1973-1974, y es con el ascenso al poder de Thatcher y Reagan, que comienza un nuevo orden institucional, orientado a la privatización y desregulación de la economía internacional, incluyendo el restablecimiento del mercado mundial y de los organismos financieros internacionales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, así como su posterior implantación en los países en desarrollo, en los cuales se

aplicaron con mayor severidad, teniendo como un mecanismo para su establecimiento la deuda externa.

En el caso de México, la refinanciación de la deuda se da entre los años 1982 y 1984, a cambio de ésta, se comprometía establecer las reformas neoliberales, siendo el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial los encargados de canalizar los excedentes de capital de los países dominantes a los países dominados a través de propagar la corriente neoliberal.

Dentro de este contexto podemos analizar las políticas neoliberales, implantadas en países como el nuestro, que como se señaló párrafos arriba, se resumen en la privatización, liberalización y desregulación económica, es decir, se trata de formas de acumulación por desposesión.

El objetivo de las políticas neoliberales es restablecer las condiciones para la acumulación de capital y restaurar el poder de las elites económicas

1.3.2 Impacto en el territorio de las políticas de ajuste estructural

Los elementos anteriormente señalados se ven expresados en el territorio en la medida que el capital se encarga de configurarlo de acuerdo a sus necesidades, generando un desarrollo geográfico desigual, dado que el capital se instaura en las regiones donde se encuentran las condiciones óptimas para su reproducción o haciendo que el Estado las genere.

De acuerdo con Harvey(2007:100-104), a partir de la etapa globalizadora, se observan cuatro cambios a saber en el ámbito territorial, que a su vez se

encuentran acompañados de las políticas de ajuste estructural, los cuales son: 1) un rápido crecimiento de la inversión extranjera directa y en cartera por todo el mundo, pero con una expansión desigual, priorizando los lugares en los que se encuentra un clima óptimo para los negocios; 2) una creciente movilidad geográfica del capital, favorecido por la reducción gradual de aranceles, los controles de divisas y el tiempo de espera en las fronteras; 3) el dominio ejercido por el Fondo Monetario Internacional y demás agencias multilaterales sobre los Estados nacionales de los países subdesarrollados; y 4) la difusión global de la ortodoxia neoliberal a través del Consenso de Washington, principalmente en América Latina, y la formación de la Organización Mundial del Comercio, cuyo objetivo fue abrir a la circulación de capitales a la mayor parte del mundo.

Lo anterior, tuvo un impacto sobre la estructura económica de los países en que fueron implantadas, es decir, se presentó una desindustrialización y una terciarización de sus economías, así como un mayor declive del sector agrícola, provocando a su vez el vaciamiento del campesinado y su migración a las ciudades, puesto que como señala Octavio Ianni (2004:34), la incorporación de las transnacionales ha generado cambios en cuanto a la utilización del suelo y la orientación de las actividades agrícolas, principalmente orientadas a los cultivos de exportación, subordinando al pequeño productor, a las necesidades de la empresa transnacional, es decir, el pequeño productor, se encarga de proveer de materia prima a la agroindustria.

Lo anterior se ve reflejado en la refuncionalización del territorio al incorporar zonas rurales o semirurales a la dinámica urbana dadas las características de este

sector ya señaladas, conforme a las necesidades del capital, puesto que como señala Harvey(2007:60), este último, necesita crear nuevo espacio para la acumulación mediante los siguientes mecanismos: a) la penetración del capital en nuevas esferas de actividad; b) creando nuevos deseos y necesidades sociales; c) facilitar y fomentar la expansión de la población a un ritmo consecuente con la acumulación a largo plazo; y d) expandirse geográficamente hacia nuevas regiones, aumentar el comercio exterior, exportar capital, etc.

En este sentido, Moreno(2010) señala, que el capital busca integrar a todos los territorios bajo la dinámica de la acumulación capitalista al introducir y/o consolidar, por una parte, las relaciones de producción y distribución capitalistas, al tiempo de desarticular aquellas relaciones de producción y distribución precapitalista que la obstaculizan.

Esto implica una expansión geográfica y por tanto una organización o reorganización del territorio de acuerdo a las necesidades de reproducción del capital, es decir, las reformas estructurales implantadas a partir de la década de los ochenta a los países dominados, no son otra cosa que una solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación, en la medida en que se integran nuevos territorios y esferas de la producción a la dinámica de la acumulación, mediante lo que Harvey denomina acumulación por desposesión, lo cual como fue señalado anteriormente, impacta en el territorio al incorporar zonas rurales o semirurales a la dinámica del capital.

En el caso de México, la crisis de los setenta y posteriormente la crisis del petróleo, así como la deuda externa, obligaron al país a seguir las políticas

neoliberales, mismas que iniciaron con De la Madrid, quien se encargó de vender las empresas públicas para saldar la deuda externa con estos ingresos.

Posteriormente, Salinas formalizó y aceleró los procesos de privatizaciones, así como inició y culminó negociaciones con Estados Unidos a través del Tratado de Libre Comercio con América del Norte (TLCAN), en el cual, entre otras cosas, se establecía abrir el sector agrícola a la competencia exterior. Asimismo, se fomentaba la propiedad extranjera, principalmente de los bancos. A partir de este sexenio es comienzan los principales cambios constitucionales que permiten la incursión del capital en la generación de vivienda de interés social.

En general, las políticas de ajuste estructural, buscan legitimar la acumulación por desposesión, misma que proporciona una solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación, y que al mismo tiempo ha impactado en la configuración del territorio al someter espacios a la lógica del capital.

Bajo este contexto, en México se presentan los correspondientes cambios al artículo 115 realizados primero en 1983 y posteriormente en 1993, así como las reformas al 27 constitucional en 1992, y las modificaciones a la política de vivienda a partir de 1988 y 1991.

Los cambios señalados representan formas de acumulación por desposesión, en la medida que permiten al capital inmobiliario encontrar una solución espacio temporal, mediante la creación de vivienda de interés social, es decir, a través de despojar a los trabajadores de sus recursos para la construcción de viviendas, que

posteriormente les son vendidas, y al mismo tiempo de privatizar al ejido y expulsar a la población campesina de éste.

Lo anterior impacta en la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional, en la medida en que las tierras de uso agrícola, principalmente los ejidos, dada su baja rentabilidad, se vuelven susceptibles de convertirse en activos disponibles para que el capital inmobiliario haga un uso rentable de éstos, destinándolos a la construcción de vivienda de interés social, lo que a su vez se ve reflejado en el territorio y en una acelerada urbanización de éste, mismo que será abordado en el siguiente capítulo.

Capítulo 2. Las reformas constitucionales como soporte de las políticas de ajuste estructural y de los cambios a la política de vivienda

2.1 Las principales políticas de ajuste estructural en México

En el presente capítulo se analizan las principales políticas de ajuste estructural que se implantaron en nuestro país desde la década de los ochenta. Dentro de éstas es que deben ser analizados los cambios a la política de vivienda, así como las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, y la ley agraria.

Estos cambios deben ser entendidos como formas de acumulación por desposesión, en la medida en que, por un lado, son despojados los trabajadores de sus recursos destinados a la vivienda, así como a los campesinos que son lanzados de sus tierras, muchas de ellas ejidos, en tanto que, por otro lado, el capital se apropia de dichos recursos y se inserta en procesos de producción de los que antes no era partícipe, como es el caso de la vivienda de interés social.

2.1.1 La crisis del modelo sustitutivo de importaciones

Las políticas de ajuste estructural implantadas en México durante la década de los ochenta, buscan legitimar la acumulación por desposesión, misma que proporciona una solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación que se presenta a nivel mundial, y que de acuerdo a la teoría del ciclo largo³, se ha

³ La teoría del ciclo largo es aludida a Nikolái Kondrátiev. Sin embargo, desde la perspectiva marxista, plantea que el modo de producción capitalista es cíclico dada su naturaleza, es decir, que presenta a lo largo del tiempo expansiones y contracciones de la producción de mercancías, y por tanto, de la producción de plusvalía, las cuales son inducidas por la competencia inherente a este sistema.

Dentro de esta teoría se menciona que las diferencias entre la producción de plusvalía y la realización de ésta, así como la producción de la primera y la acumulación de capital, constituyen el factor fundamental

presentado en tres fases: (Cf. Sotelo, 1993, p. 19) 1967-1973, 1973-1979 y 1980-1982; con dos fases de recuperación: 1975-1980 y 1984-1988.

El patrón sustitutivo de importaciones o de desarrollo hacia adentro, propuesto por la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe), en el cual se planteaba el desarrollo capitalista a partir de la industrialización, en este caso a partir de la diversificación de la industria latinoamericana a través de la política estatal de sustitución de importaciones y la creación de un mercado interno predominantemente urbano.

Dicho patrón se presenta en Latinoamérica en dos etapas, la primera a partir de los treinta del siglo XX, conocido como industrialización simple; y la otra después de la Segunda Guerra Mundial, correspondiente a la industrialización compleja⁴.

para el surgimiento de las crisis capitalistas de sobreacumulación. Durante el periodo de auge, la masa y la tasa de ganancia aumentan, y por tanto, tanto el volumen como el ritmo de acumulación también lo hacen. Mientras que durante la crisis, así como en el periodo de depresión, declinan la masa y la tasa de ganancia al igual que el volumen y el ritmo de la acumulación.

Ernest Mandel, quien retoma a Trotsky, señala que las ondas largas no responden a la misma necesidad natural que los ciclos clásicos, los cuales son explicados únicamente en términos de la dinámica interna del capitalismo, en tanto que las ondas largas implican el estudio del capitalismo y sus interrelaciones con todos los aspectos de la vida social. (Cf. Mandel, 1979, pp. 106-144)

Asimismo, se debe considerar a las ondas largas como representaciones de realidades históricas del capitalismo, las cuales tienen rasgos específicos, por lo que resultan de duración irregular. Por lo que la explicación marxista de las ondas largas, otorgan a la realidad histórica de la onda larga un carácter total, es decir, que implica factores económicos endógenos, cambios ambientales exógenos y la forma en que son mediatizados por los procesos socioeconómicos, tales como, los cambios periódicos en el equilibrio de fuerzas de clase y la correlación intercapitalista de fuerzas, los resultados de las guerras y las luchas de clases más importantes. (Cf. Mandel, 1986, p.85)

⁴ De acuerdo con Carlos Perzabal, la industrialización compleja se refiere al “proceso de reestructuración del aparato productivo, y a la solución de continuidad de la industrialización de México mediante el restablecimiento de la proporcionalidad entre los sectores de la producción: constitución de un sector

De acuerdo con la CEPAL, la diversificación industrial y la creación del mercado interno, proporcionarían los abastecimientos industriales necesarios que no se podían adquirir con los recursos provenientes de las exportaciones.

Dentro de las principales recomendaciones de política económica propuestas por esta comisión eran (Sotelo, 1993:25):

- a) Sustituir la demanda externa por la demanda interna a fin de estimular el desarrollo hacia adentro.
- b) Erogar recursos financieros para fabricar mercancías de consumo nacional como medio para contrarrestar la dependencia externa
- c) Reducir la dependencia externa respecto a las importaciones de medios de producción e insumos intermedios, con la finalidad de garantizar el control autónomo del proceso de diversificación industrial y de acumulación de capital. Esto conllevó a la expropiación y nacionalización de recursos estratégicos tales como el gas, el petróleo, la electricidad, por mencionar algunos.
- d) Determinar los criterios rectores para el uso eficaz de los recursos materiales y humanos disponibles, por lo que se recomendaba implementar políticas proteccionistas.

En general, con este patrón se transformaron tanto las estructuras productivas como institucionales, en función de un patrón de reproducción de capital

productor de máquinas, de bienes de capital e insumos intermedios que remplace importaciones y realice internamente el producto global”(Perzabal, Carlos, 1988: 11)

comandado por la burguesía industrial latinoamericana y el Estado intervencionista., que al mismo tiempo respondía a las necesidades de la división internacional del trabajo que se fraguaba al concluir el conflicto bélico.

No obstante, este patrón encerraba una serie de contradicciones a saber, mismas que llevaron a su declive. El principal problema de este patrón se encuentra en “el carácter trunco o escasa diversificación vertical que tipifica al desarrollo industrial. Más precisamente a resaltar sería el muy menguado avance de la producción interna de bienes de capital; el segundo, la escasa alteración que manifiesta el perfil de las exportaciones del país”(Valenzuela,1991).

Siguiendo a Valenzuela (Cf. Valenzuela, 1986), la crisis del patrón sustitutivo, se debió a una demanda de bienes cuya oferta global opera con un alto contenido importado; mientras que la oferta interna se concentraba en los mercados internos y, por lo tanto, operaba con una baja capacidad exportadora. Esto se tradujo en desproporcionalidades internas, mismas que se manifestaron vía inflación y/o desequilibrio externo.

En el caso de México, es en la década de los cincuenta que inicia la política desarrollista acompañada de programas de sustitución de importaciones, con el llamado desarrollo estabilizador, hasta 1976 que se presenta la devaluación del peso y se firma una carta de intención, con el Fondo Monetario Internacional, en la cual se establecen las políticas que exige este organismo a cambio de la línea de crédito que otorgó al país.

Desde fines de 1977 hasta 1982, la política económica que se implementó en México, estuvo en función del aumento del precio de los energéticos y de la abundancia y baratura de las divisas para préstamos, por lo que la actividad económica tendió a la exportación de hidrocarburos.

Sin embargo, con el inicio de la crisis internacional de principios de los ochenta, fracasó la estrategia de desarrollo basada en el petróleo y con ella, el patrón de reproducción capitalista impulsado en México después de la Segunda Guerra Mundial, esto conllevó a una de las más profundas crisis de la economía mexicana dentro de su historia moderna.

Para 1981, el país dejó de percibir 10 000 millones de dólares por exportaciones de petróleo, y la deuda externa representaba una salida de 5000 millones de dólares.

De igual manera, dentro del contexto en que se presenta la crisis de sobreacumulación, se encuentra la devaluación del peso en más de 70%; el incremento en los precios de los bienes y servicios básicos (inflación); el establecimiento de un tipo de cambio preferencial para el pago de los intereses de la deuda e importaciones autorizadas, y otro libre, entre otros aspectos (Ávila, 2006:33).

Como resultado de esta crisis de sobreacumulación a nivel mundial, así como de las contradicciones que encerraba el patrón sustitutivo de importaciones, comienza a declinar y conlleva a la implantación de un nuevo patrón de acumulación, al que autores como Valenzuela denominan secundario exportador

2.1.2 El patrón secundario exportador y las políticas de ajuste estructural

Las contradicciones del patrón de acumulación de desarrollo hacia adentro, dieron lugar al surgimiento del patrón secundario exportador, por lo que los rasgos de este nuevo patrón buscan superar tales contradicciones.

En el patrón sustitutivo de importaciones, no se trataba tanto de elevar la tasa de plusvalía como de impulsar los gastos capaces de absorber el excedente, mientras que el papel del nuevo patrón es elevar la tasa de plusvalía. Dado que el patrón tradicional de la posguerra operaba con una baja capacidad material de acumulación normal, el nuevo patrón busca ampliar la capacidad real de acumulación.

Por lo tanto, el patrón secundario exportador busca impulsar la industrialización hacia la producción de bienes de capital y de bienes intermedios más complejos, así como también dinamizar las exportaciones, es decir, diversificarlas

Es en el marco de la crisis mencionada que se elabora el Plan Nacional de Desarrollo, y se sientan las bases para desarrollar la estrategia para hacer frente a la crisis, es decir, se establece el llamado cambio estructural⁵, mediante el cual se promueve la implantación de un nuevo patrón de acumulación.

⁵ José Valenzuela Feijóo nos define al cambio estructural como esencias de segundo orden que afectan al fenómeno sólo en algunos de sus rasgos claves, pero no en su esencia. Es decir, el capitalismo sigue siendo capitalismo, sus esencias de primer orden se preservan, pero su modo de funcionamiento se altera de manera radical: es decir, sus rasgos esenciales de segundo orden sufre una mutación cualitativa. Esto es lo que define el cambio estructural *en* (es decir, dentro de) el capitalismo. (Valenzuela Feijóo, José (1986). El capitalismo mexicano en los ochenta. México: ediciones Era)

Este cambio estructural, se ha presentado en dos subfases: la primera que va de 1982 a 1987, y que se caracteriza por presentar estancamiento con inflación; y la segunda subfase que va de 1987 hasta la actualidad denominada de estabilización.

Dentro de la subfase de estancamiento con inflación, que dura hasta 1987, se ajusta la economía, imponiéndose una política de austeridad social y a través de la inflación se contrarresta la caída de las ganancias. Es en esta fase que se inician las privatizaciones de las empresas del sector público, así como la apertura de la economía nacional al comercio internacional mediante la incorporación al Acuerdo General de Tarifas y Comercio GATT.

Mientras que en la segunda subfase, se caracteriza por una política macroeconómica de estabilización, es decir, a través de un pacto entre los círculos dirigentes del capital, del Estado y de la burocracia sindical del país, con la finalidad de establecer las condiciones propicias para atraer la inversión hacia sectores estratégicos dentro del nuevo patrón, tales como, telecomunicaciones, energéticos, maquiladoras, servicios bancarios y financieros, entre otros.

Dentro de las tendencias de esta segunda fase, se presenta una cierta recuperación del PIB en 2.9% para 1989 y de 3.9% en 1990, asimismo, la tasa inflacionaria disminuye a 18.8%, incrementan el déficit de la balanza comercial, dado que las exportaciones no petroleras incrementan en 13.8%, sin embargo, las importaciones lo hacen en 22.1%, generando un déficit de la balanza comercial de 6,930 millones de dólares para el año 1990 (Sotelo, 1993:62).

En general este nuevo patrón de acumulación “tiende a especializar y monopolizar las actividades productivas en función del mercado mundial..., a partir de la aplicación, por el Estado, de políticas económicas de apertura comercial, de privatización de las empresas del sector público y de corrección de los desequilibrios de la balanza de pagos y del déficit financiero del gobierno.”(Sotelo, 1999:61),

De acuerdo con Valenzuela, dentro de las principales características que podemos enumerar de este nuevo patrón, destacan:

- a) Aumento del grado de monopolio, debido a la mayor centralización y concentración de capitales, que impulsa la misma acumulación;
- b) Patrones más regresivos de distribución del ingreso, mayores tasas de plusvalía y mayores tasas de desocupación, que evitan un mayor descenso de la rentabilidad
- c) Mayor apertura externa; y
- d) Énfasis en las exportaciones manufactureras, aunque en la actualidad el capital ha incursionado sobre esferas que pertenecían en un periodo previo a las empresas estatales.

La crisis del patrón sustitutivo de importaciones, no sólo representó un cambio en éste, sino que fue acompañado de una serie de cambios estructurales e institucionales, de corte neoliberal, es decir, que aunado al patrón secundario exportador se implantan las políticas de ajuste estructural, mismas que como fue

mencionado anteriormente, legitiman la acumulación por desposesión que es la forma que se presenta dentro del nuevo patrón de acumulación.

Las políticas neoliberales implantadas en nuestro país, como fue mencionado en el capítulo 1, tienen sus orígenes en Hayeck en *El camino a la Servidumbre* (1944), en el cual atacan las distintas formas de intervencionismo estatal, principalmente el keynesianismo, asimismo, el objetivo de estas políticas además de restablecer las condiciones para la acumulación de capital, buscan restaurar el poder de las elites económicas.

El neoliberalismo cobra importancia tras la crisis de 1973-1974, y es con el ascenso al poder de Thatcher y Reagan, que comienza un nuevo orden institucional, orientado a la privatización y desregulación de la economía internacional, a través de los organismos financieros internacionales, como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, que se encargan de implantar estas políticas en países como el nuestro mediante el mecanismo de la deuda externa.

En el caso de México, la refinanciación de la deuda se da entre los años 1982 y 1984, a cambio de ésta, se comprometía establecer las reformas estructurales, siendo el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial los encargados de canalizar los excedentes de capital de los países dominantes a los países dominados a través de propagar la corriente neoliberal.

Las principales reformas estructurales que se llevaron a cabo en nuestro país, fueron (Cf. Balderas, 2006, p.65):

- 1) Disciplina presupuestaria
- 2) Cambio en las prioridades del gasto público, tanto de áreas productivas como áreas de asistencia social, así como infraestructura
- 3) Reforma fiscal
- 4) Liberalización financiera
- 5) Política de tipo de cambio
- 6) Liberalización comercial
- 7) Apertura a la inversión extranjera
- 8) Privatizaciones
- 9) Desregulaciones
- 10) Derechos de propiedad, entre otras.

Como podemos observar, la privatización, junto con la apertura comercial y la liberalización, llevadas a cabo mediante las políticas neoliberales, han abierto áreas en las que puede introducirse el capital sobreacumulado. En tales procesos el Estado, al igual que en la acumulación primitiva u originaria, ha jugado un papel fundamental.

De esta forma, las políticas neoliberales, inherentes al patrón de acumulación secundario exportador, pueden ser entendidas como un mecanismo de la acumulación por desposesión, en la medida que se ha encargado de liberar

activos a un bajo costo, que son apropiados por el capital, el cual los lleva a un uso rentable, dando así una salida a los excedentes del mismo.

Es bajo este contexto que se analizan los cambios en el marco legal, así como en la política de vivienda, que expresan una nueva modalidad de acumulación, en la medida que permiten al capital inmobiliario encontrar una solución espacio temporal, mediante la creación de vivienda de interés social, es decir, a través de despojar a los trabajadores de sus recursos para la construcción de viviendas, que posteriormente les son vendidas, y al mismo tiempo de privatizar al ejido y expulsar a la población campesina de éste, estos aspectos serán abordados en el siguiente apartado.

2.2 Modificación al marco legal y a la política de vivienda

Tanto el Banco Mundial como el Fondo Monetario Internacional, se han encargado de imponer las políticas neoliberales en nuestro país como condición para otorgar préstamos, señalando que el Estado debe intervenir en la aplicación de las estrategias facilitadoras, entendiendo éstas como la creación de marcos legislativos, financieros, económicos e institucionales que permitan una mayor intervención del capital en diversas áreas de la economía. Es bajo este contexto que se presenta la modificación al artículo 27 constitucional y la ley agraria.

2.2.1 Modificación al artículo 27 constitucional y la ley Agraria

México fue el primer país en América Latina en llevar a cabo el reparto agrario, desde 1915, a diferencia de Venezuela, Bolivia, Chile, Colombia, Perú y Guatemala que lo realizaron hasta la década de los sesenta.

De acuerdo con Gutelman, el proceso de expropiación y redistribución de la tierra, es decir, la reforma agraria, se llevó a cabo para “adaptar las relaciones sociales en el campo al nivel de desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas cuando surge y se desarrolla bruscamente el modo de producción capitalista”(Gutelman, 1980:17) Con la reforma agraria, se buscaba acabar con las relaciones sociales de tipo feudal o precapitalistas existentes en el latifundio a fin de desarrollar un campesinado libre dispuesto a vender su fuerza de trabajo y al mismo tiempo acabar con el descontento social existente.

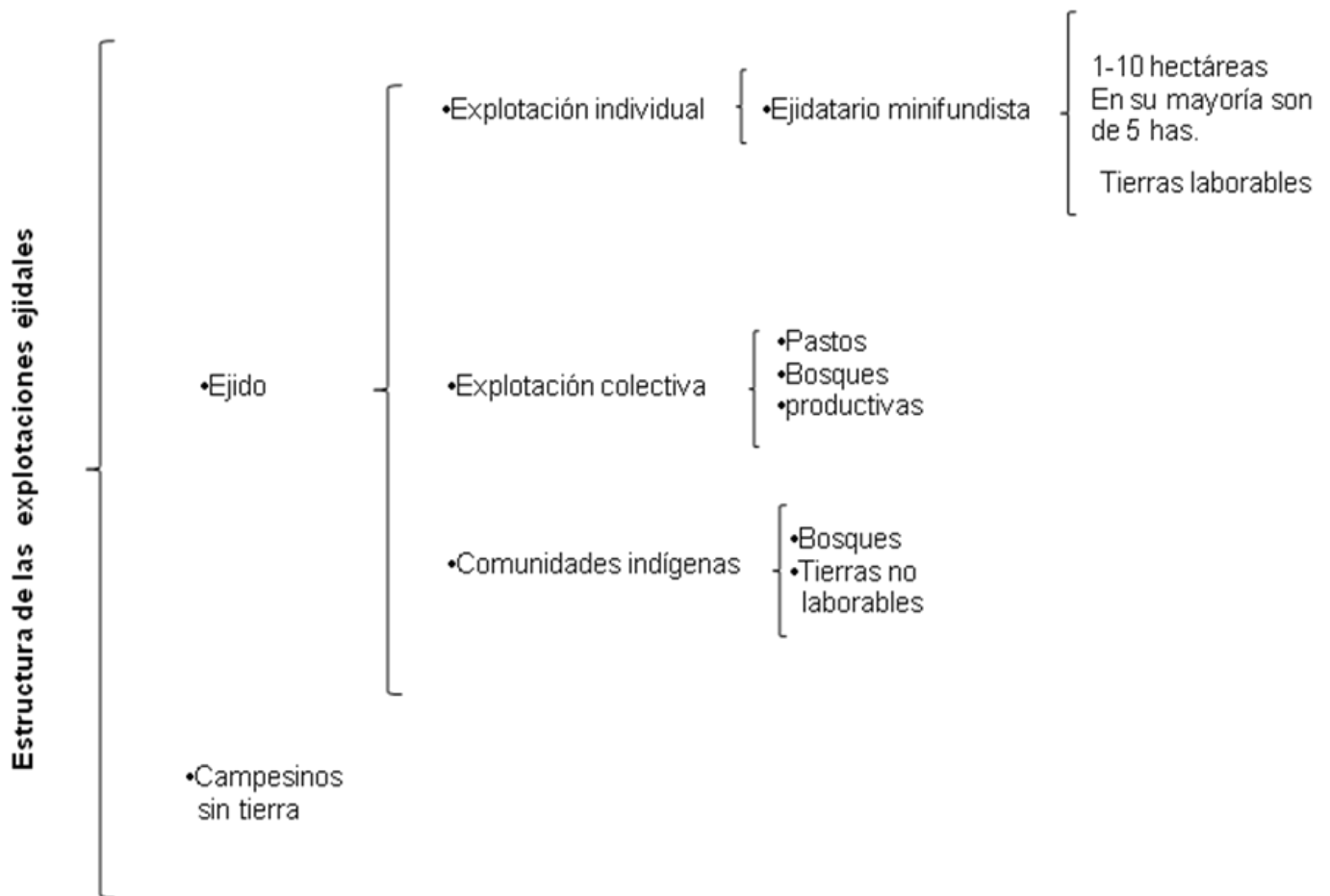
Es a través del artículo 27 constitucional (Calva, 1993:39) que se establece el contrato social agrario, en el que se sintetiza el objetivo agrario de las tres principales corrientes de la Revolución mexicana (zapatismo, carrancismo y villismo). De manera general, en él se establece:

- a) La redistribución de la tierra entre los pueblos campesinos
- b) El derecho de los campesinos a constituir nuevos centros de población agrícola con las tierras que les fueron repartidas
- c) Se establece el carácter inalienable, inembargable e imprescriptible de las tierras y aguas de uso común.

d) La prohibición de que sociedades mercantiles adquieran o administren fincas rústicas

De esta forma surge el ejido, considerado como las tierras dotadas a la población, cuya estructura es la siguiente:

Esquema 1



Fuente: Elaboración propia con base en Gutelman, Michel (1977). Capitalismo y Reforma Agraria en México. México: Era

Siendo el ejido una forma institucionalizada del sistema minifundista, ya que la mayoría de las tierras repartidas eran menores a cinco hectáreas. Dentro del ejido la estructura se encontraba integrada por la Asamblea, el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia, así como los ejidatarios, los cuales se encargaban de cultivar principalmente para el autoconsumo

El reparto de las tierras de acuerdo a esa estructura se puede dividir en cuatro fases después de promulgada la reforma agraria: 1) de 1925 a 1935; 2) de 1934 a 1940; 3) 1940 a 1958 y 4) de 1958 en adelante.

1ª Fase. Reforma Agraria antes de Cárdenas (1925-1935). Durante este período el reparto que realizaron Carranza, Obregón, Calles y sus sucesores, fue con la finalidad de evitar reacciones violentas por parte de la población, así como para legitimar sus respectivos gobiernos por parte de la misma. Desde este momento comienza a fomentarse el minifundio, a partir del decreto de 1921 en el que se establecen las condiciones para la creación de la pequeña propiedad inalienable. Asimismo durante el gobierno de Calles se promulgaron distintas leyes en las que se establecía la división del ejido en pequeñas parcelas individuales, con el objetivo de reducir el poder de las autoridades ejidales y al mismo tiempo establecer los inicios de la propiedad privada dentro de los ejidos.

Para 1924 se habían repartido un total de 1,400,000 hectáreas , lo que equivalía a 150,000 hectáreas al año, siendo hasta el gobierno de Calles que por presión de la población se repartieron aproximadamente 3,000,000 de hectáreas. Durante el

gobierno de sus sucesores, Portes Gil, Ortiz Rubio y Abelardo Rodríguez, se repartieron únicamente 189,000 hectáreas (Gutelman, 1980:94).

2ª Fase. El Cardenismo (1934-1940). La meta principal de Cárdenas era dismantelar las relaciones sociales de tipo feudal a través de la reforma agraria. Consideraba al ejido como una institución que tenía que desempeñar un papel importante en la agricultura y ser la base para el desarrollo del mercado interno, es por ello que les otorgó créditos a través del Banco Ejidal.

Durante este periodo se terminó con las últimas formas feudales de explotación, sin embargo se continuó fomentando a la pequeña propiedad privada. A los hacendados se les expropiaban sus tierras y posteriormente se les permitía conservar extensiones de tierra no mayores a las 150 hectáreas. De esta forma el latifundio fue cediendo lugar a las explotaciones capitalistas o a pequeñas parcelas reagrupadas en ejidos.

Durante esta fase es cuando se da el mayor reparto agrario, sobre todo durante 1936 y 1937, pues durante estos años se repartieron alrededor de 8,320,108 hectáreas, al finalizar el período se repartieron un total de 17,890,577(Gutelman, 1980:109) no obstante, la mayoría de las tierras repartidas, eran tierras no laborables, se trataba de tierras de monte, bosques y a veces pastos naturales. En realidad el objetivo de la creación masiva de ejidos era terminar con el descontento social y sentar las bases para que la empresa capitalista desplazara al sistema feudal.

3ª Fase. De Ávila Camacho a Ruíz Cortines (1940-1958). Los sucesores de Cárdenas dieron un retroceso a la reforma agraria y favorecieron la expansión de la agricultura capitalista, apoyados de la propiedad privada y en las explotaciones agrícolas productivas. En el caso de Ávila Camacho favoreció a los capitalistas dedicados a la producción bovina, permitiéndoles poseer propiedades de hasta 50,000 hectáreas.

Miguel Alemán modificó el artículo 27 constitucional en lo referente al tamaño de la pequeña propiedad agrícola, permitiendo que ésta fuera de 100 hectáreas en el caso de las de riego y de 200 hectáreas para las de temporal.

Durante este período se frena el proceso de distribución de tierras y se busca intensificar la agricultura mediante el desarrollo de la irrigación y de industrializar el país vía sustitución de importaciones. Entre la década de los cincuenta y sesenta, el Estado implementó políticas dirigidas a la modernización de la agricultura; como resultado de ello se crearon diversos organismos como la Comisión Nacional de Irrigación, asimismo se dio un rápido crecimiento de las exportaciones agropecuarias, expansión del mercado interno, entre otros.

4ª Fase. Esta fase corresponde a los sexenios de López Mateos y Díaz Ordaz. Durante este periodo, como resultado del fuerte descontento por parte de los campesinos que no poseían tierras debido a las medidas tomadas durante los sexenios anteriores, tanto López Mateos como Díaz Ordaz tuvieron que distribuir nuevamente tierras, al final del mandato de Díaz Ordaz, se habían distribuido más

de 20 millones de hectáreas, es decir, más de lo que se repartió durante el cardenismo.

Si bien es cierto que en los sexenios posteriores se realizaron algunas modificaciones a la ley agraria, y aunque no se tiene una fecha específica, se puede considerar que es hasta 1970 cuando se concluye el reparto agrario como tal, ya que a inicios de los setenta, se expropiaron más de diez mil hectáreas de tierras ejidales que aún no habían sido urbanizadas, para la creación de reservas territoriales.

Entre 1973 y 1974 se crea la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), cuya función era regularizar la propiedad urbana, puesto que muchas tierras ejidales estaban siendo absorbidas por el crecimiento urbano a través de operaciones ilegales. A mediados de los noventa se expropió un promedio de cinco mil hectáreas (Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo. Identificación de Mecanismos de Regularización de Suelo en áreas aptas para el Desarrollo Urbano. México 2006) anuales a lo largo del territorio nacional.

Como puede observarse comienzan a gestarse las bases para la modificación al marco legal que sustentaba el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible de las parcelas y tierras de uso común de los ejidos, permitiendo con ello la liberación de éstas y la consecuente incursión de las mismas en el mercado de tierras.

Es en 1992 durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari que se modifican el artículo 27 constitucional, y la Ley Agraria, con los cuales se “suprime el carácter

de inalienable, inembargable e imprescriptible de las parcelas y tierras de uso común de los ejidos...derriban las salvaguardias de la integridad territorial del país al permitir a sociedades mercantiles extranjeras adquirir tierras agropecuarias y forestales en suelo nacional”(Calva,1993:42), dando con esto las bases para la formación del mercado de tierras, y la concentración de éstas en pocos dueños, en este caso, entre unas cuantas inmobiliarias.

De esta forma tanto el ejido individual como el colectivo y las comunidades indígenas, pueden ser vendidos tanto a otros ejidatarios como a personas ajenas a éste, nacionales o extranjeros; además de que el usufructo de los mismos puede ser embargado.

Al perder el carácter de imprescriptible, las tierras ejidales pueden ser expropiadas a favor de aquellos que las hayan invadido durante cinco o hasta diez años, además de que al ser vendida la parcela, ésta podrá cambiar su uso, no necesariamente deberá ser de uso agrícola, con lo cual se pierde el objetivo del ejido, que era el de proveer de alimentos a las familias de los campesinos.

De acuerdo con Pradilla, los objetivos principales de la modificación al artículo 27 constitucional son: “a) dar por terminado el reparto agrario; b) abrir las puertas a la propiedad privada individual y al arrendamiento de la tierra en ejidos y comunidades indígenas; c) permitir el acceso a la propiedad de la tierra agraria de manera directa o mediante asociación con los ejidatarios; al capital privado nacional y extranjero; d) poner en marcha un proceso de reconcentración de la propiedad y la producción agropecuaria y simultáneamente liberar la fuerza de

trabajo considerada excedente y e) motivar una inversión masiva de capital nacional y extranjero en el sector agropecuario”(Pradilla, 1994: 21)

Con estos objetivos queda claro que los cambios al marco legal bajo el neoliberalismo, responden a las nuevas necesidades de la acumulación de capital, debido a que por un lado, se despoja a los campesinos y comunidades indígenas de sus tierras, en tanto que por otro lado, se libera fuerza de trabajo.

A través de la nueva Ley Agraria, se establecen cuatro formas para la venta de tierras ejidales (Ramírez, 2001:52):

- 1) Una vez que el ejidatario tiene el certificado en el que se establece el dominio pleno sobre el ejido, es decir, un título de propiedad, éste puede llevar a cabo la venta del mismo, ya que a través de dicho título el ejido se convierte en propiedad privada.
- 2) En el caso de las tierras de uso común, sólo se pueden transferir a través de la aportación de éstas a una sociedad mercantil o civil.
- 3) Otra manera es cuando el ejido se establece como solar urbano y consecuentemente se considera propiedad privada y por tanto se vuelve enajenable.
- 4) A través de la forma tradicional que es la expropiación.

Asimismo se crea la Procuraduría Agraria, permanece el Registro Nacional Agrario y el Tribunal Agrario, surge el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE) que junto con el INEGI y el Registro

Agrario Nacional, se encargan de realizar el inventario, registro y la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, así como de los títulos de solares a favor de los ejidatarios.

A través del PROCEDE, principalmente, se legaliza la titulación parcelaria de las tierras ejidales, tanto individuales como colectivas y de esta manera se facilita la privatización, con lo cual el ejido se puede enajenar, convirtiéndose en mercancía y participar en el mercado de tierras.

El mecanismo a partir del cual se incorporan las tierras ejidales al desarrollo urbano es el siguiente (Cf. Ramírez, 1995, p. 4):

1. Una vez que los ejidatarios cuentan con sus certificados de derechos parcelarios emitidos en los términos de la nueva Ley Agraria, y se tienen delimitadas las parcelas, la asamblea del ejido, con base en la Ley Agraria, podrá autorizar que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas en el momento en que cada parcelario lo estime pertinente
2. Para adoptar el dominio pleno, los ejidatarios interesados deben solicitar ante el Registro Agrario Nacional, la baja de sus parcelas, y la expedición del título de propiedad respectivo, para posteriormente inscribirlo en el registro público de la propiedad de la localidad que corresponda, quedando así sujetas las parcelas a las disposiciones del derecho común.
3. Para la primera venta de las parcelas sobre las que se tiene el dominio pleno, gozarán del derecho de tanto, primero los familiares del

enajenante, después las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, y finalmente el resto de los ejidatarios, los avocindados y el núcleo de población ejidal; dicho derecho podrán ejercerlo dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación. En el caso de la venta del ejido a personas ajenas al núcleo ejidal, queda libre de impuestos, federales, aspecto que resulta de suma importancia para las inmobiliarias.

En el artículo 75 de la Ley Agraria, se establece la incorporación de las tierras de uso común a proyectos de desarrollo urbano, cuando éstas resultan de utilidad para el núcleo de población ejidal, quienes podrán transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. La decisión de aportar las tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles, es realizada por la Asamblea, considerando la opinión emitida por la Procuraduría Agraria, pero sin que ésta se constituya en una limitante.
2. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad se determinará la proporción de las acciones o partes sociales de la sociedad que corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados
3. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

Con la privatización del ejido se abre la posibilidad del cambio en el uso de suelo lo que aunado a la modificación al artículo 115 constitucional, en el que se amplían las facultades de los municipios en cuanto a su intervención en materia de imagen urbana así como la realización de planes de desarrollo urbano municipal, se incrementa la renta y venta de tierras rurales, con ello se da una reconfiguración del espacio rural, sobretodo porque la mayoría de las tierras ejidales que son compradas por inmobiliarias son incorporadas al desarrollo urbano principalmente como espacios para vivienda y comercio.

Ya desde períodos previos las tierras ejidales habían sido incorporadas al desarrollo urbano, en su mayoría a través de asentamientos irregulares, que se fueron regularizando vía expropiación. En el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para 1975 la mitad de la expansión urbana se había presentado sobre tierras ejidales y comunales.

Para 1982, en 12 municipios metropolitanos del Estado de México, el 77.9% de la expansión urbana se había presentado sobre tierras ejidales, comunales y estatales en tanto que el restante 22.71% se presentó sobre tierras de propiedad privada. (GEM, 1984:47)

De acuerdo con Alfonso Iracheta, los principales municipios sobre los que se presenta dicha expansión sobre tierras de propiedad social son: Cuautitlán de Romero Rubio, Nezhualcóyotl, Chimalhuacán, La Paz, Chicoloapan, Tultitlán,

Naucalpan y Ecatepec. En la mayoría de ellos la expansión urbana fue de uso habitacional. En el caso de Ecatepec, el 70.65% de los fraccionamientos de tipo popular se ubicaron sobre tierras ejidales, comunales o estatales.

Sin embargo, durante la última década del presente siglo, las tierras ejidales son incorporadas a los usos urbanos, principalmente habitacionales, siendo las inmobiliarias las encargadas de realizarlo.

2.2.2 Modificación al artículo 115 constitucional y a la Ley General de Asentamientos Humanos

Otra modificación importante al marco legal, que ha impactado en la dinámica urbana del país, principalmente en la generación de vivienda por parte de las inmobiliarias, lo ha sido la reforma al artículo 115 constitucional, llevada a cabo en 1983 y posteriormente en 1993.

Desde 1976, se establece por vez primera el sistema de planeación urbana en México, a través de algunas adiciones a los artículos 27, 73⁶ y 115 constitucionales, así como la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), en los cuales se establecen las bases para llevar a cabo la planeación de los centros urbanos en todo el territorio nacional.

⁶ La Fracción XIX-C, adicionada el 6 de febrero de 1976, en la cual se hace referencia a la expedición de leyes por parte del Congreso en materia de Asentamientos Humanos, las cuales deben ir encaminadas a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, es decir, en lo referente al ordenamiento de los asentamientos humanos.

Cabe destacar que la modificación más trascendente, ha sido la del 115 constitucional, puesto que es en éste donde se amplían las facultades de los gobiernos municipales en materia de desarrollo urbano.

Dentro de las principales modificaciones realizadas en 1983, destaca el hecho de que se le conceden atribuciones que tradicionalmente habían sido otorgadas a los gobiernos estatales por la legislación urbanística local.

De acuerdo con Azuela (1988:55), se pueden dividir en dos grupos las nuevas atribuciones en materia de desarrollo urbano de los gobiernos municipales.

El primer grupo se refiere a las facultades para expedir normas generales relativas al aprovechamiento del territorio, aplicables a un centro de población en su conjunto o a alguna de las áreas que los componen. A este respecto, el artículo 115 incluye los planes de desarrollo urbano municipal. Aunque en la modificación realizada en 1983, no está explícito la facultad del gobierno municipal, referente a las declaratorias de usos, reservas y destinos de los usos de suelo, en la modificación realizada una década después es más preciso, además de que establece que es al gobierno municipal a quien le corresponde llevar a cabo la zonificación

En el segundo grupo se encuentran las facultades correspondientes al control sobre acciones particulares de desarrollo urbano, principalmente en las atribuciones para el control de acciones inmobiliarias en el territorio de los centros de población, específicamente en el régimen de licencias y permisos, se considera una facultad exclusiva de los ayuntamientos.

Aunado a lo anteriormente señalado, en julio de 1993 se promulga la Ley General de Asentamientos Humanos que sustituye a la que fue creada en 1976, en ella se dota a los municipios de la capacidad de “formular, aprobar y administrar planes y programas de desarrollo urbano y habitacional, expedir licencias y permisos de usos del suelo, construcción de fraccionamientos y condominios, relotificación, así como regularización de la tenencia de la tierra urbana y la adquisición y administración de reservas territoriales”(López, Paniagua, 2004:131).

En general, es a través de las modificaciones del artículo 115 constitucional, llevadas a cabo en 1983 y en 1993, que se establecen como facultades de los gobiernos municipales, formular y aprobar los planes de desarrollo de los centros de población ubicados dentro de los territorios municipales, expedir las correspondientes declaratorias de usos, reservas y destinos, y otorgar las licencias de construcciones y fraccionamientos.

Estas modificaciones se presentan como parte de los lineamientos que exige Banco Mundial en materia de suministro de infraestructura para la urbanización residencial, así como de la reglamentación de la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas.

Con lo anterior se establecen las condiciones para facilitar la incursión del capital inmobiliario en la generación de vivienda, principalmente de interés social, puesto que como se analizará en el siguiente capítulo, los gobiernos municipales en México, reducen la planeación urbana a una mera zonificación, misma que va acorde a las necesidades del capital y no de la población que lo habita.

2.2.3 Modificaciones a la política de vivienda

De acuerdo con lo anterior podemos señalar que si bien es cierto que antes de la contrarreforma agraria ya se presentaba la ocupación de tierras ejidales por usos habitacionales, ya sea de manera irregular o a través de fraccionamientos autorizados por el propio gobierno estatal, a partir de los cambios a la Ley Agraria, estos asentamientos se tornan distintos, pues son ahora las grandes empresas inmobiliarias las encargadas de llevarlo a cabo.

Aunado a los cambios en el marco legal se modifica la política de vivienda, a través de la cual se establecen nuevos programas y formas de funcionamiento de las instituciones que habían sido creadas con anterioridad para la provisión de vivienda, permitiendo así la incursión del capital en la construcción de vivienda, ahora sobre tierras ejidales.

La intervención del Estado en el ámbito de la vivienda se presenta desde los años cuarenta del siglo pasado, cobrando mayor importancia y se consolidándose en la década de los setenta, con el surgimiento del Sistema Institucional de Vivienda, el cual se encontraba integrado por tres tipos de organismos.

El primero de ellos se encontraba dirigido a los sectores medios de la población, los principales organismos de este tipo son el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y la banca.

El segundo tipo de organismo, se encuentra dirigido a la población de bajos recursos, las principales instituciones pertenecientes a éste son el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo

Social y Urbano (FIVIDESU) perteneciente al gobierno del Distrito Federal, los cuales se encargaban del desarrollo de vivienda de autoconstrucción, las fuentes de financiamiento provenían de las transferencias del gobierno federal en un principio y posteriormente de préstamos por parte de Banco Mundial. Los promotores de vivienda destinada a la población de bajos recursos eran organizaciones sociales y el financiamiento era destinado a viviendas de autoconstrucción así como al mejoramiento de las viviendas existentes.

El tercer tipo de organismo perteneciente a este sistema, era aquel dirigido a los trabajadores asalariados, a través de los fondos para la vivienda, las principales instituciones eran el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI – ISSFAM), dichos organismos, surgen en la década de los setenta, y sus fuentes de financiamiento son por parte de las aportaciones patronales(5% respecto al salario del trabajador), del gobierno federal y de recursos propios de las instituciones provenientes de la recuperación de los créditos que otorgan.

Los fondos de vivienda producían viviendas terminadas en conjuntos habitacionales y los promotores eran tanto fuentes directas como externas. En el caso de las fuentes directas, eran los propios fondos los que decidían sobre las características de la vivienda, compraban el terreno y asignaban las viviendas a través de sorteos. En el caso de los promotores externos, eran organizaciones sindicales y los organismos sólo asignaban los recursos.

Dichos organismos surgen durante el período de sustitución de importaciones bajo la presencia de un Estado Benefactor, en dicho período era indispensable garantizar las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo a fin de garantizar el consumo por parte de ésta, ya que dentro de este modelo se producía para el mercado interno.

Asimismo, se garantizaba el crecimiento de la industria de la construcción dedicada específicamente a la construcción de vivienda, puesto que como señala Claudia Puebla(2002:48), todas las instituciones mencionadas anteriormente, contrataban al sector privado para la realización de sus programas habitacionales. No obstante, eran las mismas instituciones las que determinaban las características de la vivienda, la compra del terreno y la asignación de las viviendas a la población.

Sin embargo, desde la década de los ochenta, con la aplicación de políticas neoliberales, resultado a la vez de la etapa globalizadora y de la consecuente integración del país al mercado mundial, comienzan a presentarse una serie de modificaciones en la política de vivienda implementada en México, por parte de Banco Mundial.

Dicho organismo establece que el Estado debe abandonar su papel de proveedor, en este caso de vivienda, y convertirse en facilitador para la incursión del sector privado en el sector habitacional, esto se establece a partir de dos iniciativas internacionales, la primera de ellas es *La Estrategia Global de Vivienda al año 2000*, por parte del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos

Humanos, presentada en 1988; y la segunda es el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico, por parte de Banco Mundial, presentado en 1991, a través del documento *Vivienda : un entorno propicio para el mercado habitacional*.

En dichas estrategias se plantea el uso de determinados instrumentos por parte del Estado que faciliten la incursión del sector privado en todas las esferas que implica el desarrollo de la vivienda. Los principales instrumentos que proponen dichos organismos son:

- a) **El desarrollo del derecho de propiedad.** En este caso se llevó a cabo con la modificación al artículo 27 constitucional y la nueva Ley Agraria, en los que se establece la privatización del ejido y de las tierras comunales, permitiendo la adquisición de dichas tierra por el capital inmobiliario, lo cual fue señalado en el apartado anterior.
- b) **La promoción del financiamiento hipotecario.** A partir de la creación de instituciones hipotecarias, en este caso del sector privado.
- c) **La racionalización de los subsidios.** Es decir, se reduce la participación del Estado en cuanto a los subsidios a través de transferencias que recibían los organismos señalados.
- d) **El suministro de infraestructura para la urbanización residencial.** El Estado es el encargado de proveer de infraestructura carretera, de salud, sanitaria, etc. con lo cual el capital inmobiliario sólo se encarga de la construcción de los fraccionamientos sin tener que incurrir en gastos de infraestructura.

e) La reglamentación de la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas. En este sentido se presenta la modificación al artículo 115 constitucional, en el que se da la facultad a los gobiernos municipales en la elaboración de programas de desarrollo urbano, en los que los gobiernos municipales establecen los usos de suelo dentro del municipio, esto ya fue señalado en el apartado anterior.

La aplicación de los instrumentos anteriores se ve reflejada en las políticas de vivienda aplicadas a partir del sexenio de Salinas, así como del cambio en el funcionamiento de los organismos pertenecientes al sistema de vivienda, esto a su vez tiene como referencia normativa el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 y el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994.

Para 1992 surge la Secretaría de Desarrollo Social, la cual sustituye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y dentro de ésta se crea la Subsecretaría de Vivienda y Bienes inmuebles, con dos direcciones generales: la de Política y Fomento a la Vivienda y la de Financiamiento a la Vivienda.

Dentro de este mismo año se promueve el Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda, con énfasis en las viviendas de interés social y popular⁷,

⁷ De acuerdo con López Paniagua, la vivienda de interés social es aquella cuyo valor no excede los \$78,128.25 para el año 1983, mientras que la vivienda popular no rebasa los \$130,213.75. Aunque de acuerdo a Martha Schteingart y Beatriz García, la vivienda de interés social tiene un precio de entre 240 y 320 mil pesos, y se exigen unos ingresos de entre 5.4 y 16.3 veces el salario mínimo mensual. La vivienda de interés medio fluctúa entre 320 y 550 mil pesos y los ingresos exigidos entre 7.6 y 26.2 veces salarios mínimos mensuales. La vivienda media presenta precios entre 550 mil y dos millones de pesos, con ingresos de entre 11.7 y 55 veces el salario mínimo mensual.(Cf. Martha Schteingart y Beatriz García, 2006:47)

al mismo tiempo que se traslada a los municipios la función de otorgar licencias y permisos para la construcción.

En cuanto al financiamiento, se estimula la inversión privada en vivienda y se completan los procesos de modernización de los organismos públicos de vivienda como entes financieros, con ello las funciones constructivas se trasladan al sector social, y en su mayoría, al sector privado.

A partir de la década de los noventa, en el Programa Nacional de Vivienda, se da la desregulación del sector vivienda dejando el Estado ser proveedor de vivienda y trasladando esta función al sector privado. Lo anterior se ve reforzado en el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, el cual tenía por objetivo simplificar los trámites concernientes al sector vivienda.

Asimismo la forma de operar de las instituciones de vivienda se modificó, en el caso de los fondos de vivienda, dejaron de ser productores de conjuntos habitacionales, cambiaron su sistema de promoción permitiendo la entrada de promotores y constructores privados a través de subastas, convirtiéndose en meros organismos financieros.

En el caso de los organismos destinados a la población de bajos recursos, específicamente FONHAPO, al recibir dos préstamos por parte de Banco Mundial, le fue condicionada su forma de operación, puesto que a partir de 1990, este organismo redujo los financiamientos para la compra de tierra, y les impuso como condición a las organizaciones sociales para financiar sus proyectos habitacionales, el ser propietarios de los terrenos.

En cuanto a los organismos destinados a los sectores medios de la población, como el FOVI, emplean un sistema de subastas para otorgar créditos a promotores y constructores de vivienda, los cuales a su vez venden las viviendas a crédito, es decir, trabajan con recursos del FOVI.

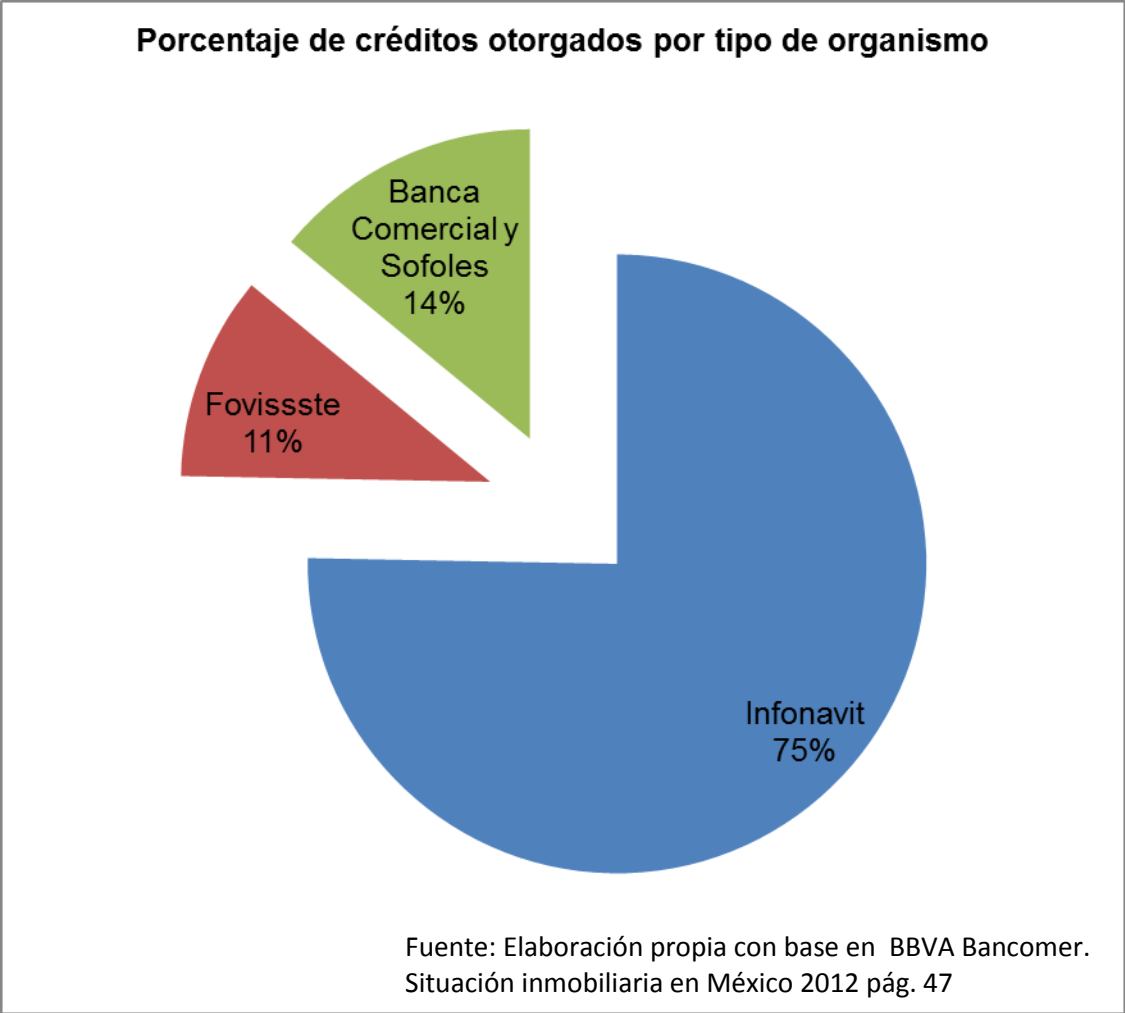
Es durante el sexenio de Zedillo que dicho organismo recibe un préstamo por parte de Banco Mundial para la reestructuración del mismo, a través de Banobras. A partir de entonces, la función de entidad promotora de vivienda se redujo a simple organismo financiero, cambiando su nombre a lo que actualmente se conoce como Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)(Boils, 2002:8).

Durante el gobierno de Vicente Fox, la política de vivienda continúa con la tendencia de los sexenios anteriores, en el sentido de establecer mecanismos que favorezcan la participación del sector privado en la generación de vivienda. Durante este período se establecen catorce programas en materia de vivienda, divididos en cuatro ejes a saber: 1) crecimiento, 2) financiamiento, 3) productividad y 4) territorial, específicamente suelo para la vivienda, todos ellos encaminados a favorecer la adquisición de tierras, principalmente ejidales por parte de las grandes empresas inmobiliarias, puesto que durante este periodo se fijó la meta de lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas por año, para el año 2006(CIDOC, 2006:24).

La distribución de los créditos para el 2006, sería de la siguiente manera: Infonavit, 435 mil créditos (50%), el Fovissste, 70 mil créditos (8%), Fonhapo tendrá una participación de 140 mil (16%); la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) cubrirá

13%, es decir, 115 mil, y el resto la banca, las Sofoles, los organismos estatales de vivienda y otros organismos (Cf. Esquivel, 2006:84)

Durante el período 2006-2011 los créditos continúan siendo otorgados en su mayoría por el Infonavit, tal como lo podemos observar en la siguiente gráfica:



Durante este mismo periodo, surgieron tres nuevas instancias:1) la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), que funge como coordinadora y articuladora de las actividades del gobierno en este sector; 2) La Sociedad Hipotecaria Federal, como instancia de financiamiento hipotecario, y 3) el Consejo Nacional de Vivienda.

Con todos los cambios a la política de vivienda, así como el surgimiento de instancias relacionadas a la vivienda, se presentan modificaciones en las funciones de los organismos promotores de vivienda, mismas que serán analizadas en el siguiente apartado, poniendo énfasis en el caso de INFONAVIT, por ser el organismo de mayor importancia, en cuanto a los créditos otorgados.

Número de créditos otorgados por tipo de organismo (miles)

Tipo de Organismo	2001	2006	2011
Infonavit	205.3	421.7	388.9
Fovissste	26.4	76.6	55.1
Banca Comercial y Sofoles	3.7	172.5	72.5
Reducción ¹		73.7	20.6
Subtotal	235.4	670.8	516.5
Total²	235.4	597.1	495.9

1 Se refiere a los financiamientos (créditos y subsidios) que están considerados en dos o más instituciones.

2 Es la diferencia del subtotal menos la reducción

Fuente: Elaboración propia con base en BBVA Bancomer. Situación inmobiliaria en México 2012 pág. 47

2.2.3.1 Principales cambios en los Organismos del Sistema de Vivienda

Partiendo de que las fases en que se divide la producción de vivienda son: la adquisición del suelo; la obtención del financiamiento; la construcción; y el uso, asignación (vía crédito) o venta de la misma, podemos observar que el papel del Estado, a través de los organismos que constituyen el sistema de vivienda, se ha transformado.

De acuerdo con Jaramillo y Schteingart, antes de las modificaciones a la política de vivienda, el Estado, a través de sus instituciones, asumía el papel de promotor, pues si bien actuaba como agente financiero al aportar un capital desvalorizado (para el constructor y para el adquiriente de la vivienda), mantenía el control económico, ya que se encargaba de organizar la producción sobre suelo de su propiedad, así como también, se encargaba de contratar a los constructores privados, y posteriormente, asignaba las viviendas a los beneficiarios a través de algún crédito, en otras palabras, el Estado disponía del capital, obtenía el suelo, organizaba la demanda y contrataba a los agentes privados únicamente para la fase de la construcción, es decir, su papel se limitaba al aspecto técnico sin intervenir en el diseño o la localización de las viviendas.

Sin embargo, las funciones del Estado, y por tanto de los organismos del sistema de vivienda se han transformado en meros organismos financieros, dejando la oferta de vivienda en manos del capital inmobiliario, perdiendo el control sobre los procesos de adquisición del suelo así como de la construcción de viviendas, asimismo, se limita su participación en la facilitación de la constitución de la demanda de vivienda.

Dentro de los principales cambios que se presentaron en los organismos del sistema de vivienda destaca el caso de Infonavit, el cual fue creado en 1972, quedando establecido en la Constitución y en la Ley Federal del Trabajo, la obligación de los patrones de aportar 5% del salario ordinario de cada uno de sus trabajadores.

Este organismo continúa teniendo como objetivos, administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos para la adquisición de vivienda, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda, o bien, el pago de pasivos por concepto de habitación, así como coordinar y financiar programas de construcción de vivienda nueva.

Durante los años de 1972 a 1992, el Infonavit, aplicó dos programas de vivienda y cinco tipos de líneas de crédito.

El primer programa estaba destinado al financiamiento de la línea I, la cual se refiere a construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, siendo éste el programa predominante hasta antes de los cambios a la política de vivienda.

El segundo programa estaba dirigido al otorgamiento de créditos individuales de las líneas: II adquisición de vivienda a terceros, III (construcción de vivienda en terreno propio), IV (mejoramiento o extensión de la vivienda, y V (pago de pasivos).

Con las reformas al Instituto establecidas en 1992, se modificó su sistema financiero, su forma de operación y sus programas.

En este último punto, las principales transformaciones fueron:

1. El programa correspondiente a la línea I, es decir, la construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, cambió a un sistema de subastas de financiamiento, es decir, el Infonavit, realiza subastas públicas de paquetes financieros entre las empresas privadas inscritas en su padrón de constructores.

El paquete financiero incluye tanto los créditos para la construcción de los conjuntos habitacionales así como el listado de los derechohabientes que pueden acceder a los créditos individuales, es decir, les proporcionan el tamaño de la demanda.

2. En lo que respecta al programa de créditos individuales para la adquisición a terceros, existen los paquetes de vivienda nueva y el mercado abierto. En el primer caso, se trata de conjuntos habitacionales construidos por empresas privadas y que son vendidos a derechohabientes calificados para la obtención de un crédito. El segundo caso, consiste en la asignación de un crédito para la compra de una vivienda nueva o usada que esté en el mercado. A partir de este programa, el Infonavit crea una bolsa de vivienda en la que los promotores y constructores inscriben sus ofertas.
3. En cuanto a los créditos de la línea III, es decir, construcción en terreno propio, surgen los paquetes de vivienda, que se refieren al financiamiento, pero de un conjunto de trabajadores que son propietarios de un predio, o bien si cada uno de ellos es propietario sobre un terreno. Asimismo, se mantienen los créditos individuales para la construcción de vivienda de un derechohabiente en su propio terreno.

Por otra parte, las reformas de 1992 transformaron el esquema financiero del instituto, debido a que al crearse el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), se crean a su vez dos subcuentas, la del fondo de retiro y la de vivienda, en esta última, se depositan las aportaciones patronales. Esto implicó que los patrones abrieran cuentas individuales para los trabajadores en la banca privada, en las cuales se depositaría 7% de sus salarios, 2% para el SAR y 5% para el Infonavit. Posteriormente, los bancos, después de cuatro días hábiles, depositarían estos recursos a la cuenta del Infonavit que tiene en el Banco de México.

Para 1996, se vuelve a presentar una reforma al instituto, estableciendo que la administración de las cuentas individuales del SAR con las aportaciones patronales al IMSS, corresponderían a las Administradoras de Fondos de Retiro (Afore).

Lo anterior refleja claramente, que este tipo de reformas, constituyen una forma de acumulación por desposesión, al poner los recursos de los trabajadores a disposición del capital financiero, y repercute también en la administración de los recursos del Infonavit, al existir dos intermediarios antes que éste.

También se presentan cambios importantes en el sistema de gestión, promoción y asignación de recursos. En el caso del primero se realiza de manera individual, para lo cual el trabajador demandante de la vivienda debe cubrir una puntuación mínima, la cual es determinada por el Consejo de administración, y debe solicitar el crédito, de esta manera el Infonavit dispone de una lista de trabajadores que cubren los requisitos para obtener el crédito, es decir, el instituto cuenta con el tamaño de la demanda. Respecto a la promoción, los mecanismos dependen de los programas del Instituto

Reformas a los Programas del Infonavit 1992

Línea I	Línea II	Línea III
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de Subastas que sustituyó a la línea I • Participan promotores privados inscritos en el padrón de contratistas de Infonavit • El Instituto saca convocatoria, señalando el número y tipo de viviendas autorizadas, los costos expresados en veces el salario mínimo del Distrito Federal, los montos de financiamiento, las tasas de interés mínima y máxima a ofrecer al organismo, el monto de la cuota de inscripción, los plazos para ésta y para la presentación del proyecto • El promotor debe conseguir el predio donde se va a desarrollar el conjunto habitacional(reserva territorial de Infonavit o propiedad de terceros) • Las empresas que participan son en su mayoría medianas, aunque en lo conjuntos de mayor tamaño han participado empresas grandes, sobre todo en los trabajos de urbanización. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intervienen promotores privados • El financiamiento para la construcción no lo proporciona el Instituto y el promotor no está obligado a vender a los derechohabientes • El Instituto publica las convocatorias en las que especifica los requisitos financieros, urbanos y arquitectónicos a que deberán ajustarse los promotores • El Infonavit proporciona los listados de los trabajadores y los promotores suscriben con éstos los contratos individuales de promesa de compra venta y se comprometen a enajenar las viviendas a los acreditados al precio ofrecido, en un plazo no mayor a 60 días a partir de su terminación. • El promotor consigue el terreno y el financiamiento para la construcción de la vivienda, puede comprarle reserva al Instituto • El promotor se encarga de la totalidad del proceso de producción y el Infonavit sólo le proporciona la demanda, y en algunos casos parte del financiamiento • Las empresas que participan en este tipo de programa son grandes 	<ul style="list-style-type: none"> • El promotor es designado por el grupo de trabajadores propietarios del predio donde se pretende desarrollar la vivienda • Cada integrante debe reunir la calificación requerida • El promotor gestiona ante el Infonavit la aprobación del paquete y debe demostrar la propiedad del terreno y presentar los anteproyectos urbanos y arquitectónicos para su evaluación. • Los créditos son entregados de manera individual, para financiar la obra. • El promotor contrata directamente a la empresa constructora.
<p>Fuente: Elaboración propia con base en Puebla, Claudia (2002). Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México. México: El Colegio de México. pp.129-131</p>		

De acuerdo a los elementos señalados en el cuadro anterior, observamos que el Infonavit da preferencia a la construcción de vivienda nueva (línea I), la cual es construida por los desarrolladores inmobiliarios a quienes financia con los recursos del fondo, mientras que en la adquisición de vivienda a terceros (línea II) no proporciona financiamiento y, en el caso de la construcción de vivienda en terreno propio (línea III), limita el financiamiento.

Otros cambios importantes son en relación con la población objetivo, que pasa de un año de cotización a ocho como mínimo y de un ingreso mínimo mensual a dos. Si bien es cierto que el Infonavit nunca construyó vivienda, ya que los proyectos se asignaban a constructoras mediante subastas, también es cierto que el Instituto establecía los lineamientos bajo los cuales se debía llevar a cabo la construcción de las viviendas.

Con las reformas al Instituto en 1992, se ha liberalizado aún más el mercado inmobiliario permitiendo la incursión del capital en la generación de vivienda de interés social principalmente.

Esto a su vez ha repercutido en las características y condiciones de la vivienda, y lo podemos constatar con la reducción de la superficie de ésta, entre 1973-1978 las viviendas tenían en promedio una superficie de 68.7m². Para el período 1982-1987 era de 60.3m², en tanto que para 1993-1995 es de 55.5m².(Puebla, 2002: 140).

Mientras que de 1998 a 2010, de acuerdo con Javier Sánchez Corral (2012) el tamaño de la vivienda pasó de 54.6m² a 48.8m² en promedio.

En el caso del Fonhapo, durante la década de los ochenta y noventa, al recibir financiamiento externo por parte de Banco Mundial, de alrededor de 84 millones

de pesos (López Paniagua,2004:132) el cual en un primer momento se constituyó en su principal fuente de ingresos, sin embargo, al cancelarse posteriormente, provocó su cuasi extinción. Actualmente, se está transformando en Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda (Fonaevi), una institución que concentra todos los subsidios federales que se destinan a los programas habitacionales. En general, este organismo se transformó en banca de segundo piso.

Asimismo, el apoyo federal hacia los programas destinados a la población de menores ingresos desapareció y trasladó esta responsabilidad casi en su totalidad hacia los organismos locales. Respecto a la forma de funcionamiento de los organismos habitacionales de carácter federal, se transformaron en entidades financieras.

En cuanto al Fovi, para el año 2000 se transformó en la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que funciona, al igual que Fonhapo, como banca de segundo piso y concede créditos individuales a la población de ingresos medios; no obstante, su tendencia en la actualidad es la de otorgar garantías al capital inmobiliario.

Cada uno de estos organismos son asignados a distintos sectores del presupuesto gubernamental, en el caso de la SHF está regulada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP); Fovissste, por el sector salud; Fonhapo, por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol); mientras el Infonavit no se asigna a sector alguno, dado que su patrimonio pertenece a los trabajadores.

Con los cambios a la política de vivienda, que implicó transformaciones tanto de los objetivos como de las metas e instrumentos programáticos, de la misma manera que al marco legal, para la promoción, producción y gestión de la vivienda

implantados en México a finales de la década de los ochenta, se establecieron las condiciones para incursión del capital inmobiliario en la generación de vivienda principalmente de interés social.

De esta manera es que observamos que durante los últimos doce años del presente siglo, las grandes empresas inmobiliarias, se han encargado de producir la vivienda de los trabajadores utilizando sus recursos, y lo han hecho principalmente sobre tierras de uso agrícola, y en algunos casos ejidales.

Es por ello que resulta trascendente analizar la dinámica del capital inmobiliario, a fin de entender las repercusiones que ha tenido, por un lado sobre las tierras de uso agrícola, y por otro, sobre las condiciones en que se genera la vivienda y la manera en que repercute sobre las condiciones de vida de la población.

2.2.3.2 Participación del capital inmobiliario en la generación de vivienda de interés social

La oferta de vivienda es llevada a cabo por pequeñas, medianas y grandes empresas, siendo estas últimas las más importantes, en cuanto a su volumen de ventas.

En el caso de las primeras, se encuentran aquellas que producen y venden menos de 100 viviendas por año y que generalmente surgen para desarrollar un proyecto en específico y desaparecen cuando se concreta la venta de las viviendas. De éstas se estima que para el año 2006 existían en el mercado alrededor de 173,000 empresas (CIDOC, 2006:28).

Las medianas empresas, son aquellas que tienen un volumen anual de ventas que oscila entre las 1,000 y 5,000 unidades. De este tipo de empresas existen en el país 134 firmas.

En el caso de las grandes empresas inmobiliarias, se encuentran aquellas que tienen ventas que superan las 5,000 viviendas.

Estas empresas se encuentran integradas verticalmente, es decir, se incorporan en proyectos habitacionales completos que van desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción e, incluso, a través de los llamados “créditos puente”, es decir, el financiamiento para facilitar su acceso a la población objetivo.

Los desarrollos inmobiliarios que generan estas empresas, se llevan a cabo sobre tierras ejidales principalmente, las que a su vez se encuentran ubicadas en la periferia de las ciudades. El tipo de viviendas que construyen son estándar, en su mayoría de interés social, todo esto financiado con recursos de los organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, etc. los cuales después de la reformas hechas por Salinas, quedaron como meras instituciones financieras.

La mayoría de estos conjuntos habitacionales carecen de obras de infraestructura vial y de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, asimismo, las empresas no llevan a cabo estudios de impacto urbano social y mucho menos ecológico.

Este tipo de empresas funcionan con grandes ventajas sobre las pequeñas, puesto que cuentan con la infraestructura, y sobre todo con la información que organismos como Infonavit les proporciona respecto al tamaño de la demanda, así como las zonas más viables para sus proyectos, las transacciones para obtener

el suelo en tiempos y costos ventajosos, convirtiéndose en grandes especuladoras de terrenos.

Respecto a la edificación de las viviendas, las inmobiliarias utilizan plantas de concreto, así como materiales precontruidos, y trabajan con economías de escala, con lo cual reducen tanto el número de insumos como de actividades del proceso de producción. Las viviendas que producen son predominantemente de tipo unifamiliar, con una superficie que va de los 45 a los 70m²

Lo anterior ha establecido las condiciones para que se dé una fuerte concentración en cuanto a la producción de vivienda por parte de unas cuantas inmobiliarias. De esta manera tenemos que para el 2011 Corporación Geo, Desarrolladora Homex, Urbi, Consorcio Ara, Sare Holding y Consorcio Hogar son las que concentran el mayor número de viviendas producidas. El volumen de ventas de estas seis empresas representa el 1.4 % del PIB de la edificación de vivienda (casas solas, en condominios y departamentos) al segundo trimestre de 2011.

Geo, es la empresa que tiene la mayor participación entre las constructoras en Infonavit y se orienta a la vivienda para la población del segmento de ingresos más bajo. Más de la mitad de sus ventas se concentran en viviendas de menos de 300 mil pesos. Tiene una asociación con fondos de inversión especializados para la gestión de sus reservas territoriales.

En el caso de Urbi, se encuentra orientada hacia los no afiliados, a través de programas de ahorro y renta con opción a compra. Esta inmobiliaria tiene las reservas más importantes en términos de valor.

Asimismo, dentro de las inmobiliarias más importantes se encuentra HOMEX, la cual se enfoca a un segmento de ingresos ligeramente mayor que Geo y Urbi. Esta empresa ha realizado inversiones importantes en reservas territoriales, así ha incursionado en nuevos mercados en Brasil así como en penitenciarías.

En el caso de Ara, tiene un excedente de tierra disponible. En términos relativos se rezaga respecto a las demás constructoras en los proyectos de vivienda vertical para el segmento de bajos ingresos.

Mientras que Sare está en proceso de reestructuración basada en vender tierra, asimismo, esta empresa ha tenido dificultades para desplazar viviendas en los segmentos medio y residencial, y encuentra restricciones financieras para ingresar en proyectos de vivienda para los segmentos de ingresos medios y bajos.

En el segundo trimestre de 2011, Geo es la empresa con más viviendas escrituradas: 14 mil 724 y concentra más de un tercio del total, Homex con 12 mil 576 viviendas, agrupa el 30.0 %, seguido por Urbi que escrituró casi 9 mil viviendas. En orden descendente se ubican Ara, Sare y Hogar con 4 mil 387, 837 y 477.

En cuanto a las reservas territoriales, Homex es la que cuenta con el mayor número del territorio, concentra 8020 Ha., seguida por Geo con 7167 Ha, Urbi y Ara con 5690Ha. y 4450 Ha., respectivamente. Por su parte, las empresas con menos reservas son Sare 862 Ha. y Hogar con 726 Ha. (CIDOC,2011:34)

Estos datos nos muestran cuan favorecidas resultaron las inmobiliarias con la modificación del artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, así como con los

cambios a la política de vivienda implementadas desde el gobierno de Salinas, con los cuales se cumplen las estrategias facilitadoras impuestas por Banco Mundial, las cuales dan mayor libertad a la participación del sector privado en materia de vivienda, generando una mayor concentración de la tierra y consecuentemente de la riqueza por parte de unas cuantas inmobiliarias.

Para 2010, de acuerdo al número de viviendas habitadas, alrededor del 33% se encuentra en el Estado de México y consecuentemente en él se concentra aproximadamente 14% de la población nacional.

Cuadro 1
Entidades con mayor número de población y viviendas habitadas en México 2010

Entidad	Población	% de población respecto al total	Viviendas habitadas	% de viviendas habitadas respecto al total
Total Nacional	112,336,538	100	11,441,115	100
México	15,175,862	13.5	3,749,499	32.8
Distrito Federal	8,851,080	7.9	2,453,770	21.4
Veracruz de Ignacio de la Llave	7,643,194	6.8	2,014,588	17.6
Jalisco	7,350,682	6.5	1,831,205	16.0
Puebla	5,779,829	5.1	1,392,053	12.2

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo General de población y vivienda 2010

Mientras que en segundo lugar se ubica el Distrito Federal, que de manera conjunta con el Estado de México, concentran cerca del 54% de las viviendas

habitadas y 21% de la población. De esta forma se demuestra la relevancia que aún tienen dichas entidades en cuanto a concentración de vivienda y población.

Las viviendas generadas por el capital inmobiliario están destinadas en su mayoría a la población de menores ingresos. De acuerdo con el informe realizado por BBVA Bancomer, respecto a la Situación Inmobiliaria en México 2012 (BBVA, 2012:12), la mayoría de las viviendas generadas por las inmobiliarias son de interés social, aunque con una tendencia a generar viviendas de tipo tradicional, es decir con un precio de hasta 610 mil pesos.

Venta por tipo de vivienda (miles de unidades)

Tipo de Vivienda	1996	2000	2005	2010
Interés social (hasta 350 mil)	140.8	265.2	468.5	282.7
Tradicional (hasta 610 mil)	10.8	12	58.8	156.3
Media y Residencial(de 1.3 hasta 2.6 millones)	3	2.8	18.9	71.1
Residencial Plus (más de 2.6 millones)	1.7	2.1	8.8	2.9
Total	156.3	282.1	555	513

Fuente: Elaboración propia con base en BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria en México 2007 pág.25, y BBVA Bancomer. Situación inmobiliaria en México 2012 pág. 12

Como puede observarse, de 1996 a 2005, la tendencia es hacia la venta de viviendas para los segmentos de más bajos ingresos, concentrando para el año 2005, alrededor del 84% de la venta de viviendas de interés social. En el caso de la vivienda tradicional se destina el 11%, para las viviendas de tipo medio y residencial sólo el 3%, mientras la vivienda residencial plus el 2%. Esto como resultado de que la mayor parte de la población se encuentra en los segmentos de más bajos ingresos y una minoría en los segmentos de mayores ingresos. Sin

embargo, ya para el 2010, la tendencia es hacia la venta de viviendas de tipo tradicional (30%), aunque la de interés social sigue predominando (55%).

Como fue mencionado párrafos arriba, el Estado de México, es la entidad con mayor número de viviendas habitadas, así como un mayor número de conjuntos habitacionales de reciente creación, los cuales han sido construidos por las grandes empresas inmobiliarias tales como GEO, URBI, SADASI, entre otras.

De acuerdo con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, el número de fraccionamientos autorizados es el siguiente:

Cuadro 3

Conjuntos Urbanos autorizados en el Estado de México por tipo de vivienda 2000-2011

Tipo de Vivienda	Viviendas	Población Beneficiada	Porcentaje respecto al total de viviendas
Campestre	986	4,437	0.1
Interés social	251,350	1,090,341	33.6
Medio	14,907	56,618	2.0
Popular	25,295	100,472	3.4
Social Progresiva	56,400	214,346	7.5
Residencial	6,335	43,777	0.8
Mixto1 (interés social, social progresivo, popular, medio, comercial y de servicios)	369,084	1,384,271	49.4
Mixto 2 (residencial alto, residencial campestre, residencial, medio, comercial y de servicios, y popular)	23,327	110,972	3.1

Fuente: elaboración propia con base en www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos

Como puede observarse la mayoría de las viviendas son de interés social y mixto 1, las cuales corresponden a viviendas de interés social, social progresivo, popular, comercial y de servicios.

Asimismo, la distribución de estas viviendas tiende a concentrarse en los municipios de Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Ecatepec, Chicoloapan y Chalco, los cuales durante el periodo 2000-2011, concentraron el 56% de las viviendas generadas en la entidad, sobresaliendo Tecámac por concentrar el 17.4% de las viviendas.

Lo anteriormente señalado tiene como implicaciones sobre la transformación en el uso de suelo agrícola para ser destinado a la construcción de viviendas por parte de las inmobiliarias.

Si bien es cierto que los cambios a la política de vivienda así como las respectivas reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, han sido elementos decisivos en la producción de vivienda por parte del capital inmobiliario, no debemos olvidar que las condiciones del sector agrícola también ha sido un factor decisivo en el cambio en el uso de suelo agrícola para ser destinado a usos habitacionales, elemento que analizaremos a continuación.

2.2.3.3 La Transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional en México

Durante la última década del presente siglo es que observamos la proliferación de desarrollos inmobiliarios, principalmente sobre tierras que eran de uso agrícola, y algunas de ellas eran ejidos.

Un elemento que ha influido en la incorporación de tierras agrícolas ha sido el declive del sector agropecuario, lo que a su vez es resultado del papel que le toca desempeñar dentro del actual patrón de acumulación, el cual retomando lo señalado dentro de este mismo capítulo se caracteriza por dirigir la actividad económica al mercado mundial, siendo prioritario el sector servicios, dejando de lado al sector agrícola tradicional, por no ser indispensable para el proceso de reproducción del capital.

Lo anterior comienza a reflejarse a partir de la década de los ochenta en la estructura económica: el sector agrícola aportaba el 8.35% al PIB, el sector secundario 37.29% y el sector terciario 54.36% a nivel nacional, mientras que ya para el 2010, el sector primario sólo representa el 4%, el secundario 32% y el sector servicios 68% (INEGI, Sistema de Cuentas Nacionales)

Asimismo, recordando que somos un país capitalista dependiente, dentro de la nueva división agrícola del trabajo, la cual se encuentra comandada por la agroindustria transnacional, a finales de la década de los ochenta y principios de los noventa, surge en América Latina un sector empresarial de vanguardia que obtiene elevados márgenes de rentabilidad, produce bienes no tradicionales de

exportación e introduce formas flexibles de organización del trabajo(Cf. Rubio, 2001:26), lo que a su vez deja en desventaja al pequeño productor, el cual o bien queda subordinado a la agroindustria transnacional, o vende sus tierras.

De esta manera, las transnacionales han generado cambios en cuanto a la utilización del suelo y la orientación de las actividades agrícolas, principalmente orientadas a los cultivos de exportación (Ianni,2004:31), así como también a usos habitacionales.

Lo anterior se expresa en el crecimiento del área urbana, la cual para el 2005 ocupaba el 1.1% del territorio nacional, es decir, que durante un lapso de diez años se cuadruplicó, al pasar de 568,880 Ha. a 2,154,030 Ha. (Cf. Martínez, 2009:35)

Las principales entidades que han incrementado su área urbana con más de 60,000Ha., han sido Jalisco, Michoacán, Estado de México, Oaxaca y Puebla, entidades que con excepción de Oaxaca, son las que concentran mayor población y sobre las que se ha generado la mayor parte de la vivienda, tal como fue señalado anteriormente.

Durante el periodo 1995-2005, el suelo agrícola del país se redujo en 1,495,294 Ha., esta extensión territorial equivale a 94.3% del crecimiento urbano total que se presentó en ese mismo periodo.

La mayor parte de este crecimiento urbano se ha presentado sobre tierras agrícolas de temporal, aproximadamente 841,739Ha., mientras que sobre superficies de riego ha representado alrededor de 648,784Ha., ya para el 2005, se calcula que 58% de las tierras de uso agrícola de temporal que cambiaron a uso

urbano fue de 600,000Ha., mientras que las de riego fueron 400,000 Ha.(Martínez 2009:39)

A pesar de que no se cuenta con el dato exacto de la superficie de uso urbano que se destina a uso habitacional, podemos deducir que una buena parte de las tierras agrícolas que se transformaron en urbanas, han sido destinadas a la vivienda, puesto que si comparamos las entidades en las que se llevó a cabo el cambio en el uso de suelo con las que reportan mayor número de viviendas a nivel nacional, observamos que con excepción de Oaxaca el resto coincide.

Asimismo, podemos señalar que las tierras de uso agrícola de temporal pertenecen en su mayoría a pequeños productores, y que una buena parte de ellas representan minifundios, dadas las características del reparto agrario que fueron señaladas al inicio de este capítulo.

Estos elementos aunados a la baja rentabilidad del sector agrícola, vuelven susceptibles de transformación al uso de suelo agrícola en uso habitacional, lo que aunado a los cambios a la política de vivienda y el marco legal han propiciado una mayor proliferación de unidades habitacionales, generadas por el capital inmobiliario, en municipios como Tecámac

Lo anterior ha tenido implicaciones no sólo en la designación de los usos de suelo, sino también en la estructura económica, demográfica y urbana de estos municipios, pero sobre todo en las condiciones de vida de la población, mismos que serán analizados en el siguiente capítulo para el caso de Tecámac.

Capítulo 3. La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac como resultado de los cambios en la Política de Vivienda en el contexto de la globalización 2000-2012.

Durante la primera década del siglo XXI, Tecámac ha presentado una acelerada urbanización como resultado de la construcción de los desarrollos inmobiliarios, pues como se señaló en el capítulo anterior, este municipio concentra alrededor del 17% de la vivienda generada en la entidad.

La construcción de vivienda ha impactado en la transformación de los usos de suelo del municipio, principalmente el suelo destinado a usos agrícolas, y consecuentemente en su estructura urbana.

Lo anterior es resultado, en primera instancia, de los cambios en la política de vivienda, así como de las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, y la ley agraria, mismos que son la expresión jurídica del proceso de acumulación por parte del capital inmobiliario.

Dicho proceso, debe ser entendido como forma de acumulación por desposesión, es decir, que a partir de la búsqueda de una solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación, el capital inmobiliario, se inserta en la producción de vivienda de interés social sobre tierras que eran de uso agrícola y una parte de ellas eran ejidos.

Lo anterior, a su vez se ve reflejado en la transformación económica, demográfica y urbana del municipio.

Es por ello que en el presente capítulo, se analizan los antecedentes históricos así como las características demográficas, económicas y urbanas de Tecámac, a fin de comprender las principales transformaciones que ha presentado éste como

resultado de la acumulación por desposesión, expresada jurídicamente, en los cambios a la política de vivienda y al marco legal.

3.1 Localización Geográfica

Tecámac, municipio perteneciente al Estado de México, se localiza en la parte nororiente de la capital del estado y al norte del Distrito Federal.

Posee una extensión territorial de 153.41 Kilómetros cuadrados, representando el 0.69% de la superficie total del Estado de México.

Cuenta con las siguientes colindancias:

- Al Norte: Tizayuca y Temascalapa.
- Al Sur: Municipios de Ecatepec, Acolman y Coacalco.
- Al Oeste: Municipios de Zumpango, Nextlalpan, Jaltenco, y Tultitlan.
- Al Este: Municipios de Temascalapa y Teotihuacán.

Mapa 1



3.2 Antecedentes.

El municipio de Tecámac, fue fundado por los mexicas en el año 1202, durante su peregrinación hacia la creación de México - Tenochtitlán. La palabra Tecámac es de origen náhuatl, y significa “en la boca de piedra” (tetl piedra; camatl, boca) (Gobierno del Estado de México [GEM], Monografía del municipio de Tecámac).

Al igual que otros pueblos pertenecía al reino de Texcoco. Su colindancia con el lago Xaltocan le permitió el desarrollo de la agricultura durante la época prehispánica.

Durante la colonia, Tecámac es conquistado personalmente por Hernán Cortés, y forma parte del llamado reino de México. Es designado cabecera política y eclesiástica por los españoles. Asimismo es asignado y encomendado por Cortés a Juan González Ponce de León, recordando que la encomienda, fue una institución formada durante la Colonia, la cual consistía en la concesión de tierras e indígenas a algunos particulares a cambio de evangelizarlos, adquiriendo el derecho sobre el producto de su trabajo, destinando parte de éste a la corona española.

Durante la Conquista se da un desarrollo importante del comercio en Tecámac a través de los tianguis y consecuentemente se generaron importantes vías de comunicación, como el camino real a Texcoco, la calzada México - Pachuca y el camino real a Tezontepec. Asimismo, Tecámac era considerado uno de los principales productores de pulque, junto con Acolman, Chiconautla, Ecatepec, Xaltocan y Teotihuacán.

La ubicación geográfica de Tecámac ha sido importante, puesto que la calzada que conectaba al centro de la Nueva España con Veracruz, pasaba por Ecatepec, Venta de Carpio y Otumba. De igual manera, en el tramo de Venta de Carpio aún existe una desviación que conduce a la zona minera de Pachuca, la cual pasa necesariamente por Tecámac. De igual manera, en el centro del municipio existía el Camino Real, que conducía a Texcoco.

Es hasta 1790, de acuerdo con el primer censo general de población, realizado en Tecámac, se registran los doce pueblos que integran actualmente el municipio.

El 12 de septiembre de 1825 se crea el municipio de Santa Cruz Tecámac, siendo su primer presidente municipal Juan Nepomuceno Obregón. Y es hasta 1874, cuando se le asigna el nombre de Tecámac.

Como resultado de la consumación de la independencia, se modifica la organización político- administrativa del país y para el 2 de marzo de 1824 se erige el Estado de México. En el caso de Tecámac se le reconoce como municipio el 2 de septiembre de 1825.

El 5 de diciembre de ese año queda registrada la primera acta de cabildo, en la cual se establece que los pueblos de Cuautlalpan, Xolox, Acozaque, Ajoloapan, Santo Domingo, Xonacahuacan, Atzompa, Ozumbilla, Cuatliquixco, Tecalco, La Labor, Santa Lucía, Redonda, Taponeras, Ojo de Agua, y los ranchos de Santa Ana, San Martín Buenavista y San Diego, forman parte del municipio.

Durante la Reforma el territorio municipal es dividido en dos partes, por un lado el Distrito de Terán y por otro el municipio de Tecámac, como consecuencia de que el presidente municipal de ese entonces simpatizaba con los conservadores, y al llegar los liberales a la presidencia de la República deciden dividir al municipio. Durante este periodo es que se crea el registro civil y el panteón municipal.

En el Porfiriato surgen las haciendas de Ojo de Agua, La Redonda, San Martín, Santa Lucía, San Andrés y Nopala.

Como resultado de la revolución, se modifica una parte de la estructura económica, política y social, del municipio, principalmente en el caso de las haciendas, las cuales se transforman en ejidos.

Para 1922 se integra la comisión agraria para el levantamiento de un censo en Ozumbilla, Xóloc, San Jerónimo y Barrio de San Pedro, en el que se les solicita a los hacendados del municipio datos sobre el número de ganado con que cuentan, para integrar la estadística respectiva.

Actualmente, el nombre oficial del municipio es: Tecámac y desde 1957, la cabecera se denomina: Tecámac de Felipe Villanueva en honor al compositor nacido en el municipio.

En 1958 se expropián 63 hectáreas de terreno comunal para ser utilizados por la Secretaría de la Defensa Nacional para la construcción de la Base Aérea de Santa Lucía.

El palacio municipal es demolido en 1961 y para el siguiente año, vecinos de la comunidad construyen el actual palacio municipal.

Como podemos observar, el municipio de Tecámac, desde sus orígenes, se caracterizó por ser un municipio de actividad agrícola, así como comercial, el cual durante las últimas cuatro décadas, se ha transformado en un municipio urbano, por un lado, resultado del proceso industrializador por el que transitó nuestro país desde la década de los cuarenta hasta finales de los setenta, y por otro lado, como resultado de los cambios en la política de vivienda y el marco legal, que han establecido las condiciones para que el capital inmobiliario genere vivienda de interés social, en este caso en Tecámac.

Esto ha tenido implicaciones en diversos ámbitos, para ello en el siguiente apartado analizaremos las características económicas, demográficas y propiamente urbanas que existían en el municipio de manera previa a los cambios en la política de vivienda, para posteriormente compararlos con las características actuales del municipio a fin de analizar el impacto del cambio en la política de vivienda sobre los usos de suelo, principalmente agrícola, la estructura económica y sobre todo en las condiciones de vida de la población.

3.3 Estructura Económica y Dinámica demográfica de Tecámac antes de los cambios a la política de vivienda

3.3.1 Estructura Económica

Las características de la estructura económica del municipio las podemos subdividir en dos periodos, previos a los cambios en la política de vivienda, y que los podemos relacionar con los respectivos patrones de acumulación.

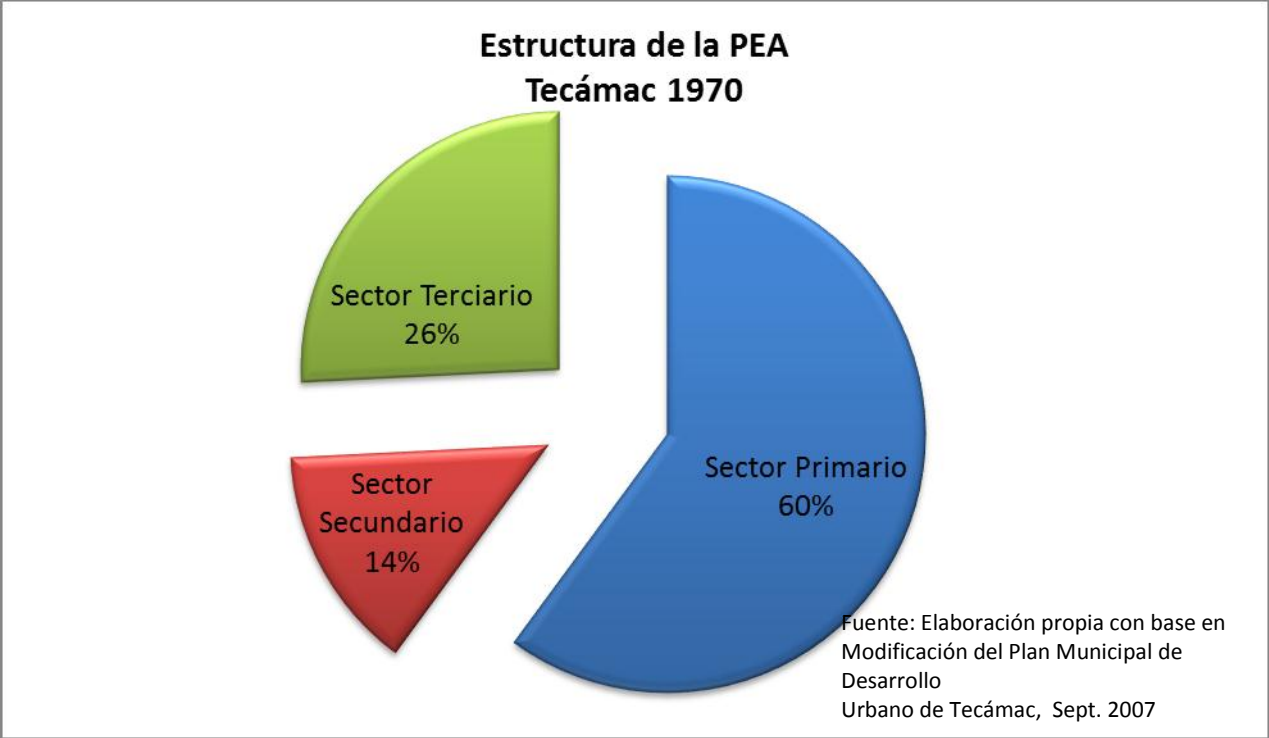
De 1940 a 1970, el patrón sustitutivo de importaciones; y de 1980 a 1990, el patrón secundario exportador.

Durante el primer periodo podemos observar que se trataba de un municipio predominantemente agrícola, debido a que hasta finales de la década de los setenta, seguíamos un Modelo de Sustitución de Importaciones a nivel Latinoamérica, mismo que tenía como eje dinamizador de la economía a la industria, y se producía para un mercado interno, razón por la cual el sector primario jugaba un papel importante dentro de este proceso.

El papel del sector agrícola era proveer de divisas, insumos, fuerza de trabajo, así como servir de base alimentaria para la reproducción de ésta y por tanto para la reproducción del capital.

Lo anterior lo vemos reflejado en la estructura económica de Tecámac, como se muestra a continuación

Gráfica 1



Hasta la década de los setenta, Tecámac seguía siendo un municipio agrícola durante este período, el 60.1% (1823 personas) de la Población Económicamente Activa (PEA) se encontraba ocupada en el sector primario, 14.11% (428) en el sector secundario y 25.78% (782) en el sector de los servicios.

El segundo periodo, que va desde 1980 hasta mediados de la década de los noventa, se caracteriza por una menor participación del sector primario, trasladando una buena parte de la PEA a los otros sectores de la actividad económica.

Estructura de la Población Económicamente Activa, Tecámac 1980-1990

AÑO	Sector Primario		Sector Secundario		Sector Terciario	
	Total	%	Total	%	Total	%
1980	1,910	10.64	7,806	43.52	8,219	45.82
1990	1,727	5.09	13,941	41.12	18,232	53.78

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

Lo anterior es reflejo de lo que ocurre a nivel nacional, con el cambio en el patrón de acumulación, en el cual se vuelve prioritario el sector servicios y se produce para el mercado externo.

El sector agrícola pierde importancia para la reproducción del capital, y por tanto, la producción así como la población que en este sector se ocupa, reducen drásticamente.

A nivel nacional, durante la década de los ochenta, el sector agrícola aportaba el 8.35% al PIB, el sector secundario 37.29% y el sector terciario 54.36%, mientras que a nivel estatal 4.77% es generado en el sector primario, 47.85% en el sector secundario y 47.38% en el sector servicios.

En el caso de Tecámac, como no existe el cálculo del PIB a nivel municipal, tomaremos como referencia la estructura de la PEA, a través de la cual podemos observar los cambios correspondientes a esta nueva etapa, para 1980, 10.64% de la PEA se encontraba ocupada en el sector primario; 43.52% en el sector secundario y 45.82% en el sector terciario.

En el caso del sector secundario, cabe aclarar que las actividades correspondientes a este sector fueron la elaboración de productos lácteos, la fabricación y reparación de muebles, la confección de prendas de vestir, la

elaboración de productos de panadería y tortillas así como la fabricación de productos metálicos, es decir, se trata de producción artesanal o en pequeña escala, que nada tienen que ver con la gran industria, sino que también podrían ser contabilizadas como parte de la actividad comercial y de servicios.

Un aspecto importante, es que las relaciones productivas dentro de este sector se transformarán con la llegada de los desarrollos inmobiliarios, debido a que por un lado, la población que llega a habitar incrementa la demanda de diversos productos que la producción en pequeña escala existente no alcanza a cubrir, mientras que por otro lado, aunado a la construcción de las unidades habitacionales llegan empresas transnacionales que acaban con los pequeños productores.

Para 1990 observamos la misma tendencia, sólo que el sector secundario también reduce su participación trasladándola al sector terciario.

Las localidades en las que se concentra la mayor parte de la Población Económicamente Activa ocupada en el sector primario, durante la década de los noventa, son San Jerónimo Xonacahuacán, San Lucas Xolox y San Pedro Atzompa.

De acuerdo con la Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac 2007, en el año de 1991, los principales cultivos, tanto en el ciclo primavera-verano como en el otoño-invierno, fueron la avena de forraje y el maíz, los cuales representaron la mayor producción del municipio, con 6,947.11 toneladas para el primer cultivo y 5,671.06 toneladas para el segundo.

Dichos cultivos no son exclusivos del municipio, sino que se trata de los principales cultivos a nivel nacional, y que en su mayoría se siembran en tierras de temporal, puesto que de las 7,794.19 hectáreas de superficie de labor, 41.98% fue de temporal y el 36.14% de riego.

La mayoría de los cultivos son destinados al autoconsumo, en este caso de las 2,756 unidades de producción que levantaron cosecha, el 41.11% la dedicó al autoconsumo y el 39.64% a la venta local o bien nacional, en tanto que el 1.47% restante se desconoce su destino (Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac [PMDUT] 2007).

El hecho de que se produzca para el autoconsumo, implica que se trata de una baja producción, y que obviamente no es destinada para el intercambio, y por tanto no es rentable, factor que vuelve susceptible de ser vendidas las tierras y consecuentemente de ser transformado su uso.

En el caso de la avena forrajera, es destinada en su mayoría a la ganadería, la cual está orientada hacia la producción lechera, misma que se encuentra vinculada a la rama de la manufactura dedicada a la elaboración de productos lácteos

Las características señaladas, referentes al sector agrícola, debemos considerarlas como elementos que volvieron susceptibles de transformación de uso a los suelos destinados a este sector, puesto que como se mencionó en el capítulo 2, la mayor parte de la expansión urbana a nivel nacional se ha presentado sobre tierras que eran de uso agrícola, principalmente de temporal.

Lo anterior, se debe a que al dejar de ser rentables dichas tierras quedan a disposición del capital inmobiliario, el cual a través de la acumulación por desposesión se encarga de llevarlas a un uso rentable, destruyendo las relaciones productivas existentes.

En el caso del sector secundario, las localidades más representativas son Santo Domingo Ajoloapan, Margarito F. Ayala, La Azteca, Texcatitla, Lomas de Ozumbilla, San Antonio, Santa Cruz, Los Olivos, San Miguel, La Palma, Buena Vista y Hueyotenco, estas localidades, no han sufrido transformaciones, ya que como se explica más adelante, la superficie destinada al uso habitacional ha sido la de uso agrícola, no la de uso industrial.

Como se observará más adelante, el capital inmobiliario no sólo transforma los usos de suelo, sino también las relaciones productivas y sobre todo sociales, al introducir nuevas actividades dentro de cada sector, particularmente en el sector terciario, y sobre todo porque gran parte de la actividad comercial y de servicios, ahora es comandada por el capital transnacional, subordinando al pequeño productor que ya habitaba el municipio.

Para 1989, el municipio contaba con 119 establecimientos destinados a las manufacturas.

En el caso de actividades terciarias, para 1989 existían 336 establecimientos. La segunda actividad más importante después del comercio al por menor, son los servicios, éstas se concentran en los Reyes Acozac, aunque ya para la siguiente década se integran otras colonias, muchas de las cuales se encuentran dentro de los desarrollos inmobiliarios.

Las características de la estructura económica de Tecámac, no deben ser analizadas de manera aislada, sino que son el resultado de lo que ocurre a nivel nacional.

En un primer momento con el patrón sustitutivo de importaciones, se da prioridad al sector secundario, concentrándose la actividad industrial en las ciudades, no obstante, el sector primario seguía teniendo una función dentro de este patrón, lo cual se ve reflejado en los usos de suelo y en la actividad económica de Tecámac. Sin embargo, dentro del patrón secundario exportador, el sector agrícola pierde importancia a nivel nacional, y por lo tanto aquellos municipios dedicados a este sector, también transforman su estructura económica, dando prioridad al sector terciario, tal como se presenta en Tecámac.

De igual manera, la dinámica demográfica ha tenido comportamientos distintos en cada uno de los períodos señalados, los cuales corresponden a cada patrón de acumulación.

De acuerdo con Harvey (1990), los trabajadores, concebidos como objetos dominados por el capital, son considerados capital variable, es decir, son parte del propio capital, y por lo tanto, las leyes que gobiernan el movimiento del capital variable forman parte de las leyes que regulan la movilidad y acumulación de capital en general.

Por lo que, como señala el mismo autor “en vista de las condiciones generales del trabajo asalariado, la libertad del trabajador para moverse se convierte exactamente en lo contrario. En busca de empleo y de un salario para vivir, el trabajador se ve obligado a seguir al capital a dondequiera que éste fluya” (Harvey, 1990: 383)

En otras palabras, la distribución de la población se presenta de acuerdo a los requerimientos del capital, la población sigue a éste, el cual crea las condiciones para su reproducción.

De esta manera, también podemos analizar en dos periodos previos a los cambios a la política de vivienda, la dinámica demográfica de Tecámac.

3.3.2 Dinámica demográfica.

Durante el período 1940 a 1970, tuvo un crecimiento demográfico inferior al estatal, de 1950 a 1960 tuvo una tasa de crecimiento media anual (TCMA) de 2.78%, y de 1960-1970 de 5.72%, siendo inferiores a las estatales, las cuales fueron de 3.14% y 7.28%, para los períodos señalados.

Cabe destacar que la migración hacia Tecámac durante este período se debe a la presencia de un parque industrial en Ecatepec en la década de los sesenta, por lo que una buena parte de la población empleada en dicho parque tendió a asentarse en Tecámac, dada su cercanía con Ecatepec.

Otra característica presente en la década de los sesenta es la baja demanda del suelo para vivienda. Asimismo, se trata de asentamientos dispersos, ubicados en su mayoría en la cabecera municipal, con un crecimiento bajo y de vocación agrícola.

En los setenta inicia de manera importante la demanda de suelo, debido al acelerado crecimiento social que se presentó.

El tipo de asentamiento predominante en el municipio hasta la década de los sesenta habían sido los pueblos, sin embargo, como resultado de las migraciones

hacia este municipio, se forma la Colonia 5 de Mayo y se amplían los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco, a través de la invasión de terrenos.

También comienza la construcción del fraccionamiento Ojo de Agua, aunque éste último con características distintas a los anteriores, puesto que se trata en su mayoría de viviendas de tipo residencial y medio, destinado obviamente a la población de ingresos elevados que trataban de aislarse en la periferia.

De esta forma de 1960 a 1970, el municipio cuenta con 15 localidades y dos ampliaciones de localidades existentes, dichas localidades son: 1. San L. Xólox, 2.Reyes Acozac, 3.Sta. Ma. Ajoloapan, 4.Sto. Domingo A., 5.San Jerónimo Xonahuacan, 6.San Pedro Pozohuacán, 7.Tecámac, 8.San Pablo Tecalco, 9.San Fco. Cuautliquixca, 10.Sta. María Ozumbilla, 11.San Pedro Atzompa. 12.San Juan Pueblo Nuevo, 13. San Mateo Tecalco, 14.Fracc. Ojo de Agua, Ampl. San Pedro Atz., Ampl. Ozumbilla. 15.Col. 5 de Mayo.(Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007)

Como podemos observar, durante la etapa sustitutiva de importaciones, Tecámac era un municipio de carácter rural, tanto por la actividad económica que en él se desempeñaba, como por la cantidad de población que albergaba.

Para 1970 contaba con 20,882 habitantes, los cuales además se encontraban en asentamientos dispersos, en localidades de menos de 2500 habitantes y cuya actividad principal era la agricultura, esto obviamente como reflejo del patrón de acumulación presente a nivel nacional, así como del tipo de poblamiento que hasta ese entonces era característico.

Durante el período 1970 - 1980, el municipio se transformó de un municipio rural a uno urbano, puesto que presentó una tasa de crecimiento media anual (TCMA) de 14.95%, más del doble de la que experimentó el Estado de México la cual fue de 7.03% durante el mismo periodo; el municipio pasó de 20,882 habitantes en 1970 a 84,129 habitantes en 1980.

Cuadro 10
Población Histórica de Tecámac 1970-1990

	Población Total			Tasa de Crecimiento Media Anual	
	1970	1980	1990	70-80	80-90
México	3,833,185	7,564,335	9,815,795	7.03	2.64
Tecámac	20,882	84,129	123,218	14.95	3.89

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, 2007

El crecimiento social, es decir, la migración proveniente de otros estados del país o de municipios pertenecientes al Estado de México hacia Tecámac durante la década de los setenta, fue la siguiente: 36% de la población provenía del DF, 23% del estado de Hidalgo y 6% de Puebla, dicha población llegó al municipio en busca de vivienda (PMDUT, 2007)

Esto se debe a que para dicho período, la Ciudad de México, concentraba la mayor parte de la actividad económica a nivel nacional, absorbía el 48.6%(Garza, Schteingart,1984:585) de la producción industrial del país, posteriormente reduce su participación y comienza a concentrar al comercio y los servicios, y consecuentemente, atrae a la mayor parte de la población.

Dicha población no tiene más alternativa que habitar en aquellos municipios más alejados del centro de la Ciudad de México, dado el bajo precio de los terrenos, de esta manera es que se explica el crecimiento demográfico de Tecámac.

Durante el período 1980 – 1990 se presenta un crecimiento poblacional relativamente más lento con una tasa de 3.89%; no obstante, el porcentaje de la población que concentra este municipio, con respecto a la entidad, crece esto se debe, a que por un lado, se estancó el crecimiento de la zona metropolitana, y por otro, a que el Censo General de Población y Vivienda de 1980 es inexacto.

En 1980 concentraba 1.1% de la población, mientras que en 1990 concentraba 1.25%; de la cual el 33% provenía de otros estados, y el 67% provenían del DF, debido a que en este periodo, de acuerdo con Moreno (2008), el incremento de las rentas dentro de las delegaciones centrales del D.F., provocó la expulsión de población de éstas hacia la periferia, principalmente hacia el Estado de México, en este caso en Tecámac.

Durante este periodo, previo a la llegada de los desarrollos inmobiliarios, el comportamiento demográfico se encuentra ligado en buena medida a la industria, en el sentido de que la población que llegaba a vivir al municipio, se encontraba empleada en la industria o bien en los servicios, en la Ciudad de México o en Ecatepec.

Asimismo, se trataba en su mayoría de asentamientos humanos dispersos y de autoconstrucción, lo que a su vez se ve reflejado en los usos de suelo, tal como lo veremos a continuación.

3.3.3 Distribución de los usos de suelo 1985-1995

Las características señaladas anteriormente, tanto de la estructura económica como de la dinámica demográfica se expresan en los usos de suelo.

Usos de suelo en Tecámac 1985 y 1995

Año	1985		1995	
Tipo	Superficie Has.	% respecto al total municipal	Superficie Has.	% respecto al total municipal
Superficie Total	15,340.50		15,340.50	
Total No Urbano	11,631.00	75.82	11,493.10	74.92
Agrícola	7,307.70	47.64	10,849.80	70.73
Pecuario			418.3	2.73
Forestal			73.6	0.48
Erosionado			61.4	0.40
Otros	631.4	4.12	90	0.59
Área urbanizable no programada	3691.9	24.07		
Total Urbano	3709.5	24.18	3847.4	25.08
Total Habitacional y equipamiento	3056.5	19.92	2866.78	18.69
Baldíos			284.22	1.85
Industrial	-		43.4	0.28
Parque Ecológico Sierra Hermosa	653		653	4.26
Otros usos				

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. Pág. 61. 2007 y Sánchez, 2010:48

Durante el periodo 1985-1995, a simple vista no se presentan grandes transformaciones.

En cuanto a los usos de suelo, el uso predominante continúa siendo el no urbano, y de hecho observamos que incrementa la superficie agrícola en detrimento del área urbanizable no programada, es decir, que durante este período esa área de reserva para el crecimiento era destinada para el uso agrícola, aspecto que se verá modificado para la década siguiente.

Asimismo, el área destinada al uso habitacional se reduce de 3060 Ha. a 2870Ha., es decir se redujo la superficie en 6 %, sin embargo, esta tendencia cambiará para la siguiente década, puesto que será el área urbanizable no programada la que se destinará al uso habitacional al mismo tiempo que el uso agrícola se reducirá.

Por otra parte, el tipo de poblamiento característico en el municipio hasta antes de la década de los sesenta eran los pueblos, no obstante, a partir de esta década comienzan las transformaciones en la estructura del territorio de Tecámac, puesto que a partir de este período se crea el fraccionamiento Ojo de Agua, así como también se forma la colonia 5 de Mayo y se amplían los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco, a través de la invasión de terrenos.

De 1970 a 1980 surgen 15 nuevos asentamientos, que provocan una tasa media anual de crecimiento poblacional de 14.95%, con un área urbana de 1900Ha.

Durante el período 1980 - 1990 surgieron 25 colonias, cuya tasa de crecimiento poblacional fue de 3.89%, generando una expansión del área urbana de 109% al pasar de 1900 Ha. en 1980 a 2100 Ha. en 1990.

La expansión urbana durante el período previo a las modificaciones a la política de vivienda y al marco legal, que ya fue explicada en el apartado anterior, se encuentra vinculada a la necesidad de vivienda cercana a los lugares de trabajo de la población, principalmente el municipio de Ecatepec, además de que se trata de vivienda de autoconstrucción, sin embargo, para el período siguiente la situación es distinta, debido a que la población adquiere la vivienda en el municipio porque es ahí donde el capital inmobiliario la produce, sin importar la distancia a los lugares de trabajo.

Respecto a la superficie urbana para 1990, en cuanto al tipo de propiedad, 37.89% era propiedad ejidal y 62.10% propiedad privada. Así, de los 1700 Ha. de propiedad privada, 84% se ocuparon en colonias, sólo 5.78% de éste tipo de propiedad se ocuparon en pueblos y otro 5.78% se ocupó en Residencial.

Con respecto a la propiedad ejidal de los 1050 Ha., 33.36% se ocupó en Colonias Populares, 27.74% en pueblos y 36.90% en residencial medio.

Cuadro 13

Tipo de Poblamiento por propiedad de la tierra			
Tecámac 1990			
Tipo de Propiedad	Colonia Popular	Pueblos	Residencial Medio
Propiedad comunal	0	0	0
Propiedad Ejidal	35.36%	27.74%	36.90%
Propiedad Federal	0	0	0
Propiedad Privada	84.07%	5.78%	10.15%

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac.

Los datos anteriores reflejan el predominio de la vivienda de autoconstrucción sobre propiedad privada, debido a que, de este tipo de propiedad el 89.85% se destina al poblamiento de colonias populares y pueblos, los cuales se caracterizan por ser viviendas de autoconstrucción, en tanto que los fraccionadores tienden a construir sobre propiedad ejidal.

De esta manera, se corrobora la importancia de que posteriormente se llevara a cabo la reforma constitucional al artículo 27 y la nueva ley agraria, en el sentido de que las grandes inmobiliarias, necesitaban que se establecieran las bases jurídicas para la incorporación del ejido al mercado de tierras.

Todavía hasta 1990, existían organismos como FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares), que se encargaba de financiar a la vivienda de autoconstrucción, es por ello que la participación que tienen las colonias y los pueblos en cuanto a la concentración de habitantes hace que sean los poblamientos característicos, en los cuales se presenta este tipo de vivienda.

Con los cambios en la política de vivienda, dicho organismo comienza a perder importancia, y el sector privado comienza a tener una mayor participación en la generación de vivienda, sólo que en este caso se trata de viviendas de interés social generadas en los llamados desarrollos inmobiliarios, con ello los pueblos del municipio han perdido importancia como forma de asentamiento.

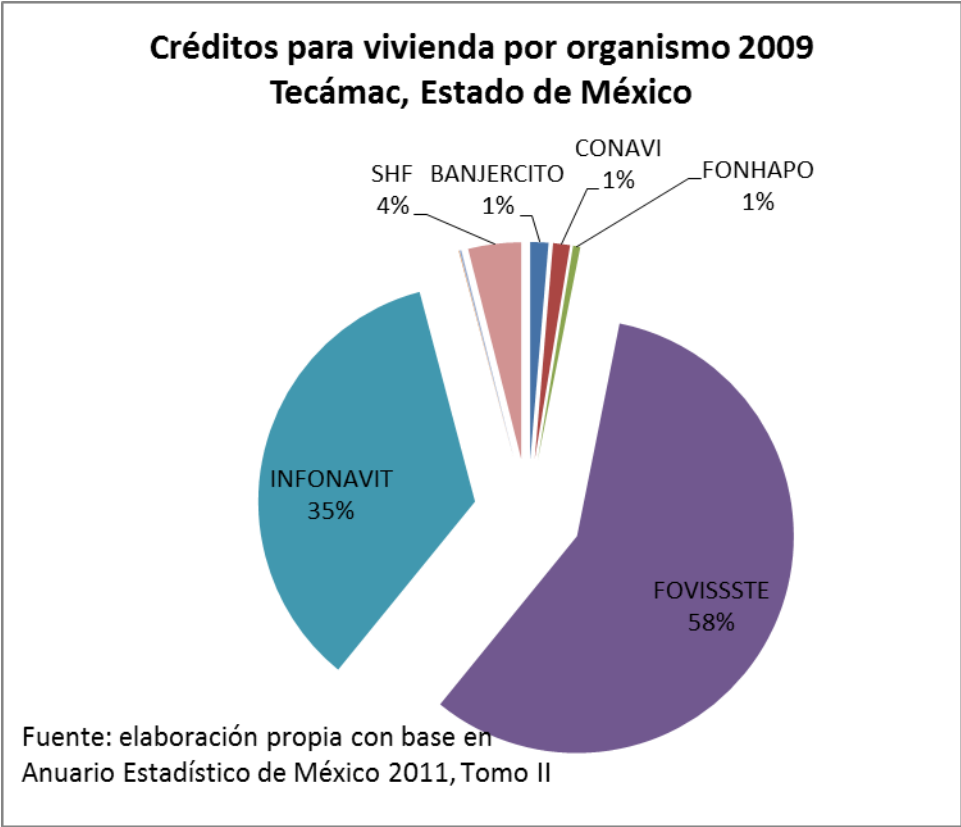
Los pueblos concentraron tanto en 1990 como en 1995 41% de la población municipal mientras que las colonias populares concentraron en 1990 el 38.8% de la población y 40.7% de la población en 1995; para el año 2000 los pueblos del municipio concentraron el 39.84% de la población municipal y las colonias 44.4% de la población (PMDUT, 2007).

No obstante, esta tendencia se modifica en la siguiente década, con los cambios en la política de vivienda así como las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115.

A partir de estos cambios, el capital inmobiliario se ha visto favorecido en la producción de vivienda de interés social, además de que los organismos que financiaban la vivienda para la población de bajos ingresos desaparecen o su participación es mínima.

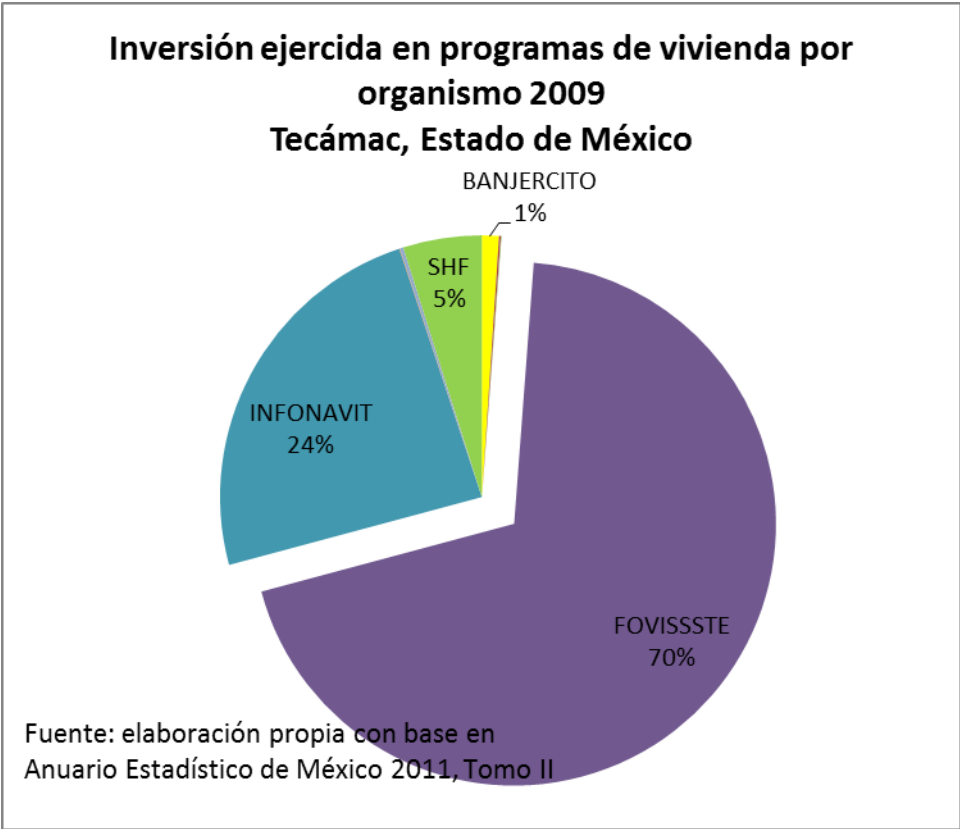
Para el año 2009, la mayoría de los créditos así como de inversión ejercida en programas de vivienda en Tecámac corresponde al Fovissste, tal como se

muestra en las siguientes gráficas.



En el caso de los créditos para vivienda la mayor parte la concentran los organismos para trabajadores asalariados. El 99.7% es destinado para la adquisición de viviendas nuevas, y sólo 0.3% para el mejoramiento de vivienda. En el caso de FONHAPO, sólo participa con el 1% de los créditos otorgados, principalmente para la autoconstrucción.

De esta forma podemos observar como los desarrollos inmobiliarios han desplazado a la autoconstrucción dentro de esta nueva etapa. En el caso de la inversión ejercida en programas de vivienda se observa la misma tendencia



La mayor parte de la inversión ha sido por parte de los organismos para asalariados, en tanto que la Sociedad Hipotecaria Federal, que desplazó a FOVI, organismo destinado a los sectores medios de la población, participa con 5%.

Lo anterior ha tenido repercusiones sobre las condiciones en que se genera la vivienda de interés social, la cual al ser producida bajo el criterio de obtener la máxima ganancia por parte del capital inmobiliario, repercute en las condiciones de vida de la población.

Por otra parte, la forma de construcción de estas unidades habitacionales busca homogeneizar las características de la vivienda a fin de incrementar la ganancia para el capital inmobiliario, así como también busca desarticular cualquier forma de organización por parte de la clase trabajadora, al fomentar en ésta el individualismo, a diferencia del período previo, en el que un mecanismo para acceder a la vivienda por parte de la población trabajadora de bajos ingresos, era la autoconstrucción, que en buena medida permitía la interacción y la organización entre la población.

Con los datos expuestos en estos tres apartados, podemos observar la conformación de Tecámac, como un municipio semirural, con una estructura económica que se fue terciarizando paulatinamente, y que para el siguiente período se verá reforzada.

De igual manera, se caracterizó por la presencia de asentamientos humanos dispersos, en su mayoría de autoconstrucción, características que se verán modificadas a partir de la llegada de los desarrollos inmobiliarios.

El cambio más importante que se presentará con la llegada de los desarrollos inmobiliarios en la estructura económica del municipio, tiene que ver con la transformación de las relaciones productivas existentes, debido a que la creciente demanda de bienes y servicios por parte de la población residente de las nuevas unidades habitacionales, no logra ser satisfecha por la producción local, debido a que ésta estaba destinada al autoconsumo, y en consecuencia es el capital

transnacional el que proveerá de los bienes y servicios, destruyendo a la producción local.

En el siguiente apartado, se analiza la producción de vivienda de interés social, a partir de los cambios en la política de vivienda y las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, con la finalidad de entender las repercusiones que tienen estos cambios y la construcción de vivienda de interés social, en la estructura económica, la dinámica demográfica y principalmente en las condiciones de vida de la población de Tecámac.

3.4 La vivienda de interés social bajo la nueva política de vivienda en Tecámac

Como resultado de los cambios en la política de vivienda, es decir, tanto de los programas como del funcionamiento de los organismos pertenecientes al sistema de vivienda, el tipo de vivienda predominante es la desarrollada por el capital inmobiliario, denominada Conjunto Urbano, misma que surge como figura jurídica, la cual es reconocida dentro del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Este tipo de vivienda sustituye a las unidades habitacionales construidas en periodos previos por el INFONAVIT y el Fovissste, aunque en el caso de Tecámac, diríamos que sustituyó a la vivienda de autoconstrucción.

Asimismo, a partir del reconocimiento del Conjunto Urbano como figura jurídica, desaparecen los reglamentos referentes a la construcción así como a los tamaños

mínimos de las viviendas, las cuales actualmente se encuentran entre los 40 y 60 m².

A partir del año 2000 se muestra más evidente la importancia de las unidades habitacionales como forma de asentamiento, aunque desde el sexenio de Salinas la política de vivienda ya se había modificado, a través del Programa Nacional de Vivienda, en el que se da la desregulación de este sector, dejando el Estado de ser proveedor de vivienda y trasladando esta función al sector privado.

Lo anterior se ve reforzado al mismo tiempo en el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, en el cual se buscaba simplificar los trámites concernientes a dicho sector, dando mayor participación al sector privado. Dichas políticas continúan y en el sexenio de Fox, se establece la meta de lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas por año, para el año 2006, obviamente, para esta fecha, los organismo destinados a la creación de vivienda, ya sólo funcionaban como organismos financieros, cuyos recursos son destinados al capital inmobiliario para la construcción de vivienda.

Lo anterior se ve reflejado en la proliferación de unidades habitacionales a lo largo del territorio nacional, y particularmente en Tecámac durante el período 2000-2011, en el cual se han edificado los siguientes desarrollos inmobiliarios:

Conjuntos Urbanos Autorizados por tipo de vivienda, Tecámac 2000-2011

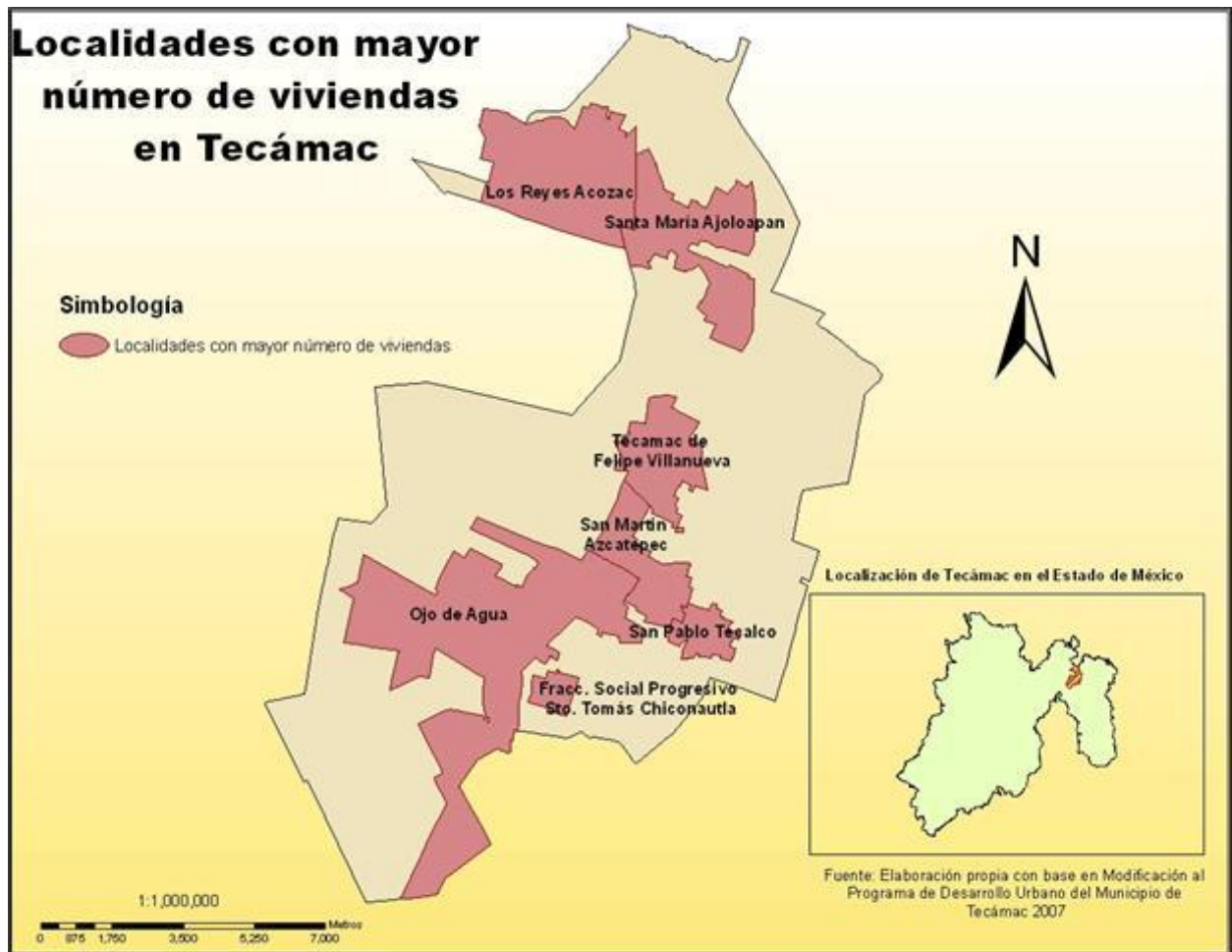
Tipo de vivienda	Viviendas	Población beneficiada	Porcentaje respecto al total de vivienda
Interés social	44,500	200,252	34.3
Social Progresivo	12,156	54,865	9.4
Popular	441	1,985	0.3
Medio	137	616	0.1
Medio y residencial	1533	2002	1.2
Mixto ¹	70,857	316,874	54.7
Total	129,624	576,594	100.0

¹ Incluye interés social, social progresivo, popular, medio, comercial y de servicios

Fuente: elaboración propia con base en www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos

Las principales inmobiliarias son: Desarrollos Inmobiliarios SADASI, S.A. DE C.V. la cual construyó el 52% de la vivienda, URBI, S.A. DE C.V. 23% de viviendas, GEO Hogares ideales y GEO Edificaciones S.A. de C.V. 10% de viviendas, y Promotora de Viviendas Integrales, S.A. DE C.V. 8% de la vivienda, las cuales de manera conjunta han producido el 93% de la vivienda en el municipio durante los últimos once años.

Para el 2005, las viviendas se encontraban distribuidas de la siguiente manera:



En 2012 la división política del municipio se compone de 12 pueblos, 54 colonias, 4 barrios, 5 ranchos, 2 fraccionamientos y 22 conjuntos urbanos. Además el municipio cuenta con 4 barrios y 7 ranchos, agrupados; cuenta con 25 delegaciones y tres subdelegaciones.

La proliferación de estos conjuntos urbanos ha traído como consecuencia la transformación de los usos de suelo, siendo la más afectada la superficie destinada al uso agrícola, esto a su vez ha provocado una mayor terciarización de la economía del municipio, situación que en buena medida es resultado de la

tendencia a nivel nacional, pero que se ha visto reforzada por el desplazamiento del suelo de uso agrícola por uso habitacional.

Asimismo, esta situación ha modificado la dinámica demográfica de Tecámac con la llegada de la población que habita estos conjuntos urbanos, así como de las condiciones de vida de ésta.

3.4.1 La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac

Dentro de este apartado analizaremos primero el impacto de los desarrollos inmobiliarios en la transformación de los usos de suelo en general, y en particular del uso de suelo agrícola.

Posteriormente señalaremos las implicaciones que tuvo en la estructura económica así como en la estructura ocupacional de la población, para posteriormente analizar la dinámica demográfica del municipio en los últimos diez años, así como las implicaciones en las condiciones de vida de la población de estos conjuntos habitacionales.

El municipio de Tecámac cuenta con una extensión de 15341Ha., de las cuales de acuerdo a su uso se clasifican en usos urbanos y no urbanos.

Usos de suelo en Tecámac, Estado de México, 1995-2005

Año	1995		2000		2005	
Tipo	Superficie Has.	% respecto al total municipal	Superficie Has.	% respecto al total municipal	Superficie Has.	% respecto al total municipal
Superficie Total	14,687.50		14,687.50		14,687.50	
Total No Urbano	11,493.10	78.25	11,405.80	77.66	8,286.22	56.42
Agrícola	10,849.80	73.87	10,849.80	73.87	2,649.94	18.04
Pecuario	418.30	2.85	418.30	2.85	419.05	2.85
Forestal	73.60	0.50	76.30	0.52	73.60	0.50
Erosionado	61.40	0.42	61.40	0.42	61.40	0.42
Otros	90.00	0.61			149.47	1.02
Área urbanizable no programada					4,932.76	33.58
Parque Ecológico Sierra Hermosa	653.00	4.45	653.00	4.45	653.00	4.45
Total Urbano	3194.4	21.75	3,281.70	22.34	6,401.28	43.58
Total Habitacional y Equipamiento	2,866.78	19.52	3,151.00	21.45	6,190.28	42.15
Baldíos	284.22	1.94		0.00		
Industrial	43.40	0.30	43.40	0.30	211.00	1.44
Otros usos		0.00	87.30	0.59		

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. Pág. 61. 2007 y Sánchez, 2010:48

Para 1995, la mayor parte de la superficie total era destinada a usos no urbanos, en su mayoría uso agrícola, y sólo 22% era destinado a usos urbanos.

Mientras que los usos urbanos se encontraban distribuidos en: habitacional y equipamiento, baldíos e industrial. Cabe destacar que dentro de los usos habitacionales predominaban los de baja densidad y ni siquiera aparecían clasificados los de densidad alta, los cuales para el periodo siguiente cobran relevancia.

Si bien es cierto que para 1995 aun predominaba el uso de suelo agrícola, la población ocupada en este sector representaba solamente el 5% del total, así como la predominancia del minifundio y la producción para el autoconsumo, representan elementos que vuelven susceptible de transformación al uso de suelo agrícola.

La distribución de los usos de suelo hasta este periodo, nos muestran a Tecámac como un municipio rural, con una gran extensión territorial disponible para la expansión urbana, lo que aunado a las características económicas, principalmente del sector agrícola municipal, volvieron susceptibles de transformación al suelo destinado a este sector para ser llevado a un uso rentable por parte del capital inmobiliario, a través de la construcción de viviendas de interés social.

La transformación del uso de suelo agrícola tiene causas de tipo económicas, que fueron expresadas jurídicamente a través de la reforma constitucional al artículo 27 y la ley agraria, en el sentido de que permitieron la incorporación de tierras ejidales al crecimiento urbano, en este caso destinado a la vivienda de interés social.

Asimismo, la modificación al artículo 115 constitucional, permitió que el gobierno municipal realizara los planes de desarrollo urbano, y consecuentemente la designación de los usos de suelo.

Para 2005 la estructura del suelo cambia, incrementándose los usos urbanos en detrimento del uso agrícola.

Los usos no urbanos disminuyeron de 78% a 56% de la superficie municipal, y los usos urbanos aumentaron de 22% a 44% de la superficie total.

Dentro de la clasificación que realiza el gobierno municipal, para este periodo, los usos no urbanos, se dividen en agrícola, pecuario, forestal, erosionado, el área de reserva ecológica, y aparece nuevamente el rubro que es el área urbanizable no programada, aunque en realidad se trata de un área destinada a usos urbanos, puesto que es sobre esta área donde se edifican los desarrollos inmobiliarios.

Si observamos los tres periodos 1995, 2000 y 2005, podemos darnos cuenta que todavía en el primer periodo la superficie municipal era predominantemente agrícola, si bien para el año 2000 ya comienzan a presentarse cambios respecto a los usos no urbanos, es hasta 2005 que se da una reducción drástica de la superficie agrícola, la cual disminuye en 76%, con una tasa media anual de 13%, mientras que dentro de los usos urbanos el que prevalece sobre el resto es el uso habitacional, el cual de 1995 a 2005, tuvo un incremento de 116%, con una TCMA de 8%.

Lo anterior, a simple vista es resultado de la construcción de los desarrollos habitacionales, aunque en realidad es reflejo de la búsqueda de una solución espacio temporal por parte del capital, la cual la encuentra a partir de un nuevo

patrón de acumulación, en el que el sector agrícola pierde importancia, y el sector inmobiliario, particularmente la producción de vivienda de interés social, se vuelve rentable, es decir, estamos frente a un proceso de acumulación por desposesión, mismo que se expresa en los cambios a la política de vivienda así como las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115.

Otro elemento importante que debemos retomar es el área urbanizable no programada, que para 1985 correspondía a 3700 Ha., es decir, el 24% de la superficie total, sin embargo, esta área tiende a crecer. Para el 2005, el área urbanizable no programada equivale a 4900 Ha., lo que representa el 32% de la superficie de Tecámac.

El incremento de la superficie destinada a este rubro, se debe a la necesidad de ocultar el verdadero incremento de la superficie urbana, puesto que esta área posteriormente será destinada al uso habitacional, a diferencia de periodos previos en que era reservada principalmente para el uso agrícola.

En cuanto al uso forestal, así como los suelos erosionados, que de manera conjunta representan el 0.8% de la superficie municipal, no son relevantes, tanto por la superficie que abarcan como por el hecho que en ellos no se ha presentado transformación alguna.

Asimismo, existe el parque Ecológico Sierra Hermosa el cual corresponde al área de reserva ecológica, fue decretado como “Parque Estatal Ecológico, Turístico y Recreativo Sierra Hermosa” por el gobernador del Estado de México en 1994, ocupa 650 Ha. y se ubica en la Zona Centro del municipio.

Respecto al Área Urbanizable No Programada consta de 4930 Ha., es la más importante dentro de los usos no urbanos, puesto que representa 55.18% dentro de este rubro y 34% de la superficie municipal. Se ubica fundamentalmente al sur del municipio en los límites con Ecatepec y al nororiente en los límites con Temascalapa, Teotihuacan y Tizayuca, Hgo, que son los lugares hacia donde tiende a generarse la vivienda.

Dentro del actual programa de desarrollo urbano del municipio se establecen siete Áreas Urbanizables No Programadas, siendo la más importante la que se ubica al sur del municipio.

Esta área está contemplada dentro del plan de desarrollo urbano estatal de estructuración territorial de la Región del Valle Cuautitlán-Texcoco y se denomina Proyecto Estratégico Nueva Tecámac (PENT).

Dentro del anterior proyecto, se establecen cuatro centros de población ubicados al norte del Valle Cuautitlán Texcoco: Huehuetoca, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec y Tecámac. Se les define como ciudades estructuradoras metropolitanas de la región. En el caso de Tecámac se le asigna el papel concentrador de vivienda, comercio y servicios

A las otras seis áreas urbanizables no programadas se les destina a uso industrial o con vocación ecológica.

Como ya fue mencionado, el área urbanizable no programada, es un rubro que en realidad oculta el verdadero incremento de la superficie urbana, puesto que esta área posteriormente será destinada al uso habitacional, sobre todo el área

urbanizable uno, que se encuentra al sur, en donde precisamente se han edificado la mayor parte de los desarrollos inmobiliarios.

En el caso de los usos urbanos, para 2005 comprenden una superficie de 6400 Ha., se encuentran distribuidos en tres zonas: Centro, Norte y Sur

El área de equipamiento urbano, tiene una superficie de 280 Ha., representa 4.39% dentro de este rubro y 1.83% de la superficie municipal.

El suelo para equipamiento y servicios urbanos se encuentra distribuido de manera dispersa en todo el municipio; entre las áreas de equipamiento más significativas se encuentran la Unidad Deportiva Sierra Hermosa, la Universidad Tecnológica y las oficinas de Gobierno.

Con lo anterior podemos observar la falta de planeación urbana en Tecámac, debido a que el suelo para equipamiento y servicios urbanos no crece en la misma proporción que el suelo destinado a uso habitacional.

Por otra parte se encuentra el rubro de Centros Urbanos así como corredores urbanos, dicho rubro cuenta con una superficie de 840 Ha., representa 13.15% de la superficie dentro de los usos urbanos y 5.49% de la superficie municipal.

Los Corredores urbanos se localizan sobre las principales vialidades del municipio, se encuentran a lo largo de la carretera federal México-Pachuca, en los tramos de la cabecera municipal, entre Cuatliquixca, Ozumbilla y Santo Tomás Chiconautla; así como en las vialidades de acceso a las principales localidades, tales como las calles de 5 de mayo y Francisco G. Bocanegra, en la cabecera municipal y en el Boulevard Ojo de Agua, ubicado en el fraccionamiento Ojo de Agua.

Dentro de los corredores urbanos se presenta una mezcla de actividades comerciales y de servicios con vivienda, fueron establecidos de manera posterior a la creación de las zonas habitacionales.

En el caso del uso de suelo industrial, cuenta con una superficie de 200 Ha., representa 3.30% de la superficie destinada a usos no urbanos y 1.38% de la superficie total.

Las zonas industriales se localizan en la carretera federal México-Pachuca y al oriente del municipio sobre la carretera a San Juan Teotihuacán, justo en la colindancia con el municipio de Teotihuacán.

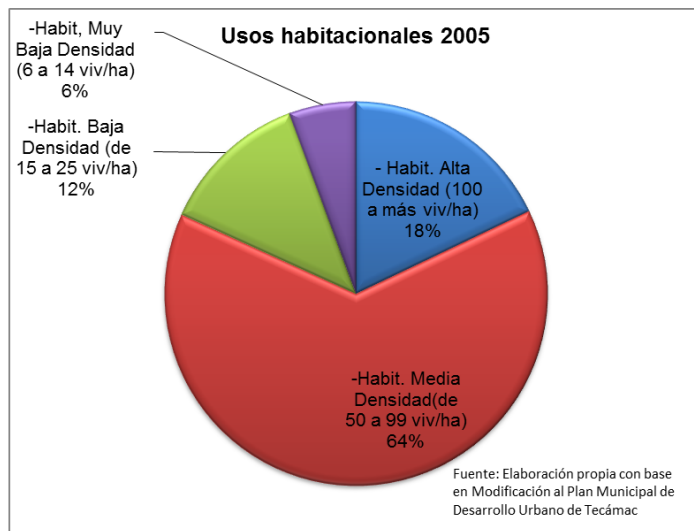
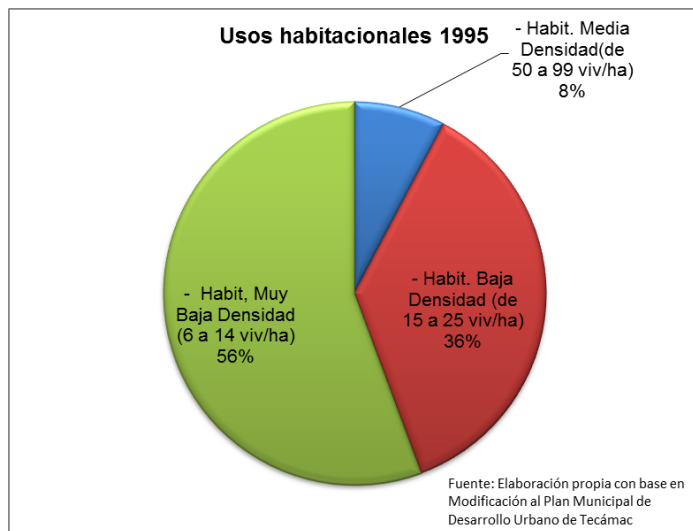
Asimismo en la zona Centro, se ubican industrias pequeñas y medianas, en realidad es poco significativo el uso de suelo industrial, debido a que Tecámac tiene una estructura económica terciarizada con una mínima participación del sector secundario.

Por otra parte es importante señalar que de 1995 a 2005, la superficie de uso industrial ha incrementado, de 0.28% a 1.44% de la superficie municipal durante el periodo señalado. Sin embargo, si consideramos el tipo de industria que se desarrolla en Tecámac, y que en realidad se trata de actividades que pueden ser contabilizadas como comerciales y de servicios, es decir, pertenecen al sector terciario, nos da una idea del impacto que han tenido los desarrollos inmobiliarios no sólo para el sector agrícola, sino también para el sector servicios, es decir, indirectamente, la superficie contabilizada como uso industrial, también se está destinando a uso comercial para las nuevas unidades habitacionales.

Para el 2005, los usos habitacionales, principalmente la vivienda de densidad media, se vuelven predominantes dentro de los usos urbanos y han desplazado al suelo agrícola.

De acuerdo a la densidad, es decir, del número de viviendas por hectárea se clasifican y se localizan en:

- **Uso habitacional de densidad alta (100 viv/ha).** Abarca una superficie de 900 Ha., se ubica al suroriente del municipio colindante con Ecatepec y Coacalco, denominado Conjunto Urbano los Héroes Tecámac y en la zona Centro en el Conjunto Urbano de Sierra Hermosa, en el Conjunto Urbano Villas del Real y en el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla.
- **Uso habitacional de densidad media (de 50 a 99 viv/ha).** Abarca una superficie de 300 Ha., se ubican principalmente en el fraccionamiento Ojo de Agua, Ozumbilla, San Pedro Atzompa, y San Francisco Cuatliquixca entre otros.
- **Uso habitacional de densidad baja (de 15 a 25 viv/ha).** Ocupa una superficie de 640Ha. y comprende básicamente las zonas asentadas en el entorno de la cabecera municipal.
- **Uso habitacional de densidad muy baja (6 a 14 viv/ha).** Cuenta con una superficie de 290Ha., corresponde a las zonas ubicadas al norte del municipio las cuales son Reyes Acozac, Santa María Ajoloapan, Santo Domingo Ajoloapan, San Pedro Pozohuacán y San Jerónimo Xonacahuacán.



A diferencia de 1995, en el primer lustro del presente siglo, la vivienda de densidad media representa el 64% del total y surge la vivienda de alta densidad, mientras que la de muy baja densidad que era predominante en el periodo anterior, disminuye de 56% a sólo 6% en 2005.

Lo anterior es resultado de la participación del capital inmobiliario en la producción de vivienda de interés social, puesto que al ser éste quien produce con la finalidad de obtener la máxima ganancia, reduce el tamaño de la vivienda, y por tanto nos encontramos con viviendas de densidad media y alta en el municipio.

3.4.2 Transformaciones en la Estructura Económica de Tecámac

Por otra parte, la estructura económica del municipio se ha transformado, traduciéndose en una mayor terciarización de la economía, y menor participación del sector agrícola, como resultado, por un lado de la tendencia a nivel nacional, y de la consecuente baja rentabilidad de este sector para el pequeño productor, y por otro lado, de la cada vez menor disponibilidad de tierras para uso agrícola, resultado de la proliferación de viviendas sobre éstas.

Lo anterior, se ve reflejado en la ocupación de la PEA en Tecámac. Para el año 2000, sólo 2.27% se encontraba en el sector primario; el sector secundario absorbía el 45.43%, en tanto que en el sector terciario se encontraba el 52.30% del total.

Como podemos observar, el sector más afectado fue el agrícola, debido a que la superficie sembrada se reduce, principalmente a partir del 2002, tal como se muestra en el siguiente cuadro.

Producción Sector Agrícola en Tecámac 2002-2009

Año	Producción obtenida anual(toneladas)	Superficie sembrada anual (hectáreas)	superficie cosechada anual (hectáreas)	valor producción(miles de pesos)
2002	154,126.87	10,252.00	8,960.00	62,612.97
2005	163,281.97	9,576.50	8,469.50	49,811.16
2007	55,993.70	8,661.00	8,591.00	52,279.63
2009	17,261.00	9,311.00	7,726.00	50,312.00

Fuente:elaboración propia con base en http://www.campomexicano.gob.mx/oeidrus_mex/

Para el período 2002-2009, observamos una reducción tanto en la superficie sembrada como en la superficie cosechada, pero sobre todo en el volumen y el valor de la producción.

Respecto a la producción obtenida en tonelada decreció en 89%; la superficie sembrada se redujo en 9.2%; mientras que la superficie cosechada disminuyó en 13.8% y el valor de la producción decreció en 19.6%.

Lo anterior, es una muestra de la baja rentabilidad del sector, debido en gran parte a la falta de apoyos por parte del Estado, así como por el papel que le toca desempeñar al pequeño productor dentro de la actual etapa del desarrollo capitalista aunado a la presencia del minifundio, resultado de las condiciones del reparto agrario.

En cuanto a la producción por tamaño de propiedad, de acuerdo al Programa Elemental de Asistencia Técnica (PEAT), el cual cuenta con un padrón de 529 productores, el 50.28% cultiva en superficies de menos de 2.5 hectáreas; el 26.08% siembra de 2.5 hectáreas y hasta 5 hectáreas; 16.07% cultivan en superficies de más de 5 hectáreas y hasta 10 hectáreas; en tanto que sólo 7.56% cultiva en superficies mayores a 10 hectáreas.

Como podemos observar el minifundismo es característico del sector agrícola municipal, lo que a su vez facilita la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional.

La distribución de las superficies sembradas por localidad es la siguiente:

Superficie sembrada por localidades y tamaño de superficie

Superficie Sembrada (Hectáreas)	Localidades
Menos de 2.5	Tecámac y Tecalco
De 2.5 y hasta 5	San Lucas Xolox, Reyes Acozac, San Pedro Potzohuacan, San Jerónimo Xonacahuacan, Santa María Ajoloapan y Santo Domingo Ajoloapan
Más de 5 y hasta 10	San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Francisco Cuautliquixca
Más de 10	N.D

Fuente: Elaboración propia con base en Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

La presencia del minifundio, vuelve más susceptibles del cambio en el uso de suelo, puesto que en varias de estas localidades en las que predominan las superficies de menos de cinco hectáreas, son en las que se han generado algunos de los conjuntos habitacionales.

Por otra parte, el comportamiento del sector secundario, en el caso de la manufactura con respecto al número de establecimientos, el municipio experimentó un incremento de 95 % puesto que pasó de 502 establecimientos en 1999 a 981 establecimientos en 2008, en tanto que el personal ocupado incrementó en 26%, puesto que pasó de 3999 a 5033.

Las actividades manufactureras más representativas para 1999 fueron la elaboración de productos lácteos con 8.6% de los establecimientos manufactureros, la fabricación y reparación de muebles con 8% y la confección de prendas de vestir con 6%.

Estructura económica de Tecámac 1999-2008

Sector		Año		
		1999	2004	2008
Manufactura	Establecimientos	502	615	981
	Personal ocupado	3,999	3,728	5,033
	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)			1,001,562
Comercio	Establecimientos	2,802	3,884	5,855
	Personal Ocupado	5,259	8,121	15,436
	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)			431,389
Servicios	Establecimientos	1,353	1,766	N.D
	Personal Ocupado	2,781	4,289	11,573
	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)			544,860

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Sistema Nacional de Información Municipal

Para el 2004, las actividades manufactureras más representativas son Industria Alimenticia (elaboración de productos de panadería y tortillas) con 47.47%, fabricación de productos metálicos con el 20.65% e Industria de la madera con el 6.66%.

Aunque INEGI no describe a detalle la actividad industrial desarrollada en Tecámac, si podemos deducir que se trata de pequeñas panaderías y talleres de carpintería, que nada tienen que ver con la gran industria, sino que también podrían ser contabilizadas como parte de la actividad comercial y de servicios.

En realidad, el comercio es la principal actividad económica del municipio. Durante el periodo 1999-2008, el número de establecimientos incrementó en 109%, el personal ocupado creció en 194%, siendo las actividades comerciales más importantes las relacionadas con el comercio al por menor. Esto se presenta justo en el período en que más unidades habitacionales fueron construidas, es decir, que con la llegada de los conjuntos habitacionales se ha incrementado la actividad comercial, puesto que una parte de ella se lleva a cabo dentro de los desarrollos inmobiliarios.

Algunas de las actividades comerciales realizadas dentro del municipio, en orden de importancia, de acuerdo al número de establecimientos, han sido: la venta de alimentos (47%); productos textiles y accesorios de vestir (10%); los artículos de ferretería, tlapalería y vidrios (9.58%) y venta de partes y refacciones para automóviles, camionetas y camiones (6.18%)

Cabe señalar que en personal ocupado es mayor la participación en comercio, mientras que en valor agregado es en servicios, debido a que una buena parte de

la población que llegó a vivir dentro de los desarrollos inmobiliarios participan de la actividad comercial al por menor, ya que la mayor parte de ésta se lleva a cabo dentro de los desarrollos inmobiliarios, y una gran cantidad de casas son destinadas para ese tipo de comercio.

De acuerdo al número de establecimientos, la segunda actividad más importante después del comercio, son los servicios, muchos de los cuales tienen estrecha relación con los servicios que demanda la población residente de los desarrollos inmobiliarios.

Los principales servicios, de acuerdo al número de establecimientos, que se generan en el municipio son: reparación y mantenimiento, y servicios personales (51.47%); servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas (25.39%); servicios de salud y asistencia social (9.23%); y servicios educativos (4.69%).

Como podemos observar la mayor parte de los establecimientos se dedican a la reparación y mantenimiento, y servicios personales. Aunque INEGI, no da una descripción detallada de lo que son la reparación y mantenimiento, así como los servicios personales, podemos deducir que se tratan de servicios que demanda la población de los desarrollos inmobiliarios y que tiene que ver con la reparación de sus casas, autos, etc.

Por otra parte, nos muestra que la cantidad de establecimientos de servicios educativos son insuficientes para la demanda de la población, aspecto que se corrobora posteriormente en el apartado de condiciones de vida población, en la parte tocante a la infraestructura educativa.

Lo descrito en este apartado, refleja claramente el cambio en la estructura económica, resultado de la llegada de los conjuntos habitacionales, puesto que es dentro de éstos donde se genera la mayor parte del comercio al por menor, así como el incremento en la demanda de servicios de mantenimiento y reparación, que se expresa en una mayor cantidad de establecimientos destinados a esta actividad.

Asimismo, observamos la menor participación del sector agrícola en la actividad económica de Tecámac, debido a la baja rentabilidad del mismo, así como a la cada vez menor disponibilidad de tierras destinada a este sector y que ahora se destinan a la construcción de viviendas.

Lo anterior, no es otra cosa que la expresión territorial de la acumulación por desposesión, debido a que terrenos de uso agrícola que dejaron de ser rentables, y que actualmente se incorporaron al mercado de tierras, están siendo llevados a un uso rentable por parte del capital inmobiliario, transformando su uso en habitacional.

De esta manera, se vuelve un círculo vicioso, en el que en un principio una parte de la superficie de uso agrícola que dejó de ser rentable, fue adquirida por el capital inmobiliario y cambió su uso a habitacional. Esto a su vez, provocó que el sector agrícola perdiera participación en la actividad económica del municipio, y por tanto fuera aún menos rentable, volviendo susceptible de transformación a otras tierras.

La transformación más importante que se presenta en la estructura económica del municipio, tiene que ver con la transformación de las relaciones productivas existentes.

En el caso del sector agrícola, la población ocupada en éste, deberá buscar empleo en otro sector. Mientras que en los sectores secundario y terciario, ahora se encuentran comandados en su mayoría por el capital transnacional.

Lo anterior se debe a que la creciente demanda de bienes y servicios por parte de la población residente de las nuevas unidades habitacionales, no logra ser satisfecha por la producción local, y ésta queda subordinada al capital transnacional.

De esta manera observamos que el capital inmobiliario no sólo transforma los usos de suelos, sino que también destruye las relaciones productivas y sociales existentes.

3.4.3 Dinámica demográfica

Por otra parte, es necesario señalar la dinámica demográfica que ha tenido el municipio a partir de los desarrollos inmobiliarios que se han generado dentro del mismo, puesto que esto implica la demanda de servicios que en su mayoría el gobierno municipal tendrá que cubrir.

Aunque el mayor crecimiento poblacional de Tecámac se presentó durante el periodo 1970-1980, y posteriormente comenzó a descender, es durante la primera década del presente siglo que nuevamente comienza a presentar altas tasas de crecimiento, incluso superiores a la estatal.

De 1990 al 2000, la TCMA fue de 3.44% superior a la estatal que fue de 2.93, no obstante para el periodo 2000-2005, la TCMA fue de 9.38, y de manera conjunta de 2000 al 2010 fue de 7.8%, mientras que la estatal fue de 1.5%, es decir, Tecámac tiene una población de 364,579, lo que representa el 2.4% de la población estatal, mientras que para el 2000 sólo concentraba el 1.3% de la población estatal.

Tecámac se colocó por arriba del porcentaje estatal como receptor de población, ya que para 2000 la entidad reportó 5.2% de población inmigrante proveniente de otros estados mientras que en el municipio fue de 6.1%.

Para 2005, el Estado de México reporta una inmigración de 3.47% mientras que el municipio lo hace en 11.98%. Durante este lapso más del 82% de los migrantes provinieron del D.F.

Como características generales de estos nuevos habitantes podemos señalar que para el año 2000, 36.45% de la población tiene como nivel de estudios primaria, 77.63% de la población total es empleado u obrero y 68.74% tiene un nivel de ingresos de entre 1 y 3 salarios mínimos.

Para 1980 concentraba 1.11% de la población, en 1990 1.25%, en 2000 1.32% y en 2005 concentra 1.93% de la población estatal.

Lo anterior ha repercutido en el grado de urbanización del municipio, el cual es superior al del Estado de México, tal como se muestra a continuación:

**Grado de Urbanización de Tecámac y el Estado de México 1990-2000
(Población en porcentaje)**

	Estado de México			Tecámac		
	1990	2000	2010	1990	2000	2010
Población urbana	71	73	71	67	75	96
Población no urbana	29	27	29	33	25	4

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo General de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Para 1990 todavía el 33% de la población del municipio se encontraba en localidades menores a 15 mil habitantes, sin embargo, para el 2010 solamente el 4% de la población se encuentra en este tipo de localidades, mientras que el 96% de la población habita en localidades urbanas.

Dicha dinámica obedece a la construcción de los desarrollos inmobiliarios en el municipio, orientados a la población de bajos ingresos, asimismo, los datos anteriores nos muestran las condiciones de vida y el grado de hacinamiento en el que vive la población.

3.4.4 Condiciones de vida de la población.

El acelerado crecimiento de la población presentado durante los últimos doce años, implica la demanda de servicios e infraestructura, que en este caso se traslada esta función al gobierno municipal, lo que va en correspondencia con las llamadas estrategias facilitadoras que señala Banco Mundial en *La Estrategia Global de Vivienda al año 2000*, y en el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico, en lo referente al suministro de infraestructura para la urbanización.

No obstante hasta el momento la infraestructura con la que cuenta el municipio no corresponde con las demandas de la población, principalmente en el caso de la dotación de agua así como de vialidades que permitan la comunicación entre el municipio y los lugares de trabajo y/o estudio de la población residente.

Respecto al sistema de dotación de agua potable de Tecámec se presta a partir de dos formas: el que se ofrece por parte del organismo municipal que consta de 22 pozos y el prestado por parte de los comités locales, consistentes en 9 pozos.

El 43% del total de los pozos, es decir, tanto los administrados por ODAPAS (Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento) como los administrados por los comités locales, abastecen a la zona sur, por ser ésta la que en los últimos años ha concentrado la mayor parte de la población y de las viviendas

En el caso de la zona centro es abastecida por el 32% de los pozos, en esta zona es donde mayor escasez de agua existe, puesto que en ella de los siete pozos existentes, seis de ellos presentan problemas, debido a que se trata en su mayoría de pozos antiguos y carentes de mantenimiento (PMDUT, 2007)

De acuerdo con la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), en el año 2002 el Municipio de Tecámec disponía de un caudal de 565 litros por segundo (L.p.s.) y la población municipal en este mismo año (aproximadamente 184 mil habitantes) generaba una demanda de 481 litros por segundo, con una dotación excesiva de 265 litros / habitante/ día, lo cual permitiría atender a un 16 % adicional del número de habitantes con la misma dotación antes mencionada.

No obstante, de ese periodo a 2010, el municipio tuvo un incremento en la población de 111%, es decir, de 172,813 habitantes pasó a un total de 364,579 habitantes, razón por la cual la dotación de agua es insuficiente.

Por otra parte, respecto a la infraestructura sanitaria, el municipio carece de un sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo doméstico e industriales, ya que éstas se vierten de manera directa al Gran Canal del desagüe el Dren San Diego y el canal Santo Domingo, ocasionando problemas de contaminación. Asimismo existen desalojos a cielo abierto en terrenos de la exhacienda de Sierra Hermosa y Ozumbilla.

En cuanto a la red de alcantarillado, el 21 % de los habitantes del Municipio carecen de este servicio. Las principales localidades que tienen una red de alcantarillado insuficiente son: Santo Tomas Chiconautla, la parte poniente de San Pedro Atzompa, la colonia Ampliación Esmeralda, y Santo Domingo Ajoloapan.

En cuanto a la recolección y disposición de desechos sólidos, el servicio de recolección de basura se encuentra concesionado, por lo que la población tiene que pagar una cuota voluntaria que va de los \$5 hasta los \$10.

De acuerdo con el INEGI, el volumen de la basura recolectada al 2009 es de 91 toneladas; sin embargo, lo preocupante es hacia donde se destinan los desechos sólidos, puesto que el municipio cuenta con tres tiraderos a cielo abierto.

Otro de los problemas a los que se enfrenta la población es la infraestructura carretera y el sistema de transporte.

Tecámac cuenta con vialidades regionales, primarias y secundarias, que lo conectan con otros municipios, como son: Temascalapa, Zumpango, Nextlalpan, Teotihuacán y Ecatepec, así como con el Distrito Federal.

No obstante, dada la localización de los desarrollos inmobiliarios, así como la cantidad de población que albergan, resultan insuficientes las vialidades. Asimismo, tanto el tiempo como el costo de transporte es elevado, ya que los habitantes tardan alrededor de dos horas para trasladarse a sus lugares de trabajo, gastan hasta un salario mínimo en transporte, mientras que ganan entre uno y tres salarios mínimos.

En cuanto al sistema de transporte empleado en el municipio, se presta a través de autobuses, combis, microbuses, taxis y más recientemente el Mexibús, que tiene un recorrido de Ojo de Agua a la estación del metro Ciudad Azteca, en este caso, no llega a donde se ubican los desarrollos inmobiliarios, por lo que la población incurre en un doble gasto al tener que tomar otro medio de transporte para llegar al Mexibús.

En cuanto al equipamiento educativo en el municipio se encuentra cubierto por todos los niveles. De acuerdo a los siguientes datos.

Cuadro 17

**Escuelas de Educación Básica, Media y Superior
en el municipio de Tecámac, Estado de México**

Nivel Educativo	Número de escuelas
Preescolar	123
Primaria	113
Secundaria	55
Profesional Técnico	2
Bachillerato	18
Universidad Tecnológica	1
Escuela Normal	1

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Anuario Estadístico del Estado de México, 2004, pág. 451

Para el 2009, INEGI sólo proporciona datos del número de planteles de nivel básico y medio superior, que son 363, pero no muestra datos de los planteles de nivel superior., asimismo, el gobierno municipal no ha hecho actualizaciones

respecto a este rubro, sin embargo, con la información disponible, podemos observar la falta de infraestructura educativa para la población, sobre todo si consideramos que la mayor parte de la población en este momento demanda educación básica y media superior, pero posteriormente demandará educación superior, la cual actualmente es insuficiente.

En el caso del equipamiento cultural, de acuerdo con INEGI, para 2009 el municipio contaba con 7 bibliotecas públicas con un acervo bibliográfico total de 29,087 libros, asimismo cuenta con una casa de cultura y un auditorio.

Esto muestra la falta de áreas para la educación y la cultura, así como para el esparcimiento, puesto que en el caso de áreas deportivas, existe sólo una unidad deportiva de cobertura regional.

Respecto al equipamiento para la salud y asistencia, el municipio cuenta con un total de 15 unidades médicas, las cuales se dividen de la siguiente manera:

Equipamiento para la salud, 2010

2010	Total	IMSS	ISSSTE	SEDENA	ISSEMYM	IMSS- Oportunidades	ISEM	DIF	IMIEM
TECÁMAC	15	0	1	ND	1	ND	12	1	0
De consulta externa	14	0	1	ND	1	ND	11	1	0
De hospitalización general	1	0	0	ND	0	ND	1	0	0
De hospitalización especializada	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Anuario estadístico del Estado de México 2010

Como podemos observar, dentro del equipamiento para la salud, se presenta la misma situación que en el resto de la infraestructura carretera, educativa, así como la dotación de agua, que resultan insuficientes dado el acelerado crecimiento demográfico que se viene presentando a partir de la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Por otra parte, es necesario señalar que, la generación de vivienda de interés social por parte del capital, a partir de los denominados desarrollos inmobiliarios, también ha tenido un impacto en la vida cotidiana en los habitantes del municipio, entendida ésta como “el conjunto de actividades que caracterizan la reproducción de los hombres particulares, los cuales, a su vez, crean la posibilidad de la reproducción social” (Heller, 1987:19)

De esta forma podemos observar que afecta tanto a la población que habita a las unidades habitacionales como a los campesinos que eran propietarios y que dadas las condiciones de baja rentabilidad del sector agrícola, decidieron vender.

Asimismo, estos desarrollos inmobiliarios irrumpen con la cotidianidad de los habitantes originarios del municipio al introducir relaciones urbanas entre estos y los nuevos habitantes, y al mismo tiempo trata de integrar a habitantes urbanos a un espacio donde existían previamente relaciones rurales.

En general, la construcción de los desarrollos inmobiliarios, ha provocado transformaciones en las condiciones de vida, incluyendo su cotidianidad de la población que ya residía en el municipio así como la que llegó a estas nuevas unidades habitacionales, dentro de las cuales, el capital inmobiliario se ha

encargado de introducir un nuevo estilo de vida, incluyendo patrones de consumo en habitantes cuyas actividades eran predominantemente rurales y que ahora se insertan en la vida urbana, mientras que aquellos que eran netamente urbanos ahora tienen que vivir en un ambiente urbano rodeado de un ambiente rural o semirrural.

Como podemos observar, las implicaciones de los desarrollos inmobiliarios son diversas, desde el ámbito económico hasta las condiciones de vida de la población, razón por la cual es indispensable entender las causas que originaron el problema, es decir, la terciarización de la economía del municipio, la acelerada urbanización y sus consecuencias, así como la falta de infraestructura que responda a las demandas de la población.

Es por ello que en el siguiente apartado, se analiza a la política de vivienda como forma de acumulación por desposesión, en el contexto de la globalización y su trascendencia en la transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac durante los últimos doce años.

3.5 La transformación del uso de suelo agrícola en Tecámac como resultado de la política de vivienda en el contexto de la globalización 2000-2012

Hasta este punto se han analizado las transformaciones que ha presentado el municipio tanto en su estructura económica como demográfica y urbana a partir de la construcción de los desarrollos inmobiliarios sobre tierras que eran principalmente de uso agrícola, sin embargo, es importante comprender que la transformación del suelo agrícola obedece a la necesidad del capital de salir de la crisis de sobreacumulación, al llevar a un uso rentable a terrenos que dejaron de serlo, en este caso terrenos agrícolas.

Es en este sentido que deben ser analizados los cambios a la política de vivienda y las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, los cuales forman parte de las políticas neoliberales, mismas que deben ser entendidas como formas que responden a las necesidades del proceso de acumulación capitalista.

La acumulación por desposesión permite la liberación de un conjunto de activos a un bajo costo que quedan a disposición del capital sobreacumulado, en este caso las tierras de uso agrícola, que dejaron de ser rentables en el actual patrón de acumulación se dio un vaciamiento productivo del suelo de uso agrícola, las cuales son llevadas a un uso rentable, transformándolas así en uso habitacional, dando de esta manera una salida a los excedentes de capital.

De esta forma es que a partir de las modificaciones a la política de vivienda así como al marco legal, se han establecido las condiciones para que el capital

inmobiliario encuentre una salida a la crisis de sobreacumulación a través de la construcción de viviendas de interés social, sobre suelos que eran de uso agrícola.

En otras palabras, la producción de vivienda de interés social en Tecámac, es una expresión territorial de la acumulación por desposesión, misma que no es exclusiva de este municipio, sino que es una tendencia que se presenta en México y en el resto de América Latina, la cual ha tenido consecuencias sobre el ordenamiento del territorio, pero sobre todo, en las condiciones de vida de la población.

Lo anterior muestra la importancia del estudio de los cambios en la política de vivienda y su impacto en el territorio, debido a que si tenemos claro que estos cambios obedecen a la dinámica de acumulación del capital inmobiliario, entonces podemos comprender la razón por la cual este tipo de desarrollos no responden a las necesidades de la población, sino que responden a la búsqueda de una solución a la crisis de sobreacumulación, y a la necesidad de maximizar la ganancia por parte del capital.

Tomando en consideración lo señalado, es que se deben buscar soluciones o propuestas alternativas a las transformaciones territoriales generadas a partir de la producción de los desarrollos inmobiliarios, que han tenido repercusiones tanto en la transformación de las relaciones sociales y productivas, como en las condiciones de vida de la población.

A través de esta investigación se muestra la necesidad de que el gobierno municipal asuma su responsabilidad en materia de planeación y ordenamiento

territorial que tome en consideración las necesidades de la población y las potencialidades del municipio, y no dejar al capital inmobiliario a cargo del ordenamiento territorial

Dentro de las necesidades más apremiantes de la población se encuentran la dotación de agua, medios de transporte masivos de calidad y bajo precio, así como la construcción de vialidades que permitan la comunicación del municipio no sólo con la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, sino al interior del mismo municipio, puesto que se trata de unidades habitacionales que se encuentran aisladas del resto del territorio municipal.

Como parte de la infraestructura se requiere de más hospitales, escuelas de nivel superior y bibliotecas, así como de espacios para el esparcimiento, el deporte y la cultura.

Un espacio que podría destinarse al esparcimiento y el deporte, aunque se trata de un área natural protegida, es el Parque Ecológico Sierra Hermosa, por lo que debe darse impulso a éste. Además de que dentro de éste podría generarse actividad turística y con ello la generación de empleo.

Por lo que, como parte de las potencialidades del municipio, debe considerarse el área de uso agrícola con la finalidad de que ésta no se extinga, así como programas de apoyo para este sector que ha dejado de ser rentable.

En el municipio aún existen 2,649.94 Ha. de uso agrícola, y 419 Ha. de uso pecuario, sectores de la actividad económica que deben ser apoyados a través de

una política pública que otorgue financiamiento y asistencia técnica, principalmente en las tierras de temporal que carecen de sistemas de riego

Asimismo, se requiere que el área urbanizable no programada sea utilizada para la dotación de infraestructura, educativa, de salud, y carretera, y no para la construcción de vivienda.

Es necesario que se regule la construcción de vivienda masiva, estableciendo la construcción de unidades habitacionales de menor densidad, sobre todo porque el municipio no cuenta con la infraestructura y los servicios necesarios para atender a la población ya existente, y mucho menos soportaría la llegada de más habitantes.

En resumen, podemos señalar que el municipio requiere de una adecuada planeación y ordenamiento territorial a cargo del gobierno municipal y no del capital inmobiliario, basado en las necesidades de la población y de las potencialidades de éste, traducido en un cambio en la política pública a través de programas de asistencia técnica y de financiamiento al sector agrícola, y de regulación de la construcción de los desarrollos inmobiliarios, que contemplen la dotación de infraestructura para la población residente.

Conclusiones

A través de esta investigación se analizaron las causas que provocaron la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional en Tecámac, a partir de los cambios a la política de vivienda y el marco legal en el contexto de la globalización, durante los últimos doce años, logrando establecer las siguientes conclusiones:

1. La globalización considerada como la actual etapa del capitalismo, ha provocado una reorganización de los procesos productivos y de la organización del trabajo, conllevando a una relocalización de estas actividades.

Con lo anterior, se da paso al surgimiento de nuevas regiones, producto de la relocalización de las actividades, presentándose así disparidades regionales, en las que algunas concentran la mayor parte de la actividad económica, de la infraestructura y consecuentemente de la población.

Este proceso de relocalización, se da en función de las necesidades de acumulación de capital, que en la búsqueda de las mejores condiciones para la obtención de ganancia dinamiza y refuncionaliza a las ciudades y zonas metropolitanas, mismo que se ve expresado en el surgimiento de ciudades y de zonas metropolitanas.

En el caso de México, continúa teniendo importancia la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, mientras que otras ciudades como Puebla, Querétaro, Pachuca, Tlaxcala, San Juan del Río y Toluca, cobran

importancia al generar las condiciones generales para la producción del gran capital, tanto nacional, como trasnacional.

Respecto a la región Norte, debido a la presencia de la industria maquiladora y la flexibilización del proceso productivo, surgen ciudades como Tijuana, Ciudad Juárez, Mexicali, Matamoros, Nogales y Piedras Negras, adquieren nueva importancia, por su cercanía con los Estados Unidos de América, consolidando nuestra dependencia e integración económica.

En cuanto a las ciudades portuarias y turísticas, presentan un fuerte dinamismo tanto en su actividad económica como poblacional, sobresaliendo Cancún, Acapulco, Puerto Vallarta, Oaxaca y Guanajuato como receptoras de turismo, como de inversiones de los grandes capitales, principalmente externos.

Otras ciudades importantes en esta etapa, debido a la especialización que tienen en cuanto a la producción de manufacturas son: Saltillo, Aguascalientes y San Luis Potosí, que también presentan una elevada tasa de crecimiento poblacional.

Como podemos observar, esa relocalización de las actividades, producto de la globalización ha provocado una reconfiguración del territorio, pero sobre todo el surgimiento y la expansión de ciudades, generando la presencia de procesos metropolitanos, de tal manera que, para 2010 de acuerdo con la delimitación de zonas metropolitanas realizado por el Consejo Nacional de

Población(CONAPO) y el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), el país cuenta con 59 zonas metropolitanas nacionales y 12 binacionales.

2. A su vez, la crisis de sobreacumulación presente dentro de esta etapa del capitalismo, misma que se expresa como excedentes de capital y de fuerza de trabajo, ha provocado que el capital busque una salida a ésta; es decir, llevar esos excedentes de capital y de fuerza de trabajo que se encuentran ociosos a un uso rentable, a través de diversos mecanismos, entre los cuales se encuentra la acumulación por desposesión.

La acumulación por desposesión, como ya fue explicado en el primer capítulo, no es otra cosa que el proceso de acumulación originaria permanente, que se expresa en la apertura de nuevas oportunidades rentables de inversión, al tener acceso a mercados así como a materias primas y fuerza de trabajo, más baratas, a través del despojo y posteriormente legitimado por el Estado.

De esta forma es como hemos observado, que al cambiar la modalidad de acumulación de capital, también cambia el territorio y consecuentemente los usos de suelo, al permitir la entrada del capital a nuevos mercados, así como nuevas esferas de la producción, e implícitamente a nuevos territorios. Es decir, la crisis conlleva a la configuración y reconfiguración del espacio en general y del espacio urbano en particular, al presentarse al

interior de éste la relocalización de las actividades y la refuncionalización del mismo.

3. En el caso de México, con la crisis del patrón sustitutivo, entra un nuevo patrón de acumulación basado en el despojo. Esta modalidad de acumulación, consiste en una serie de procesos que incluyen la privatización de la tierra, para incorporarla al mercado, con lo cual se presenta la expulsión por la fuerza de las poblaciones campesinas; así como la supresión de formas alternativas de producción y consumo. Otro proceso que se presenta es la deuda nacional y el sistema de crédito.

En el caso de México, lo anterior se expresó en las políticas neoliberales consistentes en: a) Disciplina presupuestaria; b) Cambio en las prioridades del gasto público, tanto de áreas productivas como áreas de asistencia social, así como infraestructura; c) Reforma fiscal; d) Liberalización financiera; e) Política de tipo de cambio; f) Liberalización comercial; g) Apertura a la inversión extranjera; h) Privatizaciones; i) Desregulaciones; y j) Derechos de propiedad, así como k) políticas de flexibilización de las condiciones laborales

Estas medidas permitieron la introducción del capital sobreacumulado en otras áreas de la producción.

En tales procesos el Estado, junto con los organismos financieros internacionales como Banco Mundial y Fondo Monetario Internacional, al igual que en la acumulación primitiva u originaria, han jugado un papel

fundamental, puesto que es a partir del Consenso de Washington, donde se impone a los países latinoamericanos, entre ellos México, un modelo de desarrollo basado en el mercado, mismo que requirió el establecimiento a escala mundial, de políticas de ajuste estructural.

4. Como parte de las políticas neoliberales, se presentan una serie de reformas constitucionales a los artículos 27 y 115.

En el caso del artículo 27 se elimina el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible de los ejidos; asimismo, en la ley agraria se establecen los mecanismos para la venta de los ejidos.

En el caso del artículo 115, se establecen nuevas facultades a los gobiernos municipales en materia de desarrollo urbano, dejando a cargo de éstos la planeación del territorio, utilizando como instrumento la zonificación.

De igual manera, se presentan una serie de cambios en el funcionamiento de los organismos pertenecientes al sistema institucional de vivienda, quedando como meros organismos financieros.

Con los elementos anteriores, se establecen las condiciones para la participación del capital inmobiliario en la producción de vivienda de interés social.

Por un lado, con las reformas constitucionales señaladas, se incorpora el ejido al mercado de tierras, quedando disponible para, primero transformar

la tenencia de la tierra y posteriormente transformar su uso. Asimismo, al dotar de facultades al gobierno municipal en materia de desarrollo urbano, éste se ha encargado de establecer la zonificación necesaria para la producción de desarrollos inmobiliarios por parte del capital.

A nivel nacional, se presenta una transformación del territorio, se incorporan tierras de uso agrícola a la expansión urbana, debido a que dejaron de ser rentables en el actual patrón de acumulación, transformado su uso a uso habitacional, siendo el capital inmobiliario el encargado de este proceso.

En otras palabras, el capital inmobiliario configura y reconfigura el territorio al transformar los usos de suelo, de acuerdo a las necesidades de acumulación.

5. Es así que podemos entender a la transformación del uso de suelo agrícola a uso habitacional, como un reflejo del cambio en el patrón de acumulación que tiene su sustento jurídico en la política de vivienda y en las reformas constitucionales a los artículos 27 y 115, así como a la ley Agraria.
6. En el caso de Tecámac, la transformación del uso de suelo, se presentó en respuesta al nuevo patrón de acumulación basado en la desposesión, apoyado en un nuevo sistema jurídico institucional de vivienda, que ha permitido al capital inmobiliario realizar las transformaciones en este territorio.

Lo anterior ha tenido repercusiones en el ámbito económico, al terciarizar la estructura del municipio, pero sobre todo, al introducir nuevas relaciones sociales de producción, comandadas por el capital transnacional.

Asimismo, la dinámica demográfica ha sido modificada, al acelerar el ritmo de crecimiento poblacional del municipio, mientras que la infraestructura y los servicios no crecen en la misma proporción ni en calidad.

Como parte de estos cambios, la estructura urbana también se ha transformado, producto del hacinamiento generado por estos desarrollos inmobiliarios, así como por la falta de infraestructura y servicios que el municipio no provee, obligando a la población a asumir un doble costo por ellos.

7. Dadas las implicaciones socioeconómicas, demográficas y urbanas, expresadas en el territorio de Tecámac, es que se hace evidente la necesidad de un cambio en la política pública que mitigue las problemáticas surgidas a partir de la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Dentro de la problemática que podemos señalar, se encuentra la falta de infraestructura y servicios, de calidad y acorde a la cantidad de población existente. Debido a que ésta asume un doble costo por los servicios que, tanto el municipio, como los desarrolladores no proveen.

Se trata de una población de bajos ingresos, que además destina una gran parte de éstos al pago de servicios como agua, recolección de basura,

transporte, salud, educación, entre otros. Asimismo, dentro de estas unidades no se contemplan lugares de esparcimiento.

Por lo que es necesaria una adecuada zonificación, que contemple el área de uso agrícola con la finalidad de que ésta no se extinga, así como programas de apoyo para este sector que ha dejado de ser rentable.

Se requiere que el área urbanizable no programada en vez de destinarse a la construcción de más viviendas, sea utilizada para la dotación de infraestructura y equipamiento de servicios educativos, de salud, y de vías de comunicación, tanto primarias, como secundarias.

El municipio necesita de vialidades y medios de transporte masivo y de calidad, que le permitan a la población la comunicación no sólo con el resto de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, sino al interior del mismo municipio.

Es necesario que se detenga la construcción de vivienda masiva, o bien que se establezcan unidades habitacionales de menor densidad, y que se regule su producción, con la finalidad de evitar la saturación del municipio, sobre todo porque éste no cuenta con la infraestructura y los servicios necesarios para atender a la población ya existente, y mucho menos soportaría la llegada de más población.

Se requiere de una planeación territorial que tenga como objetivo un adecuado ordenamiento del territorio con base en las potencialidades del municipio, tales como el sector agrícola, puesto que éste aun cuenta con

2,649.94 Ha. y con 419 Ha. de uso pecuario, sectores de la actividad económica que deben ser apoyados a través de una política pública que otorgue financiamiento y asistencia técnica, principalmente en las tierras de temporal que carecen de sistemas de riego.

Como parte de la infraestructura y los servicios, otro elemento fundamental, y que es omitido en muchas ocasiones, son las áreas culturales, de esparcimiento y para el deporte. Al carecer de este tipo de espacios al interior de las unidades habitacionales debe darse impulso al Parque Ecológico Sierra Hermosa, que aunque es área natural protegida, puede ser empleado como un espacio para el deporte y el esparcimiento.

En general, la planeación y el ordenamiento territorial, no debe dejarse en manos del capital inmobiliario, sino que el gobierno federal, estatal y municipal, deben asumir su responsabilidad a través de una política pública que contemple las necesidades de la población y las potencialidades del territorio, en este caso debe dar mayor apoyo al sector agrícola y regular la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Bibliografía

Amin, Samir (2006) Los desafíos de la mundialización. México: Siglo XXI editores

Ávila, José Luis (2006). La era neoliberal. México: UNAM

Azuela, Antonio (1998), "Planeación urbana y reforma municipal" en Normatividad Urbanística en las principales metrópolis de México, Garza, Gustavo y Fernando A. Rodríguez (coord.) México: El Colegio de México

Balderas Arrieta, Irma (2006). Mujeres trabajadoras en América Latina: México, Chile y Brasil. México: Plaza y Valdés

BBVA Bancomer. Situación inmobiliaria en México 2012

Boils, Guillermo (2002). El Banco Mundial y la política de vivienda en México disponible en [<http://hábitat.aq.upm.es/boletín/n29/agboi.html>]

Calva, José Luis. (1993) "La Disputa por la tierra. La reforma del artículo 27 constitucional y la nueva Ley Agraria". México: Fontamara

CIDOC, SHF, SEDESOL, CONAVI, Estado Actual de la Vivienda en México 2006

Cruz Rodríguez, María Soledad (2000) "Propiedad ejidal e impacto urbano" en Ciudades. Estructura, expansión y planeación urbana, No. 47, revista trimestral. México: Red Nacional de Investigación Urbana,

Dabat, Alejandro (2010). "Estado, neoliberalismo y desarrollo" en Estado y Desarrollo. Alejandro Dabat coord.. México: IIEC, UNAM

_____ (2000). Globalización, capitalismo actual y configuración espacial del mundo. En Globalización y Alternativas incluyentes para el siglo XXI. México: IIEC, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Facultad de Economía de la UNAM, Porrúa.

Esquivel Hernández, María Teresa (2006). Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales. En Colección Legislando la agenda social: La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas, Adriana Borjas Benavente Mónica Bucio Escobedo (coords.) México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

Flores Olea, Víctor (2004). Crítica a la globalidad. México: FCE. 3ª ed.

Garza, Gustavo y Martha Schteingart. (1984) Ciudad de México: Dinámica industrial y estructuración del espacio en una metrópoli semiperiférica. México: COLMEX

Gobierno del Estado de México, Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, Estado de México. Septiembre 2007

Gobierno del Estado de México, secretaría de Desarrollo Urbano [<http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos>, Junio 2010]

24. Gobierno del Estado de México (1984). El Suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano. Alfonso Iracheta coord. México: UAEM.

Granillo Bojorges, Nestor (1998). Tecámac: Monografía municipal. México: Instituto Mexiquense de Cultura, Asociación Mexiquense de cronistas municipales A.C.

Gutelman, Michel (1980). Capitalismo y Reforma Agraria en México, México: Era

Harvey, David (2007) Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica. España: Akal

_____ (2007) Breve Historia del neoliberalismo. España: Ediciones Akal

_____ (2004) El Nuevo imperialismo. España: Ediciones Akal.

_____ (1990) Los límites del Capitalismo y la Teoría Marxista. México: FCE

Heller, Agnes (1987). Sociología de la vida cotidiana. Barcelona: Península

Ianni, Octavio (2001) La Era del Globalismo. México: Siglo XXI editores

INEGI, Censo General de Población y Vivienda 2000, [http://www.inegi.org.mx/lib/olap/general_ver4/MDXQueryDatos.asp?#Regreso&c=10261, junio 2009]

_____, Conteo General de Población y Vivienda 2005, [http://www.inegi.org.mx/lib/olap/general_ver4/MDXQueryDatos.asp?#Regreso&c=10261, junio 2009]

INEGI, Censo General de Población y Vivienda 2010, [http://www.inegi.org.mx/lib/olap/consulta/general_ver4/MDXQueryDatos.asp?proy=cpv10_pt, enero 2013]

INEGI, Anuario Estadístico de México 2011 Tomo II

Jarquín, María Teresa y Carlos Herrejón Peredo (1995). "Breve historia del Estado de México" México: Fondo de Cultura Económica

Lenin, V.I. (1966), El Imperialismo fase superior del capitalismo, Pekín: Ediciones en Lenguas Extranjeras

López Paniagua, Rosalía (2004). Pobreza urbana y neoliberalismo en México. Formas de acceso a la vivienda y alternativas de política social. México:UNAM, CEIICH

Mandel, Ernest (1979) El capitalismo tardío. México: Era

Mandel, Ernest (1986). Las ondas largas del desarrollo capitalista: La interpretación marxista. Madrid: Siglo XXI editores

Martínez Rivera, Sergio Efrén y Rafael Monroy Ortiz (2009) La expansión urbana sobre el campo mexicano. La otra cara de la crisis agrícola, Revista Estudios Agrarios, México

Marx, Karl (1999), El Capital, T. I, México: Fondo de Cultura Económica 3ª edición, México, 1999
_____ (1976) TIII, México: Siglo XXI editores

México, Ley Agraria, de 26 de febrero de 1992, Diario Oficial de la Federación

Moreno Pérez, Orlando Eleazar (2010). La crisis actual del capitalismo: fin del modelo de acumulación por desposesión y su impacto en el territorio. Ponencia presentada en el VII Encuentro Multidisciplinario de la Fes Aragón

_____ (2008). Desarrollo Económico y Urbanización en el Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1980 – 2010. México: UNAM, Miguel Ángel Porrúa.

Perzabal, Carlos (1988). Acumulación de capital e industrialización compleja en México. México: CIDE, Siglo XXI editores

Pradilla Cobos, Emilio (1994) Las Reformas al artículo 27 constitucional y la cuestión agraria. *El artículo 27 y el desarrollo urbano*, Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México

Puebla Cadena, Claudia (2006) Las instituciones públicas de vivienda en México. En Colección Legislando la agenda social: La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas, Adriana Borjas Benavente Mónica Bucio Escobedo (coords.) México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

_____ (2002). Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México. México: El Colegio de México.

Ramírez Favela, Eduardo (2001) La Propiedad del Suelo y sus Mecanismos de Incorporación al Desarrollo Urbano. En Mecanismos de incorporación del suelo al desarrollo urbano. Fausto Brito, Adriana (Coord.). México: CONACYT, Universidad de Guadalajara

Ramírez Rosell, Eduardo (2001) Tierras Ejidales y Comunales en el Desarrollo Urbano. En Mecanismos de incorporación del suelo al desarrollo urbano. Fausto Brito, Adriana (Coord.). México: CONACYT, Universidad de Guadalajara.

Rosenzweig Fernando, Rosaura Hernández, et.al. (1987) “Breve historia del Estado de México” Gobierno del Estado de México, México: El Colegio Mexiquense

Rubio, Blanca (2001). Explotados y excluidos: los campesinos latinoamericanos en la fase agroexportadora neoliberal. México: Plaza y Valdés

Sánchez Corral, Javier (2012). La vivienda “social” en México. México: Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión

Sánchez Ríos, Ruth América (2010). Análisis sobre la localización del Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac, Estado de México, y sus repercusiones en las condiciones de vida de sus habitantes, 1998-2010. Inédita. México. Tesis

presentada para obtener el grado de Maestra en Urbanismo. Facultad de Arquitectura, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM. Tutor: Esther Maya Pérez

Santos, Boaventura de Sousa (2005). Los procesos de globalización en El Milenio huérfano. Madrid: Trotta

Sassen S., (2007) El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: empujando las opciones de políticas y gobernanza, EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, vol. XXXIII, núm. 100, diciembre 2007

Schteingart, Martha y Beatriz García (2006) Nuevas políticas de vivienda en México. Nuevas relaciones entre sector público y privado y retos para el futuro. En Colección Legislando la agenda social: La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas, Adriana Borjas Benavente Mónica Bucio Escobedo (coords.) México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

Sotelo Valencia, Adrián (2003). La reestructuración del mundo del trabajo. México: UOM, ENT, ITACA

_____ (1999). Globalización y Precariedad del Trabajo en México. México: Ediciones El Caballito.

_____ (1993). México: Dependencia y Modernización. México: Ediciones el Caballito.

Valenzuela Feijóo, José (1991). Crítica del Modelo Neoliberal. México: UNAM

_____ (1986). El capitalismo mexicano en los ochenta. México: ediciones Era