

29.18
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES



**EL PAPEL DE LOS FRACCIONADORES "CLANDESTINOS" EN EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA CIUDAD DE MEXICO. EL CASO DE SAN MIGUEL TEOTONGO.
1972-1983.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN SOCIOLOGIA

P R E S E N T A:

MARIA DEL ROCIO CORONA MARTINEZ

MEXICO, D. F.

1984.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

I N D I C E

Introducción.

Pág.

PARTE I. MARCO TEORICO.

Cap. 1. LA URBANIZACION CAPITALISTA.

- 1.1. Urbanización capitalista. Estructura urbana y utilización del espacio urbano. Definición. 1
 - 1.1.1. "Estructura urbana". 4
 - 1.1.2. Consumo urbano y consumo social urbano. 4
 - 1.1.3. Elementos de carácter económico y actividades que integran la estructura urbana. 8
- 1.2. Agentes productores de la ciudad que determinan el proceso de urbanización. 12
 - 1.2.1. Sistema inmobiliario capitalista. Capital y promoción inmobiliaria. 16
- 1.3. Movimientos urbano populares. 20
- 1.4. Políticas urbanas del Estado. 25

Cap. 2. RENTA Y PRECIO DEL SUELO COMO ELEMENTOS EN LA CIUDAD CAPITALISTA.

- 2.1. Un bien sin valor. 28
- 2.2. Formación de la oferta y la demanda. 30
- 2.3. Renta del suelo, su precio y especulación. 31
 - 2.3.1. El caso francés. 34
- 2.4. El problema del propietario territorial. 36

Cap. 3. PROBLEMA DEL SUELO Y PROMOTORES INMOBILIARIOS EN EL CONTEXTO LATINOAMERICANO.

- 3.1. El problema del suelo y los promotores inmobilia-

	<u>Pág.</u>
rios: el caso de América Latina.	45
3.2. Agentes liberadores del suelo.	59
3.3. Experiencias históricas concretas.	61
3.3.1. El caso de México.	61
3.3.2. El caso de Lima.	66
3.4. Problemas y perspectivas de análisis concreto.	68
 PARTE II. LA URBANIZACION EN MEXICO.	
Cap. 1. ANTECEDENTES GENERALES.	
1.1. Factores explicativos de la problemática habitacio- nal en México y desarrollo de los fraccionadores "clandestinos": a) proceso de metropolización, b) po- líticas estatales, c) segregación espacial, d) pro- piedad y tenencia de la tierra.	75
1.2. Regularización de la tenencia de la tierra.	
Cap. 2. ESBOZO GENERAL DE LA SITUACION ACTUAL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO.	
2.1. Situación actual.	104
2.2. Desarrollo de la Delegación de Iztapalapa D. F., y del Municipio de Los Reyes la Paz, estado de México.	108
2.3. Ubicación de la zona de estudio: San Miguel Teotongo.	116
 PARTE III. EL PAPEL DE LOS FRACCIONADORES "CLANDESTINOS" EN EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA CIUDAD DE MEXICO. EL CASO DE SAN MIGUEL TEOTONGO. (1972-1983).	
Cap. 1. ANTECEDENTES HISTORICOS.	
1.1. Distribución de la tierra durante la época Colonial, Segundo Imperio y Revolución.	125
1.2. Documentos existentes sobre la propiedad de Los Re-	

	<u>Pág.</u>
yes la Paz.	132
Cap. 2. SURGIMIENTO DE SAN MIGUEL TEOTONGO. HISTORIA A TRAVES DE LA VOZ DE LOS PROTAGONISTAS DEL FRACCIONAMIENTO.	163
Cap. 3. ANALISIS DE LOS FRACCIONADORES DE SAN MIGUEL TEOTONGO. SERIES Y CUADROS.	224
3.1. Origen social.	228
3.2. Propiedad y usos del suelo.	237
3.3. Tiempo operando, venta clandestina, y forma en que se llevó a cabo el proceso de poblamiento en SMT.	243
3.4. Número de metros cuadrados, fijación del precio y tipo de ganancia.	254
3.5. Inversión realizada en obras de urbanización. Y otros negocios a partir del fraccionamiento de SMT.	261
3.6. Status social y forma de vida o movilidad social.	275
3.7. Agrupación de fraccionadores, alianzas y contradicciones entre ellos.	278
3.8. Participación política y cargos públicos.	288
3.9. Nexos con el poder político y gobierno. Acciones ejercidas por alguna autoridad en contra de los fraccionadores "clandestinos".	293
3.10. Lazos y nexos de los fraccionadores con los habitantes de la colonia San Miguel Teotongo.	303
3.11. Posición e ideología de los fraccionadores con respecto al asentamiento de SMT.	309
3.12. Posición ante la tenencia y regularización del suelo en San Miguel Teotongo.	311
3.13. Actuación ante los límites territoriales de San Miguel Teotongo.	317

INDICE DE CROQUIS, PLANOS Y CUADROS.

	<u>Pág.</u>
CROQUIS III-1. Reducciones de Indígenas.	127
PLANO III-2. Linderos de Los Reyes conforme a los Títulos Primordiales de 1708-1709.	141
PLANO III-3. Dotación de ejido al pueblo de Los Reyes y su barrio Tecamachalco (1926).	146
PLANO III-4. Tierras Ejidales y Comunales que el poblado - de Los Reyes la Paz reconoce como tales desde 1967.	152
PLANO III-5. Polígonos de Confirmación y Titulación de Bienes Comunales del poblado Los Reyes la Paz - (1976).	159
CUADRO III-1. Tierras propias de Los Reyes y su barrio Tecamachalco, 1921.	144
CUADRO III-2. Posesión provisional de las tierras dotadas - al pueblo de Los Reyes y su barrio Tecamachalco, 1925.	144
- - - - -	
CUADRO 3.1. Características de origen social de los fraccionadores clandestinos de SMT.	229
CUADRO 3.2. Grado de educación adquirida por los fraccionadores clandestinos de San Miguel Teotongo.	229
CUADRO 3.3. Tipos de empleos desempeñados en la niñez por los fraccionadores en el Municipio de Los Reyes	

	la Paz, estado de México.	230
CUADRO 3.4.	Características de las labores desempeñadas por los fraccionadores, anteriores a la venta clandestina de SMT.	232
CUADRO 3.5	Relación de fraccionadores propietarios de terrenos con el núcleo agrario del Municipio de Los Reyes la Paz.	233
CUADRO 3.6.	Cargos desempeñados por los fraccionadores dentro del núcleo agrario ejidal-comunal del municipio de Los Reyes la Paz.	236
CUADRO 3.7.	Formas de adquisición de tierras por parte de los fraccionadores en el área que corresponde a SMT.	238
CUADRO 3.8.	Usos del suelo anteriores al fraccionamiento de SMT.	240
CUADRO 3.9.	Causas por las que los "pequeños propietarios" dejaron de sembrar en SMT (1970-1978).	241
CUADRO 3.10.	Motivos por los cuales los "pequeños propietarios" vendieron las tierras ocupadas actualmente por la colonia SMT.	242
CUADRO 3.11.	Años establecidos según el inicio de la venta de lotes en SMT. (1972-1981).	245
CUADRO 3.12.	Lugar de registro de los fraccionadores de SMT.	246
CUADRO 3.13.	Pago realizado para poder llevar a cabo el frac	

cionamiento de SMT. 247

CUADRO 3.14.	Formas de realizar las ventas en el fraccionamiento de SMT.	252
CUADRO 3.15.	Tipología y clasificación de los fraccionadores de SMT.	254
CUADRO 3.16.	Extensión de tierra que le corresponde a cada uno de los fraccionadores de SMT.	255
CUADRO 3.17.	Número aproximado de lotes vendidos por los fraccionadores en SMT entre 1972-1983.	256
CUADRO 3.18.	Tabulación de precios por m ² en SMT de 1972 a 1983.	257
CUADRO 3.19.	Motivos por los cuales los fraccionadores de SMT vendieron los lotes a determinado precio.	257
CUADRO 3.20.	Causas por las que cambia el precio del suelo en SMT de acuerdo a la opinión de los fraccionadores.	258
CUADRO 3.21.	Porcentajes de pagos realizados por los colonos a los fraccionadores de SMT (1972-1983).	260
CUADRO 3.22.	Inversión realizada en obras de urbanización y servicios por parte de los fraccionadores de SMT entre 1974 y 1978.	263
CUADRO 3.23.	Inversión realizada por los fraccionadores en los terrenos subdivididos que se ofrecieron en venta en SMT. 1972-1983.	266
CUADRO 3.24.	Otros negocios de los fraccionadores a partir de la subdivisión de lotes en SMT.	273

CUADRO 3.25. Tendencias de reproducción de los fraccionadores clandestinos de SMT en otras zonas cercanas al Municipio de Los Reyes.	273
CUADRO 3.26. Forma de vida actual de los fraccionadores Clandestinos en diversos ámbitos de la economía.	274
CUADRO 3.27. Problemas entre los fraccionadores desde el surgimiento hasta la consolidación de SMT (1972-1982).	280
CUADRO 3.28. Repercusiones que trajo al interior de los pequeños propietarios la formación de la colonia STM.	282
CUADRO 3.29. Actitud de los pequeños propietarios hacia la apertura de nuevas áreas de venta en SMT.	282
CUADRO 3.30. Nexos entre fraccionadores y entre éstos y autoridades actuales del Municipio de Los Reyes la Paz.	285
CUADRO 3.31. Grado de agrupación entre los fraccionadores de SMT (1982-1983).	288
CUADRO 3.32. Pertenencia al PRI, de los fraccionadores clandestinos de Los Reyes la Paz (1943-1983).	289
CUADRO 3.33. Labores y cargos públicos desempeñados por los fraccionadores clandestinos en su carácter partidario (PRI).	291
CUADRO 3.34. Aspiraciones políticas de los fraccionadores clandestinos de SMT.	292
CUADRO 3.35. Actitud de las autoridades frente a la labor de los fraccionadores clandestinos, 1972-1983.	297
CUADRO 3.36. Acciones ejercidas por alguna autoridad en contra de los fraccionadores (1972-1982).	299

CUADRO 3.37.	Relaciones y nexos de los fraccionadores clandestinos con los colonos de SMT (1973-1983).	306
CUADRO 3.38.	Afinidad entre colonos y fraccionadores clandestinos de SMT.	307
CUADRO 3.39.	Actitud de los colonos de SMT en relación a los fraccionadores clandestinos de la zona.	307
CUADRO 3.40.	Posición e ideología de los fraccionadores clandestinos con respecto a la colonia SMT.	310
CUADRO 3.41.	Posición de los fraccionadores clandestinos ante la regularización del suelo en SMT.	312
GRAFICA 3.42.	Extensión de tierra sin vender que aún poseen los fraccionadores clandestinos en SMT (1983).	313
CUADRO 3.43.	Participación de los fraccionadores clandestinos en la regularización de la tenencia de la tierra en SMT.	315
CUADRO 3.44.	Posición de los fraccionadores clandestinos ante el derecho de prescripción positiva a colonos de SMT.	315
CUADRO 3.45.	Alianza entre fraccionadores y colonos ante la regularización de la tenencia de la tierra en SMT.	316
CUADRO 3.46.	Participación de los fraccionadores en la determinación de los límites jurisdiccionales de SMT.	318
CUADRO 3.47.	Expectativas de los fraccionadores clandestinos ante los límites jurisdiccionales de SMT.	319

CARACTERISTICAS Y CONCLUSIONES GENERALES. 321

APENDICE: A) Metodología aplicada. 350

B) Listado de problemas e hipótesis de investigación. 373

C) Cuestionarios: a) Fraccionadores, 380

b) Funcionarios públicos. 390

D) Documentös 394

BIBLIOGRAFIA 422

INTRODUCCION

El objetivo general de la tesis que a continuación presentamos, consiste en analizar el papel que han desempeñado los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México durante 1972-1983. Para ello elegimos el caso de estudio que representa la colonia San Miguel Teotongo, localizada en la línea divisoria de la Delegación de Iztapalapa y el Municipio de Los Reyes la Paz.

El origen del presente trabajo se remonta a la necesidad de profundizar en el conocimiento de estos agentes urbanos, que en buena medida, han incidido en el trazado actual -sobre todo en la periferia- de la ciudad de México, y que representan en la actualidad un problema candente en el crecimiento de la mancha urbana. En la distribución de las "colonias populares" asentadas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se puede observar que dicho tipo de urbanización corresponde a más de la mitad del área urbana total, y que las concentraciones mayores se localizan al norte y oriente de la ciudad. Lo cual ha dado pauta a comentarios como el de Carlos Monsivais: "-En caso de que usted se extravíe en el norte de la ciudad de México, siempre le queda el recurso de establecerse allí y fundar un hogar". Cosa que no es tan fácil. Los fraccionadores de colonias populares toman importancia en cuanto surge la necesidad de un sitio para el "consumo habitacional", y a la vez, de hacerse de un patrimonio por parte de las capas populares de la población que no tienen acceso al mercado inmobiliario formal capitalista. Es entonces cuando entran en relación con los fraccionadores "clandestinos" que trafican con terrenos ejidales, comunales, o propiedad de la Nación que

resultan ser inenajenables pero que estos agentes adquieren un poder de enajenación sobre ellos.

En la gestación y desarrollo de esta tesis desempeñó un papel decisivo el Profesor Manuel Perló, quien ya desde su tesis de licenciatura planteaba los antecedentes históricos de los fraccionadores "clandestinos" en la ciudad de México, y existía la inquietud por ir más allá de los años treinta y rescatar la función que han desarrollado estos agentes urbanos en las últimas décadas. La importancia capital de profundizar sobre el tema hacía necesario un estudio de caso, pero sobre todo con un enfoque diferente al que por lo regular se recurre al abordarlos: a los colonos o a terceras personas; así que a sugerencia del Profesor Perló la investigación se realizó bajo la perspectiva de estudiar a los propios fraccionadores "clandestinos" como los principales sujetos de análisis. La experiencia obtenida en San Agustín Ecatepec, y en una práctica de campo realizada a San Miguel Teotongo además de la revisión de una tesis profesional que estudia este último sitio, motivaron al estudio de estos agentes tomando el caso de la colonia San Miguel Teotongo. Lo anterior y la dirección del Profesor Manuel Perló hicieron posible esta investigación, iniciada a partir de los semestres de Taller de Investigación Sociológica sobre problemas urbanos, que el mismo Profesor dirigió en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM.

En la realidad este tema ha sido poco estudiado, por lo mismo existe una falta de claridad, de categorías y conceptos en torno a estos agentes, si bien la tesis de licenciatura de Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma trata de avanzar en la caracterización del frac-

III

cionador "clandestino", todavía falta mucho por hacer. Lo anterior me llevó a plantear la investigación en donde lo relevante es lo político, lo ideológico y lo social más que lo económico, aunque esto último tiene gran importancia en nuestro trabajo. El problema se abordó a partir del instrumental teórico del Materialismo Histórico, particularmente del desarrollado para el Modo de Producción Capitalista.

Con respecto a los alcances y limitaciones de la investigación, que si bien no se trata de una primera aproximación al tema, sí plantea una metodología distinta para abordar el mismo, y creemos que esto ofrece nuevas alternativas de investigación dentro de la perspectiva marxista. Ello no significa que pretendamos presentar una visión acabada del fenómeno y mucho menos conclusiones definitivas, sino más bien plantear una serie de tesis e hipótesis de trabajo como resultado de nuestra investigación que puedan ser retomadas por futuras investigaciones.

Originalmente en este estudio, se pensó incluir una parte especial en la que se presentara una o dos historias completas de fraccionadores, desde su origen, niñez, primer trabajo y demás pasando por el fraccionamiento de San Miguel Teotongo hasta nuestros días. Se desistió de esta idea, primeramente, ante la falta de niveles teóricos medios que permitieran abordar el estudio y manejar los datos de manera objetiva, y, segundo, la limitación de espacio dada la extensión que llevaría esto y la necesidad de concederle prioridad al análisis estadístico de la información. Lo mismo ocurrió en términos de carencia de instrumental teórico medio que me permitiera ubicar y explicar la importancia de relaciones primarias en los

IV

agentes estudiados (como familiares, compadrazgo, amistad, identificación por el lugar de origen, etcétera), que son relaciones que se sobreponen a una simple relación de clases, y que corresponden a un vínculo más sutil pero a la vez más profundo, que en un momento preciso toman gran fuerza y preponderancia en las decisiones, en el respeto por las zonas de venta, en la estipulación de los precios del suelo, en la apertura de nuevas áreas de venta, y demás. Por consiguiente, gran parte del material obtenido se quedó archivado esperando una mejor ocasión para ser presentado.

Finalmente no me resta más que agradecer a los que de un modo u otro hicieron posible esta investigación, que como cualquier otra debe ser interdisciplinaria. Así pues, primeramente al Lic. Manuel Perló, de quien me liga una gran deuda, y que como maestro y amigo siempre me brindó su apoyo y la libertad para emplear los métodos y técnicas que más me convinieran; y que mantuvo el asesoramiento desde el principio al fin de esta investigación. Al Lic. Emilio de la Fuente Severino que con sus recomendaciones y estímulo asesoró el primer capítulo de la parte III de este trabajo. A Gustavo López que gracias a sus sugerencias pude elaborar una buena parte de los cuadros estadísticos. Asimismo a los Maestros, Bernardo Navarro y Pedro Motezuma, que indirectamente -mediante la información de sus tesis-, me fueron de gran ayuda.

Agradezco también, la información y el apoyo brindado por los fraccionadores y demás pequeños propietarios, comuneros y ejidatarios; en especial al Lic. Alfredo Castillo Neyra y a Don Adrián Cas-

~~tañeda -quienes a pesar de pertenecer a grupos antagónicos-~~, me -- permitieron el acceso a sus archivos personales, a las juntas -- cerradas de la Pequeña Propiedad, y sobre todo -además del cúmulo de información- que gracias a ellos se me permitió el acceso a las -- autoridades del Municipio de Los Reyes la Paz y del gobierno del estado, y demás relaciones importantes que se lograron establecer de acuerdo a su intervención.

Se agradece la colaboración tan valiosa de los colonos de San Miguel Teotongo, principalmente de la Asociación de esa zona, que - gracias al intercambio de información pude ubicar a personajes en - momentos precisos de mi investigación. Por último, agradezco a los amigos y en particular a mis padres el estímulo dado a este trabajo.

A continuación presentamos la estructura de esta tesis. Pero - antes, los aspectos que no se trataron en la parte teórica: la fuerza de trabajo y condiciones de su reproducción, empleo, desempleo y ejército industrial de reserva. Lo cual requería ubicar al régimen específico de producción, el desarrollo a él inherente de la fuerza productiva del trabajo, y los cambios que este desarrollo determina en cuanto a la composición orgánica del capital. Si bien dichos aspectos son importantes, no son relevantes en nuestro tema de investigación; incluso la reproducción capitalista y sus agentes que están insertos en el proceso urbano-capitalista, no es lo que nos interesa, sino solamente y para efectos de esta tesis: estudiar a los agentes propietarios del suelo que desempeñan un papel como fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad - de México. En seguida se enuncia a groso modo el contenido de esta investigación.

VI

Decidimos dividir nuestro trabajo en tres partes: un marco teórico abstracto, un marco latinoamericano y, un marco con el caso de México. Así pues, en el primer capítulo de la parte I iniciamos con la urbanización capitalista, y partimos de ella por corresponder al marco teórico más general que existe, en los siguientes capítulos se pretende ir descendiendo a niveles menos abstractos. En este capítulo se presenta la ciudad como forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas, tomándola con mucho cuidado dada la revisión actual en torno a si existe o no dicha asociación. En este esquema general vemos que la búsqueda de la ganancia privada se opone a la formación del sistema espacial de elementos que forman el valor de uso complejo, tanto en lo que atañe a las infraestructuras de la producción y de la circulación como a los equipamientos colectivos de consumo. Dicha contradicción puesta de manifiesto en el espacio de ese modo de producción, va a engendrar históricamente, formas siempre nuevas de socialización: la estatal y la monopolista de la formación de los valores de uso urbano. En este mismo capítulo, con el fin de ir dejando de lado la generalidad e ir desglosando sus particularidades, se define "lo urbano" y quiénes ocupan esa forma particular de espacio. Se inserta el consumo urbano y el consumo social urbano, y sus relaciones más relevantes con los detentadores de estos medios. Se exponen algunos de los conflictos sociales más generales que surgen a partir de las contradicciones de la "estructura urbana". Así como los elementos de carácter económico y actividades que integran la "estructura urbana", esta parte es importante para nuestra investigación, pues más adelante en el desarrollo de la misma, se verá cómo los fraccionadores "clandes

"clandestinos" son agentes urbanos que participan en dichas actividades dentro del sistema económico, actividades que resultan fundamentales - para el consumo social de la población de más bajos recursos.

Siguiendo con cierta lógica, introducimos a los agentes (propietarios del suelo) productores de la ciudad que determinan el proceso de urbanización; se hace una distinción entre cada uno de los que conforman a los propietarios de predios urbanos. El sistema inmobiliario capitalista, capital y promoción inmobiliaria; se incluye por supuesto la industria de la construcción, y todas las otras actividades capitalistas que intervienen en el ciclo de conjunto del capital en el sector. Todo ello para compararlo con nuestro agente, quien no realiza inversión alguna de capital sobre el predio, pero sí en aspectos o actividades paralelas (en el mismo circuito) a su papel -- "clandestino". Los movimientos urbano populares, que ponen de manifiesto las acciones colectivas de sectores de la población en defensa y mejoramiento de sus condiciones de vida, enfrentándose a los detentadores de los medios de consumo y al Estado como su representante colectivo. Esta parte es más que nada la sustentación teórica de las acciones que realizaron los pobladores de nuestra zona de estudio con el fin de disminuir el poder y control de los fraccionadores "clandestinos", a la vez de presionarlos y arrancarles mejoras para la colonia, así como incidir en acciones del Estado (a nivel de la Delegación de Iztapalapa) en favor de sus intereses. Por ello se pone al final de este capítulo, las políticas urbanas del Estado.

Capítulo 2. La renta y precio del suelo como elementos en la ciudad capitalista. En este capítulo creemos necesario sistematizar y explorar algunas ideas con el fin de sustentar la presente inves-

tigación. Primeramente es básico para la elaboración de nuestro marco teórico, recurrir al estudio de Christian Topalov sobre la paradoja de un bien sin valor, es decir, el problema del suelo en las ciudades capitalistas a partir del análisis de la formación de los precios de los terrenos. La formación de la oferta y la demanda, cuya importancia reside en constatar en nuestra investigación si es esta última la que determina el precio de la primera. En la renta del suelo urbano, su precio y especulación, se profundiza en los tipos de renta: la diferencial y la absoluta, mismas que serán la clave para conocer cual es la que se apropia el fraccionador "clandestino" y en qué momento, del proceso de poblamiento y consolidación del asentamiento. En cuanto a retomar el caso francés, se debe a que nuestro principal teórico, deja establecido que el promotor inmobiliario es el agente determinante en las metrópolis capitalistas del mercado del suelo urbano. Divergimos al comprobar que corresponde específicamente al caso de Francia, pues aunque se puede decir que existen promotores inmobiliarios en México y que se han desarrollado en gran parte del proceso de urbanización, a nuestro juicio no es la forma principal de la mayor producción habitacional en México (si bien a nivel de inversión económica vemos que cuantitativamente es la más importante), sino que existen otros agentes con distintas características -a los cuales se aboca la presente investigación-, principalmente político-ideológicas ligadas a las económicas, de la apropiación del suelo, diferentes de la que se da en aquel país.

Por último, el problema del propietario territorial, que nos lleva a abordar el otro aspecto del mercado: el problema del propie

tario territorial o problema de la formación de la oferta, ya que un aspecto nos lleva al otro y viceversa. Ver lo que determina el comportamiento en el mercado de los propietarios del suelo, es una tarea bastante ardua. Nos encontramos que los estudios empíricos al respecto son relativamente escasos; lo cual limita mucho la posibilidad de desarrollar el estudio teórico respecto a estos personajes. Ante la aridez teórica, retomamos las ideas que Tapalov expone en una serie de hipótesis algo abstractas basadas en la noción jurídica de propiedad, misma que oculta una pluralidad de relaciones socioeconómicas concretas. Entonces plantea que existen dos grandes categorías de propietarios del suelo: los capitalistas y los no-capitalistas, y lo que ésto conlleva. Lo cual nos explicará la lógica de ese intercambio.

Capítulo 3. Problema del suelo y promotores inmobiliarios en el contexto latinoamericano. En este capítulo no pretendemos repetir lo que se expuso en el 1, pero sí retomar el capitalismo inmobiliario, sus agentes y la propiedad del suelo; dado que se trata de un capitalismo en condiciones particulares -el latinoamericano-, creemos necesario ubicar la aparición de estos agentes en sociedades dependientes, "subdesarrolladas" en donde la cuestión de la tierra está estrechamente vinculada con la dinámica del proceso de urbanización expropiativo. En Argentina y Uruguay no se presentan estos rasgos generales, pero en el caso de México y Lima sí, con problemas de población acelerada, etcétera. Pero no será ésto nuestro tema de investigación, sino el caso de México, lo anterior es sólo con el fin de introducir elementos que aporten algo. Así pues, en la presente investigación se analiza el caso de nuestro país, donde

estos agentes cumplen funciones y se comportan con características específicas, por ello es preciso en este lugar, delimitar los tipos de agentes que en un momento dado funcionan como liberadores del suelo.

En experiencias históricas concretas, a nivel general se exponen el caso de México y el de Lima (casos que han sido estudiados en los últimos años), ambos se analizan tratando de establecer algunos puntos de comparación como experiencias latinoamericanas y, elementos que nos aporten un acercamiento a los antecedentes de la formación de los primeros fraccionamientos fraudulentos, y el origen de sus agentes. A esta altura del trabajo, creemos pertinente introducir los problemas y líneas de análisis concreto. Para lo cual, requerimos desarrollar en este lugar los planteamientos de investigación dejando atrás lo estrictamente teórico general, para pasar a plantear las categorías medias que nos harán posible conocer al fraccionador "clandestino" (término empírico cotidiano), y lograr su caracterización general que es el objetivo del presente trabajo.

Parte II, la urbanización en México. Se presentan los factores explicativos de la problemática habitacional en México y desarrollo de los fraccionadores "clandestinos". El crecimiento demográfico; - alternativas de acceso a la vivienda; surgimiento de colonias populares como único recurso; propiedad y tenencia de la tierra; acceso a la irregularidad en los asentamientos populares, principales formas organizativas de ocupación de tierra urbana; regularización de la tenencia de la tierra y un nuevo agente interventor: la Dependencía pública. Mediante un esbozo general se presenta la situación - del Distrito Federal y del estado de México; el desarrollo de la De

legación de Iztapalapa, es una parte meramente descriptiva: se introduce la información de los planes parciales, volúmen de crecimiento tanto de la Delegación de Iztapalapa como del Municipio de Los Reyes la Paz, etcétera. Y finalmente, la ubicación geográfica de la zona de estudio: San Miguel Teotongo.

Parte III, el papel de los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México: el caso de San Miguel Teotongo 1972-1983. En esta parte, y dada la falta de claridad sobre el tipo de tenencia y propiedad de la tierra que corresponde a la zona que ocupa actualmente la colonia SMT, lugar de nuestra investigación, fue preciso remontarnos a los antecedentes históricos, primeramente con información general sobre la época Colonial en cuanto a dilucidar la distribución y tenencia de la tierra en las comunidades indígenas, pasando por el Segundo Imperio y Revolución, para en seguida ubicar a lo largo de este contexto el análisis de los datos y documentos existentes en torno al poblado de Los Reyes la Paz, dentro de cuyos linderos se ubica el asentamiento que nos interesa.

Esta fue una investigación un tanto ardua pero sumamente interesante, a lo largo de tres meses se consultaron todo tipo de documentos a nuestro alcance (cuya línea de investigación queda abierta a quien desee llevar a cabo una búsqueda más exhaustiva, y que por lo mismo escapa a nuestro objetivo central), bibliografía, Diarios Oficiales, planos, títulos primordiales, documentos paleográficos, en fin, tarea por demás fructífera que de acuerdo a la complejidad del problema desde sus inicios no pudimos más que delinearlos a través de las formas en que se fue presentando: 1o.) como problema de linderos, y 2o.) como problema de tenencia de la tierra, que es por

la vía de reconocimiento y titulación de bienes comunales como las autoridades agrarias trataron de solucionarlo. Como consecuencia de esta complejidad, está concretamente el uso que se le ha dado al suelo, y que se explica por el grado de desarrollo capitalista industrial de México, que ha invadido en su urbanización zonas comunales y ejidales, transformando su uso agropecuario a uso habitacional y creando con ello problemas agudos en el tipo de tenencia y propiedad de la tierra.

En el segundo capítulo, se presenta la historia de San Miguel Teotongo a través de la voz de los protagonistas del fraccionamiento, con el fin de dar una visión más cercana al surgimiento, desarrollo y consolidación de dicho asentamiento. En esta ocasión y por única vez, nos correspondió -exclusivamente- el papel de oyentes y cronistas en una operación que podríamos denominar como la búsqueda de uno de los mundos desconocidos descrito por los que contribuyeron al sustento y desarrollo de los agentes "clandestinos". Por ello se presenta esta historia desde la voz de los fraccionadores contrapunteada con la voz de los colonos y de autoridades gubernamentales. Creemos necesario insistir en la importancia que tiene la historia de una colonia desde el punto de vista de los propios fraccionadores, ya que siempre se ha hecho a través de los colonos y terceras personas. Así pues, en esta crónica de los fraccionadores se seleccionaron -de un amplio material- lo que creímos fuese relevante en cuanto a representarnos la visión que estos agentes tienen de su propio mundo, así como los rasgos que conforman su personalidad, su forma de pensar, actitudes, respuestas y demás.

El siguiente y último capítulo, es el que sintetiza toda nues-

tra investigación; se describe la información obtenida a través de los cuestionarios y entrevistas a los agentes urbanos involucrados. Se hace un análisis de los fraccionadores "clandestinos", exposición de cuadros estadísticos, su interpretación y pequeñas conclusiones al final de cada tema.

Finalmente las características y conclusiones generales, predicciones y líneas de trabajo, donde se trata de establecer una serie de tesis generales de los fraccionadores "clandestinos" (recapitulación de quiénes son, síntesis que nos permite plantear un buen número de tesis sobre estos agentes).

Por último, el Apéndice, que se dividió en varias secciones:

- A) Metodología aplicada: objetivos de nuestra investigación, el procedimiento llevado a cabo, técnicas empleadas, y consideraciones finales en cuanto a problemas y aciertos de los métodos utilizados en el trabajo de campo.
- B) Listado de los problemas e hipótesis de trabajo que motivaron y delinearón la investigación y confirmación de los mismos.
- C) Se presentan los cuestionarios aplicados a fraccionadores y funcionarios públicos, elaborados a partir de la información obtenida previamente y a lo largo de las entrevistas informales; aplicados posteriormente en la tercera etapa (levantamiento de datos) a través de los cuestionarios formales realizados para tal efecto.
- D) Simbología y listado de entrevistas. También al final de esta parte, se anexan los documentos facilitados por los propios fraccionadores para el enriquecimiento de nuestra investigación.

PARTE I. MARCO TEORICO.

CAPITULO 1. LA URBANIZACION CAPITALISTA.

1.1. Urbanización capitalista. Estructura urbana y utilización del espacio urbano. Definición.

Para nuestra investigación, partimos de la urbanización capitalista por corresponder al marco teórico más general que existe, con la consiguiente aclaración de que en los próximos capítulos iremos bajando a niveles teóricos menos abstractos.

¿Qué constituye una ciudad? La ciudad es una forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas. Como enuncia Christian Topalov¹⁾, la ciudad misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. Para el capital el valor de uso de la ciudad radica en el hecho de que es una fuerza productiva, puesto que concentra las condiciones generales de la reproducción capitalista. Dichas condiciones generales, a su vez son condiciones de la producción de la fuerza de trabajo. Estas condiciones, además son el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, circulación y consumo; procesos que por consiguiente cuentan con soportes físicos, o sea, objetos materiales incorporados al suelo (es decir, inmobiliarios).

Entonces tenemos que este sistema espacial constituye un valor de uso específico, distinto del valor de uso de cada una de sus partes tomadas en cuenta separadamente; por lo tanto es un valor de --

(1) Christian Topalov. La urbanización capitalista. Ed. Edicol, México, 1979, p. 20.

uso complejo que emana del sistema espacial, de la articulación en el espacio de valores de uso elementales. A tales valores de uso -- complejo, Topalov los denomina efectos útiles de aglomeración.

La ciudad como forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas manifiesta una gran contradicción, puesto que cada uno de los elementos del sistema que conforman la ciudad es un mero proceso autónomo, el cual se sustenta en un objeto inmobiliario que es un producto y que circula de forma independiente a los otros. Y algunos de estos elementos son mercancías producidas por el capital, en búsqueda de la ganancia. En cambio, otros elementos que el capital no producirá, serán suministrados por el sector público como valor de uso y no como mercancía, debido a la desvalorización del capital público.

"Porque los medios de producción son privados, porque las relaciones de producción son capitalistas, los valores de uso complejo, urbano, están formados por un proceso ciego, sin sujeto, es decir, el movimiento de búsqueda de la ganancia privada de cada polo autó-nomo de acumulación. Por lo tanto, la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación de espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capi-tal"²⁾. Como resultado, la reproducción misma de esas condiciones - generales urbanas, de la producción capitalista, se transforma en - un problema ya que no se la puede garantizar. De ahí, entonces, la contradicción se da entre el movimiento de socialización capitalis-ta de las fuerzas productivas y las propias relaciones de produc--

(2) Idem.

ción capitalista. Dicha contradicción es la fundamental, puesta de manifiesto en el espacio de ese modo de producción, y va a engendrar, históricamente, formas siempre nuevas de socialización: la estatal y monopolista de la formación de los valores de uso urbano. Y que al mismo tiempo reproducirá límites por lo regular siempre nuevos a esta socialización de las fuerzas productivas; límites que se expresan en las luchas de clase, como también en las crisis urbanas de las grandes ciudades capitalistas.

Así pues, en este esquema general, vemos que la búsqueda de la ganancia privada se opone a la formación del sistema espacial de elementos que forman el valor de uso complejo. Tanto en lo que atañe a las infraestructuras de la producción y de la circulación como a los equipamientos colectivos de consumo; se comprueba así que las relaciones capitalistas de producción traban el suministro de los valores de uso necesario a la misma. Además estas relaciones no únicamente obstaculizan la elaboración de ciertos elementos de valor de uso complejo, sino que también igualmente la propia formación del valor de uso complejo. Otro límite que las relaciones de producción capitalistas oponen a la socialización urbana de las fuerzas productivas, se manifiesta aquí porque dificultan la articulación en el espacio de las infraestructuras, de los lugares de producción, y de los lugares de reproducción de la fuerza de trabajo.

Dejando a un lado la generalidad, vayamos desglosando sus particularidades, primeramente definiéndolas. Así pues, dentro del campo del Urbanismo, se suele dar al término "urbano" el sentido de una forma particular de ocupación del espacio por una fuerte concentración de población, caracterizada por una diferenciación ocupacio

nal y social acentuada. De esta forma el espacio es, en esencia, el escenario de los procesos socioeconómicos. De tal modo que la sociedad reproduce su espacio a partir del fundamento de una conformación espacial específica, que es el resultado de un producto histórico heredado del pasado; con su propia formación económico social y el complejo de clases sociales actuantes, su interrelación y dominancia.

1.1.1. "Estructura urbana"

En cuanto a la "Estructura urbana", se puede definir -retomando a Jordi Borja- como la forma específica de organización social del territorio en tanto unidad que asegura la concentración de las actividades productivas y de los medios de "consumo colectivos". Es el conjunto de mecanismos e instituciones que aseguran la reproducción de las condiciones generales de producción de una unidad territorial. "La estructura urbana no se puede confundir pues con la imagen física del territorio. Su función es asegurar la realización de la plusvalía (y aumentarla a través de la socialización de las condiciones de producción y la apropiación privada del suelo y los bienes urbanos) y la reproducción de la jerarquía social y por lo tanto de la división social del trabajo, a través de los mecanismos de reproducción de la fuerza de trabajo".³⁾ Llevando consigo los conflictos urbanos que se generan en la "estructura urbana", considerada ésta como una realidad contradictoria.

1.1.2. Consumo urbano y consumo social urbano.

El consumo se encuentra determinado por las relaciones socia--

(3) Jordi Borja. Movimientos Sociales Urbanos. Ediciones Siap-Planeos. Buenos Aires, 1975. p. 42.

les de producción del modo de producción dentro del cual se verifican. Al hablar de consumo urbano, nos estamos refiriendo a la apropiación que realizan las unidades económicas y las clases sociales de los bienes y servicios urbanos en tanto valores de uso. Dichos bienes y servicios urbanos son factibles de ser consumidos tanto individual (terrenos, edificaciones, etc.), como colectivamente (por ejemplo las infraestructuras urbanas en general). Del mismo modo, estos bienes y servicios son ofrecidos tanto por las unidades económicas urbanas privadas como por el Estado, situación que ciertamente influirá en la forma en que estos bienes y servicios urbanos lleguen a los consumidores. Para comprender el consumo social urbano resulta esencial incorporar los rasgos generales que presentan las actividades económicas urbanas que tienen relación con el consumo urbano, la participación estatal a nivel de lo urbano y las prácticas políticas urbanas.

Los aspectos más relevantes de las relaciones que establecen los consumidores sociales urbanos con los detentadores de los medios de consumo urbano, se inician con:

1) el capital productivo urbano, las relaciones de intercambio que establecen entre ellos, se caracteriza como un "intercambio normal de mercancías", que por cierto no significa ello que deje de existir estafa o fraude en la transacción; esta situación se presenta de hecho, lo cual evidentemente, provoca situaciones conflictivas; a pesar de ello, básicamente se trata de relaciones mercantiles "normales".

2) Agentes urbanos no-productivos. En esta denominación se incluye a propietarios del suelo y a aquellos arrendatarios de inmue-

bles y terrenos urbanos en que su renta inmobiliaria únicamente es renta del suelo, y, por último, al capital bancario urbano. Esta situación se distingue de la anterior en la medida en que estos "agentes", al entrar en relación con los consumidores sociales urbanos, lo hacen apropiándose de parte del plusvalor y del salario en forma de intereses o rentas, lo que implica -en el caso de que los consumidores sociales urbanos pertenezcan a las clases dominantes- una redistribución del excedente social que en ocasiones resulta conflictiva; en el caso de que estos consumidores sociales urbanos -- sean trabajadores asalariados, estas relaciones pueden significar, formas de "explotación" secundaria, que discurre -- a la sombra de la explotación primaria, o sea, la que se realiza directamente en el mismo proceso de producción".⁴⁾

3) El Estado como agente económico urbano. Este establece con los consumidores sociales urbanos, relaciones complejas, tales como: a) relaciones económicas "productivas" que comprenden, por ejemplo, la oferta de bienes y servicios urbanos (agua, luz, etc.); b) relaciones económicas "no-productivas", éstas abarcan tanto aquellas relaciones que establecen directamente el Estado como propietario terrateniente e inmobiliario, como también aquellas que indirectamente verifica por medio de los mecanismos fiscales y del sistema financiero. No obstante, es importante recordar que el papel - que el Estado desempeña en la sociedad capitalista suscita que sus relaciones con los consumidores sociales urbanos no estén establecidas únicamente por criterios de rentabilidad capitalista, sino - por una serie muy variada de factores, entre los cuales destaca la

(4) Carlos Marx. El Capital. FCE, México, 1979. Tomo III, p. 569.

participación del Estado como garantizador de las condiciones generales de reproducción del sistema que lo conducen a asumir su función "legitimadora" y la función que "asegura" y da garantía de las condiciones colectivas de reproducción de la fuerza de trabajo, que se expresa, en la realización por parte del Estado de obras "sociales" urbanas, por ejemplo. Hay que tomar en cuenta, que en este sentido existen también consideraciones de tipo político e ideológico que influyen en el proceder del Estado como agente económico urbano.

De lo visto anteriormente se puede destacar que la apropiación estatal de parte de la renta urbana significa -para los trabajadores asalariados- el deterioro de sus condiciones de reproducción, mientras que la redistribución del plusvalor social que realiza el Estado a través de las obras y servicios públicos, tiende a beneficiar básicamente a la clase capitalista y a los consumidores sociales urbanos detentadores del poder económico y político, excluyendo por supuesto, de esta redistribución, a los sectores más amplios de la sociedad.

Algunos de los conflictos sociales más generales que surgen a partir de las contradicciones de la "estructura urbana" son señalados por Jordi Borja y se agrupan en tres manifestaciones: 1) entre las distintas fracciones del Capital localizadas e insertas dentro de la "Estructura urbana" (propietarios del suelo, capital inmobiliario, capital industrial, comercial, etc.), representadas la mayor parte de las veces por el Estado y las distintas clases sociales -consumidoras, especialmente la fuerza de trabajo. 2) Entre las distintas fracciones del Capital urbano y el Estado, estos conflictos

pueden desarrollarse en torno a los siguientes ejes: a) En torno a la reproducción de los medios de producción y su costeamiento. b) -- Respecto a las inversiones que el Estado dedica a la reproducción de la fuerza de trabajo y la oposición de las fracciones capitalistas que se oponen a la intervención del Estado en la reproducción y distribución de servicios. c) Respecto al uso del suelo, ya que el Estado tiende a controlar el uso del suelo, política a la que obviamente se oponen los propietarios del mismo. 3) Entre las diferentes fracciones capitalistas, según el uso principal que cada una de ellas haga de la ciudad y según la hegemonía o subordinación en que se encuentren unas con respecto a las otras.⁵⁾

1.1.3. Elementos de carácter económico y actividades que integran la "estructura urbana".

Las ideas que a continuación se exponen, están basadas en las propuestas desarrolladas en el trabajo de tesis de licenciatura de Manuel Perló, en donde define a la estructura económica urbana "como el conjunto de actividades económicas que llevan a cabo su acumulación capitalista a partir de la producción, transferencia o posesión de todos aquellos Bienes y Servicios que son requeridos para satisfacer aquellas necesidades que en común tienen tanto los proce

(5) Jordi Borja. op. cit. pp. 32-33.

(*) Esta parte es importante para nuestra investigación, ya que más adelante -en el desarrollo de la misma-, se verá cómo los fraccionadores "clandestinos" son agentes urbanos que participan en dichas actividades dentro del sistema económico, actividades que resultan fundamentales para el consumo social de la población de más bajos recursos.

...
sos productivos, de intercambio y gestión*, como los procesos de -
Consumo de las clases sociales... en la medida en que una determina
da forma espacial de concentración de las clases sociales y activi-
dades económicas puede generar una serie de necesidades inherentes
a su reproducción social, hemos creído conveniente añadir el térmi-
no 'urbana', para dar cuenta de que es necesario reconocer las es-
pecificidades de las diferentes formas espaciales" 6).

Así pues, las actividades que integran la Estructura económica
urbana y que se verifican estrictamente en ésta, corresponden a: 1)
la propiedad del suelo y apropiación de la renta urbana, 2) la in-
dustria de la construcción, 3) la industria productora de materia-
les para la construcción, 4) producción de maquinaria para las in-
dustrias de la construcción y de materiales para la construcción,
5) capital bancario urbano, 6) comercialización de los bienes y ser-
vicios urbanos, 7) arrendamiento de inmuebles, 8) mantenimiento y
administración de bienes y servicios públicos, 9) transporte intra
urbano y suburbano, 10) servicios profesionales urbanos. Tales son
las actividades fundamentales que componen el circuito de la econo-
mía urbana. Algunas de las cuales hemos seleccionado de acuerdo a -
nuestro tema de estudio y son las siguientes:

(*) "Los elementos que componen dicha Estructura 'Urbana' dentro -
del capitalismo son los siguientes: PRODUCCION: Conjunto de ac-
tividades relativas a la apropiación social, individual y colec-
tiva del producto. INTERCAMBIO: Intercambios producidos entre -
la producción y el consumo. GESTION: Proceso de regulación de -
las relaciones entre la producción, el consumo y el intercam-
bio". Manuel Perló. Desarrollo Capitalista, urbanización y lu-
cha de clases en México: 1934-1940. El Caso de la ciudad de Mé-
xico: Tesis de Licenciatura en Economía. UNAM. México, 1980. p.
17.

(6) Ibid. p. 54.

1) Propiedad del suelo y apropiación de la renta urbana. Al respecto hemos incluido todo un capítulo, así que solamente aquí señalaremos que tratándose de un "bien escaso", la demanda que se lleva a cabo en cualquier punto del sistema, afecta al valor del suelo en su conjunto, puesto que se trata de un "bien" requerido tanto por la mayor parte de las actividades económicas y de gestión, como de las necesidades que tienen posibilidad de satisfacer las distintas clases sociales, y dentro del conjunto de necesidades, la que genera una mayor demanda es la habitacional. Y es esta última, la habitacional, la que demanda mayor cantidad de espacio urbano.

Preponderamos las características de esta actividad urbana, porque es el manejo que se hace del espacio habitacional a lo que estará abocada nuestra investigación.

2) Arrendamiento de inmuebles. Es una de las principales actividades dentro de la economía urbana. En cuanto a la determinación de las rentas de los inmuebles representa un problema difícil de clarificar puesto que intervienen varios factores en su determinación, tales como: la necesidad de recuperar el costo de inversión, reparación y mantenimiento; más una ganancia media; la ubicación del inmueble; el grado de monopolio que exista sobre los mismos; la situación del "mercado de arriendos"; las tasas de interés en vigor; la inflación, etc. La oferta de esta actividad económica, incluye los requerimientos de la industria y los servicios, aunados a las demandas habitacionales de las diferentes clases sociales y fracciones de clase.

Para nuestra investigación, cabe resaltar, que parte de los

requerimientos habitacionales de los trabajadores para el caso en estudio tienden a satisfacerse por medio de vivienda arrendada ofrecida incluso por los mismos trabajadores.

3) Transporte intraurbano y suburbano. El sistema de transporte es de fundamental importancia para la circulación física de las actividades económicas, tanto por lo que respecta a los movimientos "productivos" como por lo que se refiere a la movilización de los trabajadores asalariados de sus lugares de vivienda a sus centros de trabajo. Así como también abarca el consumo de transporte de las clases sociales.

4) Comercialización de los bienes y servicios urbanos. Entre la gran variedad de actividades que comprende, está una de suma importancia que es la comercialización de materiales para la actividad constructora.

5) Mantenimiento y administración de infraestructura y servicios colectivos urbanos. Por infraestructura y servicios urbanos nos referimos -como lo señala Manuel Perló-, a los bienes y servicios tales como sistema de comunicaciones, electrificación, agua, drenaje, pavimentación, redes viales, recolección de basura, etc. Dejando de lado otro conjunto de servicios públicos tales como los servicios médicos -sanitarios, escolares, culturales, etc., que en sentido estricto no forma parte de la estructura económica urbana, a pesar de verificarse en gran medida en el ámbito urbano.

Características de este tipo de bienes es su carácter colectivo, indivisible y duradero que en su expresión económica significa grandes masas de capitales y largos periodos de rotación, que por

lo mismo resulta poco atrayente para la inversión privada estas actividades económicas urbanas, ya que arrojan una tasa de ganancia relativamente baja. Lo cual provoca, dada su necesidad, que el Estado se encargue de proporcionarlos siendo fundamentales tanto para el funcionamiento del sistema económico, como para el consumo social.

1.2. Agentes productores de la ciudad que determinan el proceso de urbanización.

Existe una gama amplia de agentes dentro de la estructura económica que, como agentes productores de la ciudad, desempeñan papeles distintos. Pero para efectos de esta tesis hemos seleccionado a los agentes que nos interesan, como son: los propietarios del suelo.

Partiendo de ello, vemos que el crecimiento de la ciudad horizontalmente "es resultado de una política de uso del suelo que corresponde a los intereses de los agentes privados del desarrollo urbano, con la tolerancia del aparato estatal, primero, y su ineficacia para enmendar rumbos, después"⁷⁾. El engendramiento de urbanizaciones que dejan grandes espacios "intersticiales" y duplican costos en equipamiento, a la vez que aumentan las inversiones y la urbanización de grandes zonas de expansión urbana, son producto directo de la especulación del terreno urbano y de la búsqueda de las mejores condiciones de rentabilidad frente a una demanda de bajo poder adquisitivo, pero que puede acceder a la vivienda a partir del progreso de los mecanismos crediticios, o simplemente el acceso a un lote donde pueda construir o autoconstruir su propia vivienda.

(7) Gustavo Riofrio Benavides. "Problemas y políticas de tierra urbana: el caso de Lima actual", Revista Interamericana de Planificación, SIAP. Vol. XV, Núm. 60, dic. 1981. p. 134.

~~Decimos que el crecimiento anárquico de las ciudades y su desigual desarrollo se deben en gran parte a cierto tipo de agente urbano que retrasa el desarrollo capitalista (al poseer características precapitalistas): los propietarios de predios. Remontándonos a El Capital de Marx, se reduce el valor de uso de la tierra a dos funciones: la de instrumento de producción (minas, terreno agrícola, etc.), y de simple soporte pasivo de medios de producción (fábrica), de circulación (almacenes, bancos) o de consumo (viviendas). Así pues, de instrumento de producción se convierte, con la liberación del suelo, en "simple soporte pasivo".⁸⁾~~

Pero existe un tercer valor de uso, como hemos visto, que adquiere una importancia creciente con la socialización de las condiciones generales de la producción: lo que se considera su capacidad de aglomerar, es decir de combinar socialmente medios de producción y medios de reproducción de una formación social. "Consecuencia de la apropiación privada de la tierra, la fragmentación de este valor de uso, cuyo consumo por definición sólo puede ser colectivo, sería un obstáculo, dentro del mismo modo de producción capitalista, para el desarrollo de las fuerzas productivas sociales"⁹⁾. Más para poder comprender bien la importancia actual de la renta territorial - en la urbanización (se verá más a fondo en el siguiente capítulo), es indispensable tratar de precisar primero quienes son los propietarios de predios urbanos. Actualmente podemos distinguir los siguien

(8) Carlos Marx. "Renta de solares. Renta de minas. Precio de la tierra". El Capital. Tomo III, cap. XLVI, FCE, México, 1979. pp. 717-718.

(9) Jean Lojkine. El marxismo, el estado y la cuestión urbana. Siglo XXI, México, 1979. p. 157.

tes agentes urbanos* :

A) El gran capital inmobiliario, ligado al capital financiero. Este último actúa como poseedor del suelo al igual que el capital industrial (transformando el uso de sus locales industriales urbanos). - Se distinguen las tendencias especulativas, ligadas al añejo aparato político y el uso tradicional de la ciudad a través de la corrupción, el beneficio inmediato y el caos global de las tendencias racionalizadoras, interesadas en llevar a cabo beneficiosas actuaciones particulares pero también en regular el mercado del suelo, y a la vez, satisfacer demandas estratificadas, y en asegurar una relación mínima del sistema urbano.

B) La pequeña propiedad. Ya sea en forma de suelo o de inmuebles, - que toma parte del uso desenfrenado de la ciudad y de la especulación. Pero que progresivamente es desplazada por la doble tendencia monopolista y racionalizadora de la política urbana. Hay que distinguir el caso de la pequeña industria y comercio que defienden localizaciones tradicionales ante las políticas remodeladoras.

C) La población residente y estable en zonas urbanas normalizadas, esto es desde el punto de vista de estándares urbanísticos y por consiguiente, no se encuentran sometidas a grandes actuaciones transformadoras. Específicamente son zonas en donde reside la clase alta y media, y eventualmente algunos sectores populares tradicionales, con niveles relativamente buenos en cuanto a condición económica y cohesión social.

D) Población residente en áreas degradadas. Areas subequipadas y so

(*) Según el esquema de Jordi Borja. op. cit. pp. 93-94.

metidas a actuaciones transformadoras de su uso o composición social. Se trata de la población popular y sectores de clases medias, afectados principalmente por la menor intervención del aparato administrativo político del Estado, y por el carácter de la política urbana cuando se realiza que raramente tiene en cuenta sus necesidades y posibilidades, o que por el contrario responde a ellas de manera muy deficiente.

Ahora bien, cada uno de los agentes enunciados mantiene una relación diferente con el Estado. En el caso "A" se establece una relación positiva pero con insuficiencia de mecanismos o canales que aseguren la debida representación, competencia y control. En el "B", el pequeño capital desplazado desde tiempo atrás de la administración estatal de las grandes ciudades, lo ha sido progresivamente de los núcleos periféricos, a medida que se han ido incorporando en el área metropolitana. En estas circunstancias el personal político local (asociaciones ciudadanas, etc.) asegura una representación poco eficaz, pero que en determinada coyuntura puede ser importante (cuando surgen conflictos y movimientos sociales abiertos). En el caso "C" ocurre algo parecido al anterior. Aunque hay que señalar la importancia que adquieren las reivindicaciones globales sobre la ciudad y de participación política, en sectores más penetrados por la ideología ciudadana y, en general, sin problemas urgentes de déficits urbanos por exponer, al menos uniformemente. Por último el caso "D", la población popular de las áreas deficitarias es la que menos dispone de medios, por no decir ninguno en muchos casos, de relación con la administración estatal, pero también es la población que ha dado lugar a los primeros movimientos urbanos y se ha asigna

do de esta forma también de instrumentos propios y originales de relación con el aparato estatal.

1.2.1. Sistema inmobiliario capitalista. Capital y promoción inmobiliaria*.

Hemos visto como la socialización urbana de las fuerzas productivas y del consumo choca con las relaciones capitalistas de producción. Si existe contradicción es precisamente porque la ciudad es también un conjunto de mercancías producidas con vistas a la ganancia. El sector inmobiliario produce y hace circular las mercancías inmobiliarias. Este sector incluye por supuesto, la industria de la construcción y, también todas las otras actividades capitalistas que intervienen en el ciclo de conjunto del capital en el sector, esto es: la promoción inmobiliaria, los rentistas inmobiliarios, el crédito inmobiliario.

Normalmente para la realización de proyectos inmobiliarios, se involucran -tomando en cuenta desde el principio al fin-, la compra de terrenos, la contratación de firmas consultoras, planificadoras, constructoras, agentes inmobiliarios para las diversas fases del proyecto y agentes responsables de la comercialización final de los inmuebles (promotores de ventas). La fracción del capital que se va

(*) Esta parte es un punto de referencia para más adelante -en el desarrollo de la investigación- ser comparada con nuestro agente, quien no realiza inversión alguna de capital sobre el predio, pero sí en aspectos o actividades (en el mismo circuito económico del sector urbano) paralelos a su papel "clandestino".

loriza por medio de la articulación de estos diversos servicios con tratados, se define como capital inmobiliario o "capital incorporador" ¹⁰⁾. Dicho capital se podría concebir también como aquél que adquiere un terreno con la finalidad de valorizarlo por medio del cambio de su uso, valorización realizada por el agente inmobiliario al alterar los atributos del terreno en cuestión al reequiparlo, o sea, como un capital que invierte en rentas de la tierra. "Se puede argumentar, entonces, que el límite de valorización realizable por el capital inmobiliario, será dado por su capacidad de organizarse para crear y apropiarse de rentas de la tierra". ¹¹⁾ (Se desarrolla ampliamente en el siguiente capítulo).

El capital inmobiliario se impone a la matriz de la estructura ción urbana en el aumento de establecer la diferenciación (creando rentas diferenciales -vid. Supra. p.32.), como en la mayor homogeneización del espacio (cuando actúa en las áreas marginales o periféricas, reduciendo las diferencias entre los terrenos urbanos. -- "...la actividad inmobiliaria de acuerdo a la lógica de valoriza ción... rara vez respeta eventuales criterios sociales de eficacia para la mancha urbana como un todo" ¹²⁾). Otro resultado indirecto de la acción del capital inmobiliario es la segmentación social del es pacio que comúnmente acompaña el cambio de uso del suelo. Esto se manifiesta con la valorización inmobiliaria de un área afectada por mejoramientos públicos, o incluso, por proyectos privados, como son

(10) Martín O. Smolka. "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema". Revista Interamericana de Planificación. Núm. 60, dic., 1981. pp. 76-83.

(11) Martín O. Smolka. op. cit. p. 76.

(12) Ibid. p. 83.

los centros comerciales y similares, lo cual expulsa progresivamente a la población original cuyos ingresos no permiten absorber las actualizaciones de los alquileres, además de que esta población también es orillada a desplazarse hacia otras áreas por la compra de sus propiedades.

El agente inmobiliario urbano se inserta entre los factores -- primarios de la producción y el consumidor final, actuando de acuerdo a una lógica que extrae a éste último del control sobre la estructuración del espacio y la producción inmobiliaria, dividiendo así la identidad entre "valor de uso" y "valor de cambio" en la producción de inmuebles. La producción de la mercancía vivienda estará -- destinada a la valorización del capital invertido en ella, y tiene que desarrollar su doble carácter de valor de uso y valor de cambio; el primero en la medida en que sea ocupado por los consumidores -- "solventes", o sea de aquellos que disponen de una suficiente cantidad de dinero para su compra, y el segundo lo realizará en la conversión del objeto vivienda en dinero a través de la circulación comercial y con él se obtendrán las ganancias de los diferentes capitales que intervinieron. Tal es el sistema de promoción inmobiliaria en donde aparecen los tres instantes de un mismo proceso: producción, distribución y consumo del bien vivienda.

El sistema de la Promoción inmobiliaria aparece cuando el capital inmobiliario es autónomo en relación a la propiedad del suelo. Con él se presenta también el mercado capitalista del suelo y el antagonismo entre el capital y la propiedad por la repartición de la renta. Con la promoción inmobiliaria el capital inmobiliario debe liberar un terreno, para organizar el cambio de uso del suelo, des-

plazando al propietario en la apropiación esencial de las sobreganancias localizadas. De acuerdo a las relaciones de producción imperantes, estas sobreganancias tomarán las formas de precio del suelo (vid. Supra, p. 31), sobreganancias de promoción, etc., y se distribuirán entre los diferentes agentes sociales.

Para tener más claro el sistema de promoción inmobiliaria es necesario conocer las especificidades estructurales del sector inmobiliario en relación con otros sectores de la producción capitalista, partiendo del análisis de las relaciones de producción que se dan en el sector, es decir del capital. La producción de objetos inmobiliarios encuentra problemas específicos en relación a la renovación del ciclo del capital, ellos se dan tanto en la reproducción de las condiciones de producción como en la realización del valor. El obstáculo fundamental que encuentra la reproducción de las condiciones de producción, es que en el caso de la producción inmobiliaria, a diferencia de otros sectores, es necesario un nuevo suelo soporte para cada proceso productivo, y el suelo no es reproducible por el capital, y además es monopolizable. De esta manera, la renovación de cada ciclo de capital va a depender de la eliminación del obstáculo suelo, y el capital dinero inicial del ciclo debe pagar además de los medios de producción y la fuerza de trabajo, la renta del suelo. Estas características especiales del ciclo generan la aparición de una fracción especializada del capital autónomo del capital industrial: el capital de promoción. Este libera al terreno para destinarlo a un nuevo uso y hace posible la producción sobre el mismo; proporciona a las empresas constructoras el apoyo para la producción, asegurando el pago de los trabajos a medida que avanza

la obra. Al pre-financiar la reconstrucción el capital de promoción interviene como capital de circulación que acelera la rotación del capital industrial.¹³⁾ La segunda especificidad del sector inmobiliario se da en relación a la realización del valor y consiste en la duración excepcional del período de circulación de la mercancía (transformación del capital mercancía en capital dinero).

1.3. Movimientos urbano populares.

Como movimientos urbano populares, se puede denominar a las acciones colectivas de sectores de la población en defensa y mejoramiento de sus condiciones de vida en el contexto de la metrópoli capitalista, relacionadas fundamentalmente al acceso de la vivienda y el equipamiento urbano, nos referimos a los medios de consumo urbano indispensables para la reproducción social de las clases dominadas. Sin por ello, desconocer la existencia de contradicciones entre los consumidores sociales pertenecientes a las clases dominantes y los detentadores de los medios de consumo, que dan origen a movimientos de consumo con otras características que no cabe analizar aquí.

Pedro Moctezuma y Bernardo Navarro concedores de los movimientos urbano populares estipulan que éstos "son una forma de respuesta a las contradicciones de la sociedad burguesa, ya que en ésta -- las necesidades crecientes por parte de la mayoría de la población urbana se enfrentan con el carácter privado y anárquico de la pro--

(13) Martha Schteingart. "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México". Demografía y Economía. El Colegio de México. México, 1979. Vol. XIII, Núm. 4 (40). pp. 10-11.

ducción mercantil capitalista"¹⁴⁾. Y subrayan que estas contradicciones en la sociología latinoamericana se expresan en forma más específica de la siguiente manera: 1) la contradicción entre la minoría de los detentadores de los medios de producción y consumo en general, y la mayor parte de la población que careciendo de ellos sólo dispone de la venta de su fuerza de trabajo para obtener los medios de consumo necesarios para su subsistencia, y, se origina estrechamente de lo anterior, la contradicción entre el tipo de oferta capitalista de la vivienda y servicios urbanos y la reducida capacidad adquisitiva de las clases dominadas debido a las condiciones de explotación enconada de que son objeto.

2) La contradicción entre las clases dominadas y el Estado capitalista, puesto que éste a pesar de cumplir un papel en la creación de condiciones para la reproducción de la fuerza de trabajo, lo realiza en términos de las necesidades del proceso de reproducción global del capital social, pero sin cubrir las carencias reales (de bienes y servicios) del conjunto de la población trabajadora. Tal racionalidad es la que rige la actividad de gestión estatal de las condiciones colectivas para la reproducción de la fuerza de trabajo en América Latina, en esto se basa la contradicción entre las necesidades de consumo de las clases dominadas y la acción real del Estado en dicho campo,

De ahí que los movimientos urbano populares se caracterizan - porque en su mayoría ubicados en el terreno del consumo-, enfren-

(14) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. Acumulación de capital y utilización del "espacio urbano" para la reproducción de la fuerza de trabajo. Tesis de Licenciatura en Economía. UNAM. México, 1980. pp. 99-105.

tan a los detentadores de los medios de consumo y al Estado como su representante colectivo, con el fin de arrancar mejores condiciones tanto de vivienda y servicios públicos indispensables (agua, luz, drenaje, etc.), como transportes públicos, escuelas (primarias, secundarias, etc.).

Ahora bien, estos movimientos logran aglutinar a diferentes -- clases, a diversas fracciones y capas de las clases dominadas, reunidas en torno a objetivos comunes. Encontramos en estos movimientos tanto a la clase obrera en activo y el ejército industrial de reserva*, como a la pequeña burguesía pauperizada (pequeños comerciantes, artesanos, empleados menores, etc.), incluso capas de la pequeña burguesía en mejor posición económica ligada a los anteriores grupos sociales por carencias compartidas en una misma zona. Esta heterogeneidad en la composición de clase es un rasgo peculiar de los movimientos urbano populares, manifestando por consecuencia la existencia de diferentes formas de alianzas de clase a su interior. El espacio que ocupan los movimientos urbano populares se conforma básicamente a partir de relaciones territoriales, puesto que es en el contexto zonal en donde se resienten necesidades y carencias o propuestas externas que menoscaban a un sector de la población, sector que es capaz de responder en forma colectiva en defensa de los intereses comunes de los habitantes de su localidad. Asi-

(*) Obedece a la proporción oscilante en que la clase obrera se divide en ejército activo y ejército de reserva, al crecimiento y descenso del volumen relativo de la superpoblación, al grado en que ésta es absorbida o nuevamente desmovilizada. Así pues, la superpoblación relativa es, el fondo sobre el cual se mueve la ley de la oferta y la demanda de trabajo. Superpoblación relativa o ejército industrial de reserva: desocupación flotante (desocupados), desocupación latente (campesinos empobrecidos), desocupación intermitente (trabajadores temporales).

mismo, el movimiento puede extenderse e incorporar otras zonas de una misma ciudad. Pero el desarrollo de los movimientos urbano populares tiene que ver fundamentalmente con la relación de fuerzas entre las clases. Desde el punto de vista general, los movimientos están dirigidos hacia el Estado como gestor colectivo de la reproducción de la sociedad en condiciones capitalistas, desde un punto de vista más restringido, hacia las diferentes empresas y grupos privados que en poder de algunos de los medios de consumo forman parte de los conflictos en torno al consumo.

En esa perspectiva general, dichos movimientos se oponen al Estado encarando dos ángulos: a) cuando al Estado se le presiona en relación a exigencias de implementación y mantenimiento de servicios públicos de los que es directamente responsable o, cuando se trata de frenar iniciativas de política urbana que afectan a los habitantes de una zona; y b) cuando, aunque las contradicciones en torno al consumo de determinados bienes y servicios (vivienda, transporte urbano, etc.) controlados por empresas privadas no estén dirigidas directamente hacia el Estado, éste, asumiendo su papel de representante de los intereses generales del capital, enfrenta a los movimientos sociales urbanos a través de sus instrumentos económicos, políticos y represivos para encausar la contradicción en función de los intereses y la legalidad burguesas. Por lo tanto, el Estado actúa siempre de acuerdo a la coyuntura económica, política y social teniendo como objetivo el beneficio del capital, en general, y de los sectores de clase dominantes a nivel de lo urbano, en particular. "Si bien los movimientos sociales urbanos cuestionan el papel del Estado en sus funciones ligadas a cubrir demandas de consu-

mo, la visualización de aquel como gestor del capital es difícil dado que se presenta como árbitro por encima de las clases y busca ostentarse en su papel asistencial. La apariencia burguesa obstaculiza, en este sentido, enfocar de raíz el papel del Estado"¹⁵⁾.

Por su parte, ante la presión de los movimientos urbano populares,, el Estado no contesta con la perspectiva inmediatista y cicatera del "buen burgués", sino que parte de una visión más general y de largo plazo en función de ejercer su dominación estratégica, dado la cual, ante una fuerte presión social y debido a su incapacidad para controlar a tales movimientos, el Estado a veces se ve obligado a realizar concesiones materiales y aún políticas a las exigencias de la población; o bien a la conveniencia de utilizar estas presiones en la coyuntura contra algún sector de la burguesía que obstaculiza a la dinámica general de la clase en su conjunto, o incluso, para la obtención de intereses propios del Estado mismo. De esta forma el Estado tiene la doble capacidad de presentarse ya sea como árbitro y canalizar hacia otro lado la presión social (por ejemplo, contra capas rezagadas de terratenientes urbanos), o como mediatizador de los movimientos urbano populares a través de concesiones que incidan sobre el mejoramiento de las condiciones urbanas, dado que su papel como gestor de la dominación de clase le proporciona los medios para abordar casos particulares.

Aunque el ejercicio de la fuerza es una constante cotidiana -- por parte del Estado, solo en casos límites éste utiliza la represión como alternativa general dirigida a la desarticulación de los

(15) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. op. cit. p. 103.

movimiento urbano populares . Para finalizar, se puede arguir, que estos movimientos tienen la capacidad (siempre y cuando la aglutinación de fuerzas sea suficiente y las formas de organización y de lucha las adecuadas), de modificar el curso de la política urbana del Estado a favor de los intereses que defienden, lo que significa la posibilidad de incidir en la modificación parcial de las condiciones de reproducción de las clases dominadas que en dichos movimientos toman parte.

1.4. Políticas urbanas del Estado.

Las políticas urbanas^{*} del Estado responden a tres objetivos, primeramente, la producción de la infraestructura material esencial que permita el funcionamiento adecuado del conjunto del capital localizado en las urbes. En segundo lugar, a nivel de lo urbano beneficiar a las clases dominantes. Y en tercer lugar, la reproducción general de las clases sociales en el ámbito de las ciudades.

(*) "...las políticas 'urbanas' significan no solo la reproducción de la fuerza de trabajo, sino de todas las clases sociales (incluyendo naturalmente a la burguesía), cuestión que en todo caso nos plantearía la necesidad de hablar de una acentuación del carácter capitalista de las políticas 'urbanas', pero nunca de su desaparición. Además, la creación de infraestructura productiva (Bienes y servicios 'urbanos' para nosotros), no constituye un dominio desvinculado de la reproducción de la fuerza de trabajo y en general de las clases sociales, pues... tanto el sistema económico como la reproducción de las clases sociales consumen una serie de bienes y servicios homogéneos, cuestión que impide analizar y más que esto entender separadamente, la acción del Estado en relación a la 'infraestructura productiva', y a los procesos de consumo 'urbano' de las clases sociales". Manuel Perló. op. cit. p. 160.

En cuanto al primer objetivo de las políticas urbanas, se considera que los servicios públicos cumplen la única función de cubrir las necesidades de consumo urbano de las distintas clases sociales; sin embargo en América Latina han servido como una importantísima "palanca" para la acumulación privada. En relación al segundo objetivo, resulta evidente la intención de dicha política urbana; por ejemplo, es ampliamente conocida la dependencia que se da por parte de los industriales de la construcción, hacia las políticas urbanas estatales y también la gran interrelación de intereses entre los integrantes de la burguesía constructora y la burguesía burocrática. De manera más general, se puede señalar que en el conjunto de los países latinoamericanos, el Estado ha desarrollado un número considerable de políticas en favor de los intereses de los "agentes urbanos" dominantes, incluso hasta el orden de que ha propiciado el traslado de capitales de otras esferas a la urbana.

Por último, el carácter de clase del Estado burgués marca la dirección de las medidas de política urbana hacia el consumo social; los "beneficios" de estas políticas inciden desigualmente según se trate de los sectores sociales dominantes que son favorecidos, o de los sectores sociales dominados que son segregados. Empero, de tal aseveración, conviene introducir los matices necesarios para no incurrir en una concepción mecánica entre Estado y clase dominante. Al respecto, el Estado burgués debe garantizar las condiciones generales de reproducción del sistema; de aquí que de una manera u otra, tenga intromisión en la gestión de las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo, y que, por lo tanto, a nivel de lo urbano el Estado conduzca necesariamente diversas políticas cuyo objetivo

sea el de incidir en dicha reproducción. Pero también desde otra -- perspectiva, la organización y lucha política de los trabajadores - obliga al Estado a verificar ciertas políticas en favor del mejoramiento de sus condiciones de vida urbana. En la dialéctica compleja de este conjunto de elementos se determina el "sentido y la dirección" de las políticas urbanas hacia la reproducción general de las distintas clases sociales en el espacio que ocupa lo urbano.

Para finalizar, este capítulo nos permite ir problematizando nuestro tema de investigación; así pues, podemos ir planteando los siguientes problemas de trabajo: ¿Desde un inicio el propietario territorial valoriza su capital tal como lo valoriza el capitalista inmobiliario? ¿Cuál es el lugar y las funciones que tienen los fraccionadores dentro del sistema político? ¿En qué medida las políticas urbanas del Estado pueden influir en el papel que desempeñan los propietarios territoriales? ¿En qué medida una actitud pasiva o activa de los pobladores pueden alterar el intercambio mercantil -- del propietario territorial?

CAPITULO 2. RENTA Y PRECIO DEL SUELO COMO ELEMENTOS EN LA CIUDAD CAPITALISTA.

En este capítulo creemos necesario sistematizar y explorar algunas ideas con el fin de sustentar la presente investigación.

2.1. Un bien sin valor.

Primeramente, es básico para la elaboración de nuestro marco teórico, recurrir al estudio de Christian Topalov sobre la paradoja del precio de un bien sin valor, es decir, el problema del suelo en las ciudades capitalistas a partir del análisis de la formación de los precios de los terrenos. Donde lo fundamental, resulta ser, que el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor (valor como precio de producción de una mercancía cualquiera), en el caso de las mercancías reproducibles es precisamente la ley de la oferta -el precio de producción tal cual se presenta en el mercado- la que regula al cabo tiempo después, el precio de mercado, el "precio de equilibrio instantáneo".

"Pero cuando la mercancía es un terreno, es evidente que no -- existe esa regulación por el precio de producción, por el valor: el terreno tiene un precio, puesto que se recibe dinero a cambio de -- él" (16). Sin embargo, si el valor de los bienes se origina en el esfuerzo humano para producirlos, entonces los terrenos no tienen valor económico porque no es un producto del trabajo humano o, por lo menos, no es un producto del trabajo privado controlado por el capital. No tiene un costo de producción privado (que no debe confundir

(16) Christian Topalov. op. cit. p. 164.

se con costo de urbanización). Y como no existe ese "eje" social--mente objetivo que es el valor de los demás bienes, por lo tanto no existe una ley de oferta de terrenos como la que se da para los demás bienes reproductibles.

Pero veamos, ¿qué sucedería si las fronteras de urbanización permitida fuera considerablemente ampliada en una ciudad? ¿podría sustentarse que eso no afectaría los precios? Topalov nos dice que todo llevaría a pensar que los precios del suelo disminuirían. Pero se pregunta qué ocurre en cambio, en cuanto aparecen los derechos de construir en una zona no construible (siempre que haya en esa zona un mínimo de infraestructura que haga posible la construcción)?, "Es simple y universal: el precio de los terrenos aumenta". He ahí una pequeña paradoja del pretendido mercado del suelo"¹⁷⁾. Y al respecto, Jean Lojkine acota. "El aumento del precio del suelo no está entonces simplemente determinado por el crecimiento económico general, sino por esas actividades económicas particulares que se han sucedido: 'urbanización', construcción de edificios para uso múltiple"¹⁸⁾.

Sin embargo -enfatisa Francisco Sabatini-, aunque los precios suben en la zona incorporada por el cambio de uso de agrícola a urbano (la demanda del suelo urbano se proyecta hacia nuevas áreas), el promedio urbano del precio del metro cuadrado de suelo podría descender. Los nuevos pre

(*) Veremos cómo esto definirá la acción de los propietarios de predios.

(17) op. cit. p. 165.

(18) Jean Lojkine. "¿Existe la renta del suelo urbano?". En Ideología, Diseño y Sociedad. Núm. 6. Bogotá, Colombia, p. 18.

cios de los terrenos incorporados, aunque superiores a los agrícolas, serían inferiores que los del casco urbanizado, por tratarse de terrenos periféricos que carecen de la mayoría de los servicios y que no cuentan con la intensidad de uso de los terrenos ubicados "dentro de la ciudad". ¿Pero qué sucede? se pone de manifiesto que la tierra constituye más bien una inversión especulativa que se vende cuando su precio sube. Así pues, la cantidad ofertada depende de su precio, y no al contrario. Ya que el suelo es un bien que además de no reproducible, es imperecedero, y por lo mismo puede ser revendido cuantas veces se quiera. Y aún más, "a diferencia del común de los bienes, un terreno puede subir de precio prácticamente sin límites como efecto de la competencia por su uso entre demandantes muy solventes. Como no existe un referente de costos para fijar su precio, el precio de venta lo fija el vendedor de acuerdo a lo cobrado recientemente por terrenos similares en el mismo sector" (mínimo) y según la cantidad y solvencia de los compradores interesados en el sector (máximo). Cada terreno es un bien único, difícilmente sustituible"¹⁹).

2.2. Formación de la oferta y la demanda.

Con lo expuesto anteriormente, se deduce, que es la demanda la que determina el precio de oferta. Ahora bien, la demanda del suelo puede adoptar dos modalidades principales: la especulativa (tal co-

(*) Más adelante, cuando entremos de lleno a nuestro caso de estudio, se verá cómo esto determina el precio que los fraccionados estipulen.

(19) Francisco Sabatini. "El alza de los precios del suelo urbano - en América Latina y su relación con el precio de la vivienda". Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, Núm. - 60. Dic. 1981. p. 97.

mo veremos en México, en nuestro caso de estudio) y la inmobilia--
ria. La inversión especulativa en tierras posibilita la obtención
de ganancias superiores a otro tipo de inversiones, particularmente
esto se manifiesta en el caso de economías como las latinoamerica--
nas con escasas alternativas de inversión productiva. "La demanda -
especulativa de suelo puede llegar a ser tan importante en términos
cuantitativos que puede provocar incrementos acelerados* y generali-
zados de los precios de los terrenos"²⁰⁾.

La existencia de las rentas de la tierra se explican dado el -
carácter natural e inamovible del suelo junto a su control privado.

2.3. Renta del suelo urbano, su precio y especulación.

Ahora bien, ¿cómo se forma el precio del suelo? Para Marx** la
renta se presenta como una ganancia en dinero que puede ser conside-
rada como "interés de un capital imaginario". La capitalización de
la renta del suelo "constituye el precio de compra o el valor de la
tierra"***, lo cual equivale que "esa capitalización de la renta --
presupone la existencia de la renta". Escribe Francois Alquier****,
que no es el valor de la tierra lo que determina la magnitud de la
renta, sino por el contrario, la magnitud de la renta es la que de-
termina el precio del suelo.

(*) Esto nos explicará porqué en un determinado momento surge la
separación entre el bloque de fraccionadores, como se verá -
en la PARTE III, inciso 3.6.

(20) Francisco Sabatini. op. cit. p. 97.

(**) Carlos Marx. El Capital. FCE. México, Decimocuarta reimpre-
sión, 1979. Tomo III. pp. 580-581.

(***) "Lo que se compra con el dinero abonado no es en realidad la
tierra, sino la renta que de ella se obtiene, calculada a ba-
se del tipo normal de interés". Ibid. p. 581.

(****) Francois Alquier. "Contribución al estudio de la renta del -
suelo urbano". En Ideología, Diseño y Sociedad. Núm. 6. Bogo-
tá, Colombia.

Existen dos clases de renta: la renta diferencial y la renta absoluta. La primera, resulta de la captación de la ganancia extraordinaria por la propiedad sobre la tierra. Pero también figura una forma más general de renta diferencial, la que se desprende de la diferencia entre el precio de costo de un producto en un terreno determinado y el precio de costo general del producto que rige su precio de venta en el mercado. Entonces tenemos, la renta diferencial I, o renta de localización, producida por las diferencias de "construibilidad" de los terrenos urbanos, los medios de comunicación -- juegan aquí un papel clave para diferenciar los terrenos. La renta diferencial II se produce por la diferencia entre las inversiones capitalistas en los centros comerciales y edificios de oficinas: -- por consiguiente, debido a sus diferencias de "productividad".

Finalmente, la renta absoluta, representa una parte de la plusvalía y resulta de la captación de esa parte por el terrateniente; así como la renta diferencial resulta de la captación de la ganancia extraordinaria por el terrateniente. Por lo tanto, la renta absoluta es el resultado de la sola propiedad del suelo y de la barrera que ella levanta contra la libre circulación de los capitales y la formación de una tasa de ganancia media. "...se constata que la renta puede provenir de tres fuentes: -Del terreno mismo (localización, fertilidad) que le permite al terrateniente apropiarse de la renta diferencial I; -De la intervención del capitalista explotante, que al invertir acrecienta su ganancia y también la renta bajo la forma de renta diferencial II; y -De la acción del terrateniente que, gracias a su derecho de retención sobre el terreno, hace nacer

la renta absoluta"²¹). Este último, el derecho de retención, lo confiere la propiedad jurídica del suelo.

La renta de los terrenos urbanos se distingue por el efecto preponderante que su ubicación ejerce sobre la renta diferencial. La renta ya no aparece por sí misma en una relación de compra venta. La apropiación de la renta, es decir, de una parte del plus trabajo, está ocultada por el hecho de que la renta se presenta bajo la forma capitalizada: el precio del suelo. De tal forma que ante el comprador "la renta no es más que el interés del capital con el cual compró el suelo y su derecho sobre la renta"²²). De este modo la tierra ha perdido la forma concreta (que tenía en la agricultura), y ha tomado una forma abstracta (la renta ya no tiene nexo aparente con los productos del suelo), presentándose como el interés de un capital invertido.

Para terminar con este punto, queda por ver en qué consiste la especulación sobre la tierra. Por lo visto anteriormente, no se puede llamar especulación del suelo al aumento del precio de un terreno en sí. Efectivamente el precio de un terreno puede aumentar. La especulación sobre la tierra entonces consiste, en anticipar sobre el valor (de el terreno para construir), por lo tanto en conferir artificialmente (al lote) una renta diferencial -en su forma relativa- en relación a los demás terrenos ya construidos y apropiarse su capitalización.

Al respecto apunta Alquier: "Pero la existencia de la especula

(21) Francois Alquier. op. cit. pp. 7-8.

(22) Citado por Francois Alquier. Ibid. p. 8.

ción no determina la existencia del promotor. La razón de ser del promotor no es la renta diferencial I, sino la renta absoluta"²³⁾.

Para explicar esto último, es necesario retomar a Topalov, - - quien deja establecido que es el promotor inmobiliario el agente determinante en las metrópolis capitalistas, del mercado del suelo urbano.

2.3.1. El caso francés.

Eso último que menciona Topalov en verdad corresponde específicamente al caso de Francia, aunque se puede decir que existen promotores inmobiliarios en México (estudio de Martha Schteingart) y que se han desarrollado en la mayor parte del proceso de urbanización, a nuestro juicio no es la forma principal de la mayor producción habitacional en nuestro país*, sino que existen otros agentes con distintas características -que se analizan en nuestra presente investigación-, principalmente político-ideológicas aparte de las económicas, de la apropiación del suelo diferentes de la que se da en Francia.

Para explicarnos su caso, Topalov parte del cálculo económico del promotor inmobiliario "...en una zona urbana determinada, donde hay promotores, son ellos los que establecen los precios"²⁴⁾. Por un lado, ve que mientras más elevado sea el costo de acondicionamiento del suelo (construcción del conjunto de los equipamientos de in-

(23) Ibid. p. 13.

(*) Si bien a nivel de inversión económica, vemos que cuantitativamente es la más importante.

(24) Topalov. op. cit. p. 166.

fraestructura), menos queda, manteniéndose igual todo lo demás, para los otros dos componentes que son el resultado del cálculo hacia atrás: la ganancia y el precio del terreno. Por otro lado, mientras más bajo sea el costo de acondicionamiento del suelo, más queda para la ganancia y el precio del terreno. Lo cual significa una posibilidad de obtención de una sobreganancia de localización.

Así que lo que queda, es lo que realmente puede repartirse entre el promotor y el propietario del suelo: la sobreganancia localizada, la renta del suelo. "En la práctica del promotor, este valor es el precio máximo de demanda respecto al terreno: puede comprar a ese precio, máximo, nunca comprará a un precio más elevado. Lo que está en juego en el conflicto entre el promotor y el propietario es la repartición de esa sobreganancia"²⁵⁾. Como vemos, en el caso de Francia son distintos el promotor y el dueño del terreno. Mientras que en el caso de México, en su generalidad, el que promueve el terreno es el mismo dueño de la tierra*.

Pero siguiendo con el caso francés, la repartición de la sobreganancia entre el promotor y el propietario va a ser el resultado de esa relación social entre el capital y la propiedad del suelo -- llamada el "mercado del suelo". A través del cálculo hacia atrás, -

(25) Ibid. p. 170.

(*) Misma Martha Schteingart en los resultados de su clasificación nos dice: "...los promotores de la primera categoría no cuentan, en general, con grandes reservas territoriales... Los promotores de la segunda y tercera categorías tampoco parecen tener grandes reservas. Ellas se concentran sobre todo, en algunos municipios del Estado de México... En cambio, las empresas vinculadas con el capital norteamericano e italiano poseen aún considerables reservas... Esto también ocurre con dos empresarios correspondientes a la quinta categoría..." Martha Schteingart. "La promoción inmobiliaria en el área de la ciudad de México (1960-1980)". Demografía y economía. El Colegio de México. Vol. XVII. Núm. 1 (53). México, 1983. p. 97.

Topalov señala algo estructural, fundamental: no es la renta la que determina el precio (el precio del suelo, es decir la parte de la sobreganancia localizada), es el precio el que determina la renta. En otras palabras, no es la renta la que limita la ganancia, es propiamente la ganancia la que limita la renta. "De ahora en adelante, el motor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios, es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta"²⁶⁾. Entonces el problema para los capitalistas del sector inmobiliario, es cómo van a liberar su materia prima esencial o sea el suelo, puesto que hay resistencia por parte de los propietarios; y esto último -asegura el autor- es la razón por la cual los precios del mercado tienden a subir hasta absorber toda la sobreganancia localizada. Por su lado, el promotor va a esforzarse en adquirir el suelo a un precio inferior al precio de la demanda máximo.

2.4. El problema del propietario territorial.

Lo anterior nos lleva a abordar el otro aspecto del mercado: el problema del propietario territorial o problema de la formación de la oferta. Un aspecto nos lleva al otro y viceversa. Así que nos podemos preguntar ¿cómo se determinan los precios de oferta de los terrenos? ¿existe una ley de oferta? ¿qué es lo que determina el comportamiento en el mercado de los propietarios del suelo? Nos en-

(26) Topalov. op. cit. p. 171.

contramos que los estudios empíricos respecto a los precios de oferta son relativamente escasos; lo cual limita mucho la posibilidad de desarrollar el estudio teórico respecto a estos personajes.

Ante la aridez teórica, Topalov expone una serie de hipótesis algo abstractas. "...un hecho es indiscutible: desde el punto de vista de la economía marginalista, los propietarios del suelo causan problemas. Es tan cierto que cada vez que se han encontrado con una dificultad de envergadura: cómo formalizar el comportamiento de ese extraño agente económico, el propietario [del suelo]... las herramientas de la economía... cada vez que se la considera en un sentido estrecho son inoperantes para explicar el comportamiento de los propietarios del suelo. Se constata que no venden en el momento en que, si fueran lógicos, debieran hacerlo.... Los propietarios no venden o venden demasiado caro... ¿Quiénes son estas personas a quienes se les propone una fortuna y se niegan a vender? Esta contradicción objetiva es igualmente una paradoja teórica. Para salir de ella se ofrecen generalmente dos 'explicaciones': o bien los propietarios especulan, o bien son 'irracionales'. ...Especulan puesto que esperan que el precio suba cada vez más. Esto explicaría un comportamiento de retención permanente que causaría la rareza de la oferta y, por lo tanto, el alza de los precios del suelo....salvo en casos de gran concentración de la propiedad, lo cual puede darse pero es raro, se trata de una tesis difícil de defender empíricamente. - La otra 'explicación' es que los propietarios son irracionales: están atados sentimentalmente a su bien, es parte de ellos mismos, es un patrimonio. Al ser irracionales no responderían a la incitación que el mercado confiere a todos los agentes racionales, es decir el

precio. Esta idea de irracionalidad de los propietarios es una confesión de incapacidad teórica. A mi parecer denota algo profundo: - la incapacidad por parte de la economía política académica de explicar el comportamiento de los agentes no capitalistas. ...dejan los propietarios del suelo en manos de la psicología"²⁷. Disciplina que se ocupa de la subjetividad.

Después de esta crítica a los marginalistas y para profundizar en su propia explicación, Topalov recurre a la noción jurídica de propiedad. "La propiedad del suelo es una pluralidad de relaciones sociales y no una sola. En otros términos, ser propietario de un terreno o de un inmueble no significa lo mismo según la posición de clase que se tenga. Dicha posición confiere un contenido social específico a la relación jurídica de la propiedad. La propiedad del suelo es una relación jurídica que abarca una pluralidad de relaciones socioeconómicas concretas. Y éstas, de ninguna manera se agotan en la relación jurídica. ...La relación jurídica es la misma, es el 'derecho de usar y abusar' de su propio bien, según la fórmula del primer código civil burgués, el código de Napoleón. Sin embargo... bajo esa relación jurídica se esconde una pluralidad de relaciones socioeconómicas concretas. Cada una de estas relaciones tiene una lógica propia. Es quizás en el estudio concreto de esta lógica que podremos encontrar las leyes de comportamiento de los propietarios, las leyes de la formación en cuanto a los precios de oferta de los terrenos"²⁸). Y es justamente, a esta lógica, a la que nos abocamos en el presente estudio (ver PARTE III).

(27) Ibid. pp. 171-172.

(28) Ibid. p. 173.

Luego entonces, nuestro teórico plantea como hipótesis fundamental, que existen dos grandes categorías de propietarios del suelo: los propietarios capitalistas y los propietarios no-capitalistas. Define como propietario capitalista del suelo a un agente para el cual poseer la propiedad es el soporte de valorización de un capital*. Este propietario venderá o no venderá, según si la rentabilidad alternativa de su capital obtenida en otra forma es más o menos grande que la rentabilidad que le procura dicha propiedad. Por lo tanto no opone un mayor obstáculo al capital: le cederá el terreno si consigue el precio que exige la lógica de la maximización de la sobreganancia localizada.

En cambio los propietarios no-capitalistas del suelo son los que causan problema, son los que oponen al capital una real contradicción. Para ello pone como ejemplo la propiedad del campesino (aquél propietario que tiene una explotación agrícola, es decir, el trabajador independiente que posee sus medios de producción. Y gracias a la posesión de estos medios puede utilizar su fuerza de trabajo directamente, lo cual equivale a no estar sometido a un capitalista, o sea, sin la mediación de un salario), para el campesino el terreno es un medio de trabajo como lo son, por lo demás, sus herramientas. Cuando un campesino utiliza sus medios de trabajo no aspira a la ganancia media sobre sus gastos monetarios, aspira ante to-

(*) Aquí cabe preguntarse ¿desde un inicio el propietario por poseer la propiedad es capitalista? Esto es, ¿la propiedad en sí misma es el soporte de valorización de un capital? Como se observa (PARTE III, cap. 2) en nuestros agentes analizados, sólo aquéllos que al vender su predio adquirieron luego grandes extensiones de tierra para ser vendidas posteriormente, entonces sí: poseer tal propiedad será el soporte de valorización de un capital; pero no antes (cuando poseen solamente una pequeña parcela).

do a la reproducción de su fuerza de trabajo. En esas condiciones, guardar el terreno, negarse a venderlo -como lo demuestra una fracción de nuestros agentes analizados-, es parte de una lógica social de gestión de su patrimonio productivo / y que en última instancia servirá como bien de consumo para ser habitado por sus descendientes 7. Claro está que el campesino no se aferra a su parcela por irracionalidad. Aferrarse a su parcela significa: no transformarse en proletariado, asalariado del capital. Aunque en el caso de México, veremos que no únicamente viven de la producción del suelo; en nuestro caso de estudio -San Miguel Teotongo-. no solamente subsistían de la siembra sino también de un trabajo complementario como era (y es todavía) la albañilería -obreros de la construcción- u otros.

Continuando con Topalov, éste elabora la siguiente hipótesis: la lógica en la cual el campesino va a vender es una lógica no de la valorización del capital, sino de la reconstitución del valor de uso. O sea, que el campesino va a vender una tierra para comprar otra, mientras que el propietario del suelo capitalista va a vender para transformar un capital, inmueble o terreno, en capital dinero que, a su vez, va a ser transformado en cualquier otra forma de capital: otra inversión en bienes raíces, acciones, oro, divisas, empréstitos, cualquier cosa pero, en todo caso, lo que sea más rentable para él en ese momento. "Nos encontramos frente a un mismo intercambio, a la venta de una misma mercancía -o bien inmobiliario- pero incluido en los ciclos de intercambio fundamentalmente diferentes: uno tiene como finalidad la reconstitución del valor de uso, - el otro el cambio de forma del valor de uso con el propósito de ob-

tener aún más el valor de cambio" ²⁹⁾. Las anteriores afirmaciones son dignas de ser cuestionadas, al menos para nuestro caso específico de estudio, que aunque se analiza profundamente en la PARTE III de este trabajo, al menos podemos adelantar algunos resultados: en nuestros agentes analizados su arranque definitivamente no es capitalista (si bien algunos de ellos después invertirán, antes no), -- realizan una acumulación inicial p e -- ro no con el fin de "valorizar el capital", pues como veremos en la investigación parte de ellos no lo valorizan, sino que lo gastan en consumo suntuario etc., sin reinvertirlo de nuevo.

Para finalizar este capítulo, nos encontramos que también subsisten en la ciudad capitalista propiedades del suelo inadecuadas al capital, que pueden constituir un obstáculo específico a la liberación del suelo, puesto que ofrecen al capital una resistencia de naturaleza enteramente diferente. El origen de dicha propiedad puede ser muy diversa: puede tratarse de la herencia de formas feudales de propiedad: de Ordenes religiosas, bienes comunales, ejidales, etc. O también equipamientos públicos en desuso: vías férreas, etc. O de reservas del suelo constituidas más recientemente, o del patrimonio del suelo de empresas nacionalizadas. O propiedad municipal, fundo municipal, etc. "...para las propiedades no capitalistas del suelo, éste, no es una mercancía, la 'oferta' no responderá a los cambios del nivel de sobreganancia localizada. Tal es el caso de ...la propiedad feudal, la propiedad de los pequeños productos (artesano), la propiedad de uso, y por último, la propiedad pública.

(29) Ibid. p. 178.

...El gran dominio agrícola explotado en las relaciones feudales de producción ha podido constituir, en ciertos casos, un serio obstáculo a la urbanización capitalista, por ejemplo, en las periferias de las ciudades inglesas del siglo XIX... el señor feudal controla la sociedad porque controla el suelo: la propiedad del suelo es el fundamento de la dominación de clase"³⁰).

A continuación podemos ir enunciando una serie de problemas e hipótesis de trabajo en torno a los fraccionadores "clandestinos"* como agentes económicos en el proceso de urbanización de la ciudad de México.

Problema específico: Se quiere saber si el fraccionador clandestino es un elemento que conduce a una acumulación capitalista o es un -- elemento retardatario del proceso del capitalismo?

Problema cruzado: Tiene alguna relación esto con la formación de -- los distintos bloques de fraccionadores? A la mejor son las ligas -- económicas y no políticas las que motivan un conflicto, ¿O a qué se debe la agrupación y formación de bloques? ¿Podría tener alguna relación: causas por las que cambia el precio del suelo con formación de grupos de fraccionadores?

Línea de investigación: El conocer si ha vendido antes --o negocios que haya tenido anteriormente-- nos permitirá ubicar el inicio del -- fraccionador dentro del proceso como agente económico.

Hipótesis: Nuestras observaciones nos han llevado a sustentar que --

(30) Ibid. p. 179.

(*) Lo de "clandestino" se verá en el siguiente capítulo donde se deslindarán conceptos y categorías.

si bien una parte de ellos se enriquecen, además de permitir y ayudar al enriquecimiento de otros sectores que se encuentran imbuidos en el proceso de formación y expansión de la colonia, otros al contrario frenan al llevar formas que no dinamizan el proceso, formas no productivas, puesto que jamás invierten lo obtenido sino -- que son plenamente las ganancias para el consumo "suntuario", son sectores rentistas o de acumulación bancaria.

Hipótesis: Dado que no reinvierte y no se reproduce como fraccionador en otros ámbitos de la economía, entonces las ganancias las emplea* en la venta de materiales para la construcción, camiones, pipas, etc.

Problema específico: Ahora bien, queremos saber qué tipo de ganancia es la que obtiene el fraccionador "clandestino" y cómo la obtiene. ¿Son rentas absolutas? ¿o de localización?

Hipótesis: Debido a que en las colonias no se realiza ninguna inversión inicial en deslindes y obras de urbanización (sino que serán los propios usuarios quienes realicen gran parte de este proceso), los precios de venta, o el monto obtenido por la venta, representan ganancias netas para los fraccionadores.

Problema: En el capitalismo el promotor inmobiliario establece sus precios de acuerdo al precio de monopolio, etc. En el caso del fraccionador "clandestino" ¿cómo se determinan sus ganancias? ¿a través de qué? ¿qué es lo que determina que el fraccionador pueda ir aumentando los precios de los lotes? ¿depende de la cercanía o lejanía de puntos de la "estructura urbana"?

(*) Las invierte en actividades (dentro del mismo circuito económico) paralelas a su papel de fraccionador.

Hipótesis: Depende de la demanda y de la competencia del número de fraccionadores. Pero también existen mecanismos para fijar el precio que no son meramente capitalistas y que por lo mismo difieren de su funcionamiento económico (por ejemplo: dar barato para obtener apoyo, o por ser compadres, recomendados, etc.; y ésto por un lado, con el fin político de tener un apoyo al fraccionador dentro de la colonia, y por otro, como fin económico que garantice el pago de los demás pobladores).

CAPITULO 3. PROBLEMA DEL SUELO Y PROMOTORES INMOBILIARIOS EN EL
CONTEXTO LATINOAMERICANO.

En este capítulo no pretendemos repetir lo que se expuso en el capítulo I (pero sí retomar el capital inmobiliario, sus agentes y la propiedad del suelo), dado que se trata de un capitalismo especial, particular -el Latinoamericano-, por lo tanto creemos necesario ubicar la aparición de estos agentes en sociedades dependientes, subdesarrolladas en donde la cuestión de la tierra está estrechamente vinculada con la dinámica del proceso de urbanización expropiativo. En la presente investigación se analiza el caso de México, donde estos agentes cumplen funciones y se comportan con características específicas, por ello es preciso en esta parte, delimitar los tipos de agentes que en un momento dado funcionan como liberadores del suelo.

3.1. El problema del suelo y los promotores inmobiliarios: el caso de América Latina.

En las sociedades capitalistas donde prevalece la apropiación individual del suelo, la transformación del tejido urbano se debe en gran parte a iniciativa privada la cual torna relevante el estudio de los promotores privados de parcelamientos del suelo, comúnmente denominados fraccionadores (en gran parte de Sudamérica se les conoce como "loteadores")- y en el trabajo de Nirce Saffer* se les designa como "promotores fundiarios".

(*) Nirce Saffer. "Estudo do Mercado de terras em Porto Alegre - Período 1964-1979 Símula". La tierra en el desarrollo urbano. XIV Congreso Interamericano de Planificación. SIAP. Morelia, Mich. México. 10-15 Oct. 1982. s/ # de pág.

A este respecto nos dice Pedro Jacoby, que la cuestión de la tierra en las ciudades está estrechamente vinculada con la dinámica del proceso de urbanización expoliativo que caracteriza a la mayoría de las ciudades latinoamericanas. Inmersa en esta configuración la lucha por la tierra ha sido y es objeto de crecientes movilizaciones y conflictos que convergen tanto en la regularización de los fraccionamientos ilegales como en las invasiones colectivas (éstas, muy en boga en la primera parte de la década pasada), que han exigido del Estado respuestas y soluciones que varían de acuerdo con los intereses políticos en juego. "...la población pobre, crecientemente excluida, lucha por el derecho a la tierra como condición básica para su sobrevivencia en la ciudad"³¹⁾.

Como ya se vió en el primer capítulo, la ciudad se ha transformado para las clases dominantes en espacio privilegiado de la concentración del capital y de la fuerza de trabajo, mientras que para las clases populares mayoritarias es meramente un lugar para garantizar sus condiciones mínimas de reproducción. Esto se da en un contexto donde la situación de urbanización es desigual y segregada, sustentada en la apropiación excluyente de la tierra urbana y de los servicios de infraestructura pública*. Dentro de esta perspectiva

(31) Pedro Jacoby. "Lucha por la tierra y el derecho de habitar. El contexto de tres metrópolis brasileñas". La tierra en el desarrollo urbano. XIV Congreso Internacional de Planificación. -- SIAP. Morelia, Mich. México, 10-15 de oct. 1982. p. 1.

(*) En lo que respecta a las actividades económicas urbanas en su conjunto, y refiriéndonos sobre todo al caso latinoamericano, conviene destacar que el desenvolvimiento del capitalismo en esta área ha desarrollado una estructura productiva y de clases tal que imposibilita el acceso de la mayoría de la población de estos países a los bienes y servicios urbanos del Estado, que fundamentalmente han favorecido a los intereses de las fracciones hegemónicas del capital y al capital urbano. De la misma manera conviene resaltar que la forma como se estructura el espa-

va, el proceso de expansión urbana de las metrópolis latinoamericanas -y ponemos como ejemplo el caso de Brasil-, donde grandes espacios son mantenidos vacíos con el objeto de su valorización, han -- forzado la "periferización" de las clases populares. Y ésto porque en las ciudades, la tierra se ha transformado en factor crucial, como reflejo de la importancia que asumió como soporte del proceso - productivo, basado en la expansión del sector inmobiliario. Dentro de esta lógica, ocurre una creciente expulsión de la población de - menores ingresos, generada principalmente por la dinámica del mercado de tierra urbana. Dicha población es obligada a habitar a distancias cada vez mayores, porque los constantes aumentos del precio de la tierra, restringen su apropiación por parte de los sectores más pobres de la ciudad. La configuración espacial de las ciudades es - cada vez más segregada, elevando los costos de urbanización y disminuyendo la utilización de los servicios de consumo colectivo. Hecho que se refleja directamente sobre el tiempo consumido por una gran parte de la población dentro de los transportes colectivos, constituyendose en uno de los ejemplos más marcados del intenso proceso - de dilapidación de la fuerza de trabajo, que acontece en el ámbito de la apropiación desigual de los bienes de consumo colectivo.

Aún la escasa literatura especializada sobre tierra urbana en América Latina, cabe destacar "primero, la elevación de los precios como efecto combinado de las presiones de demanda y la escasez de -

Continda...cio en las ciudades latinoamericanas está determinada por los requerimientos de acumulación capitalista de las fracciones hegemónicas, como también por las necesidades de consumo social urbano de las clases dominantes, quedando por tanto, subordinados a esta determinación los procesos de consumo colectivo del resto de la sociedad.

oferta y, en segundo lugar, la incidencia de dichas alzas sobre el precio final de la vivienda, especialmente en los barrios pobres.

...uno de los problemas más graves de las ciudades latinoamericanas radica, justamente, en el crecimiento de los precios del suelo muy por encima de cualquier otro índice económico nacional, superando -- también los ritmos de variación de los precios en ciudades de países desarrollados"³²⁾. Lo cual no sólo tiene efecto sobre el precio final de la vivienda, sino que también, sobre el crecimiento urbano al forzar la ocupación de áreas periféricas, con los consiguientes problemas de ineficiencia en el uso de la infraestructura de redes y -- transportes.

Francisco Sabatini, nos cita que, la Conferencia de Naciones -- Unidas sobre Asentamientos Humanos de Vancouver, puso de manifiesto que la tierra no puede ser tratada como un bien ordinario controlado por individuos y sujeta a las presiones e ineficiencias del mercado. Más aún, los problemas provocados por el mercado de suelo urbano son particularmente más graves en las ciudades del Tercer Mundo y, en -- forma especial, en las de América Latina, en función de los ritmos -- de urbanización y el grado de concentración del crecimiento urbano -- en una o pocas ciudades de cada país. Y es precisamente en estas ciu -- dades donde la mayor concentración de población da origen a la mayor demanda de tierras y donde son más comunes la especulación y el mal uso de la tierra.

Así pues, las familias de menores ingresos no tienen muchas op -- ciones: habitar en la periferia distante y sin equipamiento o habi --

(32) Francisco Sabatini. op. cit. p.90.

tar en vecindades ruinosas y hacinadas. La dinámica segregadora que caracteriza la ocupación del espacio urbano tanto en la ciudad de México como en Sao Paulo y la mayoría de las ciudades latinoamericanas, es que la población de altos ingresos se localiza principalmente en la región Sudoeste de la ciudad, mientras que los pobres se distribuyen entre la periferia que circunscribe la ciudad, alojándose en pequeños lotes de fraccionamientos clandestinos (equivalentes a barrios piratas en Bogotá) o regularizados adoptando modos de producción precapitalistas como es la autoconstrucción. La mayoría de las viviendas autoconstruidas se localizan generalmente en este tipo de fraccionamientos. La autoconstrucción ha crecido intensamente como única alternativa real de propiedad para este sector que por lo menos dispone de recursos para poder construir un alojamiento propio. Y se caracteriza como el tipo de alojamiento predominante entre la población de bajos ingresos que habita la gran urbe; única solución económicamente viable, ya que prácticamente su costo se reduce como resultado de su localización inadecuada y su desigual apropiación de los medios de consumo colectivos, que se reflejan en las condiciones de vida de los habitantes. Su costo se reduce porque son "construidas por los mismos individuos que van a usar de ellas con base en la inversión de un tiempo de trabajo adicional (prolongación de la jornada normal de trabajo), utilizando materiales de desecho o de segunda mano y pequeñas cantidades de materiales corrientes..."³³⁾. Este hecho manifiesta la lógica del capitalismo salvaje sobre el contexto de la vivienda, poniendo de manifiesto el predominio de una dinámica

(33) Emilio Pradilla. "Notas acerca del 'problema de la vivienda'". Revista Arquitectura y Auto gobierno. Núm. 7. Jul-agosto, México, 1977. p. 2.

de carácter expoliativa.

Esta dinámica la podemos ver en la mayoría de las metrópolis de América Latina, "Solamente en la Grande Sao Paulo existen más de --- 3.500 fraccionamientos clandestinos o ilegales, correspondientes a - 35% del área urbanizada de la ciudad, alojando más de cuatro millo-- nes de personas y ocupando un área de 34 mil hectáreas de las casi - 60 mil que componen su totalidad. Estos datos indican que más de 50% del espacio de la ciudad son considerados como utilización irregular o ilegal frente a la jurisprudencia y al Poder Público, creando una situación semejante a la ciudad de México en relación a la tenencia de la tierra"³⁴⁾.

Ahora bien, las razones de la irregularidad son de las más di-- versas, desde la desobediencia de la legislación civil que define la propiedad de la tierra, las formas de contrato, hasta los casos de - venta irregular por medio de compañías inmobiliarias que fraccionan lotes y áreas que legalmente no les pertenecen; o irregularidades -- por causa del caso omiso a las normas urbanísticas por parte de los fraccionadores. Es entonces que los fraccionadores son considerados al margen de la ley (fraccionadores fraudulentos, ilegales o clandes-- tinos); en esta operación los perjudicados son los compradores incau-- tos, que perciben el fraude al no ver reconocido el fraccionamiento por parte del poder público, y por consiguiente no consiguen obtener las escrituras*. Los compradores al tratar de registrar el terreno - conocen la situación de ilegalidad en la que ahora ellos forman par-- te. Pero también perciben que esas circunstancias han sido provocadas

(34) Pedro Jacoby. op. cit. p. 13.

(*) La posesión es un hecho mientras que la propiedad es un derecho real que sólo puede adquirirse por un título.

básicamente por una relación de complicidad no explícita entre el sector público y los fraccionadores.

Este tipo de relación de complicidad ha sido estudiado en el caso de Bogotá* y nos arroja algunas hipótesis al respecto. En Colombia la violación a las normas es tan permanente y ostensible como en el caso de los reglamentos urbanos. "El quebrantamiento de las normas jurídicas o la interpretación acomodaticia de las mismas no son fenómenos extraños a ningún sistema jurídico y menos aún a aquellos, como el capitalista, en donde los intereses privados tienden a prevalecer sobre los de la comunidad"³⁵⁾. Para comprender mejor esto, es preciso retomar la concreción obtenida del análisis en la esfera de lo urbano: el rápido proceso de urbanización, consecuencia de la descomposición de los modelos de producción precapitalistas en el ambiente rural y de la atracción de las ciudades, ha modificado la relación de fuerzas en la pugna por la ocupación de los espacios urbanos; se trata de conciliar los privilegios de la clase dominante sobre el suelo urbano, con las crecientes exigencias de grupos -cada vez más numerosos- de bajos ingresos. Ante este estado, "...la tolerancia de la ilegalidad formal aparece frecuentemente como única vía para resolver situaciones que de otra manera podrían tornarse explosivas"³⁶⁾. Mismas que son aprovechadas por los partidos políticos tradicionales, quienes encuentran en los asentamientos ilegales un caudal electoral latente y esto lleva a que apoyen situaciones que van contra la legalidad formal del sistema.

(*) Carlos Zorro Sánchez, Alan Gilbert. "Tolerancia o rechazo de los asentamientos urbanos irregulares: el caso de Bogotá". SIAP. Vol. XVI, Núm. 62. Junio 1980.

(35) op. cit. p. 138.

(36) Ibid. p. 139.

Una tipología y alcance de los asentamientos irregulares nos lo proporciona también el caso de Bogotá, al poner de manifiesto que los asentamientos productos de invasión violan normas o principios fundamentales del orden jurídico dominante, mientras que los asentamientos "piratas" o "clandestinos" simplemente no se ajustan a disposiciones de carácter secundario. Se parte de la hipótesis que esta circunstancia determina actitudes diferentes de parte de las autoridades con respecto a uno u otro tipo de asentamiento. Entre un 45 y un 59% de las familias de Bogotá vivían, hacia 1970-1972, en urbanizaciones surgidas como piratas, ...tales urbanizaciones cubrían más del 35% del área destinada al uso de vivienda en la ciudad³⁷⁾, desplazándose el problema hacia otros municipios. La localización tanto de asentamientos piratas como de invasión resulta ilustrativo en la segregación espacial en Bogotá: la mayor parte de ellos se ubica en los circuitos del sur de la ciudad, concentrándose en gran medida - en el sector montañoso en donde, al igual que cualquier metrópolis latinoamericana, por razones de localización, distancia a los centros de trabajo, segregación social, condiciones fisiográficas, entre - - otras, los terrenos son de un valor comercial menor. A tales afincados, el Estado les proporciona las "normas mínimas de urbanización" y construcción, así como los mecanismos de "desarrollo progresivo" y el "reconocimiento de los modos precapitalistas de 'autoconstrucción'".

Por otro lado, tenemos que las invasiones que tienen éxito sobre terrenos de propiedad privada suponen, en la mayoría de las veces, el

(37) Ibid. p. 143. (Aunque más adelante el autor anota que se ha reducido este ritmo, por 1) la reducción de la tasa de crecimiento demográfico de la ciudad, 2) los urbanizadores de barrios piratas se han ido -aunque todavía son pocos- acogiendo a los reglamentos, 3) y se ha desplazado el problema hacia otros municipios.

asentamiento implícito de sus propietarios, ya sea para evitar lo costoso y difícil de un proceso legal cuando los invasores son muchos, o para obtener algún beneficio directo a través de la negociación de los predios ocupados, que por lo general son de escaso valor. La segregación espacial de la población contribuye a explicar la casi ausencia de invasiones en los terrenos mejor ubicados de la ciudad, al menos es el caso de Bogotá, una de las condiciones de tolerancia de la ilegalidad: que ésta respete los esquemas de segregación imperante sobre el espacio urbano. Así pues, la tolerancia de los fraccionamientos piratas se pone de manifiesto con el número creciente de asentamientos irregulares que son dotados de servicios públicos.

Carlos Zorro y Alan Gilbert avanzan un buen trecho al indagar el por qué de esta tolerancia y los factores que la determinan. Ellos ponen de relieve tres causas: a) la incapacidad de resolver el problema de la vivienda; b) la presencia de diversos intereses favorecidos por las modalidades de los fraccionamientos ilegales; c) la posibilidad de incorporar tales asentamientos irregulares a la legalidad, mediante cambios relativamente pequeños a disposiciones que no afectan los principios básicos del orden jurídico dominante. Veamos rápidamente los dos primeros aspectos.

El primero, es la incapacidad del sistema para brindar soluciones de vivienda por medios diferentes. Los organismos estatales no logran satisfacer la necesidad de vivienda de grupos de menores ingresos. Como consecuencia de este fenómeno surgió un nuevo tipo de empresario, el fraccionador ilegal, que aprovechando tanto la incapacidad del Estado para resolver el problema, como la demanda reprimida

de los grupos de bajos ingresos, comenzó a ofrecer una tercera alternativa de solución que, aunque no se ajustaba a los reglamentos vigentes ni garantizaba a la población el suministro de niveles mínimos de servicios, tenía para el Estado la ventaja de no afectar, al menos abiertamente, los principios fundamentales de la legalidad vigente y para los compradores, la posibilidad de acceder -a largo plazo- a dichos servicios. "Quizás la razón fundamental de las omisiones en la aplicación de las normas vigentes por parte de la Superintendencia estribe no sólo en sus limitaciones administrativas sino en la necesidad de mantener una válvula de escape a la presión de los habitantes, hasta el momento en que el Estado logre imponer mecanismos que, como el de las normas mínimas, faciliten la regularización de la actividad de los antiguos urbanizadores piratas y satisfagan así, de manera plenamente legal, la demanda de los grupos de bajos ingresos"³⁸). No obstante, la dotación de servicios públicos "provisionales y colectivos", la simple habilitación no conlleva el reconocimiento del asentamiento irregular. Supone como requisito indispensable, el saneamiento de la situación de tenencia de los terrenos donde se ubica el asentamiento.

El segundo, los intereses favorecidos por los fraccionamientos irregulares, se cree que sean ciertos sectores ya establecidos o en ascenso dentro de la clase hegemónica. Pero también es probable, que dada la actitud del Estado, los fraccionamientos fraudulentos alivian en alguna medida las presiones ejercidas sobre los grupos de menores ingresos y, a la vez, refuerza la posición de grupos tales como los

(38) Carlos Zorro Sánchez, Alan Gilbert. op. cit. p. 151. (El subrayado es nuestro).

de los políticos y los administradores públicos. Dentro del gremio de fraccionadores cabe distinguir las grandes compañías fraccionadoras, de los fraccionadores "clandestinos", sin que ello excluya la presencia de pequeños y medianos fraccionadores en áreas específicas. Se aprecia una cierta distribución especial del mercado entre ambas categorías, reservándose las compañías propietarias de grandes extensiones de terrenos urbanos, la gran mayoría de los terrenos destinados a grupos de ingresos altos y medios altos, mientras que los segundos establecen su actividad casi exclusivamente en tierras aledañas a los barrios poblados por habitantes de ingresos bajos. "...se considera que las modalidades de la urbanización pirata favorecen tanto a los empresarios piratas como a los restantes urbanizadores, por varias razones: - La actividad de los urbanizadores piratas, destinada a un sector muy específico del mercado, no compite con la de los grandes urbanizadores y sí reduce las presiones que sobre ellos se ejercen para que encaucen al menos parte de sus recursos hacia los grupos de ingresos bajos, lo que, dadas sus modalidades de operación, les resultaría poco rentable. A esto contribuyen motivos tales como los siguientes: la importancia adscrita por las grandes compañías a las apariencias de legalidad dentro del orden jurídico dominante; apariencias que son más difíciles de mantener cuando se trata de actividades que, como una urbanización, se despliegan ante los ojos de toda una ciudad... Por otra parte, la imagen de calidad de la vivienda, dado el mercado hacia el cual se dirigen tales compañías, se deterioraría si entran a competir abiertamente por el mercado de los grupos de bajos ingresos"³⁹⁾.

(39) op. cit. p. 160.

En comparación con los fraccionadores fraudulentos, la situación es notablemente diferente, puesto que ellos tienden a ser parte de grupos en ascenso dentro de la escala social, para los cuales la legalidad formal sólo adquiere importancia una vez alcanzado un determinado "status" que les permita consolidar su posición dentro de la clase dominante. Dadas las características de su actividad se convierten en una copia de la figura del empresario capitalista*, se limita a aplicar todos los principios del capitalismo adaptados al medio urbano. Dicho medio articula elementos característicos del capitalismo de competencia con formas precapitalistas de producción, en gran medida reforzados por la migración masiva campo-ciudad. En estos dos últimos ámbitos se mueve, por lo general, el fraccionador ilegal y busca, por cualquier medio, una posición dentro del grupo cada vez más fuerte de capitalistas -al menos en el caso Colombiano. Para lograrlo aceptan asumir riesgos cuyos costos serían demasiado altos para las grandes compañías fraccionadoras; teniendo la experiencia de la relativa tolerancia de las autoridades (que no quebrantan abiertamente el derecho de propiedad) y teniendo a la mano una demanda asegurada, estos fraccionadores asumen el riesgo de ilegalidad con la posibilidad de obtener la pronta regularización de una situación creada por la vía de hecho, para ello cuentan con la presión de los habitantes del asentamiento pirata y el apoyo que permanente o esporádicamente pueden brindarles los políticos plenamente integrados al orden jurídico dominante.

(*) En nuestro caso de estudio se comprobó que esto no sucede, al menos para nuestros fraccionadores "clandestinos" que únicamente venden lotes sin construcción alguna, y sobre todo que jamás llegan a "aplicar todos los principios del capitalismo adaptados al medio urbano". Véase PARTE III, cap. 3, inciso 3.5 y 3.7.

En las entrevistas realizadas en Colombia se manifestó la alta rentabilidad de las inversiones en urbanizaciones piratas, rentabilidad que se atribuye, en parte, a las operaciones especulativas que frecuentemente trasladan a los compradores del asentamiento los "costos de la ilegalidad". Y es posible que los rendimientos netos alcancen más del 80% del capital invertido, en promedio.

Es así, que para evitar las invasiones y la represión de éstas que restan consenso, y ante la impotencia del Estado de resolver el problema habitacional, la solución ha sido dada por los fraccionadores ilegales. "A nivel de hipótesis puede plantearse... que en aquellos municipios en donde el riesgo de intervención de las autoridades es menor, la urbanización pirata puede seguir siendo mucho más rentable"⁴⁰⁾. Aunque también nos ponen sobre aviso estos dos autores, que existen otros determinantes secundarios en los que se puede adoptar una actitud de aceptación o rechazo frente a la ilegalidad: según la localización del asentamiento en relación con los servicios públicos; según su ubicación en relación con otros componentes de la estructura urbana como es la segregación espacial; y, según la relación de fuerzas entre diversos organismos de la administración pública.

Se puede concluir que la relación de complicidad no explícita entre el poder público y los fraccionadores, se manifiesta de manera sui generis frente a las transgresiones cometidas por estos últimos, la justificación que anteponen es que estos fraccionadores ilegales son una solución posible al problema de la vivienda, para los sectores de escasos recursos. Lo cual equivale a funcionar como válvula de

(40) Ibid. p. 164.

~~escape y, mantener ciertos intereses del sector público. En la medida~~ en que el Estado no ejerza efectivamente su poder de control, -- obligando el cumplimiento real de las normas que determinan la ejecución de las obras de urbanización, y la regularidad en la propiedad y tenencia de la tierra, los fraccionamientos continuarán en la ilegalidad.

El resultado de lo anterior, es que además de la "clandestinidad" del lote, se le suman las pésimas condiciones en que se ubica - el terreno y su instalación habitacional, que no corresponden a las más elementales condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo. Dicha situación de "expoliación urbana"^{*}, impulsó el inicio de las luchas (movilizaciones de las clases populares) por la regularización de los fraccionamientos "clandestinos". La población movilizada ya no se deja intimidar por las amenazas de los fraccionadores inescrupulosos^{**} (Loteadores o "grileiros" en Brasil), que venden tierras apropiadas indebidamente. "El caso de la ciudad de México dice Manuel Perló representa un fenómeno típico de la nueva dinámica de redefinición del capitalismo en la esfera urbana. La cuestión de la regularización de la posesión de la tierra en escala masiva fue prioridad hasta mediados de la década de 70, coexistiendo políticas de apoyo a las invasiones dirigidas por agrupaciones políticas vinculadas al PRI, como una forma de recuperar la legalidad y el consenso. Este cuadro se modifica a partir de 1979, cuando los intereses especulativos presionan por una represión sistemática a las invasiones de tie-

(*) Término dado por Pedro Jacoby, en la obra citada.

(**) En algunos casos se vende tierra seca, maltratada por la erosión, en otros tierra de difícil acceso, pero en todos predomina la división en pequeños lotes desde los de medidas mínimas - de 6 x 12m para construir aunque sea dos cuartos pequeños "espacio suficiente para quien nunca tuvo donde vivir" según un ocupante. Citado por Pedro Jacoby. op. cit. p. 34.

rras"⁴¹⁾.

3.2. Agentes liberadores del suelo.

Dado que en la presente investigación se analiza el caso de México, donde estos agentes liberadores del suelo cumplen funciones y se comportan con características específicas, es necesario entonces delimitar los tipos de agentes que en un momento dado funcionan como liberadores del suelo.

1. Los promotores inmobiliarios capitalistas que operan en terrenos legales.
2. Promotores inmobiliarios "fraudulentos", como ejemplo tenemos el caso de Netzahualcóyotl. Opera con terrenos no legales o de situación dudosa.
3. Fraccionamientos Estatales sobre todo en el Estado de México, ya que en el Distrito Federal no funcionó gran cosa.
4. Fraccionadores ilegales, con sus distintas características - dentro de los fraccionadores "clandestinos": comuneros, ejidatarios (en ambos casos el tipo de tenencia no es apta para fines mercantiles), pequeños propietarios en situación irregular o dudosa, agentes externos que compran a cualquiera de los aquí enunciados para posteriormente fraccionar, o la compra hecha por usuarios que luego se transforman en fraccionadores. Todos éstos coinciden en la no inversión de capital en tales fraccionamientos.

Este último tipo (el 4) es específicamente el que vamos a tratar de analizar y caracterizar en el presente estudio. Para comprender a qué nos referimos por fraccionamientos "clandestinos" tomaremos la definición que sobre fraccionamientos de Martha Schteingart, para

⁽⁴¹⁾ Citado por Pedro Jacoby. op. cit. p. 39.

ir definiendo nuestro caso. "Llamamos 'fraccionamientos', en un sentido amplio, a las operaciones que incluyen tanto la venta de tierra lotificada y urbanizada como la de lotes con vivienda, y 'conjuntos habitacionales', a las operaciones que incluyen edificios de vivienda de carácter colectivo"⁴²⁾. En contraste, nuestros fraccionamientos "clandestinos" se fundarán en la venta de lotes sin urbanizar ubicados en tierras con un tipo de tenencia no apta para fines mercantiles o en situación dudosa. Por ello aquí encaja perfectamente la definición que imprimen Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, "...por 'fraccionamiento clandestino' entendemos aquellos terrenos urbanos y suburbanos que al no cumplir con los requisitos estipulados por los reglamentos de fraccionamientos vigentes, al no contar con las infraestructuras colectivas y servicios mínimos o por la irregularidad en la posesión de los supuestos fraccionadores, se considerarán como fraccionamientos 'ilegales', vendidos subrepticamente pero con la anuencia, de hecho, de las autoridades"⁴³⁾.

Para nuestro caso, el fraccionamiento ilegal o "clandestino", permite la liberación del suelo y su consiguiente especulación por el mismo fraccionador sea el usufructuario o el dueño de los terrenos (en situación dudosa o irregular). Por eso nuestro tipo de agente urbano es distinto al promotor inmobiliario de Topalov. En la compra-venta del terreno al fraccionador, vemos distintas modalidades en que se hace la transferencia del suelo, que puede ser en forma anticipada, por mensualidades, o el importe completo de una sola vez. Este tipo de fraccionador no realiza ninguna inversión capitalista,

(42) Schteingart. "La promoción inmobiliaria en el área.." p. 86.

(43) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. Acumulación de capital... p. 130.

rras"41).

3.2. Agentes liberadores del suelo.

Dado que en la presente investigación se analiza el caso de México, donde estos agentes liberadores del suelo cumplen funciones y se comportan con características específicas, es necesario entonces delimitar los tipos de agentes que en un momento dado funcionan como liberadores del suelo.

1. Los promotores inmobiliarios capitalistas que operan en terrenos legales.

2. Promotores inmobiliarios "fraudulentos", como ejemplo tenemos el caso de Netzahualcóyotl. Opera con terrenos no legales o de situación dudosa.

3. Fraccionamientos Estatales sobre todo en el Estado de México, ya que en el Distrito Federal no funcionó gran cosa.

4. Fraccionadores ilegales, con sus distintas características dentro de los fraccionadores "clandestinos": comuneros, ejidatarios (en ambos casos el tipo de tenencia no es apta para fines mercantiles), pequeños propietarios en situación irregular o dudosa, agentes externos que compran a cualquiera de los aquí enunciados para posteriormente fraccionar, o la compra hecha por usuarios que luego se transforman en fraccionadores. Todos éstos coinciden en la no inversión de capital en tales fraccionamientos.

Este último tipo (el 4) es específicamente el que vamos a tratar de analizar y caracterizar en el presente estudio. Para comprender a qué nos referimos por fraccionamientos "clandestinos" tomaremos la definición que sobre fraccionamientos de Martha Schteingart, para

(41) Citado por Pedro Jacoby. op. cit. p. 39.

de ahí ir definiendo nuestro caso. "Llamamos 'fraccionamientos', en un sentido amplio, a las operaciones que incluyen tanto la venta de tierra lotificada y urbanizada como la de lotes con vivienda, y 'conjuntos habitacionales', a las operaciones que incluyen edificios de vivienda de carácter colectivo"⁴²⁾. En contraste, nuestros fraccionamientos "clandestinos" se fundarán en la venta de lotes sin urbanizar ubicados en tierras con un tipo de tenencia no apta para fines mercantiles o en situación dudosa. Por ello aquí encaja perfectamente la definición que imprimen Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, -- "...por 'fraccionamiento clandestino' entendemos aquellos terrenos urbanos y suburbanos que al no cumplir con los requisitos estipulados por los reglamentos de fraccionamientos vigentes, al no contar con las infraestructuras colectivas y servicios mínimos o por la irregularidad en la posesión de los supuestos fraccionadores, se considerarán como fraccionamientos 'ilegales', vendidos subrepticamente pero con la anuencia, de hecho, de las autoridades"⁴³⁾.

Para nuestro caso, el fraccionamiento ilegal o "clandestino", permite la liberación del suelo y su consiguiente especulación por el mismo fraccionador sea el usufructuario o el dueño de los terrenos (en situación dudosa o irregular). Por eso nuestro tipo de agente urbano es distinto al promotor inmobiliario de Topalov. En la compra-venta del terreno al fraccionador, vemos distintas modalidades en que se hace la transferencia del suelo, que puede ser en forma anticipada, por mensualidades, o el importe completo de una sola vez. Este tipo de fraccionador no realiza ninguna inversión capitalista,

(42) Schteingart. "La promoción inmobiliaria en el área.." p. 86.

(43) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. Acumulación de capital... p. 130.

vende los terrenos solos sin urbanizar, serán los mismos usuarios - quienes realicen una gran parte de dicho proceso.

3.3. Experiencias históricas concretas.

3.3.1. El caso de México.

El único acercamiento existente, en lo que pueden ser los antecedentes acerca de la formación de los primeros asentamientos en - - fraccionamientos fraudulentos y el origen de sus agentes, nos lo proporciona Manuel Perló,^{*} y sobre sus datos nos basaremos.

"No hemos encontrado antecedentes acerca de la formación de los primeros asentamientos de este tipo, sin embargo podemos pensar que su aparición sistemática ocurrió durante la etapa cardenista. Esta - suposición se fundamenta, más que en la escasa información disponible, en la hipótesis de que la acción de la reforma agraria, que precisamente alcanzó su punto culminante en el período 1934-1940, decidió a muchos propietarios de tierras agrícolas situadas en la periferia a venderlas antes de que el gobierno las interviniera. La salida más rentable, pero sobre todo rápida y sin muchas complicaciones, -- era la formación de los fraccionamientos urbanos fraudulentos"⁴⁴⁾.

Por ello no es casual, que la mayor parte de este tipo de asentamiento ("fraccionamientos que no acataban el Reglamento de fraccionamientos"), se ubicaran en las delegaciones y no en la ciudad de México. Lo cual significaba que era en las zonas agrícolas o semiagrícolas, precisamente el lugar de operación de la reforma agraria, don

(*) Manuel Perló. Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. Cuadernos de Investigación Social, Núm. 3, México, 1981.

(44) Ibid. p. 54.

de proliferaba este tipo de fraccionamientos fraudulentos. Manuel Perló califica a estos fraccionamientos de fraudulentos, en base a las propias Memorias del Distrito Federal. Un ejemplo de ello, es la que abarca el período 1936-37 y que menciona a los fraccionamientos urbanos tales como el Rancho de los Gallos, el Rancho de la Cruz, el Rancho de la Cruz Metlapango, como asentamientos que no se sujetaron a las disposiciones del Reglamento de fraccionamientos que había entrado en vigor en mayo de 1936. En otra memoria vuelve a ponerse en relieve la situación que privaba en esos fraccionamientos. "En el -- fraccionamiento de las colonias del ex Rancho de los Gallos, existe un conflicto entre fraccionadores y colonos, porque estos últimos pedían la instalación de servicios de drenaje y agua por parte del -- fraccionador, rehusándose éste a instalar dichos servicios, aduciendo que al hacerse el fraccionamiento se llevó a cabo con terreno no urbanizado; que frecuentemente su precio había bajado y no quedaba -- margen para que él ejecutara obras"⁴⁵⁾. En cuanto a la colonia Agrícola Pantitlán, también existían dificultades entre los colonos y la compañía fraccionadora en cuanto a la instalación de varios servi-- cios, como también en la rectificación del precio del terreno solici-- tado por los colonos.

Ya desde entonces era frecuente encontrar a estos fraccionamien-- tos fraudulentos ubicados en terrenos que correspondían a antiguas propiedades agrícolas y que por consiguiente carecían en gran parte, sino de su totalidad de obras de urbanización. Así también ya desde entonces, la actividad de los fraccionadores se limitaba a la simple venta de terrenos. Por lo tanto, el fraccionamiento fraudulento com--

(45) Citado por Manuel Perló. Estado, vivienda y estructura urbana...
p. 56.

prendía la venta de terrenos prácticamente sin inversiones de capital, evasión casi total o completa de impuestos, ausencia de escrituración de la propiedad, etc.

La estrecha relación causal que existió entre el surgimiento de los fraccionadores fraudulentos y la reforma agraria se dió en un principio, posteriormente una generalización de dicha explicación resulta incorrecta, pues a partir de 1940 -nos dice el autor-, cuando ya gran parte del cinturón que rodeaba territorialmente a la ciudad de México era ejidal y la reforma agraria había perdido empuje, los fraccionamientos "clandestinos" comenzaron su verdadera expansión -- (por ejemplo Netzahualcóyotl) sobre suelo ejidal. Ello significa, entre otras cosas, que el surgimiento de esos asentamientos durante el cardenismo también obedeció a factores muy distintos a los puramente coyunturales. "Sus raíces más profundas deben buscarse en las características económicas de los propietarios territoriales, la naturaleza de sus tierras, las condiciones que imperaban dentro de la producción inmobiliaria, la actitud que el Estado adoptaba frente al problema habitacional y en especial, la capacidad de consumo habitacional de la población, básicamente la asalariada. Todos estos elementos, cada uno de ellos con sus rasgos y particularidades, condicionaron la formación de los fraccionamientos fraudulentos"⁴⁶⁾.

El eslabonamiento de factores se iniciaba con los propietarios territoriales, gran parte de ellos deben haber llegado a la conclusión de que sus tierras eran más rentables para los usos habitacionales que para los agrícolas. No obstante, para saltar la distancia -- que separaba a un propietario agrícola de un capitalista inmobilia-

(46) Ibid. p. 57.

rio, se requería además del capital, experiencia, habilidad empresarial y otros atributos de los que ciertamente carecían gran parte de los propietarios agrícolas. Por otro lado, las tierras de éstos se encontraban en desventaja con respecto a otros fraccionamientos* más cercanos o situados dentro de la misma ciudad de México, no tanto por sus características naturales sino por su lejanía de la red de infraestructura urbana y por la elevación de costos que significaba su introducción. "Una fuerte inversión inmobiliaria en una antigua zona agrícola, suponiendo que las carencias expuestas se eliminaran y vencidas las engorrosas dificultades presentes en el Reglamento de fraccionamientos, hubiera significado un suicidio económico"⁴⁷⁾. Por eso el propietario -nos dice el autor- opta por la venta de una tierra prácticamente sin mejoras, ofreciéndola a vastos sectores de la población que no podían sufragar los gastos de un fraccionamiento legal pero que sí estaban dispuestos a pagar por un lote una suma inferior o semejante a la que pagaban mensualmente por renta al casateniente.

Así pues, la cadena continúa con la población que se sentía atraída por la idea de llegar a poseer un terreno propio, dotado de servicios (prometidos por los fraccionadores quienes se comprometían a realizar obras de urbanización), donde pudieran construir poco a poco una vivienda. En ese entonces, la relativa lejanía de los fraccionamientos a los centros de trabajo, estudio y esparcimiento no re-

(*) Fraccionamientos que en la misma época promovieron la construcción de gran cantidad de asentamientos en diversos rumbos de la ciudad de México, en los cuales se llevaban a cabo obras de urbanización y, en mayor o menor medida se respetaban las normas establecidas en la ley de Reglamentos de Fraccionamientos. Estos fraccionamientos requerían de una inversión capitalista y sus demandantes pertenecían sobre todo a los sectores de la burguesía, pequeña burguesía, profesionistas y burócratas de alto nivel. (Citado por Manuel Perló. Estado, vivienda y...)

(47) Manuel Perló. op. cit. p. 57.

presentaban un impedimento serio, puesto que los costos del transporte eran bajos y durante toda la época cardenista las tarifas en el Distrito Federal no fueron alteradas.

La cadena finaliza con la intervención del Estado en todo este proceso. A pesar de los esfuerzos realizados por el Estado para evitar los abusos y proliferación de los fraccionamientos fraudulentos (como se hizo mención, en mayo de 1936 había entrado en vigor el Reglamento de Fraccionamientos urbanos del Distrito Federal, y uno de sus propósitos era lograr una "defensa completa de los intereses públicos adquirientes de lotes" ^{*)}), su verdadera actitud fue en el fondo, tolerar el surgimiento de estos asentamientos y asumir el papel de árbitro y conciliador de las contradicciones entre fraccionadores y colonos. Para este fin se cuenta con la Oficina de Cooperación - - (que es un antecedente de lo que será la Oficina de Colonias creada en 1942, y de la Procuraduría de Colonias Proletarias durante el régimen de Echeverría), organismo perteneciente al Departamento del Distrito Federal, su tarea consistirá en llevar a cabo obras urbanas en los asentamientos proletarios que se formaron por invasión, como también de allanar las dificultades entre fraccionadores y colonos. Tan sólo en el período 1936-37, la memoria del Departamento del Distrito Federal da cuenta de su intervención en varias colonias apuntando que "Debido a la intervención de esta oficina se logró conciliar los intereses, tanto de los colonos como del fraccionador, aceptando éste llevar a cabo las obras apuntadas, para lo cual se facultó al Departamento del Distrito a cobrar las cuotas insolutas adecuadas por los colonos, utilizando este dinero para ejecutar dichas me-

(*) Citado por Manuel Perló. o p. cit. p. 58.

jas"48). Desde entonces es claro que el Estado adoptó una posición por demás tolerante frente a los fraccionamientos fraudulentos, lo que seguramente alentó a muchos para seguir con el negocio.

3.3.2. El caso de Lima.

Otros antecedentes, aunque muy breves, corresponden al caso de Lima estudiado por Gustavo Riofrio Benavides*. Aquí lo retomamos - tratando de establecer algunos puntos de comparación como experiencias latinoamericanas.

Hacia 1919 -durante la presidencia de Legía-, Lima abandona sus límites a que estaba sujeta como ciudad desde la época colonial hasta fines del siglo pasado, iniciándose el proceso de crecimiento en los alrededores de la Lima tradicional. En este crecimiento, la iniciativa urbanizadora correspondió a los terratenientes. Por su parte, el Estado realizó obras de saneamiento por su cuenta, así como la construcción de tres ejes longitudinales (1919-1930). Se da con esto un importante auge de nuevas urbanizaciones. La mayoría de -- ellas, son llevadas a cabo por los propios dueños de terrenos agrícolas en un proceso que produjo muchos conflictos sociales y determinó las características populares en los barrios que se formaron, mismos que perduran hasta la actualidad. "En efecto, la modalidad empleada consistió en lotear terrenos rústicos y entregarlos a compradores de escasos medios económicos, con la promesa de urbanizarlos y formalizar un contrato de venta una vez que la urbanización estuviese concluida. El urbanizador efectuaba una muy reducida inversión inicial y esperaba concluir las obras de urbanización con -

(48) Idem.

(*) Gustavo Riofrio Benavides. "Problemas y políticas...".

los aportes mensuales de los adquirentes de los lotes. Los contratos de promesa de venta estaban redactados en tales términos, que se burlaba la escasa legislación vigente sobre venta de terrenos a plazos y la ejecución de urbanizadores, a punto tal, que para algunas de estas urbanizaciones, puede suponerse que el verdadero negocio estaba en vender el lote, cobrar intereses penales por incumplimiento de los pagos y luego recuperar el lote con la parte edificada. Las urbanizaciones, por tanto, consistían en loteamientos en los que, con un escaso capital, se obtenían fabulosas ganancias en muy corto tiempo. Muchas de estas urbanizaciones fueron completadas y saneadas a partir de obras estatales, además de las inversiones de los adquirentes de terrenos, recién hacia los años 30⁴⁹⁾.

Este sector urbanizador manifiesta una fuerza política tal, que se ve reflejada en la profusión de disposiciones legales que señalan continuamente lo mismo: "no se pueden vender lotes de terrenos si no cuentan previamente con obras de saneamiento". De tal forma, que el primer reglamento de urbanizaciones que se dicta en 1924, cumple una función meramente correctiva. En 1928 y 1931, son dictadas disposiciones legales para exigir el cumplimiento de este reglamento. Es con la promulgación del segundo y tercer reglamento de urbanizaciones (1941 y 1955), cuando se erradica la modalidad de urbanización del período precedente, para dar lugar a empresas urbanizadoras formadas con capital que desarrollan un importante papel en el crecimiento de la ciudad. Dichas empresas dan progresiva importancia al sector constructor, en menoscabo de la participación de los terratenientes urbanos. Lo cual permite una importante especulación urbana

(49) Gustavo Riofrio Benavides. op. cit. p. 136.

y altos precios del suelo, teniendo acceso solamente el sector de mayores ingresos.

Desde los años 30's es ya perceptible la existencia de sectores que adquieren la tierra agrícola con fines de especulación urbana, además de la consiguiente transformación de los antiguos terratenientes en patrones activos más capitalistas de la actividad.

Ahora veamos que tanto en el caso de México, como en el de Lima, coinciden sino en el tiempo (ni en los factores que los determinaron), sí en sus características el surgimiento de estos agentes urbanos denominados fraccionadores (urbanizadores en Lima) fraudulentos. En ambos casos, son los mismos dueños de los terrenos agrícolas los que inician con las ventas el proceso de poblamiento periférico; los poblamientos se forman con compradores de escasos medios económicos; la modalidad empleada consiste en subdividir (lotear) terrenos rústicos y, entregarlos con promesa de urbanizarlos; estos agentes evaden la legislación vigente sobre fraccionamientos o venta de terrenos; las obras de infraestructura y servicios son completadas y saneadas a partir de obras estatales, además de la inversión de los adquirientes de terrenos; los posteriores fraccionadores "clandestinos" -en su mayoría serán-, netamente especuladores urbanos ajenos a la actividad agrícola, adquirientes de tierra con fines de venta.

Como se ve, ya desde entonces se van a establecer ciertos patrones de conducta dentro del gremio, las características de los pobladores, y la actitud del Estado.

3.4. Problemas y perspectivas de análisis concreto.

Llegado este momento y dado que las teorizaciones al respecto son insuficientes para el problema que vamos a presentar, requerimos

desarrollar a continuación los planteamientos de investigación dejando atrás lo estrictamente teórico general, para pasar a plantear las categorías medias que nos harán posible la caracterización del fraccionador "clandestino" (término empírico cotidiano), y lograr su caracterización general que es el objetivo del presente trabajo.

Acerca de los fraccionamientos fraudulentos, enuncia Manuel Perló, que este tipo de asentamiento se caracteriza por tres rasgos -- principales: a) se levantan sobre antiguos terrenos agrícolas privados o de titulación ejidal o comunal; b) su carácter fraudulento radica en que dichos asentamientos se establecen sin acatar las disposiciones legales que norman la formación de fraccionamientos (trámites y autorizaciones, obras de urbanización, etc.); c) a diferencia del capitalista inmobiliario que desempeña tareas de construcción, financiamiento y promoción, el agente del fraccionamiento "clandestino" en realidad opera como un simple intermediario del propietario territorial (si bien muchas veces se trata de la misma persona) apropiándose de una parte de la renta del suelo. Aquí es prácticamente inexistente la actividad capitalista, más bien se ejercen las prerrogativas rentistas del propietario del suelo*. En suma, estos fraccionamientos carecen en gran parte si no de la totalidad, de las obras de urbanización. Al elegir la vía del fraccionamiento -- "clandestino", los propietarios y/o fraccionadores se limitan en -- realidad a la simple venta de terrenos prácticamente sin inversión de capital, evasión casi total o completa de impuestos, carencia de escrituración de la propiedad, etc. A su vez, Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, los caracterizan como "fraccionadores terratenientes

(*) Manuel Perló. Estado, vivienda y... p. 54.

rentistas", ya que "el lugar social de [éstos] está dado por su capacidad de usar y abusar para su provecho, como rentistas, de los terrenos de la zona de S.M.T."⁵⁰).

De acuerdo al marco teórico desarrollado, los objetivos principales del presente estudio son conocer básicamente cuál ha sido el papel de estos fraccionadores "clandestinos" -como agentes económicos y políticos- en el proceso de urbanización de la ciudad de México; conocer la estructura interna y comportamiento de este sector, sus modos concretos de operación, así como sus efectos sobre la -- apropiación del espacio en la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM), y su labor en el mercado del suelo urbano en la formación y expansión de los "asentamientos populares". Esto último es con el fin de revelar si el fraccionador "clandestino" es un elemento que conduce a una acumulación capitalista o es un elemento retardatario del proceso capitalista.

Para alcanzar dichos objetivos es preciso analizar cuál ha sido la actuación y líneas que han seguido en el surgimiento y expansión -en este caso- de la colonia San Miguel Teotongo, e incidencia en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra. Se ha considerado necesario estudiar problemas fuera del ámbito del fraccionador pero dentro del sistema en su conjunto (como son las relaciones económicas, políticas y sociales) que nos permiten ver cómo influyen estas relaciones en el fraccionador, y a la vez cómo lo terminan. Y esto justamente porque dichos agentes no tienen un funcionamiento económico normal como otros agentes, por lo tanto requerimos ver lo político para conocer su supervivencia en

(50) B. Navarro y Pedro Moctezuma. Acumulación de capital... p.188.

el sistema. Según la hipótesis de Manuel Perló: "En la ciudad de México durante 30, 40 años han subsistido una serie de agentes económicos de capitalistas atrasados, capitalistas o no capitalistas (tales como los fraccionadores, propietarios de inmuebles, camioneros, etc.), que no han sido desplazados de la economía por su inserción en el aparato político de dominación". Y como nuestro problema no se acaba en los límites de San Miguel Teotongo, sino que está determinado por el contexto (políticas urbanas, etc.) de la ciudad, debemos verlo en su totalidad. Conocer el papel, el lugar y las funciones que tienen los fraccionadores dentro del sistema político: a qué organizaciones o sectores políticos están ligados (CNOP, CCI, PRI, etc.) ¿Sus ligas a estas organizaciones es lo que les da fuerza y control en las colonias? ¿A qué aparatos de gobierno están ligados y a qué nivel? ¿Quiénes son los aliados y quiénes los enemigos de estos agentes urbanos dentro del aparato político administrativo del Estado? Detectar la visión que tienen de los fraccionadores "clandestinos" otros agentes económicos, políticos y sociales como son los Delegados, subdelegados, Presidentes Municipales, colonos, inmobiliarias, etc. Cuál es el papel del Estado en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra, según nuestra hipótesis, el Estado funciona como liberador del suelo y a través de sus organismos, para introducirlo en el mercado de bienes y raíces. Cuál es la posición de los fraccionadores frente a los colonos, a la delegación y a la regularización. Por último su vinculación con otros fraccionamientos "clandestinos".

Más concretamente, en el apéndice de este trabajo, presentamos un listado de problemas e hipótesis de investigación.

El conocimiento de los problemas y aspectos mencionados se fun

damenta, principalmente, en la información obtenida a través de una serie de entrevistas y cuestionarios aplicados a los agentes claves más importantes que han intervenido en el proceso de liberación del suelo, y que corresponden a una muestra representativa de los fraccionadores "clandestinos" que operaron (y algunos continúan operando) en la zona conocida actualmente como San Miguel Teotongo, desde 1972 hasta 1982.

Dicha muestra incluye operaciones de diferentes tamaños localizadas en las distintas áreas de esta zona ubicada en los límites del Estado de México, operaciones iniciadas en distintas etapas del período en estudio y con la intervención de diversos agentes en el proceso de formación de la colonia. Con el objeto de completar el cuadro relativo a los nexos entre el Estado y los fraccionadores se han incorporado a la muestra las entrevistas y cuestionarios aplicados a funcionarios públicos.

Las entrevistas a fraccionadores "clandestinos", a funcionarios públicos y a colonos, permitieron, por un lado, conocer las características de los primeros agentes urbanos en cuanto a su origen social, importancia, organización interna y, vinculaciones con otros fraccionamientos ilegales o grupos de agentes operando en distintos sitios de la ZMCM; por otro, detectar la lógica de las operaciones realizadas sobre todo en cuanto a la renta del suelo y formación de otros negocios. Para ello es imprescindible conocer con detalle la secuencia de las actividades involucradas, las inversiones realizadas y actual forma de vida. Al final de la investigación se presentan las conclusiones obtenidas y una serie de tesis consideradas de interés para el conocimiento de esta problemá-

tica de análisis, casi inexplorada en América Latina, lo cual podría quizás orientar la realización de estudios comparativos sobre el tema.

PARTE II. LA URBANIZACION EN MEXICO.

CAPITULO I. ANTECEDENTES GENERALES.

1.1. Factores explicativos de la problemática habitacional en México y desarrollo de los fraccionamientos "clandestinos": a) proceso de metropolización, b) políticas estatales, c) segregación espacial, d) propiedad y tenencia de la tierra.

Puesto que nuestro problema de estudio se inserta en la zona metropolitana de la ciudad de México, creímos conveniente dado que nos resulta útil para explicar la existencia de nuestro sujeto de análisis, incluir esta sección con el fin de analizar brevemente las causas generales (la falta de vivienda, el problema del suelo, etc.), -del porqué parte de la población recurre a estos agentes -denominados fraccionadores "clandestinos"-, teniendo por ello acceso a cierto tipo de asentamiento.

a) Proceso de metropolización. El proceso de urbanización que experimentó México en los primeros sesenta años de este siglo se manifestó en cambios notables, sobre todo a partir de 1940, en el volumen y en la distribución del país*. El crecimiento industrial "se gestó con una marcada concentración en unas cuantas zonas del país, principalmente en la ciudad de México, en donde aprovechó las venta

(*) México ha dejado de prevalecer como rural y, en la actualidad ha pasado a ser un país predominantemente urbano-industrial. De cada 100 nuevos habitantes, de 1900 a 1940 sólo de 23 a 23 fueron urbanos, mientras que de 1940 a 1970, este número se ha multiplicado en forma creciente hasta llegar a 1980 en que el 54% de la población es urbana. Ver Luis Unikel. El Desarrollo urbano de México: diagnóstico e implicaciones futuras. El Colegio de México. 2da. edición, México, 1978. p. 24. y Manuel Perló, Martha S. "Movimientos sociales urbanos en México". Mimeo.

jas que brindaba la abundancia de mano de obra, la disponibilidad de servicios necesarios para la industria y, sobre todo, la existencia de un mercado en expansión, derivado de la concentración del ingreso" ⁵¹⁾.

El gran dinamismo productivo de la ciudad de México, se inició con el proceso de industrialización en la década de los cuarentas, reforzándose cuando la actividad de servicios del sector terciario fue decisiva como fuente de empleo. "El proceso combinado de industrialización y de terciarización de la economía de la urbe, fue el responsable central del proceso de 'metropolización' de la ciudad de México" ⁵²⁾. Y es a través de este proceso, que la ciudad de México se fortalece como el centro urbano más importante del país en términos de tamaño, población y dinámica demográfica: con sus 15 millones de habitantes, concentra el 21.5% de la población total del país, el 45.6% del empleo y el 50.6% de la producción industrial nacional ⁵³⁾. Así pues, la ZMCM concentra aproximadamente la mitad de la producción económica nacional (industrial, comercial y de servicios).

El fenómeno demográfico se ha dado aparejado al elevado crecimiento económico de la urbe, pero a su vez, es también el resultado de las carencias estructurales de las zonas rurales, expulsoras de población. Sin embargo, el volumen y la velocidad del crecimiento (superior al 5% anual en 1981) han rebasado las posibilidades de adaptación de esa población al espacio urbano.

(51) Carlos González Espinoza. "La ciudad de México: 'metropolización' y perspectiva". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del CEESTEM. Vol. 3, México, 1981. p. 17.

(52) Idem.

(53) Luis Unikel. "El problema urbano regional en México". Gaceta UNAM. 4a. Época, vol. 3, Suplemento Núm. 20. 9 de agosto, 1979, p. 4.

Vista en su conjunto, la ciudad ha sufrido una continua expansión que se acentuó en los años cincuentas cuando supera los límites del Distrito Federal, formando el área urbana* sin seguir un orden planificador que permitiese orientar su crecimiento. En ese momento, las sanciones impuestas en el D. F., en cuanto a la creación de nuevos fraccionamientos e instalación de industrias, impulsó la ubicación de nuevas urbanizaciones y plantas industriales en las áreas adyacentes al Distrito Federal en el estado de México, el cual no obstaculizó la posibilidad de su localización.

Actualmente se observa, que los problemas de la trama urbana reflejan una situación en extremo precaria, con grandes rezagos en los servicios de comunicación, infraestructura, falta de vivienda, carencia de servicios de educación y salud, mala distribución del comercio, etc., mismos que sitúan a la metrópoli en una condición de dimensiones críticas. El origen se puede explicar por un lado, en función del crecimiento desmedido por la demanda de espacio y servicios urbanos, por otro, por la necesidad de superar la acumulación paulatina de las insuficiencias de cada agregado de espacio, que en su momento resolvió los problemas en forma parcial, sin tomar en consideración los requerimientos futuros para un funcionamiento íntegro de la gran ciudad. Pero ante todo, el desmedido crecimiento metropolitana

(*) Actualmente, el área urbana de la ciudad de México (AUCM) abarca total o parcialmente las 16 delegaciones del Distrito Federal y más de 16 municipios del estado de México, como son Huixquilucan, Naucalpan, Tlalnepantla, Atizapán de Zaragoza, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán, Ecatepec, Netzahualcóyotl, La Paz, -- Coacalco, Chimalhuacán, Chalco, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Texcoco, Tultepec, etc. Al área comprendida por la totalidad de estas unidades político-administrativas se denomina zona "metropolitana" de la ciudad de México (ZMCM).

no es consecuencia de un modelo de desarrollo capitalista, dependiente y desequilibrado, que no hace sino cambiar, concentrar, y a veces agravar*, los problemas estructurales de desempleo, explotación y expoliación de la fuerza de trabajo, en beneficio de sectores terratenientes, industriales, financieros, inmobiliarios, a quienes resulta provechosa tanto la concentración de población y actividades económicas como la manera en que se produce y estructura el espacio urbano.

b) Políticas estatales. En cuanto a la intervención del Estado con respecto al "consumo colectivo", es a partir de 1970 cuando asume una posición más activa dentro de la economía; de tal forma que el gasto público no sólo se destina a la construcción de infraestructura para la reproducción del capital sino también al desarrollo de centros de salud y educación y a la implementación de nuevos programas de vivienda para los trabajadores (los Fondos de la Vivienda). Sobre todo en este último punto, dichas políticas no evitaron la expansión de las colonias populares asentadas en terrenos irregulares, sin ningún servicio o con instalaciones muy limitadas y deficientes, con vivienda autoconstruida por los mismos pobladores en condiciones de gran precariedad. En 1970, se estimó que el 30% de la población del D. F. habitaba en este tipo de colonias, para 1978 esa estimación ascendió al 40%, y tomando en cuenta toda el AMCM probablemente la proporción alcanzaría la mitad. Se considera que el crecimiento de la mancha urbana se ha dado en mucho mayor medida en estas colonias, ocupando el

(*) El proceso de concentración -nos dice Unikel-, y el gran volumen de la población y de la actividad económica en la ZMCM en combinación con las acciones estatales con la ciudad, han generado -- contradicciones sociales, pero que no son de la ciudad, sino que ocurren en la misma. Unikel. El desarrollo urbano..., cap. I.

64% aproximadamente, del área urbanizada de la metrópoli*. Formando con ello, una área de habitación popular.

En el sexenio anterior, a partir de 1977, las políticas urbanas en el Distrito Federal parecen "más claramente orientadas hacia la obtención de una ciudad más 'eficiente', mejor equipada (a costa de un fuerte y creciente endeudamiento externo), sin invasiones ni fraccionamientos clandestinos (muchos de los cuales han sido fuertemente reprimidos) con las colonias populares regularizadas e integradas a la ciudad. Se centralizan las diferentes dependencias e instituciones encargadas de regularizar la tenencia de la tierra** y se desarrollan mayores instrumentos para enfrentar la oposición a dicha política y controlar los usos del suelo"54).

Por otro lado, la promoción inmobiliaria privada, a pesar del creciente apoyo del Estado, está dirigida a sectores sociales cada vez más minoritarios de la sociedad. Con el actual período de crisis e inflación, aunado al excesivo encarecimiento de los elementos componentes de la vivienda (suelo, materiales para la construcción, etc.), y del crédito hipotecario, aleja cada vez más a los sectores populares urbanos, e incluso a amplias capas medias, del acceso a una vivienda mínima. Aquí es necesario puntualizar que la intervención del Estado siempre fue limitada con relación a la producción de viviendas para el sector popular, constatándose que alrededor del 65% de estas familias nunca tuvieron acceso a las viviendas realizadas por los Fondos para trabajadores; y en los últimos años, el Estado no solamente recortó el ámbito de su acción, sino que menguó

(*) Ver Manuel Perló y Martha Schteingart. "Movimientos sociales urbanos en México". Mimeo. pp. 17-18.

(**) En una sola: La Dirección del Área de Recursos Territoriales (DART).

(54) Manuel Perló y Martha S. op. cit. p. 20.

su capacidad de satisfacer las crecientes demandas habitacionales de las masas populares. Esto último se puso de manifiesto, al retirarse el Estado, de la promoción directa y apoyar, a través del financiamiento público, la valorización del gran capital en el sector de la promoción inmobiliaria privada. Tal disminución de su capacidad para satisfacer las crecientes demandas del sector popular urbano, se manifiestan en el hecho de que en 1976 el Estado tenía la posibilidad de satisfacer el 20.64% de la vivienda necesaria para mantener el déficit constante, en 1978 se redujo al 13.55%, y para 1980 cubrió únicamente el 13%.*

Solamente la tercera parte de la población, la de ingresos más altos puede acceder, mediante compra o arrendamiento, a una casa o departamento construido por la iniciativa privada en cumplimiento -- con las normas y reglamentos oficiales. De esta manera la producción del marco construido habitacional**, se da para las grandes mayorías urbanas, al margen del sistema inmobiliario capitalista, constituyendo las llamadas colonias proletarias.

Así pues, se sintetiza el panorama actual: en represión ejercida para evitar la ocupación ilegal del suelo (incluso de zonas ejidales y comunales), restricciones impuestas a las obras necesarias para la dotación de servicios a las colonias populares y la declinación de la producción de vivienda terminada, financiada o promovida por --

(*) Ver Beatriz García y Manuel Perló, "Las políticas habitacionales del sexenio: un balance inicial". Revista Habitación, Num. 2 y 3. 1981.

(**) Recordando algo de lo que ya se dijo en la primera parte teórica de este trabajo: entendemos que el problema habitacional, la carestía y las carencias habitacionales, forman parte de la crisis permanente de las ciudades de sociedades capitalistas, crisis que surgen de la contradicción entre la lógica de la acumulación capitalista que lleva a concentrar los medios de produc-

el Estado, el gran aumento del costo de la vida* y de los alquileres, agudización de la situación social de los sectores populares urbanos.

c) Segregación espacial. De 1950 a 1970, el crecimiento del área urbana de la ciudad de México se originó en un 50% a partir de colonias populares en donde la autoconstrucción desde entonces ha constituido un procedimiento ampliamente utilizado. La vivienda es construida con materiales obtenidos eventualmente según los reducidos ahorros lo van permitiendo, ante la imposibilidad de financiamiento público** o privado, se incorpora el tiempo y esfuerzo de la mayor

Continúa...ción, distribución y consumo en centros urbanos, y la incapacidad de la misma lógica capitalista para proveer los elementos de soporte necesarios para el funcionamiento adecuado de estas aglomeraciones; con esto se hace referencia a la producción de los bienes y servicios de consumo colectivo, indispensables para la reproducción de la fuerza de trabajo. En otras palabras, la producción (sobre todo) de viviendas como un proceso total no es rentable para el capital. El "...obstáculo del relativamente alto precio de la vivienda (el que necesariamente incluye el componente de la renta del suelo), constituye el pivote alrededor del cual se articula el problema habitacional". Copevi, La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Centro operacional de vivienda y poblamiento, a. c. México, 1977. p. 19.

(*) "En relación con la carestía de la vida, ...en el terreno de su reproducción, el proletariado ha sido afectado de manera central, por el abatimiento del salario real, que es producto tanto de los topes salariales como del aumento de los precios sobre los bienes y servicios indispensables para la reproducción de su fuerza de trabajo, y, por otro lado, debido a las mayores dificultades para arrancar formas de reproducción por vías extraeconómicas ('paracaidismo') o por medio de concesiones arrancadas por la vía de la lucha política". Pedro Moctezuma, "Las luchas urbano populares en la coyuntura actual". Revista Teoría y Política. Núm. 5, jul-sept. México, 1981. p. 113.

(**) A partir del actual sexenio, el Estado ha ido implementando dentro del marco institucional el proceso de autoconstrucción, a través de programas de vivienda progresiva, como salida viable a la demanda habitacional. Estos programas incluyen básicamente: lotes y servicios, pie de casa, parques de materiales, tecnología de construcción, etc.

parte de los miembros de la familia y, en menor porcentaje se ocupa la mano de obra semiespecializada. Este tipo de vivienda se erige en terrenos que, por su ubicación y condiciones urbanas, no ofrecen interés o atractivos para las compañías inmobiliarias y en zonas con considerables carencias de servicios (agua, drenaje, transporte, escuelas, atención médica y comercios). "Durante el largo período que dura su construcción, de 10 a 15 años, acusan notables carencias higiénicas y urbanísticas (licencias*, permisos, etc.). La mayoría de las veces, el resultado final de este proceso consiste en una vivienda que no es 'socialmente aceptable' ni reúne las condiciones 'normales' de las ofrecidas por el mercado de la vivienda"⁵⁵⁾.

En estas circunstancias, este tipo de vivienda autoconstruida, no forma, para un gran porcentaje de la población, una opción preferida entre otras alternativas con el fin de obtener un medio de alojamiento, sino como único recurso, puesto que no hay posibilidades de acceder a la vivienda ofrecida comercialmente (en venta o renta), al crédito de la banca nacional, ni a los programas de vivienda de supuesto "interés social".

No obstante, en esos asentamientos populares -que de alguna manera no se producen al margen del sistema inmobiliario capitalista-, se encuentran presentes sectores que valorizan su capital, como son los productores de materiales, los fraccionadores y los urbanizado-

(*) Ya que para tramitar una licencia de este tipo es necesario -- presentar las escrituras que amparan la propiedad, además, poder erigir una vivienda que no cumpla con las normas mínimas del reglamento. Paradójicamente ésto es alentado por el Estado.

(55) Beatriz García P. "La autoconstrucción de la vivienda en la ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del CEESTEM, Vol. Núm. 3, México, 1981. p. 12.

res (cuando el Estado interviene para regularizar la tierra y poner los servicios, que en última instancia son pagados por los usuarios *). Este tipo de "asentamiento irregular" funciona como "solución" al problema de la vivienda, y se da para las capas inferiores, mediante la disponibilidad gratuita o a bajo precio, de lotes en la periferia que puedan ser apropiados por familias necesitadas de un lugar donde vivir. "Para que esto sea posible, es necesario que los terrenos afectados no sean útiles para otras actividades que permitirían una valorización de capital mediante su ocupación".⁵⁶⁾ Esto significa que ya sea que presentan pésimas condiciones ambientales, o no tienen ningún servicio público, o son de difícil acceso, o que -- existe algún otro obstáculo que prohíba el empleo más lucrativo de estos terrenos. Por lo regular se trata de una combinación de alguno o de todos estos factores.

A todo lo anterior se le puede añadir, que la distribución de los usos del suelo en vivienda, comercio, educación y servicios urbanos en general, han sido condicionados por las características socioeconómicas de la población.

d) Propiedad y tenencia de la tierra. El crecimiento de la ciudad de México se ha dado sobre diferentes tipos de tenencia de la tierra y es lo que ha motivado a la actual conformación del espacio urbano. La existencia de formas no privadas de tenencia de la tierra rural y sus implicaciones en el crecimiento de la ciudad, expresa las particularidades de este país, sobre todo en el contexto latinoamericano.

(*) Martha Schteingart, "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México". Centro de Estudios Económicos y Demográficos de El Colegio de México. Seminario sobre el problema de la vivienda en América Latina, México, 19 al 22 de junio, 1978. Documento III (mimeo). p.4.
(56) Copevi, op. cit. p. 52.

El acceso a gran parte de las tierras de la periferia de la ciudad está obstaculizado -pero no impedido-* por la vigencia de relaciones de tenencia que no contienen los derechos exclusivos de la propiedad privada. Esto se refiere a la posesión comunal, que ha existido en México desde la época colonial, así como al régimen ejidal implantado por la Reforma Agraria en base a la constitución de 1917. La relación de propiedad que tiene el ejidatario y el comunero con su parcela es la de usufructo**, condicionado a su explotación agrícola; legalmente no la puede vender ni arrendar. Por lo tanto resulta imposible su ocupación por usos urbanos dentro de los marcos legal y reglamentario, sin la tramitación de los mecanismos jurídicos que permitan cambiar el régimen ejidal o comunal al de propiedad particular.

Por ello, actualmente el único procedimiento aplicado para poner fin a la tenencia ejidal, es la expropiación*** (para fines de utilidad pública**** que evidentemente sea superior a la utilidad social

(*) Sino que hay una serie de procesos que permiten que ese suelo se anexe a los usos capitalistas.

(**) El usufructo como figura en sentido estricto no es aplicable a los ejidatarios, o sea, como figura concreta del derecho civil que se establece a través de un contrato entre el propietario de una "cosa" y el beneficiario o usufructuario (que puede usar la "cosa" y se puede beneficiar de los frutos que traiga esa "cosa"). Y en el caso de los bienes ejidales o comunales, el usufructo es una modalidad que el Estado establece, ya que no puede existir un contrato entre éste y el núcleo agrario, sino que es mediante una resolución presidencial que se da la tierra en concesión a un particular quedando prohibida su enajenación.

(***) Poniendo de manifiesto con ello, que el ejido es una forma de propiedad que el Estado tiene que expropiar mediante la indemnización al núcleo agrario (quienes representan una personalidad jurídica como tal). Si fuera en términos estrictos "propiedad de la Nación", el Estado no tendría necesidad de expropiar tierras comunales o ejidales.

(****) Se considerará motivo de utilidad pública: el establecimiento, explotación o conservación de un servicio público; la apertura o ampliación de ferrocarriles, carreteras, calles, puentes, et la creación de una empresa de indudable utilidad pública en beneficio de la colectividad. Las expropiaciones de estos bienes

del ejido) de las tierras en cuestión en favor de determinados organismos estatales con la indemnización a los ejidatarios afectados. Señala Copevi, que durante los años cincuenta el método más común - que conseguía la privatización de las tierras ejidales era la permuta (hasta 1971), que les permitía a personas morales o físicas intercambiar terrenos ubicados en otro sitio por ejidos localizados en la ciudad de México.

Otro caso es el que encontramos dentro de la Ley Agraria, la que permite el establecimiento de zonas urbanas ejidales, en las que incluso personas ajenas a la producción agrícola del ejido pueden adquirir lotes para habitación e instalación de servicios. Las zonas urbanas ejidales, se mantienen bajo el control y reglamento de la burocracia agraria y, entre otras cosas los posesionarios no pagan el impuesto predial*. Esta situación ha llevado a conflictos de intereses entre las autoridades agrarias y el Departamento del Distrito Federal en relación a las zonas urbanas ejidales creadas en esta ciudad.

La coincidencia en muchos casos de propiedad comunal/ejidal y condiciones físicas desfavorables no es fortuita, sino que refleja el hecho de que una proporción sustancial de las tierras repartidas entre ejidatarios fueron accidentadas e incultivables (estas tierras inhóspitas en el momento en que se convierten en asentamientos popu

Continúa... que tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburbanos, se hará sólo a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOPSA), del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO); del Departamento del Distrito Federal (DDF), y del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS en el estado de México)". Martha S. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de México". Revista Interamericana de Planificación, Vol. XV, núm. 60, dic. 1981. pp. 169-170. Actualmente ya no existe BANOPSA, si no BANOBRAS. A las instituciones arriba mencionadas se les suman PEMEX, COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, etc., que también llevan a cabo acciones expropiatorias, esto último es posible por ser empresas federales.

(*) Ver Copevi, op. cit. p. 56.

lares, debido al terreno accidentado y en ocasiones con declives -- abruptos que hacen difícil el acceso, impiden o dificultan la introducción de servicios), mientras que otros que no corrieron con la misma suerte correspondían en mayor grado a terrenos planos, fértiles y accesibles (por ejemplo, el caso de una importante extensión, la Ex-hacienda de los Morales ocupada actualmente por varias colonias residenciales*). Inclusive, los ejidos creados en tierras más favorecidas, generalmente fueron los que se sujetaron a los procesos de privatización ya mencionados.

Además de la tierra ejidal y comunal nos encontramos con la propiedad privada y la pública (en tenencia directa del Estado), formando así, los distintos tipos de tenencia de la tierra existentes en México.

Como ya se vió anteriormente, el violento crecimiento del AMCM se inicia a partir de 1940. Primeramente la gran expansión de la mancha urbana se da dentro de los límites del Distrito Federal y, posteriormente en los años 50 esa mancha comienza a invadir los municipios del estado de México, quedando de esta forma la superficie metropolitana, ubicada dentro de dos unidades políticas diferentes. - "Sobre el estado de México, la mancha urbana cubre actualmente, en forma total o parcial, unos [16] municipios habiendo comenzado primero a invadir Tlalnepantla en los 50's y Naucalpan y Ecatepec en los 60's" (57). La ciudad se expandió sobre tierra no privada, en una medida mayor que en el Distrito Federal, esto significa que un 77% de la mancha urbana ha crecido sobre tierras de carácter público o

(*) Ibid. pp. 57-58.

(57) Martha Schteingart. "Crecimiento urbano y tenencia..." p. 172.

colectivo. Ahora bien, la distribución de los diferentes tipos de propiedad en el crecimiento varía según los municipios, manifestándose una mayor concentración de propiedad ejidal en Naucalpan, Cuautitlán y Los Reyes la Paz; tierra comunal en Huixquilucan y Coacalco y, de tierra estatal y comunal en Netzahualcóyotl, Chimalhuacán y Ecatepec (que equivalen a las zonas del ex-vaso de Texcoco). Si tomamos en cuenta las proporciones de diferentes tipos de propiedad de tenencia existentes en los municipios todavía no abarcados por la mancha urbana, "se puede afirmar que el crecimiento en el estado de México se dará en el futuro próximo principalmente sobre propiedad ejidal y comunal (la propiedad privada ocupa alrededor de una quinta parte de la superficie aun no urbanizada de los 11 municipios del estado de México que forman parte del AMCM)"⁵⁸).

Dentro de las formas legales que existen para transformar las tierras ejidales, comunales y propiedad de la nación a usos urbanos, tenemos como ya vimos la expropiación* y la permuta. Dentro de las formas no legales aparecen las invasiones, la venta o renta ilegal (que según sea el caso puede o no aparecer como tal) por parte del capital, especialmente, por empresas fraccionadoras y/o inmobiliarias.

El acceso a la tierra va más allá de la simple ocupación de un lote. Según Jorge Legorreta, las implicaciones más generales radican en tres aspectos: se transforman formas colectivas de propiedad agraria en formas de propiedad privada; se acelera notablemente la expansión física de la ciudad, y se incorporan al proceso de urbanización capitalista vastas áreas periféricas sin uso definido.

(58) Idem.

(*) Liberando al suelo del régimen ejidal, a través de ésta, y poniéndolo en manos de un organismo que regularice su situación, quedando de esta manera el suelo en circulación de mercado.

"La ocupación de la tierra en la ciudad y por tanto, el crecimiento urbano no son hechos espontáneos, sino acciones organizadas, promovidas y dirigidas por núcleos de personas articuladas a instancias políticas que le sirven de sustento a las operaciones inmobiliarias que se desarrollan posteriormente... las tres principales formas detectadas de ocupación de tierra urbana son: a) ocupaciones clandestinas, realizadas por lo general por promotores [fraccionadores] que no cuentan inicialmente con apoyos políticos importantes y cuya fuerza política al interior del nuevo poblamiento es prácticamente nula; sus acciones, actos visiblemente fraudulentos (dobles ventas, despojos, etc.) provocan su retiro del proceso una vez que han obtenido una parte de la renta inmobiliaria simplemente por el control inicial de la tierra. b) Ocupaciones permitidas, realizadas por promotores [fraccionadores] que cuentan o se amparan en organizaciones formales legalmente constituidas; son núcleos de promotores que gozan de cierto apoyo político oficial (PRI, CNOP, etc.) e inician sus operaciones inmobiliarias con la perspectiva de permanecer no solo en la etapa del acceso a la tierra, sino a lo largo de todo el proceso de poblamiento; y c) Ocupaciones permitidas y apoyadas por instancias gubernamentales; son realizadas por organizaciones que cuentan con visibles apoyos oficiales y una amplia fuerza política de sus bases; sus operaciones inmobiliarias son públicas (ocupando muchas veces los medios pasivos de comunicación) y la ocupación de la tierra se hace desde su inicio, contando con la totalidad de los colonos organizados"⁵⁹⁾.

(59) Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular". La tierra en el desarrollo urbano, XIV -- Congreso Interamericano de Planificación, SIAP, Morelia, Mich. México, 10 - 15 de oct., de 1982. pp. 2-3.

Estas formas organizativas de ocupación no guardan precisamente una relación con el tipo de propiedad de los terrenos ocupados; se realizan en cualquier terreno, no importando el régimen jurídico a que esté sujeta la tierra. No obstante, a cada forma de propiedad corresponden distintas relaciones entre los fraccionadores inmobiliarios y propietarios de terrenos y por tanto, diferentes formas de repartir la renta del suelo.

Siguiendo con la investigación de Jorge Legorreta, el acceso a la tierra urbana por parte de los colonos constituye un acto social legitimado por la necesidad de habitación; pero por otro lado, también es un acto económico que se expresa mediante el pago que desembolsa el colono para tener acceso al lote. Los dos aspectos, el social y el económico, le otorgan un particular derecho sobre la tierra denominado comúnmente como "derecho de posesión".*

Pero, para que la población eventualmente pueda acceder a los servicios urbanos básicos se requiere la regularización de la tenencia mediante la expropiación del ejido, o tierras afectadas, con la indemnización debida a los ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios. Además de la cuota por concepto de la regularización de las propiedades, así como el impuesto predial al que son sujetos los pobladores, pagan una contribución a las autoridades para la introducción de obras de infraestructura, independientemente de los pagos ya efectuados a los ejidatarios.

(*) "Se denomina 'derecho de posesión' al acto de ocupar un terreno mediante una transacción comercial realizada entre el ocupante o colono y un promotor inmobiliario, sea éste ejidatario, comunero, funcionario público o persona particular; y que a través del acto de escrituración o titulación de la tierra en propiedad privada se transforma en derecho pleno de propiedad". Jorge Legorreta, op. cit. p. 6.

También se da el caso en una minoría de las "colonias populares" en tierras ejidales y comunales, que los colonos se apropien gratuitamente de los terrenos mediante la invasión. Lo cual a primera vista parece haber eliminado el problema de la renta del suelo; además de que implica inconvenientes para los intereses de la clase dominante ya que requiere un cierto grado de organización que se --orienta directamente a la violación de la propiedad privada. Lo cual por sí solo ha sido suficiente para suprimir este tipo de acción y después de 1970 se redujo en gran medida el número de invasiones para el establecimiento de "colonias populares". Algunos casos de invasión son más bien instrumentos de presión ejercida por una u otra facción participante en la lucha por la renta del suelo y por intereses estrictamente políticos de diferentes grupos en el poder. En todo caso, el problema de la renta del suelo desaparece sólo temporalmente ya que tarde o temprano se llega a regularizar la tenencia de las invasiones, con las mismas implicaciones que en el caso de la "venta" de terrenos ejidales, comunales, o pequeña propiedad. Esta renta pagadera aumenta considerablemente el precio total de la vivienda y generalmente provoca el éxodo de los invasores originales cuyo ingreso no les alcanza para pagar este incremento; es muy probable que busquen lotes aun más periféricos donde todavía el problema de la renta del suelo esté en su etapa embrionaria. En su éxodo, éstos son reemplazados por usuarios de mayores recursos económicos, quienes compran al contado y a bajo precio la vivienda de aquéllos. El influjo de usuarios de mayor capacidad económica contribuye enormemente al mejoramiento de las condiciones habitacionales, --acelerando la consolidación de la colonia y su "integración" al resto del tejido urbano.

Existen otros procesos de apropiación del suelo de orden diferente, se trata de los pobladores de las colonias populares cuya ubicación está determinada únicamente por factores fisicoambientales y son terrenos en propiedad particular. En estos casos el fraccionamiento y venta de los terrenos se realiza de manera concertada. Aquí interviene un agente promotor que actúa como capital inmobiliario, mismo que se responsabiliza de la concentración de la propiedad y la subsecuente división y venta de lotes a plazos⁶⁰⁾. Un ejemplo de esto corresponde a los fraccionamientos sobre el ex-vaso del Lago de Texcoco; aunque claro, existen diferentes modalidades de esta forma de urbanización irregular, tanto en el Distrito Federal como en el estado de México.

Las ganancias implicadas en los fraccionamientos pueden alcanzar decenas de millones de pesos. Este milagro de la renta del suelo (ya sea en terrenos que en un principio fueron propiedad de la Nación, ejidos, tierras comunales, o pequeña propiedad), no hubiera sido posible sin la colaboración de las autoridades que permitieron la venta de lotes en fraccionamientos y que no sólo violan toda ley al respecto, sino que también corresponden a propiedades irregulares. Muchos de los fraccionamientos, por ejemplo, están sobre tierras embargadas y en la mayoría de ellos, el fraccionador no tenía los títulos de propiedad en orden. Estos procesos produjeron tal situación a fines de la década de los 60's, en la que vivían aproximadamente medio millón de personas en sus casas a medio construir y sin ningún tipo de servicio urbano. Tal es el caso de ciudad Netzahualcōyotl, donde surgió un movimiento reivindicativo entre los poblado

(60) Copevi. p. cit. p. 65.

res que, mediante una huelga de pagos en contra de los fraccionadores, condujo a una intervención del Estado en la forma de gobiernos Estatal y Federal dispuestos a solucionar los problemas. A principios de los setenta se iniciaron los procedimientos para la regularización de la tenencia y la introducción de la infraestructura básica. El mecanismo empleado permitió que los fraccionadores fueran liberados de todo deber en cuanto a las obras de urbanización y que, a grandes rasgos sus ganancias quedaran intactas. Al asumir el Estado la responsabilidad de financiar las obras necesarias para la introducción de servicios, pasó el costo de éstos a los propios usuarios, por lo tanto, la inversión la fue recuperando mediante cuotas pagadas por los colonos por cada lote.

Aún así, en la mayoría de las colonias populares el motivo explícito de la reivindicación (el objetivo principal es la obtención de servicios urbanos), es el de la "regularización de la tenencia de la tierra" pues dicho factor se establece como la condición "sine qua non" para la resolución de todo problema, ya que las autoridades municipales expresan su incapacidad de proporcionar servicios públicos en colonias que legalmente no existen por ubicarse en terrenos ejidales, y porque además, no aportan el impuesto predial. De esta manera el Estado desvía el contenido de las luchas (en contra de los fraccionadores fraudulentos) y ofrece la "solución" de la regularización de la tenencia de la tierra.

Ante la presión ejercida por las organizaciones de pobladores, el Estado empieza a considerar en su política formal el problema de los asentamientos populares. Y de acuerdo al balance de fuerzas en torno a los intereses locales (situación que a su vez se deriva de

la problemática específica y de los antecedentes de cada localidad) se determina el éxito o el fracaso del intento de "resolver" el problema. La transición de una tenencia irregular, en muchos casos bajo un régimen de propiedad colectiva o nacional, a la propiedad privada, provoca en la mayoría de los casos un aumento acelerado del precio del suelo. Pero también es evidente que los distintos grupos de intereses que giran alrededor de la apropiación de la renta del suelo, la comercialización y el consumo de la vivienda, se polarizan en el momento de la regularización. Los programas de regularización de la tenencia de la tierra a grandes rasgos favorecen a los agentes que pueden llevar el control sobre la comercialización de las tierras, una vez que éstas entran al mercado libre de bienes raíces.

1.2. Regularización de la tenencia de la tierra.

Para entender en toda su profundidad y alcance lo que significa la regularización, es preciso retomar algunos aspectos teóricos, sobre la valorización de la tierra. El acceso a la tierra mediante el pago por el derecho de posesión, representa la primera forma de valorización de la tierra urbana y a la vez hace posible la realización inicial de la renta absoluta de la tierra. Los terrenos que ya han sido asignados por los fraccionadores o promotores, estén habitados o no, constituyen una forma peculiar del mercado inmobiliario realizada por sus posesionarios originales, muchos de los cuales los adquieren con la idea de venderlos posteriormente. De esta forma, a lo largo del proceso de poblamiento, determinada cantidad de lotes, son objeto de libre mercado inmobiliario en la medida en que no existe ningún obstáculo para su comercialización. Este tipo de -

transacciones representan los llamados traspasos, constituyendo - así la segunda forma de valorización de la tierra. Pero es una transacción inmobiliaria basada en la valorización real de la tierra, lo cual significa que es una valorización producto del trabajo directo invertido por el propio colono y/o por la transferencia del valor territorial debida al trabajo general invertido en el poblamiento. Esta segunda forma de valorización de la tierra urbana hace posible la realización de la renta diferencial II. En esta etapa del mercado inmobiliario, el valor de la tierra representado a través del precio que adquiere el derecho de posesión (se haga uso o no del terreno) - llega a un límite, tanto en lo que respecta a su monto como en sus incrementos. Se hace por lo tanto necesario desde un punto de vista de proceso de acumulación y valorización del incipiente capital inmobiliario ya invertido, una nueva valorización de la tierra con inversión de capital más desarrollado, lo cual significa pasar a la etapa de la edificación consolidada. Antes de esto, como ya vimos, el mercado inmobiliario no necesitó más requisito para operar que contar con el simple derecho de posesión, mismo que ha sido adquirido por diversas formas tanto económicas como "jurídicas" (algunas no reconocidas por el marco jurídico formal). Pero para revalorizar nuevamente la tierra al mercado inmobiliario más desarrollado, el que gira alrededor de su eje fundamental: la propiedad privada, nace la regularización de la tenencia de la tierra y por supuesto la intervención en el mercado inmobiliario de un agente más (agente liberador del suelo): la dependencia política. Así, la regularización o titulación de la tierra en propiedad privada representa la tercera forma de valorización de la tierra.

De esta forma, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, es un acto jurídico promovido por el Estado y que se sitúa en la lógica de la valorización de la tierra. Pero veamos los dos aspectos que definen la función del Estado dentro de esta lógica capitalista. Por un lado, la transferencia de la propiedad (según su tipo de tenencia) de la tierra en propiedad privada y el surgimiento de nuevas rentas absolutas. El proceso de regularización consiste -por lo general- en transferir la propiedad original de la tierra a dos instancias sucesivas: primeramente a la dependencia pública encargada de la regularización y, posteriormente a el colono ocupante del terreno. Esta doble transferencia de propiedad "hace surgir una nueva renta absoluta y su apropiación principalmente por el agente público, quien por su intervención en el proceso (adquisición por un tiempo determinado de la propiedad) reclama una parte de la nueva ganancia inmobiliaria en forma de renta. Por otra parte, la asignación de la tierra en propiedad privada como condición sine qua non, hace surgir una nueva renta absoluta que se realiza en el momento en que el terreno ya regularizado se vende y cuya apropiación corresponde al colono. Aunque muchas veces el agente público reclama también una parte de la renta, principalmente en aquellos casos donde por algún tiempo se prohíbe jurídicamente (mediante el denominado 'Derecho al tanto') la transacción inmobiliaria con terrenos regularizados"⁶¹). Este derecho consiste en el derecho prioritario de adquirir un terreno ya regularizado, lo ejerce la dependencia pública cuando el colono desea comercializar su lote.

(61) *Ibid.* p. 21.

Así pues, la intervención del Estado en la regularización no se presenta en el sentido de suprimir la renta absoluta, como debiera suceder y sucede en otros países a través de la nacionalización de la tierra; sino en sentido opuesto. El mismo Estado se encarga de valorizar con esta acción, no precisamente la regularización del mercado, sino de reactivarlo, reactivación de una mercancía cuyo valor se incrementa considerablemente.

Pero decíamos que dos aspectos definen la función del Estado -- dentro de la lógica capitalista, el segundo, es la valorización de la tierra en función del trabajo invertido y acumulado por el propio colono en su terreno y en el poblamiento. La regularización consiste en la venta (esta sí reconocida jurídicamente por el marco legal) del terreno que habita el colono, y cuyo monto se basa en el valor del trabajo invertido por el mismo colono en su propio terreno y en el poblamiento. En rigor, se trata de una operación que "sobrevaloriza" la tierra enormemente, ya que se extraen de ahí las ganancias que en forma de renta se apropian (o apropiaron) los diversos agentes que participan en el proceso. El monto por regularización se compone de la ganancia de promoción para el agente público y la renta del suelo que se les otorga a los propietarios en forma de indemnización. El monto pagado por la regularización es elevado, en tanto incluye y representa el valor que el colono ha incorporado en su terreno además del valor transferido territorialmente. El monto pagado -- por metro cuadrado de regularización es por lo general mayor, que el correspondiente al metro cuadrado por acceso inicial o traspaso. La diferencia llega a ser considerablemente alta.

"Pero no solamente importa considerar el monto en términos abso

lutos, sino el hecho de que la regularización implica un nuevo pago de la tierra que el colono hace obligatoriamente a un nuevo agente - interventor: la dependencia pública. El colono ocupante que pagó inicialmente la tierra adquiriendo el derecho de posesión en forma de acceso inicial o traspaso, tiene ahora que pagar nuevamente la tierra que habita. Es decir, desembolsar ahora un pago por una mercancía que él mismo ha valorizado... El doble pago del terreno, independientemente de la justificación jurídica en el sentido de que el primero es ilegal y el segundo es legal, hace aparecer a la dependencia pública como un instrumento de extracción y canalización de recursos populares a sectores especuladores y al mismo Estado" ⁶²⁾. ¿Esto último cómo se realiza? si nos remontamos al inicio del poblamiento, vemos - que el monto inicial por acceso se canaliza en forma de renta hacia los propietarios de tierra y en forma de ganancia hacia los promotores. Posteriormente con la regularización, la dependencia pública a través de los pagos que le hace el colono, entrega parte de ese dinero a los mismos propietarios en forma de indemnización. Es la gran paradoja que la misma dependencia canalice dinero del mismo colono, nuevamente hacia los propietarios que han participado en una promoción inmobiliaria ilegal y especulativa.

No obstante, a pesar de las altas ganancias que genera la regularización tanto para los promotores como para el sector público la regularización de la tenencia continúa siendo puntual, lenta y reducida. Cálculos conservadores estiman que entre un 70 y 75% de la tierra urbana ocupada en todo el país* en los últimos años, se en-

(62) Ibid. p. 24, El subrayado es nuestro.

(*) Citado por Legorreta, op. cit. p. 25.

cuenta aún sin regularizar^{*}. La causa generalmente aducida es la cantidad, complejidad y burocratización de trámites que caracterizan a dicho proceso. Entre los argumentos también cuentan las dificultades para establecer acuerdos entre los propietarios y agentes públicos con respecto a los criterios y montos de la indemnización. Además de ello, existen dos factores importantes que la determinan: las relaciones gubernamentales y, las relaciones políticas entre los promotores privados o fraccionadores y el Estado.

En el marco de las relaciones gubernamentales, la regularización manifiesta un carácter contradictorio. Como parte de la valorización de la tierra y una vez que se ha transformado en propiedad privada, la regularización viene a ser el instrumento legal que permite incrementar los recursos públicos a través del impuesto de la tierra^{**}; este último es vital para muchos municipios urbanos, puesto que la recaudación del impuesto predial es una de las mayores fuentes de recursos. Pero por el reverso de la medalla, la regularización implica el reconocimiento de la colonia y por consiguiente, la obligación gubernamental de proporcionarle los servicios correspondientes, muchos de los cuales no pueden ser financiados por el municipio ni por las dependencias públicas.

(*) Cabe mencionar que además de la regularización física (impuestos, pagos, etc.), se da la regularización técnica, es decir, se les obliga a los habitantes de una colonia a nivelar calles, a levantar una fachada, etc., posteriormente se comienza a planear la regularización. Las normas mínimas para la realización de ésta es el equipamiento urbano, dotación de agua, etc., los lotes deben de tener frente a vía pública o peatonal.

(**) Así como se da una irregularidad en la tenencia (irregularidad física), así también hay una irregularidad fiscal. Esto es, que el cobro de prediales puede llegar antes que la regularización y posteriormente viene la titulación.

En el marco de las relaciones políticas entre los promotores privados o fraccionadores y el Estado, existen elementos que también obstaculizan la regularización. Mediante las acciones gubernamentales expropiatorias y la titularidad legal sobre la tierra se afectan los intereses de los fraccionadores o promotores inmobiliarios, debido a que limitan su poder económico respecto al otorgamiento de los lotes. Los actos regularizadores tienden a disminuir el mercado de tierras controlado por los dirigentes inmobiliarios. En los casos -- donde la regularización todavía no se lleva a cabo, los fraccionadores ponen en práctica una serie de obstáculos donde no se descartan las presiones directas, políticas e incluso económicas, para tratar de alargar todo lo posible la regularización de la tenencia de la tierra. Lo cual nos explica las tensas relaciones existentes entre los fraccionadores y las dependencias regularizadoras (Corett, Dart, etc.).

Se ven afectados los intereses de los fraccionadores porque en algunos casos, la regularización disminuye significativamente no sólo el poder económico sino también el poder político de los promotores principalmente aquellos que ejercen un liderazgo caudillista, un caciquismo centrado en el otorgamiento de los lotes. El paso del control de la tierra al poder del Estado, significa disminuir la fuerza política del dirigente y su organización; "pero también incrementar, con su alargamiento, el apoyo masivo a las autoridades a través del líder o promotor; ambas situaciones son aprovechadas por las autoridades gubernamentales según convenga a sus intereses"⁶³).

En otros casos sin embargo, esta oposición de los fraccionadores a las acciones regularizadoras sólo se manifiesta durante el pe

(63) Jorge Legorreta, op. cit. p. 26.

río de otorgamiento de lotes. Es importante recalcar que en esta etapa del proceso de poblamiento, se busca un "reconocimiento de hecho" de las colonias que les permitan actuar con cierta independencia en el reparto de lotes y ejercer el control absoluto de los montos por acceso. Posteriormente, tratan o no se oponen, al "reconocimiento de derecho" que significa la regularización, ello implica que se les facilita una más rápida introducción de servicios públicos y fortalece su poder político y económico a través de la recaudación de cuotas para servicios.

El proceso de regularización supone una vuelta a la normalidad económica, de infraestructura, etc.; es un volver a las normas, es una "integración social" como Auris denomina a los que se encuentran fuera del control del Estado. La regularización es entonces, un proceso jurídico que se basa en disposiciones legales que intenta reparar o "sanear" un proceso irregular, pero por otro lado, vemos que en la práctica funciona como un mecanismo legitimador de actos ilegales realizados.

La regularización es una forma de obtener poder político por parte del Estado, de conservarlo o de renovarlo. Mantener la irregularidad es un elemento que permite el control basado en una forma que choca con toda una necesidad: que las colonias formen parte de una economía. Esto corresponde a cierta etapa de desarrollo del capitalismo. Es un tipo de control que ahora puede representar todo un atraso para la gran ciudad. La regularización ahora puede representar un nuevo tipo de control*. La regularización es con el fin de:

(*) Ideas entresacadas por Manuel Perló de su escrito "La propiedad ejidal, el suelo urbano y las finanzas del D.F.", expuesto en el seminario sobre el papel del ejido en la urbanización mexicana. Realizado por el Centro de Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI), abril 1982.

crear sujetos fiscales; permitir el control político del Estado de las organizaciones populares existentes (durante el proceso de regularización; posteriormente crea nuevas formas de control); legitimar se el Estado frente a su base social de apoyo; crear la paz social; permitir la incorporación del suelo al mercado inmobiliario (de esta forma, regularización significa: "relotificación y titulación"); lograr prestaciones; los colonos piden la regularización, y la solicitan porque la colonia quiere ampliar sus vías de comunicación, hacer inversiones, y aumentar el valor del suelo. Los habitantes saben que el patrimonio se valoriza cuando pueden ofrecer su suelo regularizado a un nuevo comprador; la regularización como un proceso de transformación económica en la ciudad, en las políticas del Distrito Federal, la regularización juega el aspecto de habilitar zonas para la introducción del capital inmobiliario, de servicios, etc. (el D. F., necesita dinamizar la actividad de la ciudad, por lo tanto la regularización acelera ese proceso); la regularización pone de relieve el problema de vivienda en las colonias populares: no solamente se adquiere la seguridad psicológica, la parte ideológica de la seguridad, sino también el patrimonio nacional y una mejor entrada al mercado (cuando se obtienen los papeles en orden se puede regularizar la construcción y recuperar lo invertido en la vivienda); la introducción de servicios y transportes, introducción de equipamiento que permiten la incorporación (de "gente decente") de una clase social de mayores ingresos a esas colonias.

Para finalizar este apartado, tenemos que el elemento que completa el ciclo de la valorización de la tierra y el funcionamiento del mercado inmobiliario es: la seguridad de la tenencia de tierra.

La inversión del trabajo realizado por el propio colono y del conjunto de transacciones que constituyen el mercado inmobiliario necesitan de ciertas condiciones que brinden al colono un mínimo de seguridad. Lo cual significa que se requiere contar con documentos y mecanismos reconocidos o no legalmente, que otorguen un cierto margen de seguridad para poder valorizar la tierra. A este respecto*, existen tres niveles de seguridad sobre la tierra: 1) la seguridad física, que se obtiene cuando los terrenos ocupados son áreas inadecuadas para habitar, y por lo tanto no representan interés para el capital inmobiliario. 2) La seguridad política, que para lograrla depende de la fuerza organizativa de los pobladores para defender -con la movilización- su derecho de posesión sobre esa tierra. 3) La seguridad jurídica, -cuyos aspectos son inicialmente el derecho de posesión y finalmente la titulación (escrituras) en propiedad privada. Este tercer nivel de seguridad es el más desarrollado del mercado inmobiliario popular. A la vez, este paso jurídico al derecho de propiedad no es tan fácil; primeramente, para acceder a la propiedad privada, el colono debe probar frente a la dependencia regularizadora su "posesión legítima" sobre el terreno que ocupa. Por eso, desde el inicio del acceso, el colono trata de obtener la mayor cantidad posible de documentos escritos ya sea del terreno o de cuotas por servicios, ya que cuando se presentan los trámites de regularización, la dependencia oficial además de comprobar la presencia física en el lote, el único criterio objetivo que reconoce al posesionario legítimo es exclusivamente mediante los diversos documentos que le otorgó el fraccionador (recibos, planos si los hay, etc.).

(*) Ver Jorge Legorreta, op. cit.

El ocupante de un lote busca siempre como perspectiva, contar con una escritura que le proporcione la máxima seguridad sobre su terreno. Lo cual constituye un doble aspecto: el de propiedad, visto como un patrimonio familiar, y el carácter mercantil, visto como una inversión inmobiliaria muy recurrida en épocas de crisis económicas que manifiestan altos índices de inflación como la que ahora vivimos. A través de la política estatal de regularización, la transformación del suelo en propiedad privada, logra que el terreno adopte su carácter más desarrollado de mercancía valorizada y legitimada jurídicamente para intercambiarse libremente en el mercado capitalista del suelo. A través de la regularización se ha logrado liberar a esta mercancía de un mercado inmobiliario popular para incorporarla como objeto mercantil al mercado capitalista del suelo. Transformándola en soporte futuro del mercado inmobiliario del capital. Esto implica la expulsión gradual de sus ocupantes y el inicio y repetición del mismo proceso de ocupación de tierras en otro lugar, continuación del crecimiento anárquico* de la gran ciudad, y proliferación de sectores especulativos que siguen practicando sus funciones a costa de la necesidad social (derecho a la tierra, y una vivienda digna) de la mayoría de la población.

(*) En verdad esto resulta cuestionable, pues ¿qué tan anárquico puede ser un proceso de expansión urbana, donde la valorización del capital inmobiliario impone sus leyes?.

CAPITULO 2. ESBOZO GENERAL DE LA SITUACION ACTUAL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO.

2.1. Situación actual.

Para un mejor estudio, los técnicos hacen la diferencia entre un Distrito Federal, un área urbana que lo desborda y una zona metropolitana perteneciente al estado de México. Son límites arbitrarios y jurisdicciones respetadas celosamente. Aunque en realidad se trata de una sola ciudad que ha sobrepasado los límites de sus fronteras y actualmente casi cubre la extensión del Valle de México.

La federación consideró "que su vecino el estado de México era demasiado grande y el 15 de enero de 1869...erigió el estado de Hidalgo, quitándole 20 mil kilómetros, y con una diferencia de tres meses creó el estado de Morelos asentado en otros 5 mil kilómetros - - ...y, como si esto no bastara, en 1917 perdió otros 2 mil kilómetros a favor del Distrito Federal. De tal modo, un estado que había iniciado su existencia con un territorio de 120 mil kilómetros se redujo a 21 mil... En el mapa, el estado parece una gigantesca amiba que devora al infusorio del Distrito Federal, pero en la realidad política y económica no sabemos si es este insusorio el que devora al estado de México"⁶⁴).

La zona de estudio que nos compete, se encuentra ante un conflicto de límites jurisdiccionales. Conflicto que a partir de 1974 - se inicia y agudiza, tanto por parte de la Delegación de Iztapalapa del Distrito Federal, como del Municipio de Los Reyes la Paz, estado de México. Hank González siendo gobernador en ese entonces del esta-

(64) Fernando Benítez. Viaje al centro de México. F.C.E. México, - - 1982. p. 23.

do de México presentaba una posición bastante reacia a perder unos cuantos kilómetros más de territorio. Actitud que cambia, al pasar a ser el regente de la ciudad de México en el siguiente sexenio.

El problema mayor del Valle de México radica en su acelerado -- crecimiento. Y esto se observa dramáticamente en los siguientes datos: mientras el país crece al 3.4 o 3.5% anual, el estado creció durante la década de los sesentas al 7.4% y su parte correspondiente al Valle a una tasa de 17%* .

Por su parte, "los municipios que de acuerdo a un estudio sobre la ZMCM se consideran integrados en 1970 -Cuautitlán, La Paz, Huixquilucan, Coacalco, Netzahualcóyotl y Chimalhuacán- observaron una tasa anual de 14.3%. Este fenómeno constituye una prueba indiscutible de que el proceso metropolitano de la capital sigue su curso ininterrumpidamente, pero con un rasgo adicional de significativa importancia político-administrativa, económica, social, ecológica, etc.: que el proceso ocurre no sólo en el Distrito Federal sino que ha empezado a extenderse muy rápidamente hacia el estado de México. Este fenómeno complica la toma de decisiones a nivel metropolitano que conciernen a las autoridades de dos entidades federativas contiguas y, que a la fecha, no obstante algunos intentos débiles por coordinarse, prosiguen llevando a cabo obras públicas para el beneficio de sus ciudades correspondientes, pero sin tomar en cuenta el mejor funcionamiento de toda la zona metropolitana" (65) .

(*) Ibid. p. 118.

(65) Luis Unikel, El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. El Colegio de México, 2da. edición, México, 1978.

Por otro lado, la ocupación irregular del suelo ha pasado a ser una manera "normal" de crecimiento, y en este proceso, el capital inmobiliario fraccionador legal o ilegal se ha transformado en urbanizador. En un estudio realizado por el Arquitecto Alfonso Iracheta^{*}, se pone de manifiesto que la tercera parte del estado de México está formado por asentamientos irregulares; en los 16 municipios se estima que cuatro y medio millones de habitantes se encuentran en una situación irregular, y tres cuartas partes de esta tierra se ubica en terrenos ejidales.

En cuanto a la propiedad privada, el problema de la irregularidad adquirió una dimensión que rebasa lo conocido en 1972-1973 por Auris^{**}, y se ha convertido en un mercado paralelo al mercado legal. Cada vez en mayor medida, habiendo tierra, ésta se incorpora a la ilegalidad (por los factores de tipo económico, político y jurídico existentes en el estado de México), no introduciendo servicios ni legalizando los predios, por lo tanto sin gastos de ninguna índole, equivale a la obtención de ganancias extraordinarias muy altas y netamente para el fraccionador "clandestino". Ante este hecho, nos encontramos con una situación de tipo estructural de cómo se está manejando la tierra: acceder al suelo a través de la vía de ilegalidad.

A la vez, se tiene el dato^{***}, de que 400,000 habitantes han sido afectados por las grandes inmobiliarias fraccionadoras que han opera

(*) Ponencia presentada dentro del programa de mesas redondas "La Ciudad de México", organizadas por el Departamento del Distrito Federal y la Universidad Autónoma Metropolitana de Azcapotzalco, del 4 al 8 de julio de 1983, en el Archivo Histórico de la Ciudad de México.

(**) Su actividad consiste fundamentalmente en transformar tierra ejidal a usos urbanos, introduciéndola al mercado mediante la producción de fraccionamientos que venden a promotores privados o a través de la venta de tierra sin urbanizar a esos o a otros organismos públicos como el IMFOAVTT.

(***) Alfonso Iracheta, op. cit.

do en forma ilegal. Se observa que el 40% de la mancha urbana debido al uso habitacional* es llevado a cabo por dichas fraccionadoras, y la mayor parte se ubican en terrenos que no eran de propiedad privada sino ejidal. Por lo tanto se está perdiendo una forma de regular el mercado del suelo por parte del Estado al expropiar tierras que le pertenecen, poniéndolas en manos de estos fraccionadores.

En cuanto al funcionamiento del propio Estado, persisten actitudes localistas en ambas entidades tanto en el estado de México como en el Distrito Federal, manifestándose el recelo y la falta de integración en las dos entidades. Más del 20% del presupuesto percibe el Distrito Federal para la realización de obras de infraestructura, mientras que el estado de México percibe menos del 4%⁶⁶⁾, lo cual tiene consecuencias muy graves en cuanto a lo político en dichas entidades y en cuanto a planeación. Respecto al suelo, persiste una percepción de tipo espacial y funcionalista para la solución en los problemas fundamentales que existen en el suelo urbano, con un gran apoyo al proceso productivo de las industrias asentadas en el estado de México. Todo lo anterior viene a manifestar de alguna manera que el crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se continuará dando en forma anárquica sin control sobre la acción de los fraccionadores "clandestinos".

Una vez subsanada -por parte estatal- la situación ilegal del asentamiento, se observa que un gran número de los pobladores es expulsado por los altos costos que tienen que pagar, lo cual ha generado un problema circular⁶⁷⁾ que provoca una migración intraurbana: de

(*) El 80% del estado de México es destinado a ese uso. (Iracheta, - op. cit.).

(66) Alfonso Iracheta, op. cit.

(67) Ibid.

la metrópoli hacia la periferia; e intramunicipal: de los municipios cercanos hacia los más lejanos o con menos inversión de capital con el fin de no verse rápidamente encarecido el suelo.

2.2. Desarrollo de la Delegación de Iztapalapa y del Municipio de Los Reyes la Paz.

La participación del Estado en la ZMCM se observa en las políticas urbanas que dicta el Departamento del Distrito Federal, y que a través de las delegaciones políticas y municipios se llevan a cabo.

A partir de la década de los 70's se ha venido realizando una creciente desconcentración administrativa (de funciones del DDF hacia las delegaciones), y se ha ido insistiendo en dar autonomía real al municipio. En consecuencia, la delegación y el municipio como órganos desconcentrados han ido incrementando notablemente el número de sus funciones y facultades; atribuciones que permiten a las delegaciones ir adquiriendo un mayor peso dentro de la administración pública del Distrito Federal.

Las delegaciones en cuanto a la acción habitacional, cuentan con programas de vivienda, regeneración urbana, erradicación y reubicación. La delegación en coordinación del Departamento del Distrito Federal, dictan "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"⁶⁸⁾. Y es en estos últimos

(68) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación de Iztapalapa. -- 1982, Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Planificación. p. 3.

puntos donde la actual regencia ha puesto un alto al surgimiento de nuevos asentamientos, no se permitirán "invasiones y asentamientos humanos sin permiso, ante la gravedad de no contarse con los recursos - suficientes para dotarlos de las necesidades básicas".⁶⁹

Debido a que el asentamiento de nuestro caso de estudio en menos de 10 años aportó una población de 60 mil habitantes, y que además se encuentra inmerso en un problema jurisdiccional entre el Municipio de Los Reyes la Paz y la Delegación de Iztapalapa, creemos conveniente - presentar la siguiente información que permitirá una mejor comprensión de la zona de investigación.

Se observa* en cuanto a la población e incrementos medios anuales de los municipios y delegaciones que integran la ZMCM, que en la década de los cuarenta se da un acelerado crecimiento demográfico - principalmente en la delegación Gustavo A. Madero, siguiéndole en niveles de jerarquía Iztacalco e Iztapalapa, disparándose del resto de las delegaciones y municipios que aunque incrementan su población no llegan a tales niveles. Y es a partir de la década de los cincuenta - que ciertos municipios tendrán un incremento exorbitante, tal es el caso de Chimalhuacán, Tlalnepantla y Los Reyes la Paz (en ese orden); mientras que la delegación de Iztapalapa eleva en menor grado su ritmo, pero alcanza el segundo lugar entre las delegaciones más pobladas. En los años sesenta, el total de las delegaciones del centro de la - ciudad de México disminuye su población anual, no así las delegaciones y municipios que las circundan, sobre todo en el estado de México: Za

(69) Periódico Novedades, primera plana, 6 de marzo de 1983.

(*) Información tomada del cuadro IV.6 de Luis Unikel en El desarrollo urbano de México, op. cit. p. 136.

ragoza, Ecatepec y Los Reyes la Paz.

En cuanto a la delegación de Iztapalapa, se observa que ésta alberga un volumen significativo de migrantes a consecuencia del proceso de expulsión demográfica de algunas delegaciones centrales. "Se ha tratado básicamente de población de escasos recursos, que no puede pagar los costos que implica vivir en las zonas céntricas de la ciudad" (70).

Esta delegación se ha caracterizado por su crecimiento vertiginoso, hasta 1940 se había mantenido como zona agraria; en 1950 apenas contaba con una población de 550,980 habitantes. Para 1975 se estimó que la población era de 825,490 habitantes; ya en 1980 esta tendencia significó una tasa de crecimiento poblacional del 6.65% anual, al contar con una población de 1'100,000 habitantes, llegando a 1982 a una tendencia de 7.5% anual*. De acuerdo con estas cifras, la velocidad de poblamiento que existe en Iztapalapa es de las más elevadas en el Distrito Federal.

En cuanto a sus tipos de propiedad se dividen en 4 grupos con los siguientes porcentajes 70% privada, 10% ejidal, 5% comunal y 15% federal. Gran parte de la propiedad privada se encuentra en situación irregular por no estar debidamente registrada. De las 156 colonias que componen la delegación de Iztapalapa, en 77 de ellas existe irregularidad de la tenencia de la tierra.

La distribución de los usos del suelo a nivel urbano en la delegación de Iztapalapa son los siguientes** :

(70) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Iztapalapa, Versión abreviada, nov. 1980.

(*) III Informe de actividades, enero-dic. 1979. Delegado de Iztapalapa, y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Iztapalapa 1982. DDF, Dirección General de Planificación. pp. 8-9.

(**) Plan parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Iztapalapa, 1982. p.10

Usos	Km ²	%
Habitacional	60.66	63.9
Industrial	5.69	6.0
Servicios	18.95	20.2
Mixtos	6.31	6.6
Espacios abiertos	3.15	3.3
	<u>94.76</u>	<u>100.8</u>

"La vivienda incluyendo los usos habitacionales y los mixtos ocupan 6697 has (70.5%) de la superficie de la delegación. El porcentaje es alto, lo que significa lo desequilibrados que están los usos en esta delegación. Si las condiciones existentes permanecieran constantes, para acoger el incremento poblacional esperado para el año 2000 (1'309,000 habitantes) serían necesarias 7981 has más para uso habitacional, y hay solamente 2 500 has aproximadamente entre áreas de reserva [19 km²] y baldíos dispersos"⁷¹. Así que el diagnóstico de las necesidades de suelo, deja ya traslucir la dirección que habrán de seguir las políticas de desarrollo urbano en esta delegación: la saturación de espacios baldíos dispersos en toda la jurisdicción, la zonificación de extensidades de uso y su incremento; y la restricción a la expansión de los servicios*.

Y todo lo anterior como expresión de la crisis urbana, déficit habitacional, bajo poder adquisitivo, en fin crisis económica, que han llegado al Estado a emprender medidas enérgicas ante los fraccionadores "clandestinos", endureciendo una actitud que en los sexenios anteriores había sido complaciente^{**}. Aunque cabe observar, que aún

(71) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación de Iztapalapa, - 1982. p. 13.

(*) Idem.

(**) Se analizará profundamente en el capítulo 3 de la tercera parte del presente trabajo.

todavía se les sigue considerando como la "solución" al problema habitacional.

En el informe de actividades que el delegado de Iztapalapa rendía en 1979, informaba lo siguiente: "Paralelamente a la acción de regularización, se ha continuado con el programa tendiente a evitar que prosiga la especulación con terrenos... de esta manera, fueron puestos a disposición de las autoridades del ministerio público 9 -- fraccionadores clandestinos, que defraudaron no solamente al Departamento del Distrito Federal, sino a la comunidad, que confiando en ellos y entregando el poco dinero conseguido con un gran esfuerzo, fueron víctimas del engaño. Sin embargo es cierto que una actividad de esta naturaleza evita indudablemente el crecimiento anárquico de la delegación y sus consecuencias, no beneficiaba directamente a quienes fueron defraudados. Por tal motivo, a la par se ha exigido de quienes -- fraccionaron sin ninguna autorización, la reparación del daño causado, tanto al gobierno como a los colonos. Es así que en 1979 se recuperaron 75,831.49 m²., que han sido destinados para servicios públicos, estimándose su valor comercial en 20 millones de pesos aproximadamente. La cartera vencida de estos fraccionadores que quedó a disposición del departamento del Distrito Federal asciende a la suma de: - - - \$18'957,872.50... Contando con la eficiente y oportuna colaboración de la Dirección General de Policía y Tránsito, se evitaron, siempre -- por la vía del convencimiento, 10 invasiones"⁷²⁾.

Para 1980 se da el siguiente informe: "Se presentaron 100 fraccionadores clandestinos ante el M. P. recuperándose 234,408.49 m², para servicio público con valor aproximado de \$59'540,000.00. Se evita-

ron 123 invasiones, por cartera vencida se recuperaron \$22'457,872.50 enviados al D.D.F."⁷³.

Por ello, en las obras propuestas por la delegación de Iztapalapa para 1980-1982 (y que se llevan a cabo), es la colocación de una malla para "evitar el crecimiento de la mancha urbana hacia las zonas montañosas, que dificultan la dotación de servicios. El propósito de esta obra es ampliar el futuro crecimiento al Plan de Desarrollo Urbano y evitar así los asentamientos irregulares".* Poniendo de manifiesto con ésto, que la nueva administración impedirá todo nuevo asentamiento en la jurisdicción sobre todo los promovidos por fraccionados ilegales**.

Ya para finalizar con los datos sobre la delegación de Iztapalapa, tenemos que en cuanto al perfil de la población económicamente activa (PEA), se observa un 36% de obreros; un 20.5% entre profesionistas y personal administrativo; 11% en actividad comercial; y en lo tocante a servicios y artesanías eventuales es de un 32.5%, siendo en este rango en donde existe el mayor subempleo. Considerándose a esta entidad, como "una delegación 'dormitorio'"***.

A continuación, veamos de manera breve al Municipio de Los Reyes la Paz ubicado en el estado de México, pero dentro de la zona metropolitana de la ciudad de México (ver Mapa 2-1, pág. 115).

(73) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Iztapalapa. nov. 1980.

(*) Idem. En San Miguel Teotongo, zona de investigación que nos interesa, la malla fue colocada después de grandes movilizaciones de los colonos organizados con el fin de evitar que algunas zonas - pobladas de dicha colonia quedaran fuera de la malla, las cuales según el delegado de Iatapalapa se les reubicaría más abajo, lo cual resultaba difícil por la falta de espacio.

(**) Periódico Novedades, primera plana, 28 de dic., 1983.

(***) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Iztapalapa, 1982. pp. 8-9.

Esta comunidad de Los Reyes la Paz, se localiza al oriente de la ciudad de México sobre la carretera México-Puebla, a la altura del kilómetro 18.5 donde se bifurca la carretera libre que va a Puebla y la que va a Texcoco.

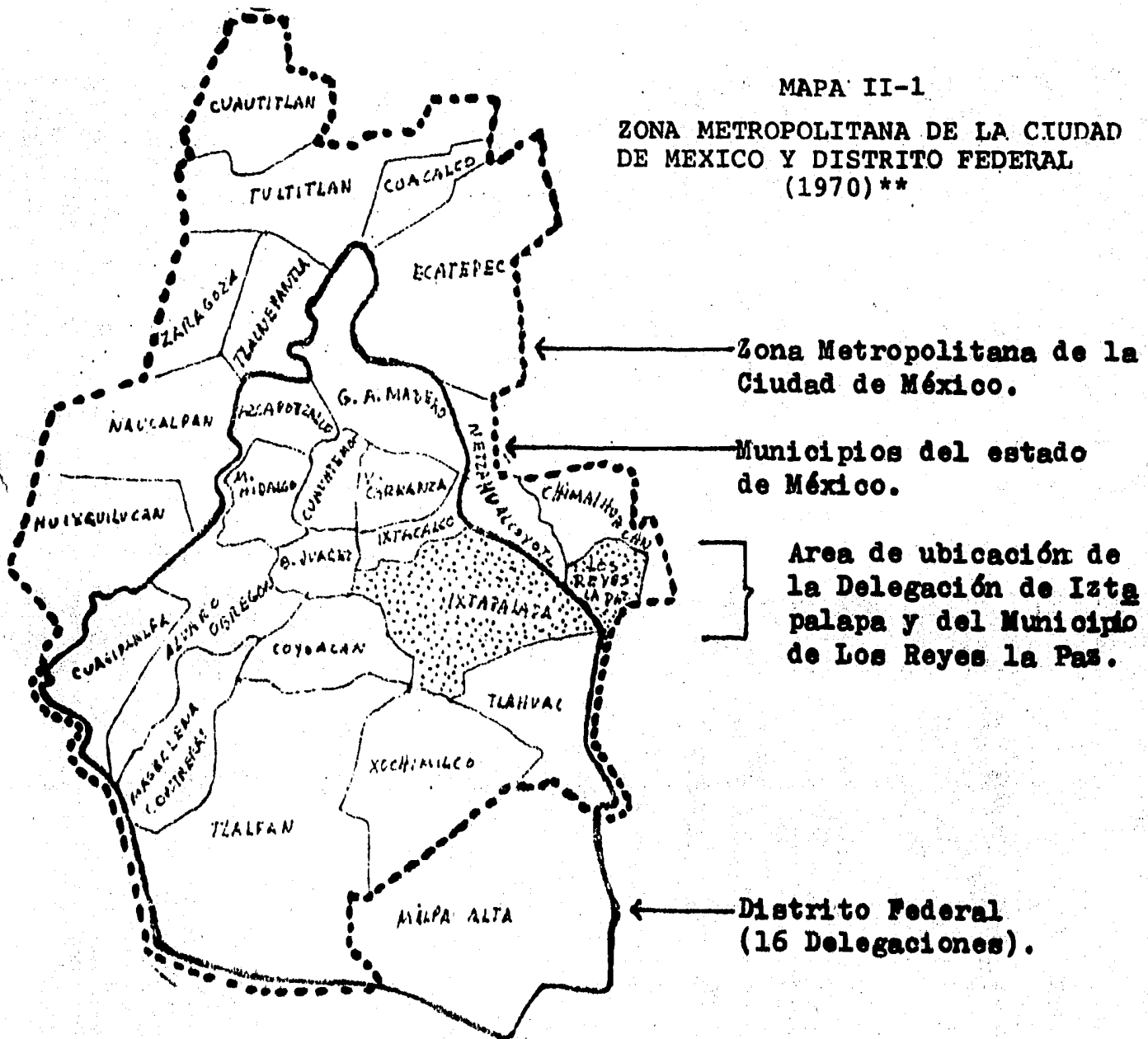
Limita al Norte con el Municipio de Chimalhuacán, al Sur con -- San Francisco Tlaltenco y Santa Catarina (Delegación Tláhuac); al Este con el Municipio de Chicoloapan e Ixtapaluca, y al Oeste con el Municipio de Netzahualcōyotl, Santa Marta y Santiago Acahualtepec (Delegación Iztapalapa. Su extensión territorial es aproximadamente de 39.19 km², y todavía a principios de siglo gran parte de su territorio se encontraba cubierto por las aguas del Lago de Texcoco.

En cuanto a su organización política, el municipio está compuesto por cuatro barrios: San Sebastian Chimalpa, Santa Ma. Magdalena - Atlicpac, San Salvador Tecamachalco y Los Reyes Acaquilpan. Sus órganos legales lo componen el Ayuntamiento municipal, el comisariado ejidal, el Presidente de bienes comunales, y los partidos con oficina en el municipio: PRI, PAN y PARM.

Existen tres tipos de propiedad en Los Reyes la Paz: la comunal que ocupa una gran extensión y que proviene mediante el "común repartimiento" desde la época Colonial; la ejidal obtenida por medio de la dotación de tierras que se realiza en 1926; y la propiedad privada - que ya para principios de este siglo existía en pequeña escala, en la parte Oeste del poblado (y es en esta parte donde actualmente se sigue ubicando la propiedad privada de Los Reyes la Paz).

En cuanto a los usos del suelo existentes actualmente, se tiene el agrario, industrial y habitacional (no existiendo todavía porcentajes al respecto).

Y por último, con respecto a la población, se observa* que en 1930 Los Reyes la Paz contaba con 2,503 habitantes, representando el menor número que el resto de los poblados que integran la ZMCM; pero a partir de 1950 da un brinco mayúsculo llegando a ocupar el tercer lugar con un incremento medio anual del 10%, alcanzando en 1970 la tasa media anual del 12.53% con 34,297 habitantes. Para 1979 su población asciende a 49,600 habitantes, dedicándose en su gran mayoría a obreros de la construcción y campesinos, y en menor grado al comercio y servicios (no se cuenta todavía con datos exactos).



MAPA II-1

ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO Y DISTRITO FEDERAL (1970)**

Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Municipios del estado de México.

Area de ubicación de la Delegación de Iztapalapa y del Municipio de Los Reyes la Paz.

Distrito Federal (16 Delegaciones).

(*) Ver Luis Unikel, El desarrollo urbano..., cuadro IV-6, p. 136.
(**) Según el mapa de Luis Unikel, op. cit., p. 117. Actualmente "la ZMCM incluye las 16 delegaciones políticas del Distrito Federal, 53 Municipios del estado de México y un Municipio del Edo. de Hidalgo". Alejandra Moreno Toscano. "Programa de desarrollo de la ZMCM y de la región centro". Encuentro para la Vivienda. Memoria. Metepec, Edo. Méx. del 15 al 17 de febrero de 1984. SEDUE.

2.3. Ubicación de la zona de estudio San Miguel Teotongo.

Nuestra zona de estudio, la colonia San Miguel Teotonto (SMT), se encuentra ubicada geográficamente en la parte Oriental de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, cercana al vaso del ex Lago de Texcoco, entre el Municipio de Los Reyes la Paz y la Delegación de Iztapalapa. Se encuentra delimitada por los siguientes puntos de referencia: al Norte la carretera Federal México-Puebla, al Este el Cerro de la Caldera, al Oeste la ex cárcel de mujeres de Santa Marta Acatitla, en cuanto al Sur no existen puntos de referencia conocidos por encontrarse deshabitado, siendo áreas abiertas de tierras de cultivo mismas hacia donde la colonia tiende a expandirse.

Según la Ley Orgánica (de 1978) del Departamento del Distrito Federal, nuestra colonia se localiza dentro de la zona sujeta a la jurisdicción política y administrativa de la Delegación de Iztapalapa y por lo cual pertenece al Distrito Federal (y no al estado de México como antes de 1974 se creía), ubicándose al suroeste de la línea geográfica trazada entre los puntos denominados la mojonera Tepozán, en el ex lago de Texcoco, cuya línea limítrofe cruza la carretera Federal México-Puebla hasta llevar al Cerro de La Caldera donde se encuentra la mojonera Diablotitla. Según esta Ley, dicha línea constituye el lindero Noreste de los límites entre el Distrito Federal y el estado de México.

Por su lado el Municipio de Los Reyes la Paz, afirma que esas tierras representan la propiedad del fundo legal del pueblo de Los Reyes la Paz, perteneciente al municipio del mismo nombre, Distrito de Texcoco, estado de México. Para ello, los comuneros del núcleo agrario de este poblado poseen documentos* dictados por las reales

(*) Se analizan más adelante en la parte III inciso 1.2 del presente trabajo.

audiencias que datan desde 1708-1709, en los cuales les fue otorgado a los pobladores de esta comunidad* la extensión delimitada por las mojoneras: Zacatleca, Zacayuca, Techichilco, Tlatapequeinco, Tlalcomocaya, Corralillos**, Tepeltichan, Techama, Tetlamanchi, Aguayo, - Tepozantitlan, San Gregorio, Cerro de La Caldera, la Caltizar, Tepe-tates, Atenantitla, Piedra Negra, Tequesquite y la Higuera (ver Plano III-2, pág. 141). De acuerdo a estos documentos, la colonia San Miguel Teotongo está formada por terrenos comunales del pueblo de Los Reyes la Paz. Pero actualmente, según las autoridades de este municipio, la superficie que abarcan los terrenos comunales no comprenden más del 5% del área ocupada por el total de la colonia (lo cual se analizará en todo un capítulo en la siguiente parte).

Así pues, tenemos que en la zona en que se localiza San Miguel Teotongo se ha desarrollado una disputa de límites territoriales entre las autoridades del Distrito Federal y las del estado de México, y que además el tipo de tenencia de la tierra a través del tiempo ha ido perdiendo claridad.

(*) Al respecto, José Luis Zaragoza nos da la siguiente definición: Comunidad.- Es la persona moral con personalidad jurídica, titular de derechos agrarios, reconocidos por resolución presidencial restitutoria o de confirmación y titulación, sobre un conjunto de bienes que incluyen tierras, pastos, bosques y aguas, sujeto a un régimen de propiedad social inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible, que le concede a ella el doble carácter de propietaria y poseedora, y que para su explotación se ordena como unidad de producción, con órganos de decisión, ejecución y control que funcionan conforme a los principios de democracia interna, cooperación y autogestión, según sus tradiciones y costumbres.

Comunero.- Es el miembro de la comunidad campesina debidamente incorporado a ella en el censo general de población comunera, - que goza de derechos agrarios colectivos e individuales y que participa directamente en las actividades económicas y sociales de la comunidad, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la ley y las tradiciones y costumbres del núcleo comunal al que pertenecen. p. 111. José Luis Zaragoza, Ruth Macías. El Desarrollo agrario de México y su marco jurídico. Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México, 1980.

(**) Subrayamos las mojoneras dentro de cuyos linderos actualmente se localiza SMT.

San Miguel Teotongo cuenta con 60 mil habitantes aproximadamente (habiendo surgido apenas en 1972), y la colonia se encuentra dividida en 22 secciones. Posee un área aproximada de 12 km.², ubicados al lado Sur entre los kilómetros 16 al 18.5 de la autopista a Puebla en una superficie que tiene aproximadamente 3 km de profundidad hacia el Sureste.

Sus vías de acceso son a través de dos caminos de terracería que pasan por debajo de la carretera Federal México-Puebla y se comunican con la carretera que lleva a Texcoco, por un lado y por otro un camino vecinal pavimentado que lleva a la ex cárcel de mujeres (camino - por donde arriba la ruta 100 a SMT), entroncando con a avenida Ermita Iztapalapa.

En lo que respecta a la orografía de la zona, ésta se caracteriza por la existencia de una topografía accidentada, aunada a un "conjunto de cerros no mayores de 500 metros de altura, en las faldas de los cuales hay pequeñas prominencias, hondonadas y planos. Su suelo es algo pedregoso debido a la erosión de la lluvia, siendo básicamente arenoso, por lo que levantan grandes tolvaneras, cuando sopla el viento. [Actualmente] aunque su vegetación no es abundante sobresalen algunos pirules entre los arbustos y magueyes; en las zonas de mayor altura hay todavía muchos nopales y flores silvestres. Su clima es más húmedo y un poco más frío que en el resto de la ciudad. El hecho de ubicarse en la periferia de la gran ciudad y con zonas campestres [y de cultivo] alrededor, le da un ambiente más fresco, el cual la creciente contaminación ambiental en el Valle de México y la falta de drenaje y servicio de basura en la propia colonia ha venido deteriorando"⁷⁴.

(74) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, op. cit. p. 150.

San Miguel Teotongo se encuentra situado por encima de la altitud media del Valle de México, y por lo mismo se puede observar desde la colonia la zona urbana de dicho Valle, Ciudad Netzahualcóyotl, y la zona industrial que separada de SMT por la autopista a Puebla reúne tanto instalaciones como la Domecq, y una variedad de cerveceras, así como a la Olivetti, la Ramsa y varias papeleras.

La zona donde se ha desarrollado la colonia San Miguel Teotongo cumple con la condición primaria en que se sustenta la segregación del espacio urbano (como ya se vió en el marco teórico): la indisponibilidad de esos terrenos para la producción de edificaciones en condiciones capitalistas. Indisponibilidad que nos remite a dos causas principales: por un lado, el lugar es pedregoso, con existencia de tolveneras, carencia de drenaje, y demás inconvenientes que motivan la falta de interés del capital de la construcción e inmobiliario para invertir en la zona. Y por otro, los terrenos en que se encuentra asentada dicha colonia, son terrenos cuya propiedad se encuentra en duda.

En cuanto a las características socio-económicas de los pobladores de SMT -mismas que en cuanto a empleo--ingreso explican la relación con el fraccionador "clandestino"-, nos basamos en las obtenidas en la muestra censal recogida por Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma*, realizadas en 1975, fecha en que la colonia era habitada aproximadamente por dos mil familias, y cuya ocupación de los "jefes" de familia era la siguiente:

(*) Op. cit.

Ocupación (100%)	}	- Obreros	73.5%	}	Industriales	56.3%
						De la construcción
		- Ocupaciones "improductivas"	26.5%	}	Empleados privados y públicos.	
					Comerciantes	
					Vendedores ambulantes.	
					Servicios de baja calificación	

Del conjunto de los obreros industriales y de la construcción - que vienen a ser prácticamente las tres cuartas partes del total de trabajadores- el 57.2% poseen una situación estable en su labor, mientras que 42.5% tienen una ocupación variable. El resto de los trabajadores, según se observó, fueron catalogados como "improductivos", es decir: empleados privados y públicos, vendedores ambulantes, comerciantes (puesteros en mercados, tenderos en sus propios locales comerciales, etc.) y servicios de baja calificación. De estos trabajadores "improductivos", el 53% tiene una ocupación estable y el 47% es variable.

En cuanto al ingreso mensual medio por "jefe de familia", era - para esas fechas, de \$1,674.47 o sea \$227.53 menor respecto al mínimo que en ese entonces era de \$1,902.00. El ingreso mensual medio familiar ascendía a \$2,514.60. La tasa de inflación para la fecha del censo era de 20.8% (calculada por Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma a partir del índice nacional de precios al consumidor).

En lo que respecta al lugar de nacimiento de los pobladores de San Miguel Teotongo, por entidad federativa en porcentajes tenemos:

Puebla	22.8	Hidalgo	3.0
Oaxaca	15.7	Veracruz	3.0
Michoacán	14.2	Tlaxcala	2.9
Distrito Federal	11.5	S. L. Potosí	2.9
Guerrero	5.7	Zacatecas	2.7
Jalisco	4.2	Chiapas	1.5
Guanajuato	4.0	Nuevo León	1.4
Edo. de México	3.0	Coahuila	1.4

En cuanto al lugar de vivienda antes de SMT, tenemos los siguientes porcentajes:

Edo. de México	48.5	V. A. Obregón	5.7
Iztapalapa	12.0	Ixtacalco	4.2
Atzacapotzalco	11.5	G. A. Madero	4.2
V. Carranza	11.0	Puebla y Campeche	2.9
			(migrantes)

De lo anterior, se deduce que los pobladores de San Miguel Teotongo no son, en su gran mayoría, migrantes inmediatos de provincia (sólo el 2.9% de Puebla y Campeche), mientras que la mayoría (97.1%) ya se encontraban habitando en la zona Metropolitana de la Ciudad de México antes de llegar a SMT. En cuanto a los que provienen del estado de México, resulta notable el porcentaje de familias de Ciudad Netzahualcóyotl, mismo que se explica entre otros factores, por la cercanía al vaso del ex lago de Texcoco y por la invasión promovida por el Frente Popular Independiente de Netzahualcóyotl en los inicios del asentamiento (se verá en la siguiente parte).

En contraparte, es rasgo característico de los habitantes de San Miguel Teotongo haber nacido en provincia (88.5% de diversos estados de la República), y sólo el 11.5% son originarios del Distrito Federal*.

(*) Estos datos corresponden específicamente a la muestra censada en 1975 por los autores mencionados. Claro que a 9 años de distancia el porcentaje ha variado, pero dado que a nosotros lo que más nos interesaba era la recopilación de información en torno a los fraccionadores -cosa que ponderamos-, lo relativo a la población de SMT lo recabamos únicamente de la información existente en el estudio de tesis de Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma.

Según como lo señalan Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, el que los pobladores de SMT hayan tenido como lugar de vivienda anterior diversas localidades de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, no debe ser interpretado a partir de esta fuente, que éstos son habitantes "antiguos" de la capital del país, ya que tal inferencia sin contar con más datos resultaría imprecisa.

Se observó en el conjunto de las familias muestreadas*, que los "jefes de familia" son proletarios (obreros asalariados), no existiendo, como en el caso de otras colonias populares periféricas a la ciudad de México, pequeños propietarios de terrenos agrícolas o pequeños casatenientes.

y para concluir, "Si podemos suponer que el salario mínimo durante el régimen de Echeverría se acercó, de alguna manera, a aquel que permite cubrir las necesidades fundamentales de reproducción de los trabajadores, resulta claro entonces, que el ingreso promedio del 'jefe' de familia era insuficiente para cubrir estas necesidades mínimas de reproducción, ya que se encontraba 227.53 pesos por debajo del salario mínimo oficial correspondiente. Esta situación, aunada al fuerte proceso inflacionario de esos años, explica la presencia e importancia del desarrollo de formas no-mercantilizadas e 'informales' para completar el ingreso de las familias trabajadoras que habitan en SM, también explica la necesidad de incorporación de un mayor número de miembros de la familia al mercado de trabajo con el mismo objeto: lograr las condiciones fundamentales de subsistencia⁷⁵⁾ y por consiguiente segregarse hacia la periferia de la ciudad,

(*) Por Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. op. cit. Por el momento tomamos esta clasificación por carecer de información más precisa, aunque no por ello coincidamos con dichos autores.

(75) Ibid. Se entiende por formas no-mercantilizadas e "informales", el trabajo eventual no convencional de los miembros infantiles y femeninos de la familia.

entrando en transacciones con los fraccionadores "clandestinos", en busca de condiciones accesibles a su salario, aunque a la larga, como se ha visto en otros trabajos el costo de la vida para los habitantes de las colonias populares es sensiblemente mayor que en otras áreas - de la ciudad, lo cual agudiza más la situación anterior.

Con esto último damos por terminado el capítulo II, entrando de lleno -en el siguiente- en nuestro tema de investigación. Que trata -sobre El papel de los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México: el caso de San Miguel Teotongo 1972-1983. En cuya parte, y dada la falta de claridad en torno al tipo de tenencia y propiedad de la tierra que corresponde a la zona -- que ocupa actualmente la colonia SMT, fue preciso remontarnos a los antecedentes históricos, con los cuales iniciamos la Tercera Parte - de esta investigación.

TERCERA PARTE

PARTE III. EL PAPEL DE LOS FRACCIONADORES "CLANDESTINOS" EN EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA CIUDAD DE MEXICO: EL CASO DE SAN MIGUEL TEOTONGO (1972-1982).

CAPITULO 1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1. Distribución de la tierra durante la época Colonial, Segundo Imperio y Revolución.

Para poder dilucidar el tipo de la tierra en la que se encuentra asentada la colonia San Miguel Teotongo, lugar de nuestra investigación, es preciso remontarnos a los antecedentes históricos. Para ello, primeramente iniciaremos con la información existente a nivel general sobre la época Colonial, y en el siguiente inciso, se presentará un análisis de los datos y documentos existentes en torno al poblado Los Reyes la Paz, Municipio del mismo nombre, dentro de cuyos linderos* se ubica el asentamiento de San Miguel Teotongo.

Durante la Colonia, "las tierras de común repartimiento... eran las tierras comunales que se disfrutaban individualmente, no siendo susceptibles de compraventa"⁷⁶⁾. Durante este estadio de desarrollo, se definieron dos tipos de comunidades: a) "las que existían desde la época prehispánica y que tuvieron la organización del calpulli**",

(*) Si bien, ante el conflicto de linderos actualmente no se encuentra dentro de su jurisdicción (ya que según la Ley Orgánica de 1978 pertenece a la Delegación de Iztapalapa), forma parte de la tierra dada al poblado de Los Reyes la Paz.

(76) José Luis Zaragoza y Ruth Macías. El Desarrollo agrario de México y su marco jurídico. Ed. Centro de Investigaciones Agrarias, México, 1980, p. 90.

(**) El calpulli era propiedad colectiva dividida en parcelas o tialmillis de usufructo individual para cada miembro del calpulli, eran lotes bien delimitados por cercas de piedras o de magueyes. Eran tierras que no se podían enajenar, cada titular del usufructo del tialmilli tenía como obligaciones las siguientes: a) "Cul

unas sin título que legitimara su existencia pero que, evidentemente, vivían en estado comunal y que el gobierno español respetó, y -- otras que poseían título justo expedido por la Corona española que confirmaba la legitimidad de su propiedad" y b) "las 'reducciones de indígenas', que se constituyeron a partir del ordenamiento legal que dispuso su formación, a las que la Corona otorgó el respectivo título que acreditaba su propiedad"⁷⁷⁾. Es preciso hacer notar que en la época Colonial existía una lotificación distinta a la actual. (Véase la gráfica anexa).

La distribución y tipos de tenencia de la tierra en la Colonia se constituía de la siguiente manera*:

1. Fondo legal: tipo de propiedad colectiva. Destinado a zona urbana. Las medidas eran de 600 varas, mismas que se contaban a partir de la iglesia y a los cuatro vientos en el centro del pueblo. Esta medida tiene importancia actual en los casos de restitución.
2. Propios: tipo de propiedad colectiva. Cerca de la población tierras de uso comunal. Pertenecientes a los ayuntamientos, para cubrir gastos de la comunidad y atención de los servicios públicos. No se fija extensión porque seguramente se determinaba en relación con las necesidades del poblado.

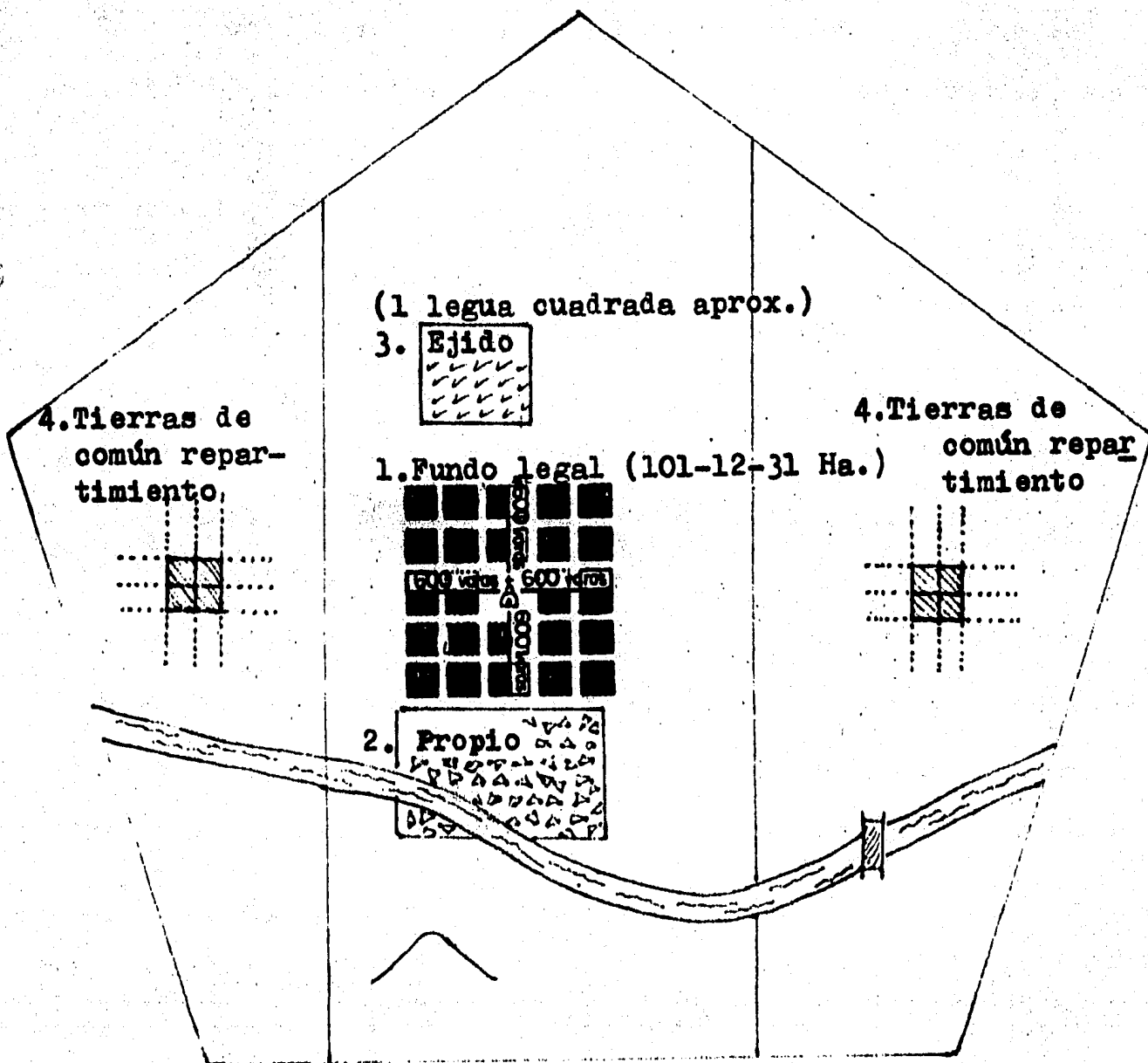
Continúa....tivar la tierra sin interrupción; si dejaba de cultivar la durante dos años consecutivos el jefe y señor principal lo reconvenía por ello, y si en el siguiente año no se enmendaba, perdía el usufructo irremisiblemente. b) Permanecer en el barrio a que correspondía la parcela usufructuada; el cambio de un barrio a otro implicaba la pérdida del usufructo. Ver José Luis Zaragoza y Ruth Macías, op. cit. p. 87.

(77) Ibid. p. 91.

(*) Ibid. p. 94. Seleccionamos únicamente los tipos de tenencia que corresponden netamente a los indígenas.

3. **Ejido:** tipo de propiedad colectiva. Lugar donde los indios pudieran tener sus ganados, para que no se revolvieran con otros de españoles. Lo cual difiere del concepto actual.
4. **Tierras de común repartimiento:** tipo de propiedad colectiva. Repartidas en lotes a las familias de los indios, usufructuada en forma permanente, para que los indios y sus familias se mantuvieran con sus productos. Tenían un régimen similar a los calpullis. Las perdían si se ausentaban definitivamente del pueblo o dejaban de cultivarla tres años seguidos. Los lotes libres se repartían entre familias nuevas.

GRAFICA III-1.
REDUCCIONES DE INDIGENAS



Es en estas cuatro formas, como se encontraba la distribución de la tierra para las comunidades indígenas durante la Colonia. En 1940 "los centros poblados, se componían, como todos, del fundo legal ó terreno para la población propiamente dicha, de los terrenos de repartimiento y de los egidos (sic) para que pudieran subsistir los habitantes de esa población, y de algunos terrenos que con el nombre de propios se daban a los Ayuntamientos para que tuvieran rentas con que cubrir sus gastos"⁷⁸⁾.

Es a partir de las Leyes de Reforma (cuyo objetivo colateral era introducir las tierras al mercado del suelo, buscando constituir lo que debía ser la pequeña propiedad), cuando el tipo de propiedad se fue transformando de acuerdo a las relaciones capitalistas mediante la puesta en circulación de estas tierras, rompiendo o desapareciendo formas antiguas de tipos de propiedad. La tierra como medio de producción fue transformada en mercancía al ser desligada (como medio de producción del usufructuario), esto es, liberada del posesionario a través de la desamortización de sus bienes. Al amparo de la Ley de Desamortización, se enajenan los bienes del clero y de las comunidades indígenas dando lugar a la titulación de tierras. Durante el gobierno de Lerdo de Tejada continuará el reparto de tierras de las comunidades indígenas, formando pequeños propietarios individuales y latifundistas.

"En su procedimiento, la Desamortización por división [circu- lar del 9 de octubre de 1856]...fundándose en ella, se expidieron y se expiden todavía [1909] los títulos de las fracciones. Dada la -

(78) Andrés Molina Enríquez. Los grandes problemas nacionales. México, Imprenta de A. Carranza e hijos, 1909. p. 54, subrayado - - nuestro.

~~inmensa lejanía que existe en la titulación de esas fracciones común~~
mente llamadas de repartimiento, desde el título primordial, o sea -
la merced si la hubo, ó bien desde la última operación titulada, has-
ta los títulos de las fracciones, éstos vinieron a tener el carácter
de primordiales ...La repartición de los pueblos se ha hecho desde -
entonces hasta ahora, de un modo tan sumario y tan imperfecto, que -
apenas puede haber un diez por ciento en toda la República de títulos
de repartimiento que merezcan completa fe: casi todos contienen erro-
res de medida ó de deslinde, cuando no de ubicación... como nada se
dispuso acerca de la manera de hacer la división, y que ésta tomó la
forma de la circular de 9 de octubre, las adjudicaciones por reparti-
miento, se hicieron como las de desamortización por expropiación, es
decir, mediante el reconocimiento á censo del precio ó valor de las
fracciones"⁷⁹⁾.

Pero, la práctica ha hecho que entonces el terreno se divida en
fracciones menores a doscientos pesos, para que todas quepan dentro
del límite máximo de doscientos pesos. "...siendo tan insignificante
el valor de cada fracción, que no pueden desprenderse del título de
adjudicación de ella, los demás títulos necesarios para que exista -
la titulación sucesiva, porque las nuevas operaciones que hayan de -
hacerse, no teniendo ya la excepción de la liberación de gastos y --
trámites, tienen que ser hechas con los gastos notariales comunes,
demasiado altos para ser posibles. Una vez expedido el título de ad-
judicación, el adjudicatario lo guarda: si tiene que vender el terre-
no, transfiere el título como si fuera un título al portador; si mue-
re, sus herederos siguen poseyendo el terreno con él, formando todos

(79) Ibid. pp. 59-60. Subrayado nuestro.

una nueva propiedad comunal. Después de cierto tiempo es imposible encadenar la titulación: los gastos de ese trabajo, importarían mucho más que el terreno mismo...⁸⁰⁾.

Es, sin embargo, con la Ley sobre Terrenos de Comunidad y de Repartimiento, Decreto del 26 de junio de 1866 en su artículo 16 se especifica que Maximiliano, Emperador de México, cede en plena propiedad los terrenos de comunidad y repartimiento a los naturales y vecinos de los pueblos a los que pertenecen. "Sólo podrá adjudicarse a cada familia de las que tienen derecho a tierras de comunidad y de repartimiento, hasta media caballería* de tierra de labor, los que estén en posesión de mayor cantidad, devolverán el exceso para adjudicarlo a los vecinos más necesitados, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de esta ley". En el artículo 17 de dicho Decreto se reafirma lo anterior: "Los títulos expedidos en virtud de la ley de 25 de junio de 1856 se recogerán a los interesados y se les expedirán otros nuevos con arreglo a la presente ley. Los que hubiesen redimido el precio de los terrenos, no tendrán derecho a devolución alguna"⁸¹⁾. Todo lo anterior decretado, es con respecto a la división y adjudicación de los terrenos de comunidad y de repartimiento, que se otorgan en propiedad, a quienes los poseían en ese momento. Los terrenos de repartimiento se adjudicarían en absoluta propiedad a sus actuales poseedores; los de comunidad, quizá refiriéndose a los ejidos y propios -dice José Luis Zaragoza-, se dividirían en fracciones y se adjudicarían en propiedad a los vecinos de los pueblos a que perte

(80) Andrés Molina Enriquez. op. cit. p. 60.

(*) Esta medida, en un inicio de la Colonia fue considerada como una forma de tenencia para los españoles, pero a finales del siglo XVI se le decretó medida agraria (42-79-53 Ha).

(81) Decreto dado el 26 de junio de 1866. Citado por Manuel Fabila, Cinco siglos de legislación agraria en México (1493-1940). México, 1941. Tomo I, p. 152.

necen y tienen derecho a ello, estableciendo una escala de prioridades "prefiriéndose los pobres que a los ricos, los casados que a los solteros, y a los que tienen familia a los que no la tienen".

Finalmente, Venustiano Carranza expide el Decreto del 6 de enero de 1915, "que formalmente inicia la reforma agraria reconociendo a las comunidades como sujetos de derecho y, por lo tanto, estableciendo la nulidad jurídica de los despojos ocurridos en los cuatro siglos anteriores"⁸²⁾. Lo cual se expresa de la siguiente manera: -- "Que una de las causas más generales del malestar y descontento de las poblaciones agrícolas de este país, ha sido el despojo de los terrenos de propiedad comunal o de repartimiento, que les habían sido concedidos por el Gobierno Colonial como medio de asegurar la existencia de la clase indígena y que, a pretexto de cumplir con la ley de 25 de junio de 1856 y demás disposiciones que ordenaron el fraccionamiento y reducción a propiedad privada de aquellas tierras entre los vecinos del pueblo a que pertenecían, quedaron en poder de unos cuantos especuladores"⁸³⁾.

Por otro lado, el texto original del artículo 27 de la Constitución de 1917 en su fracción VI estatuyó que: "...los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal tendrán capacidad para disfrutar en común de tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que les hayan restituido o restituyeren conforme a la ley de 6 de enero de 1915"⁸⁴⁾. Pero --señala Zaragoza-- las comunidades indígenas eran dueñas legítimas de sus tierras desde tiem-

(82) José Luis Zaragoza y Ruth Macías, op. cit. p. 99.

(83) Citado por Zaragoza. op. cit. pp. 99-100, Subrayado nuestro.

(84) Ibid. p. 102.

pos inmemoriales, por lo que su derecho de propiedad no debe derivarse de la restitución que de él haga el Estado, sino del reconocimiento expreso de la propiedad de las comunidades que haga el mismo Estado. Las comunidades que de hecho guardan el estado comunal, son aquellas que se constituyeron desde antes de la conquista y que, - con el establecimiento de los españoles en el territorio indígena, - por una u otra causa, no obtuvieron el reconocimiento legal por parte de la Corona española. Las comunidades indígenas de derecho, en cambio, son aquellas que se constituyeron durante el período colonial por medio de Cédula Real y que obtuvieron título legítimo de propiedad. Asimismo se incluye dentro de éstas a las que se constituyeron antes del asentamiento español y que, posteriormente, obtuvieron el reconocimiento legal por parte de la Corona"⁸⁵⁾. Obteniendo de esta forma títulos primordiales, es decir, emitidos por autoridad legítima y reconocida*.

Con todos estos antecedentes históricos, a continuación se presentará un análisis de los datos y documentos existentes en torno al poblado Los Reyes la Paz, Municipio de Los Reyes la Paz, estado de México.

1.2. Documentos existentes sobre la propiedad de Los Reyes la Paz.

El pueblo de Los Reyes la Paz basándose en documentos que se remiten a 1708-1709, asegura su propiedad sobre una gran extensión de tierra que desde tiempos inmemoriales poseen los pobladores de esta región.

(85) Idem.

(*) Ver José Luis Zaragoza y Ruth Macías, op. cit. p. 104.

Para mayor comprensión y con el fin de ir desentrañando el asunto que nos incumbe^{*}, transcribimos la parte esencial de las diligencias de apeo^{**} y deslinde de los terrenos que posee el poblado de Los Reyes. Cabe hacer notar que en los dictámenes paleográficos^{***} se hace una traducción casi literal de los términos usados, porque tratándose de Títulos antiguos, cuyos requisitos varían según la época de su expedición, en los términos de la Real Cédula de 1774, el lenguaje debe respetarse, ya se trate de mercedes, composiciones y adjudicaciones como en el caso presente^{****}.

"...En el pueblo de Los Reyes a dieciocho días del mes de junio de mil setecientos y nueve años ante mí don Juan Valdés Comisario Subdelegado para estas Diligencias por el Sr. Lizdo. Don Francisco de Balenzuela Benegas, caballero de el orden de Santiago de el Consejo de su Magestad, su oidor más antiguo de la real audiencia de esta Nueva España y Juez Privativo de ellas para Ventas composiciones de tierras e indultos de ellas en virtud de real cédula de su comisión se presentó esta petición con los contenidos en ella por falta de Ssmo. Pib, ni real que no hay en esta jurisdicción= Don Antonio Nicolás Alcalde Juan Domingo Regidor Diego Franco. y demás comun y naturales de este pueblo de los Reyes, como mejor proceda de derecho decimos que como consta de los Títulos y recaudos que con la debida solemnidad y juramento necesario presentamos nos hallamos en actual posesión y propiedad de las tierras que en ellos mismos ilegible en la cual estamos

-
- (*) Arrojar luz sobre el tipo de tenencia de la tierra en que se localiza la Colonia San Miguel Teotongo.
 - (**) Acción y efecto de apear.- limitar una finca.
 - (***) Paleografía.- arte de leer la escritura y signos antiguos.
 - (****) Opinión de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, referencia XV, núm. 1618, 22 de septiembre de 1972.

amparados y amojonados* demandano de los Srs. Presidente y Oidores de la Real Audiencia de esta Nueva España. Y para cumplir con lo mandado por su Magestad y entrando en composición con su Magestad (que Dios - guarde) por las demasías** que nuestras tierras pudiere haber se ha de servir de mandar dar por suplidos cualquier faltas o vicios y defectos que pueden padecer los dhos nuestros títulos y en consecuencia recibimos información de identidad de las que así poseemos y posesión actual en que nos hallamos con las demás diligencias conducentes a esta matheria y fecho: informar al Sr. Juez Privativo de esta Comisión para que nos mande despachar título en forma de nuestras tierras, que por ellas y sus demasías estamos prontos a servir a su Magestad con lo que alcanzare en nuestra pobreza,*** ...certifico y asiento de verdad que habiéndome exhibido los naturales de este pueblo de los Reyes los títulos y recaudos en virtud de que gozan las tierras en que se hallan de presente amojonados, consta y parece que habiendo seguido pleito contencioso en la real Audiencia con los pueblos de Aztacalco Ixtapalapa Mexicaltzingo y Culguacan por parecer dado por el doctor don Carlos Bermudez Abogado de dha. Real Audiencia se declaró tocarles y pertenecerles en posesión y propiedad a los dichos naturales de los Reyes cinco caballerías de tierra en los parajes que expresan y pedazos que tienen señalados por el gríal se conformó el exmo. señor Virrey de esta Nueva España por seguirse este litis desde su primer origen en su

(*) Amojonar.- limitar un terreno con mojones. Mojón.- señal para fijar límites; señal que sirve de guía; montón.

(**) "Son demasías los terrenos poseídos por particulares con título primordial y en extensión mayor de la que éste determine, encontrándose el exceso dentro de los linderos demarcados por el título y, por lo mismo, confundido en su totalidad con la superficie titulada". Ley federal de reforma agraria. Ed. Porrúa, S. A., Colec. Porrúa, Vigésimocuarta edición. México, 1983, p. 266

(***) Esta y las siguientes citas de los Títulos Primordiales fueron tomadas del documento elaborado por la Dirección General de -- Asuntos Jurídicos, Sección Paleografía, Núm. 2, expediente

Superior Gobierno; de cuyo auto se apeló por los naturales de dho. - pueblo y se presentaron en dho ilegible ante los señores de dha real audiencia, quien mandó hissiesen su diligencia como con efecto la executaron y pasaron los autos, que vistos por dichos Sres. se dió y pronunció sentencia de vista a primero de marzo del año pasado de mil setecientos y ocho, a que por parte de dhos pueblos se suplicó de ellas, y habiéndoles entregado los autos para expresar agravios que habiendolo hecho y vistos los autos a los veynticuatro de septiembre de dho año, por sentencia de revista se confirmó la dada en dho, superior Gobierno y aunque por dho pueblos se hizo segunda supplicación no tuvo lugar por decirse por dha real audiencia de executtoriarse el pleito y que en lo de adelante no tuvieren los dhos naturales del pueblo de los Reyes inquietidex pleytos ni disturbios con los circunvecinos se amojonasen y señalasen en las cinco caballerías y pedazos de tierra en los paraxes que expresan los susodhos, para los cuales les mandó librar despacho que con efecto sacaron dha real provisión y Juez Receptor para que así executase lo mandado y sentenciado su fecha en México a treinta y uno de octubre del año pasado de mil stecientos y ocho a la cual me refiero...+ En el pueblo de los Reyes a diez y nueve días del mes de junio de mil seiscientos y nueve años, yo don Juan de Valdes Juez Comisario de estas diligencias por el Sr. Juez privativo de esta comisión habiendo salido al campo para efecto de hacer vista de ojos en las tierras en que actualmente se

Continúa... 2761/3284 (725.2) del poblado Los Reyes, Municipio del mismo nombre, 7 de julio de 1973. Fuente: Archivo Central del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización. (legajo de treinta hojas manuscritas y dieciocho escritas a máquina, que contienen los títulos primordiales que amparan la propiedad de los terrenos del poblado de Los Reyes la Paz, estado de México).

ayan amojonados los naturales de dicho pueblo con asistencia de las personas citadas circunvecinos y naturales de esta comarca y jurisdicción habiendo llegado a la laguna que se halla a la parte del norte en esta parte se halla a las orillas de ella una mojonera de cal y canto grande que se divisa con otras dos más adelante por este viento y pasando a la parte del Poniente hasta que estas tierras lindan con las de los pueblos de Santa Marta Santiago y las del convento de Sr. San Agustín de la Ciudad de México en cuyo viento se hayan tres mojoneras por señales de inderos y dando vuelta a la parte del Sur lindan estas tierras con el pueblo de Sta. Catarina de la jurisdicción de Chalco por donde así mismo se hallan otras tres mojoneras y dando vuelta a la parte del oriente lindan estas tierras con Hacienda de don Pedro Ruíz de Castañeda y con el pueblo de la Magdalena por cuyo viento se hallan otras tres mojoneras que son las mismas que se mandaron poner por los Srs. de la Real Audiencia de esta Nueva España en dicho pueblo de los Reyes cuyas señales estan patentes y para que conste de haber hecho reconocimiento y vista de ojos conforme así lo verifico y pongo por testimonio actuando como Juez Receptor con los testigos de mi asistencia que lo firmaron conmigo =Juan de Valdez = Pedro de la Rocha y Cazares = Juan Romero..."

"...con el thenor de lo mandado hallandome a la parte del Norte a donde llaman el salado y a la lengua de el agua de la sienega que cruza a San Agustín por todo ese viento se fue paseando el dicho Alcalde con los demás comun y naturales que lo acompañaron hasta llegar a otra mojonera que se halla encima de un terreno del Poniente; se llegó por este viento a cinco mojoneras de cal y canto; subiendo las faldas y lomas (que) tendidas que tienen su nacimiento en el cerro grande nombrado Tlamanchi hasta llegar a un cerrillo que se halla pe

gado a el grande nombrado Aguallo Lindando.....de este viento con los dichos naturales de Santa María, Santiago o Acagualtepeque tierras de Juan Sánchez de Chavarría y la de los padres de San Agustín de la Ciudad de México; y desde dicho paraje, bajando de dicho cerro por la parte del Sur y por una vereda a la orilla de la ringlera de unos magueyes que se hallan puestos para la división de estas tierras y las del pueblo de Santa Catharina: de la jurisdicción de Chalco. Lindando con ellas. Y cogiendo enmedio del cerro nombrado de Caldera; cerca de las faldas por este viento se llego a el Puerto nombrado San Gregorio en una mojonera alta de cal y canto en donde señalaron por auto y por su lindero la dicha mojonera; y de aquí dando vuelta a la parte del Oriente; en este paraje salió Miguel Ibañez ayudante del Mayordomo de la Hxda de San Isidro perteneciente a don Pedro Ruiz de Castañeda..... se fue pasando por la falta de dho cerro de la Caldera hasta llegar a el camino rrl que cruza de la ciudad de México para la Puebla y en este paraje el dho ayudante, volvió a ser contradicción en la misma forma que el antecedente; y sin embargo ella por este viento se paso a una mojonera grande de cal y canto con una cruz encima en donde llaman el tepetate; y en este paraje también hizo contradicción el dho ayudante invoce; y sin embargo de ello se metió en posesión a el dho alcalde y de aquí por este viento se llegó a el puesto nombrado piedra negra, lindando con los naturales del pueblo de la Magdalena; hasta llegar a otro puesto nombrado La Higuera; debajo de cuyos términos y linderos se hallan comprendidas las tierras de este dho pueblo y en ellas y cada puesto de los susonominados y en sus mojoneras..."*

(*) El subrayado es nuestro.

"Expuesto lo anterior, se hace la traducción y resumen de los documentos declarados auténticos, para los efectos a que haya lugar:

Con fecha 18 de junio de 1709, los naturales del poblado de LOS REYES se presentaron ante don Juan Valdés, Juez Subdelegado del Partido de Mexicaltzingo, manifestando que como constaba en los títulos que exhibían, se encontraban en posesión de sus tierras debidamente amparadas y amojonadas, para lo cual pedían se les admitiese a composición por las demasías que pudieran existir.- Por auto de la misma fecha se les tuvo por presentados, ordenando se pusiera a certificación de los títulos que exhibían, así como que se procediera a la inspección y vista de ojos de sus tierras, con expresión en términos y linderos. Al efecto, el Subdelegado certificó que los naturales de Los Reyes habían presentado los títulos en virtud de los cuales gozaban de las tierras amojonadas, citando el pleito seguido ante la Real Audiencia con los de Ixtacalco, Ixtapalapa, Mexicaltzingo y Culhuacán y pertenecerles en propiedad y posesión 5 caballerías de tierra.- Desahogada la prueba testimonial ofrecida, con fecha 19 de junio de 1709 el Juez Comisario don Francisco de Valdés procedió a practicar diligencia de reconocimiento y vista de ojos como sigue: saliendo del pueblo de Los Reyes con las partes interesadas y testigos de asistencia, se llegó a una laguna que se halla a la parte del norte, donde había una mojonera; pasando al poniente, se halló que estas tierras lindan con las de Santa Marta, Santiago y las del Convento de San Agustín, de la ciudad de México, en cuyo viento había 3 mojoneras; dando vuelta al sur, lindan estas tierras con el pueblo de Santa Catalina, de la jurisdicción de Chalco, donde asimismo se encontraron tres mojoneras; dando vuelta al oriente, lindan con la hacienda de don Pedro Ruiz de Castañeda y con el pueblo

de la Magdalena, en cuyo viento se encontraron otras 3 mojoneras o sean las mismas que se mandaron colocar por la Real Audiencia.- Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 1709, el Alcalde Mayor de la jurisdicción don Benito Castañeda procedió a practicar diligencia de posesión. Saliendo del poblado de Los Reyes se tomó el norte, hasta donde llaman el Salado y a la lengua del agua de la Ciénega que cruza San Agustín, por todo este viento hasta llegar a una mojonera grande en mitad del Salado, a linde de las tierras de los naturales del pueblo de Santa Marta; de aquí se tomó el poniente, hasta otra mojonera, subiendo las faldas y lomas tendidas que nacen en el cerro grande nombrado Tlatlamanchi hasta llegar a un cerrillo que se halla pegado al grande nombrado Aguayo, linde por todo este viento con los de Santa Marta, Santiago Acagualtepeque, tierras de Juan Sánchez de Chavarría y las del Convento de San Agustín, de la ciudad de México; de este paraje se bajó el referido cerro por la parte del sur, por una vereda hasta encontrar unos magueyes, división de estas tierras y las del pueblo de Santa Catalina, jurisdicción de Chalco; siguiendo por enmedio del cerro nombrado La Caldera, se llegó al puesto nombrado San Gregorio, en donde había una mojonera que dijeron ser su lindero; en este acto el Ayudante del Mayordomo de la hacienda de Pedro Ruiz de Castañeda manifestó que esas tierras eran de su amo, sin embargo de lo cual se metió en posesión a los naturales de Los Reyes. De aquí se fue por la falda del cerro de la Caldera hasta llegar al camino real que cruza de la ciudad de México para la de Puebla, en donde el ayudante de don Pedro Ruiz de Castañeda volvió a contradecir, pasando hasta una mojonera con una cruz que llaman El Tepetate donde igualmente contradijo el ayudante de Ruiz de Castañeda; sin embargo de lo cual se practicó otro acto

de posesión en favor de los naturales de Los Reyes. Continuando por este mismo viento se llegó al puerto nombrado Piedra Negra, linde con los naturales del pueblo de la Magdalena, hasta llegar a otro puesto llamado La Higuera, en donde se repitió el acto de posesión, sin más contradicciones que las ya enumeradas".

Hasta aquí los antecedentes de los Títulos Primordiales y límites manifiestos de la extensión de tierra que desde 1708-1709 corresponde a Los Reyes la Paz. (Ver Plano III-2, página 141).

En 1913 el pueblo de Los Reyes inicia un movimiento para rescatar una parte de sus terrenos, de los cuales han sido despojados por los propietarios de la hacienda denominada San Isidro. Es hasta el 9 de junio de 1921, cuando lo solicitan ante el Gobernador del estado; fundando su petición de restitución en el artículo tercero* de la Ley de 6 de enero de 1915 y en el artículo 27 de la Constitución Federal⁸⁶. Al tiempo que solicitaban la restitución, pidieron que, dadas las condiciones de miseria imperantes en el poblado, el número de habitantes y demás circunstancias, se les dotara con las tierras necesarias para satisfacer sus necesidades. Cabe recordar que en ese entonces, los vecinos de Los Reyes además de agricultores se dedicaban a la pesca en el Vaso del Lago de Texcoco, y las mujeres comerciaban durante el paso del Ferrocarril mexicano y del Interoceánico⁸⁷.

(*) El artículo 3º, dice entre otras cosas: "La reconstitución de ejidos se hará, hasta donde sea posible, en los terrenos que hubiesen constituido anteriormente dichos ejidos". Lucio Méndez y Núñez, El problema agrario de México. Ed. Porrúa, S. A. México, 1983. p. 188.

(86) Diario Oficial. Sección Segunda, Tomo XXXIX, Núm. 34, diciembre 10 de 1926. p. 8.

(87) Ibid. pp. 8-9, Hemeroteca del Archivo General de la Nación.

"...turnada la solicitud a la Comisión Local Agraria para su tramitación conforme a derecho, se requirió a los promoventes para que aclararan si lo que pedían era restitución o dotación, atendiendo a que en la solicitud de que se trata, se referían a los dos cosas y que no era factible tramitar el expediente por las dos vías. A esto respondieron que lo que pretendían era la restitución y para lo cual acompañaban las escrituras* [los Títulos Primordiales] que fundaban su pretensión. Posteriormente indicaron que teniendo urgente necesidad de las tierras y en obvio de dificultades y por carecer de documentos probatorios suficientes, solicitaban se siguiera su asunto por la vía de dotación; por lo que desde luego la propia Comisión Local notificó la demanda dotatoria a la propiedad de la hacienda de San Isidro"⁸⁸).

La Comisión Local Agraria recabó los siguientes datos: que el lugar denominado Los Reyes tiene la categoría política de pueblo (la fecha de la fundación del pueblo data del año de 1727) en la División Territorial del estado de México, según certificado expedido por el Gobernador con fecha 30 de junio de 1922. Que "el pueblo de Los Reyes y su citado barrio colindan: al Norte, con el barrio de San Agustín, del Municipio de Chimalhuacán; al Este, con tierras del pueblo de La Magdalena y con las de la hacienda de San Isidro; al Sur, con terrenos de la fincha citada en último término, con los del rancho de Santa Catarina, con los del pueblo del mismo nombre y con los de Tlaltenco, y al Oeste, con terrenos de los pueblos de Santa María, Santiago Acahualtepec y Santa Marta"⁸⁹. Que el vecindario de

(*) En Toluca, el 12 de agosto de 1921 se obtienen las copias de sus originales, por parte de la Comisión Local Agraria del estado de México.

(88) Ibid. p. 8.

(89) Diario Oficial. op. cit. 1926, p. 8-9.

Los Reyes y su barrio Tecamachalco no cuentan con tierras propias en cantidad suficiente para satisfacer sus necesidades, ya que, en realidad, de las 1 457 Ha--90 áreas que poseen, hay que deducir 363 Ha--34 áreas que corresponden a pequeñas propiedades del lugar; y el resto 1 094-56-00 Has se consideran como bienes comunales del pueblo, de las cuales 600 Has son laborables y 494 cerriles. Que por lo tanto, se consideran insuficientes esas 600 has para las necesidades agrícolas de los 391 individuos (arrojados por los censos general y agrario) que tienen derecho a ejidos⁹⁰).

El referido Fallo fue cumplimentado el día 13 de abril de 1925, en que se dió la posesión provisional de las tierras dotadas al mencionado pueblo y su barrio Tecamachalco, "con 297 Ha--05 áreas que les fueron concedidas en primera instancia, haciéndose al efecto el siguiente cálculo: el pueblo y barrio referidos, como queda expresado, poseen 1 094 Ha - 56 áreas ...siendo del tal superficie 600 hectáreas laborables y el resto cerril (o sea, 494 has - 56 áreas), y se estima que esta parte cerril, atendiendo a las circunstancias, bastará para cubrir las necesidades de 33* de los 391 vecinos citados, asignándoseles un lote individual de 15 has... En tal virtud - que las 600 has laborables unidas a las 297 has--05 áreas que se expropian, hacen un total de 897 has--05 áreas de tierras de labor, - con las que tendrán que cubrirse las necesidades de los 358 vecinos vecinos restantes, de los referidos 391, correspondiendo a cada uno

(90) Ibid. p. 10.

(*) Lo cual significa que la parte cerril (ver Plano III-3) se distribuyó entre 33 vecinos de Los Reyes, correspondiéndoles a cada uno una extensión de 15 has. Esto es significativo, pues -- exactamente 53 años después, buena parte de los descendientes de estas 33 familias, venderán en fraccionamiento "clandestino" tales tierras, dando lugar al surgimiento de la colonia San Miguel Teotongo (ver parte punteada de dicho Plano).

de ellos un lote de 2 has y fracción, que es una asignación muy inferior a la que fija la ley para terrenos de temporal de buena calidad⁹¹⁾. (ver Plano III-3), pág. 146).

CUADRO III-I

Tierras propias de Los Reyes y su barrio Tecamachalco, 1921.

Poblado	Total has.	Pequeña Propiedad	Tierras Comunales
Los Reyes y su barrio Tecamachalco.	1 458-56-00	364	1 094-56-00

Fuente: Diario Oficial, Tomo XXXIX, núm. 34, diciembre 10 de 1926, p. 10.

CUADRO III-2

Posesión provisional de las tierras dotadas al pueblo de Los Reyes y su barrio Tecamachalco, 1925.

Poblado	(1) Total de comuneros	(2) total has.	(3) Laborables	(4) Cerril	(5) Terrenos expropiados a la Hda. San Isidro.	(6) Total (3+5)
Los Reyes y su barrio Tecamachalco.	391	1 094-56-00	600	494-56	297-05	897-05
	(7) Beneficiados terrenos laborables (6)	(8) Lote en promedio	(9) Beneficiados con terreno cerril (4)	(10) Lote en promedio		
	391	2 has y fracción.	33	15 has.		

Fuente: Diario Oficial, Tomo XXXIX, núm. 34, diciembre 10 de 1926, p. 11.

(91) Diario Oficial. op. cit. 1926, p. 11.

Entonces, "es de dotarse y se dota al mencionado pueblo de Los Reyes y su barrio Tecamachalco, de 297 hectáreas, 05 áreas ...de terrenos que con todas sus accesiones, usos, costumbres y servidumbres, se tomarán de la hacienda de San Isidro, debiendo localizarse su superficie dotada de acuerdo con el plano que conforme el Departamento Técnico de la Comisión Nacional Agraria... Esta resolución debe considerarse como Título comunal... Dada en el Palacio del Poder Ejecutivo de la Unión, en México, a los tres días del mes de junio de mil novecientos veintiséis.- P. Elías Calles..."⁹²⁾ De esta forma se crea (a pesar de ser a título comunal), el ejido de San Isidro de Los Reyes la Paz.

Se observa, en Los Reyes la Paz, que los problemas por tierras a lo largo de su historia, se presentan en tres períodos: 1º) en 1708-1709 fueron disputadas por los linderos de tierra con los pueblos circunvecinos del pueblo de Los Reyes; 2º) en 1921 promueven su restitución de tierras (que si bien ya una parte de ellas -La Caldera- aparecía en los títulos primordiales, el resto no), que les fueron arrancadas por el propietario de la hacienda de San Isidro, aquí también logran el fallo a favor; 3º) para 1967, con el problema del Ancón de Los Reyes, promueven una solicitud de Confirmación de Bienes Comunales, apareciendo ésta en la Gaceta de Gobierno del estado el 18 de marzo del mismo año. "Desde tiempo inmemorial estuvieron nuestros abuelitos en posesión de las tierras que pertenecen a esta comunidad y hoy somos nosotros los herederos que estamos en posesión legal, material y trabajándolas pacíficamente, pero no tenemos la confirmación de ellas, actualmente el Licenciado Emilio Ramírez Arronte, persona -

(92) Ibid. pp. 11-12.

particular pero con influencias políticas ilegalmente y con insistencia trata de adjudicarse de una fracción de terrenos que son de legítima propiedad del pueblo..."⁹³).

A continuación, analizaremos este tercer período, que se inició cuando por escrito de fecha 14 de diciembre de 1966, registrado con el número 33808, la Confederación Nacional Campesina en representación de los vecinos del poblado Los Reyes la Paz, solicitaron al Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización [hoy Secretaría de la Reforma Agraria] 7, la instauración de su expediente comunal por vía de reconocimiento y titulación de bienes comunales. Quedando instaurado en la misma fecha, bajo el número de registro 276.1/3284 (Archivo General de la S.R.A.) la solicitud promovida por los habitantes del poblado se publicó en el Periódico Oficial del estado el 18 de marzo de 1967, en el número 22, tomo CIII, quedando así cubierto el requisito del artículo 5 del Reglamento de 6 de enero de 1958. Según acta de 30 de septiembre de 1967 se nombraron a los representantes comunales, quedando como Propietario y Suplente respectivamente Santos Leyva y Fernando Cerón Castañeda.

Para ello, el poblado de Los Reyes la Paz, presentó los Títulos que amparan sus terrenos comunales, dichos Títulos fueron considerados auténticos de acuerdo con el examen paleográfico practicado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la S.R.A. (oficio 7 de julio de 1972).

Así que enseguida se iniciaron los trabajos de campo, para la localización de los terrenos motivo de confirmación y titulación de bienes

(93) Gaceta del Gobierno, Organó del gobierno del estado de México, - Tomo CIII, núm. 22, 18 de marzo de 1967. pp. 1-2.

nes comunales, pero siempre haciendo hincapié en los linderos cercanos al Ancón de Los Reyes, y no en la totalidad de los que corresponden al poblado de Los Reyes la Paz. Se levantaron las actas de los linderos comunes entre cada uno de los poblados vecinos a Los Reyes, trabajos que fueron elaborados del 17 de agosto al 23 de septiembre de 1968.

"El 26 de agosto de 1968 reunidos en la mojonera denominada Higuera los CC. Raymundo Moreno Rodríguez, Delegado Municipal de la comunidad de la Magdalena Atlipac, Municipio de Los Reyes la Paz... A continuación el C. Ingeniero Martínez y Martínez pregunta a las Autoridades de la comunidad de La Magdalena Atlipac, si el lindero que se marca con las mojoneras 'Tequesquite y La Higuera' es el límite por el lado Oriente de la comunidad de Los Reyes la Paz, contestando afirmativamente ya que el lindero que se menciona es el mismo que reconocen desde fecha inmemorable comprobando ésto con los documentos testimoniales que exhibe el representante de la comunidad de Tecamachalco, Municipio de Los Reyes la Paz, Distrito de Texcoco, estado de México aclarando que el pueblo de Tecamachalco, en el siglo pasado pertenecía a La Magdalena Atlipac, de la jurisdicción de Chimalhuacán Atenco, pero que los linderos siguen siendo los mismos cuya colindancia en toda su longitud colinda con el lugar denominado 'El Ancón de Los Reyes', por la parte Poniente del lindero de su comunidad, y por la parte Oriente de la Comunidad de Los Reyes la Paz. Manifestando también que reconocen desde fecha inmemorable a los comuneros de Los Reyes la Paz, los únicos dueños del terreno comunal del Ancón de Los Reyes. Acto seguido se pregunta a los representantes de los Bienes Comunales de los Reyes la Paz...quienes exhiben los Titu

los Primordiales de los Bienes Comunales de la comunidad y que datan del año mil setecientos ocho mil setecientos nueve... por Cédula que se expidió en Madrid a los 15 días del mes de agosto de 1706... cuyos linderos son los siguientes: 'MOJONERAS: LA HIGUERA, TEPOZANGO, ZACATLECA, ZACAYUCA, TECHICHILCO, TLATAPEQUEINCO, TLALCOCOMOCAYA, CORRALILLOS, TEPILTICHAN, TECHAMA, CERRO DE TETLAMANCHI, AGUAYO, TEPOZANTITLAN, SAN GREGORIO, CERRO DE CALDERA, LA CALTIZAR, TEPETATES, ATENANTITLA, PIEDRA NEGRA, TEQUESQUITE, y LA HIGUERA' * . En esta forma han quedado deslindados los Terrenos Comunales de la comunidad de LOS REYES LA PAZ, linderos que reconocen los colindantes, de SANTA MARTA ACATITLA, SANTIAGO ACAHUALTEPEC, SAN FRANCISCO TLALTENCO, SANTA CATARINA AYECAHUIZOTL, del Distrito Federal, ejido de LOS REYES LA PAZ y su Barrio Tecamachalco, comunidad de Tecamachalco, LA MAGDALENA ATLIPAC, y SAN AGUSTIN ATLAPULCO, del Estado de México..."⁹⁴⁾ .

"ACTA DE CONFORMIDAD DE LINDEKOS, ENTRE LA COMUNIDAD DE SANTIAGO ACAHUALTEPEC, DELEGACION DE IZTAPALAPA, D. F. y LA COMUNIDAD DE LOS REYES LA PAZ, ...Siendo las 10:00 horas del día 19 de agosto de 1968, reunidos en la mojonera ZACATLECA... a continuación se pregunta a las Autoridades ahí reunidas, si las mojoneras, ZACATLECA, ZACAYUCA, TECHICHILCO, CALCOMOCAYA, CORRALILLOS, TETILTICHAN, TECHAMA, TETLAMANCHI, son el límite del lindero Poniente de Santiago Acahualtepec, -- Distrito Federal, contestando el C. Presidente del Comisariado que las mojoneras mencionadas son el lindero de la comunidad de LOS REYES

(*) Para corroborar las mojoneras, ver el Plano III-2, pág. 141.

(94) Dictamen del Cuerpo Consultivo Agrario. Exp. 276.1/3284 del poblado de Los Reyes la Paz, pp. 11-13, Archivo General de la S. R. A. El subrayado es nuestro, con el fin de resaltar aspectos que corroboran el tipo de tenencia de la tierra que corresponde a la Colonia San Miguel Teotongo, misma que se localiza actualmente dentro de los límites que conforman los Bienes Comunales de Los Reyes.

LA PAZ, y la comunidad de SANTIAGO ACAHUALTEPEC, y que por tal motivo, exhibe planos y documentos que acreditan la colindancia, acto seguido el C. Santos Leyva ratificó lo dicho por el Presidente del Comisariado Ejidal de SANTIAGO ACAHUALTEPEC... "95).

"ACTA DE CONFORMIDAD DE LINDEROS QUE CELEBRAN LOS PUEBLOS DE SANTA MARTA ACATITLA SUBDELEGACION DE IZTAPALAPA DISTRITO FEDERAL Y EL POBLADO DE LOS REYES LA PAZ, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE,... Siendo las 10:10 minutos del día 17 de agosto de 1968, reunidos en la mojonera TEPOZANCO, Punto Trino de los pueblos de SANTA MARTA ACATITLA, DISTRITO FEDERAL, SAN AGUSTIN ATLAPULCO, hoy colonia Loma Bonita del Municipio de Ciudad Netzahualcóyotl, Distrito de Texcoco, estado de México, y la comunidad de LOS REYES LA PAZ... Acto seguido el Sr. - Ingeniero Martínez y Martínez, pregunta a las autoridades del pueblo de Santa Marta Acatitla y vecinos del lugar, si la mojonera denominada TEPOZANCO y ZACATLECA es el lindero por la parte Poniente de la comunidad de LOS REYES LA PAZ, y la comunidad que representan, contestando las Autoridades de la población que se acaba de mencionar que la mojonera de concreto, de reciente construcción y que marca como la mojonera TEPOZAN, no es la mencionada mojonera, ya que dicha mojonera se encuentra localizada al Norte de la que marcan como mojonera TEPOZANGO y señalan el lugar verdadero en que se encuentran los simientos de la original mojonera TEPOZANGO, ratificándola todos los ahí reunidos, fundamentalmente los de la comunidad de SANTIAGO ACAHUALTEPEC, Distrito Federal que también se encuentran en la ceremonia de apeo y deslinde que se está verificando, para tal efecto exhiben planos donde se marca la mojonera mencionada, según Resolución

Presidencial de fecha 20 de febrero de 1924. A continuación los representantes de la colonia Loma Bonita presentan un Plano de notificación de dicha colonia, autorizada por la Dirección de Obras Públicas del Edo. de México, en el Gobierno del Sr. Doctor GUSTAVO BAZ, y manifiestan que en el trazo definitivo de la colonia se tomó como punto de apoyo la mojonera de concreto como la mojonera TEPOZANGO, sin embargo no se dió crédito al plano exhibido ya que su elaboración es de fecha reciente y las autoridades de SANTA MARTA ACATITLA, SANTIAGO ACAHUALTEPEC, de la Delegación de Iztapalapa, Distrito Federal y la comunidad de LOS REYES LA PAZ, exhiben documentos que datan del año de 1708 y 1709. Aclara también el Subdelegado del pueblo de SANTA MARTA ACATITLA Distrito Federal que la mojonera TEPOZANGO que acababan de señalar los cimientos es la mojonera real que siempre la han conocido desde fecha inmemorable y que la conocen porque siempre se viene transmitiendo de generación en generación el lugar de la mojonera TEPOZANGO, y por lo tanto esta mojonera define el límite entre la comunidad de LOS REYES LA PAZ, y la Subdelegación que representa⁹⁶⁾.

"ACTA DE CONFORMIDAD DE LINDEROS, ENTRE EL FRACCIONAMIENTO REFORMA SECCION A. DEPENDIENTES DE FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES REFORMA S. A. UBICADO EN EL MUNICIPIO DE NETZAHUALCOYOTL, DISTRITO DE TEXCOCO, EDO. DE MEXICO, Y LA COMUNIDAD DE LOS REYES LA PAZ, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DISTRITO DE TEXCOCO... por el Oriente en una línea quebrada, parte con el antiguo bordo del Canal de Xico, y la otra parte de terrenos de común repartimiento* de LOS REYES LA PAZ.

(96) Ibid. pp. 20-21.

(*) En la actualidad únicamente se reconoce como tierra de común repartimiento, a lo que corresponden en el Plano III-4 a Bienes Comunales denominado "Sobrante El Salado" (ver pág. 152).

Aclarando que el antiguo Canal de Xico, se encuentra actualmente azolado. A continuación el C. Suplente de los Bienes Comunales aclara, que el ANCON es 'Bien Comunal'... "97).

"ACTA DE LIMITACION DE LINDEROS ENTRE LA PROPIEDAD DE LOS SEÑORES: HILARIO MONTOYA URIBE Y SEÑORITA OLGA MARA MONTOYA LAZCANO, Y LA COMUNIDAD DE LOS REYES LA PAZ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DISTRITO DE TEXCOCO, EDO. DE MEXICO.- Siendo las 12:00 horas del día 11 de septiembre de 1968, reunidos en las mojoneras denominadas TEPETATES, correspondientes a uno de los vértices de los Bienes Comunales de la comunidad de LOS REYES LA PAZ... Manifestando la señorita arriba mencionada que los predios que se acaban de citar los adquirieron por contratos privados y por adjudicación del Ciudadano Tesorero Municipal, que fueron elevados a escrituras públicas... Que con fecha 23 de diciembre de 1952 adquirió el Señor BLAS ESPINOSA un terreno - Puerta ubicado en LOS REYES LA PAZ de este Distrito, según contrato de compra-venta registrado en letra 'P' Folio 58 y 59 del Libro índice de documentos privados del Registro Público de Texcoco, con fecha 15 de diciembre del mismo año, dicho terreno se encuentra ubicado en términos del pueblo de LOS REYES LA PAZ, con las medidas y linderos siguientes: Norte 88 Mts. con propiedad de CRUZ ESPINOZA, Sur 85.50 - Mts. propiedad del señor HILARIO MONTOYA URIBE, Oriente 111 Mts. con CONCEPCION ORTIZ y al Poniente 104.50 Mts. y linda con JOSE MENDEZ dicho terreno tiene una superficie de 8913 M², que con fecha 5 de febrero de 1955 adquirió el señor ODILON ORTIZ VILLALBA un terreno de común repartimiento *... ubicado en LOS REYES LA PAZ, de este distrito,

(97) Dictamen del Cuerpo Consultivo Agrario, op. cit. pp. 25-26.

(*) El subrayado es nuestro, con el fin de hacer notar cómo en ceremonias de apeo y deslinde se aceptan y reconocen (en los trabajos Técnicos e informativos llevados a cabo por la Dirección General de Bienes Comunales del Depto. de Asuntos Agrarios y Colonización Continda.....

las medidas y colindancias del terreno son como siguen: por el Norte 112 Mts, con la carretera México-Puebla, por el Sur 128 Mts. con Cerro de la Caldera... y que dicha adquisición quedó registrada en el Registro Público de la propiedad de Texcoco el 19 de febrero de - - 1955 en el libro índice de documentos privados a folios 61 y 62 bajo el asiento de la letra 'I' que con contrato privado... y que pagan su impuesto estatal en una sola boleta funcionadas y que para mayor constancia presentan copia fotostática de la boleta en Núm. 2202267"⁹⁸.

"INFORME COMPLEMENTARIO A LOS TRABAJOS TECNICOS E INFORMATIVOS.-

En virtud de haberse encontrado errores en la superficie reportada en los trabajos Técnicos e Informativos ejecutados por el C. Ingeniero JESUS PEREZ ORTIZ, éste rindió informe complementario con fecha 7 de enero de 1974, en los siguientes términos: '...Por medio del presente me permito rendir a usted informe complementario respecto a la superficie que corresponden los terrenos comunales del poblado de -- 'LOS REYES LA PAZ', Municipio del mismo nombre, del Estado de México, la cual se encuentra de la siguiente manera: SUPERFICIE DE POSESION por el poblado en cuestión es de 1,060-41-76 Hs."⁹⁹), ya que el resto para ser un total de 1,541-21-88 Hs. de terrenos en general es poseído por diferentes personas y Dependencias Oficiales como son: --- 302-97-62 Hs., corresponden a los fraccionamientos denominados LA - FLORESTA, LOS PINOS, VALLE DE LOS REYES, MAGDALENA DE LOS REYES, y también por los siguientes presuntos propietarios particulares: INS-

Continúa...-hoy SRA), reconocen propiedades privadas con tenencia de común repartimiento, que en el Plano III-4 levantado por las autoridades de Los Reyes la Paz aparece como tierras comunales.

(98) Dictamen del Cuerpo Consultivo Agrario, op. cit. pp. 30-32.

(99) Ibid. p. 35.

TALACIONES PEDRO DOMEQ, FABRICA DE PRECOLADOS, "LOMA ENCANTADA", -
"GAS BUSTAMANTE", "BALDIO", "CARTONERA GUADALUPE", "QUIMICA YOBSTHOC",
"HORNOS CAISA". En cuanto a la SUPERFICIE DEL FUNDO LEGAL es de - -
89-82-50 Hs.* , y la SUPERFICIE OCUPADA POR FERROCARRILES NACIONALES
es de 13-00-00 Hs., SUPERFICIE DEL EJIDO DE SAN ISIDRO DE LOS REYES
75-00-00; sumando con todo lo anterior, como habíamos dicho, una "SU-
PERFICIE TOTAL COMUNAL 1,541-21-88 Hs."**

"CONSIDERACIONES,- ..II. Que ha quedado demostrada la capacidad
del núcleo de población denominado 'LOS REYES LA PAZ', Municipio del
mismo nombre... para obtener el Reconocimiento y Titulación de sus te
rrenos comunales conforme al art. 3° del Reglamento de 6 de enero de
1958 y artículo 267 de la Ley Federal de Reforma Agraria, desde el mo
mento en que presentó documentos con que comprueba la posesión de los
terrenos desde tiempos inmemoriales, por lo que se trata del núcleo
de población que de hecho ha guardado el Estado Comunal"¹⁰⁰).

Ya para finalizar el análisis, a continuación retomamos la Reso
lución sobre reconocimiento y titulación de bienes comunales del po
blado Los Reyes la Paz, dictada por el Presidente Luis Echeverría Al

(*) Tanto los fraccionamientos, como las instalaciones de presuntos
pequeños propietarios (Domeq, Precolados, Hornos Caisa etc.),
y el fundo legal, se localizan entre las mojoneras Xacatleca, -
Tepozango, La Higuera, Apatenco, Tequesquite y Piedra Negra. Es
entonces, sobre esta superficie donde se reconocen presuntas pe
queñas propiedades (ver Plano III-4, pág. 152, y para nada se -
menciona la zona cerril, ubicada en la parte Sur donde se locali
za San Miguel Teotongo (zona punteada en el Plano), que para --
1967 ya no se reconoce como tierra de común repartimiento según
dicho plano elaborado por las propias autoridades del poblado de
Los Reyes la Paz.

(**) Expediente 276.1/3284, Bienes Comunales, Ref. XIX, pp. 5-7.

(100) Dictamen del Cuerpo Consultivo, op. cit. p. 37. En donde se pone
en claro lo paradójico del asunto: un "núcleo de población que -
de hecho ha guardado el Estado Comunal", y al mismo tiempo nos
informan que en el total de superficie comunal se encuentran en-
clavados varios fraccionamientos y presuntos pequeños propietarios.

varez y publicada en el Diario Oficial^{*}, para compararla con la Resolución dotatoria de 1926 (ya analizada en páginas anteriores), con el fin de arrojar luz sobre una porción de tierra^{**} que aparece dentro de los planos (III-3, 1926; III-4, 1967; III-5, 1976) de Los Reyes la Paz, y que hasta la fecha su tipo de tenencia de la tierra es sinónimo de controversia.

Como se recordará en la Resolución dotatoria de 1926, se reconoce que el pueblo de Los Reyes la Paz conjuntamente con su barrio Tecamachalco poseen 1,457 Has - 90 áreas, de las cuales 363 Has - 34 áreas pertenecen a particulares que constituyen pequeñas propiedades; "por lo que en realidad el referido pueblo, con su barrio, sólo dispone de 1,094 hectáreas, 56 áreas para los 391 vecinos con derecho a ejidos"¹⁰¹. De éstas 1 094-56 Has consideradas como bienes comunales del pueblo que desde 1708-1709 posee mediante sus Títulos Primordiales, solamente 600 Has son laborables y 494 Ha-56 áreas son cerriles; con la expropiación a la hacienda San Isidro se le dota al pueblo de Los Reyes con 297 Has - 05 áreas que se vienen a anexar como bienes comunales. Lo que viene a dar un total de 1 391 - 61 Has de tierras comunales^{***}.

En la Resolución de reconocimiento y titulación de bienes comunales de 1976 (aunque se retomó la información y superficie de los terrenos en posesión del pueblo de Los Reyes -desde los Títulos Primordiales hasta la resolución dotatoria de 1926-, junto con los informes complementarios de la Dirección General de Bienes Comunales llevados a cabo en

(*) Diario Oficial de la Federación, Tercera Sección, Tomo CCCXXXIX, Núm. 21, nov. 30 de 1976, pp. 28-35.

(**) Donde se ubica desde 1972, fecha en que surgió la Colonia San Miguel Teotongo.

(101) Diario Oficial, op. cit., dic. 10 de 1926, p. 11.

(***) Esto es si sumamos también los terrenos cerriles, de lo contrario serían 897 Has - 05 áreas.

1974*), sin embargo en su informe resulta que el poblado se encuentra en posesión de 1 541-21-88 Has** (de las cuales se descuentan las hectáreas ocupadas por fraccionamientos y presuntos propietarios particulares, así como algunas dependencias oficiales), quedando "una superficie total de 1,060-41-76 Has., para 998 capacitados"¹⁰²⁾.

"De esta superficie de 1,060-41-76 Has., que la Dirección General de Bienes Comunales propone como reconocimiento y titulación al poblado que ahora nos ocupa se llega al reconocimiento que la resolución presidencial de fecha 3 de junio de 1926, tomaba en consideración 855-61-76 Has [en verdad eran 897 has - 05 áreas, ver Diario Oficial, 10 dic. 1926, p. 11] y ya se les reconocía como bien comunal al poblado en virtud de que este fallo presidencial realizó un estudio de la totalidad de los terrenos que poseía el poblado y la superficie con -

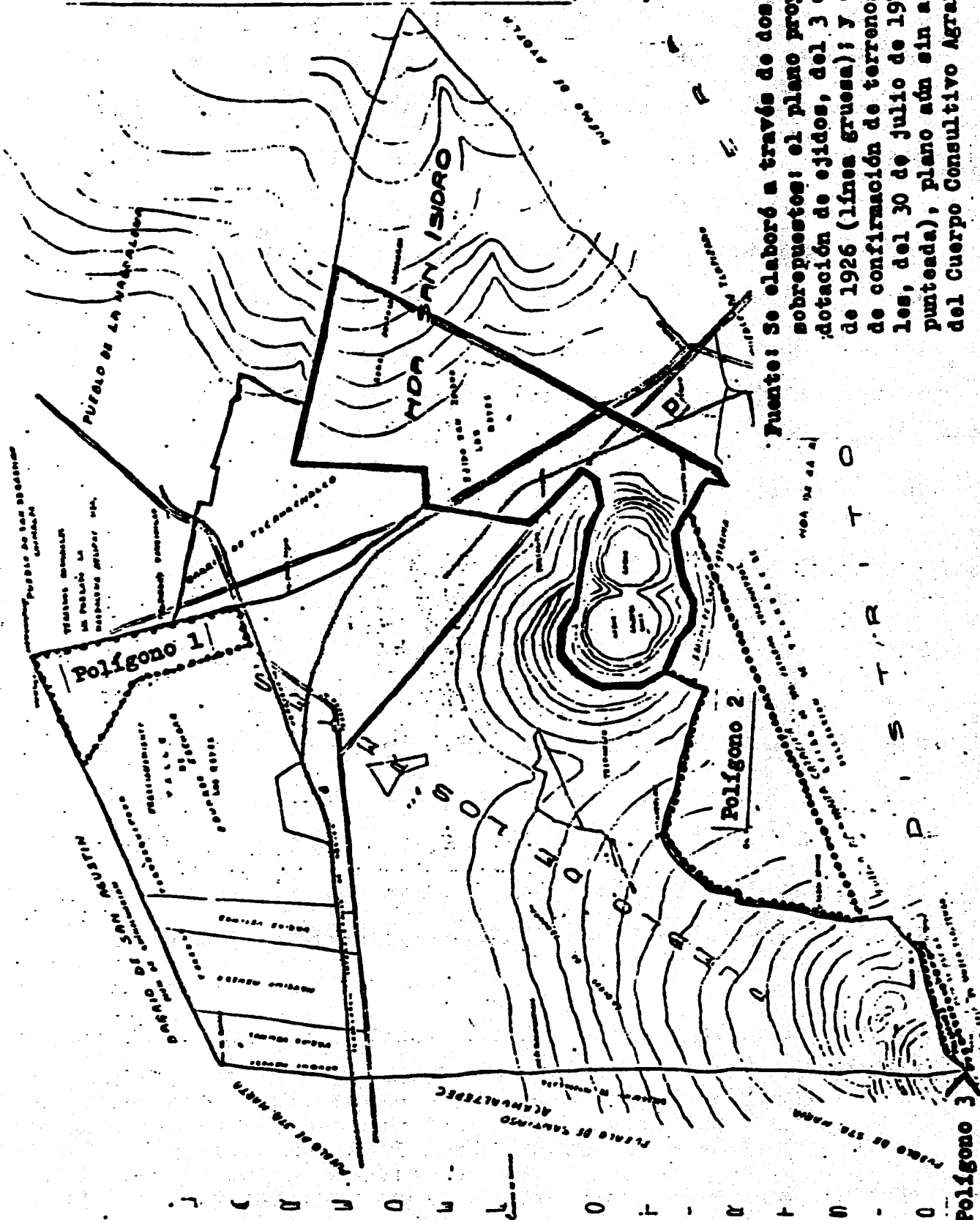
(*) Ya que los trabajos técnicos e informativos entregados el 21 de septiembre de 1971, se encontraron con errores, debido a que esta información "En virtud de la oposición sistemática por parte de las Autoridades Municipales del lugar para éstos trabajos, la localización de los terrenos motivo de confirmación y Titulación de Bienes Comunales, se llevaron a cabo tomando como base los planos oficiales existentes en el Archivo General del Departamento, así como los trabajos que se presentaron en el dictamen Pericial... los cuales están apoyados en los Títulos Primordiales que obran en poder de esa Dependencia, así como los Archivos de la Presidencia Municipal del poblado y en el Archivo General de la Nación. Para el efecto y teniendo a la vista tales Planos se procedió a la identificación de los puntos, mojoneras y linderos y demás detalles que se señalan en el terreno, el área de las tierras comunales del poblado que nos ocupa y que se mencionan en la parte considerativa de éste dictamen". Dictamen del Cuerpo Consultivo, op. cit. p. 10.

(**) Los errores ya vienen desde el Plano dotatorio de 1926, en donde aparece el anexo que se hace al pueblo de Los Reyes por parte de la expropiación a la hacienda San Isidro de una superficie de ~~297~~ 297 Has - 05 áreas; y se especifica en el mismo plano que el "Perímetro del pueblo y su Barrio es de 1327 H 55-130- A-35", mientras que en la resolución dotatoria aparecida en el Diario Oficial del mismo año, tanto el pueblo como su barrio tienen una superficie de 1 457-90-00.

(102) Diario Oficial, op. cit. 1976, p. 33.

que lo beneficia, y en ese entonces se creyó innecesario mencionar esta superficie que tenía en posesión en algunos de sus puntos resolutivos, puesto que se encontraba fuera de controversia, por lo que este fallo debe apreciarse en su conjunto pues de considerarse de otro modo equivaldría a menoscabar los derechos fundamentales y económicos del poblado de Los Reyes, con el resultado de que sufriría un detrimento por parte del legítimo goce y disfrute de los bienes que de hecho y por derecho le correspondían, toda vez que aún cuando la propia resolución presidencial en ese entonces no consideró los títulos como pruebas suficientes para acreditar el despojo que alegaba el poblado, por ningún concepto desconoce la posesión de los terrenos de que ya disfrutaban con anterioridad a tal solicitud, además este fallo presidencial debe apreciarse en su conjunto un todo unitario a fin de procurar el mayor beneficio económico de la población. Ahora bien, revisados tanto el proyecto de dotación de ejidos, según el plano que se levantó al efecto a esta Consultoría se llegó al conocimiento que en el plano proyecto de localización no se encuentran señaladas las superficies correspondientes a la parte denominada El Ancón de Los Reyes de 56-60-00 Has [falso, en el plano dotatorio y aparece la parte correspondiente al Ancón], la colindante con el ejido de Santa Catarina de 141-50-00 Has, y otra que colinda con el pueblo de San Francisco Tlaltengo de 6-70-00 Has, que según los títulos primordiales declarados auténticos y el plano proyecto levantado por la Dirección antes mencionada, las superficies se encuentran amparadas por dichos documentos y se demostró que en la actualidad las tienen poseyendo los habitantes de este poblado, la suma planimétrica de estas superficies hacen un total de 204-80-00 Has, las cuales es procedente el reconocimiento y titulación como bienes comunales...

POLIGONOS DE CONFIRMACION Y TITULACION DE BIENES COMUNALES DEL POBLADO LOS REYES LA PAZ (1976)



Fuente: Se elaboró a través de dos planos sobrepuestos: el plano proyecto de dotación de ejidos, del 3 de junio de 1926 (línea gruesa); y el plano de confirmación de terrenos comunales, del 30 de julio de 1976 (línea punteada), plano aún sin aprobarlo del Cuerpo Consultivo Agrario.

P I S T R I T O

(Ver Plano III-5, pág. 159):

De lo anterior queda claro, que así como en la dotación de 1926 - únicamente se enfatiza la parte que corresponde a la hacienda San Isidro -punto del conflicto-, así también en el reconocimiento de bienes comunales y titulación de los mismos (1976), se enfatiza la parte que corresponde al Ancón -Polígono I- punto problemático en cuestión, y - se le incorporan dos polígonos (que en el plano de 1926 no aparecen, ver pág. 146 el 2 y 3 al régimen comunal* ; sin volver a hacer referencia de los demás terrenos comunales que conforman -según cuenta oficial- 855-61-76 (y según cuenta nuestra 897-05 Has) terrenos que por cierto debería de restársele 56-60-00 Has que corresponden al Ancón y que ya estaban sumadas desde entonces.

Así pues, a pesar de que existen dos planos: el de dotación de -- 1926 en donde se marcan claramente los límites del poblado de Los Reyes, y otro, el de 1967** (que se realizó ante el problema del Ancón de Los Reyes) en cuyos límites también se encuentran señaladas las 855 - Has (o mejor dicho, las 897 Has); nó señalamos el plano de 1976, porque en él únicamente se encuentran los límites de los polígonos. Aún así, no queda claro debido a las diversas anomalías y errores que ya se han venido mencionando a lo largo del análisis, y que ante ello, y debido a que recientemente han surgido en esa zona una serie de colonias populares por fraccionamientos "clandestinos", la Secretaría de Reforma Agraria podría declarar a tales tierras no sujetas al régimen

(*) Ver Plano III-5, p. 159. Para realizar este plano, los trabajos técnicos se apoyaron en el Plano III-4 elaborado por autoridades del Municipio de Los Reyes la Paz, mismas que incorporan los polígonos 2 y 3 que antes no estaban incluidos, es decir, no existían como propiedad de Los Reyes. Ver anteriores planos (III-2, III-3).

(**) Sin embargo dicho plano no tiene carácter decisivo por no encontrarse apoyado por una resolución presidencial.

ejidal, es decir: pequeñas propiedades. O por otro lado, también es posible que la Secretaría de Reforma Agraria basándose tanto en los Títulos Primordiales de 1708-1709 con que cuenta la comunidad agraria del poblado, así como la resolución dotatoria del 3 de junio de 1926 y la resolución de reconocimiento y titulación de Bienes Comunales de 1976 (ambas resoluciones presidenciales), considere a las 855 Has (897 Has) en cuestión, como terrenos comunales. Lo cual les permitiría a las - - autoridades, ejercer todo un despliegue de acciones (rescatar esas - - tierras, poder expropiarlas, indemnizarlas) que de otra manera no se - - podrían llevar a cabo.

Ahora bien, decir lo contrario, que dichas tierras corresponden a pequeños propietarios, beneficiaría a los fuertes intereses que están en juego en torno a esa zona. Esta aseveración no estaría lo suficientemente sustentada, puesto que los títulos de posesión dados a través de la Desamortización de las comunidades indígenas, fueron poco a poco anulados, primero con Maximiliano (Ley del 26 de junio de 1866), y posteriormente, por el Decreto del 6 de enero de 1915.

Después del análisis realizado a los documentos a nuestro alcance*, podemos plantear a nivel hipotético lo siguiente: que los terrenos donde se asienta la colonia San Miguel Teotongo, corresponden a común repartimiento desde épocas inmemoriales, obteniendo los Títulos Primordiales durante la Colonia en 1708-1709, pero que a través del tiempo, su tipo de tenencia comunal queda obscurecida según los intereses existentes en cada momento.

(*) Cuya línea de investigación queda abierta a quien desee llevar a cabo una búsqueda más exhaustiva, y que por lo mismo escapa a nuestro objetivo central de la tesis que es: El papel de los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México. El caso de San Miguel Teotongo.

La Ley del 6 de enero de 1915 da lugar a que a través del tiempo, decreto tras decreto, la tierra comunal vaya perdiendo su característica como tal, apareciendo más difusa tanto en los límites como en el tipo de tenencia. Lo cual va a provocar que -conforme pasa el tiempo-, el problema del uso del suelo y tipo de tenencia, se presente como un conflicto de linderos como si ese fuera el problema principal, pero en realidad lo es en apariencia. Originalmente el poblado surgió con una formación que con el tiempo devino en deformación, y que a partir de 1921-1923 surge el problema real: la dotación* de tierras en lugar de restitución**. Se le reconocen únicamente 600 Has de las 1 094 Has que corresponden a tierras comunales por ser laborables, dejando a un lado el resto (494 Has) por ser cerriles, perdiéndose con ésto su tipo de tenencia de la tierra de común repartimiento. Por lo tanto, esas tierras cerriles en reserva son las que actualmente se convierten en el meollo del conflicto.

Entonces, de acuerdo a la complejidad del problema desde sus inicios, no podemos más que delinearlos a través de las formas en que se va presentando: 1º) como problema de linderos, y 2º) como problema de tenencia de la tierra, que es por la vía de reconocimiento y titulación de bienes comunales***, como se trata de solucionar. Como consecuencia de esta complejidad, está concretamente el uso que se le ha dado al suelo, que ha invadido en su urbanización zonas comunales y ejidales, transformando su uso agropecuario a uso habitacional y creando con ello problemas agudos en el tipo de tenencia y propiedad de la tierra.

(*) Significa que se hace entrega de tierra por primera ocasión.

(**) Significa que la comunidad como propietaria no fue expropiada, sino al contrario, reconocida como propietaria del predio; y que ha sido dotada en cuanto a su título de propiedad (Títulos Primordiales).

(***) Que conforme pasa el tiempo, las medidas de los bienes comunales van disminuyendo al ser incorporadas a otros usos. Pero ante todo se van creando problemas de medición y errores en torno a ello.

CAPITULO 2. SURGIMIENTO DE SAN MIGUEL TEOTONGO* . HISTORIA A TRAVES DE LA VOZ DE LOS PROTAGONISTAS DEL FRACCIONAMIENTO.

Con el fin de dar una visión más cercana al surgimiento, desarrollo y consolidación de San Miguel Teotongo, hemos considerado que este capítulo y sus partes sean narradas por los propios protagonistas de este asentamiento. Correspondiéndonos en esta ocasión, exclusivamente el papel de oyentes y cronistas, en una operación que podríamos denominar como la búsqueda de uno de los mundos desconocidos, descrito -- por los que contribuyeron al sustento y desarrollo de estos agentes - "clandestinos". Por lo tanto esta es la historia de San Miguel Teotongo desde la voz de los fraccionadores, contrapunteada con la voz de los colonos y de autoridades gubernamentales (pero sin ser ésta la -- principal). Creemos necesario insistir en la importancia que tiene la historia de una colonia desde el punto de vista de los propios fraccionadores, ya que siempre se ha hecho a través de los colonos. Así pues, que ésta sea la crónica de los fraccionadores, en donde se han seleccionado -de un amplio material- lo que creímos nos podría representar la visión que estos agentes tienen de su propio mundo, así como los rasgos que conforman su personalidad; su forma de pensar, actitudes, respuestas, en fin, ponerlos en escena y dejarlos hablar por esta vez.

2.1. Orígenes de San Miguel Teotongo.

Del surgimiento de este poblado existen dos versiones, que intercaladas, tal vez pueden explicar el caso. Se dice que surge a partir de una invasión promovida por las bases de la CCI (Confederación Campesina Independiente) de Netzahualcóyotl, que luego escapa de su con-

(*) Teotongo significa "Tierra de Dios".

trol y es retomada por Castillo Neyra vecino de Los Reyes la Paz, - quien realizara las primeras ventas de lotes a finales de 1972 y durante 1973 (versión colonos). Por otro lado, surge desde el momento en que se acepta una petición hecha por escrito (25 de febrero de -- 1971) al Señor Castillo Neyra, en la que le solicitan los teotonguen ses de Oaxaca les venda parte de la tierra propiedad suya, para ser poblada por ellos. Así pues, en agosto de 1972 se empieza a vender - (versión fraccionador).

En lo que sí coinciden ambas versiones, es que San Miguel Teotongo (SMT) surge a finales de 1972. Y es a partir de este hecho, donde reiniciamos la investigación (que veníamos tratando desde el capítulo anterior).

R. L. * (Colono de SMT).: "Cándido Méndes Tolentino, que era el Coordinador General del estado de México por parte de la CCI, promovió - la primera invasión de la CCI en 1972 con aproximadamente 60 paracaⁱ distas. Se asentaron en las orillas de la carretera. Entonces Castillo Neyra se conecta con Cándido Méndes, les dice 'bueno yo les dejo estos terrenos y luego me los pagan'. Pero se especula que los cedió sin cobrar con el fin de poblar y luego empezar a vender a posteriores gentes. En el inicio de la invasión, Castillo Neyra se dirige a Marta Andrade del Rolsal, Delegada de Iztapalapa, y ella le pide sus papeles de propiedad (se especula que Castillo Neyra dió dinero). -- Luego ella misma vino a los paracaⁱ distas y les dijo que le tenían - que comprar a Castillo Neyra a precio módico.

Cándido Méndes les podía conseguir terrenos baratos pero se te--

(*) Los nombres se omitieron por razones obvias.

nían que afiliarse a la CCI, tuvieron que esperar un año por los tráfi-
ques que había dentro de la CCI. María de la Paz Espinoza (que poste-
riormente quedó como representante de Castillo Neyra para vender los
terrenos), era la presidente del subcomité del CCI y le puso mucho -
interés al asunto. Les pidió Cándido Méndes \$240.00 de enganche y --
\$220.00 para timbres a cada una de las 80 personas que deseaban te--
rreno. Esta gente se había afiliado a la CCI en espera del terreno,
pero como no veían claro, se movilizaron y promovieron la invasión -
con el fin de forzar y presionar a Cándido para que les consiguiera
los terrenos.

Yo llegué después de la invasión, ya cuando nos vendían. Entonces ri-
faron los terrenos entre la gente que había dado dinero pero no a to-
dos les tocó, así que le solicitaron a Castillo Neyra más terrenos,
entonces él les dijo que esperaran a que recogieran la siembra pues
había milpa. Entonces se empezó a divulgar y llegaron más comprado--
res. Entonces surge Chayo [fraccionador].

José Valadés -quien después venderá por parte de Castillo Neyra-, era
el asesor jurídico de Cándido quien les prometió los papeles del terre-
no. En la primera invasión Cándido vendió toda la Sección CCI que eran
48 lotes que le había comprado a Castillo, y Cándido los vendió a --
\$5,700.00 150 metros, de 10 por 15 cada lote; pagaban \$100.00 mensua-
les a Cándido por medio de José Valadés quien a cambio les entregaba
un recibo sin firmar. Cuando vio José Valadés que todo era negocio -
empezó a vender por parte de Castillo Neyra. Luego de la invasión, -
Castillo Neyra les compra partes a los demás comuneros. Posteriormen-
te los demás comuneros empezaron a vender. Chayo aparece a los tres
meses que Castillo Neyra vendiera, los primeros lotes que vendió fue

ron de la lomite donde ahora está la ruta 100*.

E. C. (Esposa del fraccionador A): "Al principio se llegaba por veredas al cerro, entonces había siembra. Hubo una invasión por CCI y los metieron a la cárcel, pero en esa invasión venía un profesor que mi marido conocía, así que Alfredo le dijo que los podía acomodar -- por tratarse de un conocido; no les dió el terreno luego luego, sino hasta después. Algunos le dieron enganche de \$300.00, otros nada; mi esposo lo que quería es que se empezara a poblar. Entonces él puso un localito así con techitos de lámina, donde vendía lámina y cosas para construir, la verdad más que nada estaba disfrazado el lugar, - pues era para ver quien llegaba a pagar su terreno, quien daba enganche; y mi marido a veces los ayudaba con láminas para que se instalara.

Después de los de CCI, ahí entre esa gente, venían unos que también ya vivían por acá en el estado [de México] pero que eran de Teotongo, Oaxaca, y le pidieron por escrito a mi marido, que les vendiera para venirse a vivir acá. Entonces ellos hicieron trato con Alfredo y les vendió, rápido les dió su partecita".

Fraccionador A: "Sí, había vereditas antes para llegar allá [a SM]. Me acuerdo que cuando empecé puse mi mantita en el primer radar adelante de Cárcel [antigua Cárcel de Mujeres], le puse 'se vende con grandes facilidades', y ahí estuve, pasó un mes, dos, tres, y no me compraban. Me acuerdo que mi hermano (tengo un hermano que tiene carros de sitio) me decía "quien te va a comprar esos pinches terrenos si está repinche el cerro'. Por fin llegó un cliente que me lo trajo el profesor Cándido Méndes Tolentino -amigo mío desde primaria-, per

(*) Actualmente se encuentra la terminal en la parte media del cerro.

no llegó luego luego como cliente, sino que Cándido lo trajo para que yo le arreglara un asunto jurídico (me acuerdo que Cándido a veces me llegaba a pedirme dinero, pero ese día llegó como a media noche) me tocó por la ventana, entonces aquí mismo pero en la casita que da a la calle [son varias casas que tiene construídas en su terreno de -- Los Reyes_7. Le dije 'canijo, que horas son de llegar'. Ya me dijo que quería que le ayudara a su amigo, me platicó cómo estaba su asunto, entonces le dije que era fácil [este fraccionador es Licenciado en Derecho_7, él me preguntó que cuánto le cobraría, que él tenía -- buen dinero, yo le dije que se esperara hasta que viera mi trabajo y luego hablaríamos. En eso de las pláticas, se enteró que yo vendía -- terrenos pero que no tenía clientes, y me dijo 'no se preocupe yo le -- traigo clientes, nada más diga de a cómo va a ser'. Entonces le dije que se los daría sin enganche y dando \$100.00 al mes. El fué el que me trajo a los Teotonguenses. Entonces cambié la manta y puse otra -- donde decía 'sin enganche y \$100.00 al mes'. La gente empezó a caer -- como moscas, parecía peor que la Conasupo.

Cándido me había preguntado de quién eran los demás terrenos, yo le dije que de particulares. Entonces a él se le hizo fácil, y sin decir invadió con su gente. La invasión fue sobre terrenos de un señor que se apellidaba González, propietario particular. Entonces me vinieron a avisar que [a Cándido Méndes T.7lo habían metido al tambo, que la montada se lo había llevado a la cárcel de Tláhuac. Como aquí en Los Reyes teníamos tres, cuatro policías, recurrieron a pedir ayuda a la montada de nuestro mejor vecino: Tláhuac, y allá se lo llevaron. Entonces para poderlo sacar argüí que esos terrenos eran míos y que como éramos amigos y nos llevábamos muy bien, él aprovechó su amistad y metió a su gente, y que por lo mismo yo no tenía cargos en su contra.

¡Fíjese, eso tuve que decir para poder sacarlo! Al salir, le dije 'ya ni la amuelas, me hubieras dicho que querías terrenos'. Entonces él me pidió que le vendiera a su gente, le dije que sí, pero que a ellos sí les iba a cobrar enganche. Le vendí terrenos a sus afiliados (Candido era de CCI), y les cobré enganche de \$300.00; sí, pues yo no sabía si era gente que me iba a pagar o no, con ese antecedente [la invasión] ¿quién respondía por ellos?

Don Antonio López es el primero que llegó a vivir a San Miguel, él es teotonguense. Los teotonguenses radicaban en la colonia Moctezuma antes de venirse para acá. Al formarse San Miguel se hizo un 'Consejo de Colaboración Municipal de la Colonia San Miguel Teotongo, Municipio de Los Reyes la Paz, México'. Y el presidente fue Antonio López, luego Saturnino Zúñiga Ribera en 1976".

R. L. (Colono de SMT): "Al principio llegaron a vivir cuatro o cinco familias. Una camionetita les traía el agua a \$9 el tambo, y con todo y tambo a \$100.00".

A.Q. (Ex colona de SMT): "El Ingeniero Talamantes medía los terrenos que se vendían al principio; le daban comisión y él venía para medir y que Castillo Neyra y Chayo pudieran vender. A estos dos los metieron al bote por los enganches que pedían: \$1,500.00 y no daban lote, nos traían como limosneros ¡era cantidad de gente la que venía! parecía peregrinación. La gente de La Aurora, de San Juan, de Zaragoza, de Las Águilas y de no sé dónde más; tomaban para venir el camión 'Los Reyes' porque eran los que venían para acá, por eso venían llenos. -- Castillo pidió \$800.00 de enganche, Chayo \$750.00, luego me regresaron el dinero porque no me gustó donde me daban, ya que era barranco o luego arenoso el lugar. Yo estuve viniendo desde 1972, un año tardó

en que me dieran el terreno, hasta 73 me vine que fue cuando me lo - dieron. Hacían mucho fraude".

I.T. (Ingeniero que realizó el levantamiento topográfico de los fraccionadores, actualmente trabaja en Obras Públicas del Municipio de - Los Reyes la Paz): "Viera en 71-72 qué bonito se hacían los domingos allá en San Miguel, parecía feria ¡muchísima gente!, luego ya en la tarde veía bajar a los fraccionadores con las bolsas ¡gordas, repletas de dinero!".

R.M. (Colonia de SMT): "Habían muchas matas de pirul, nopales, muchos arbolitos. Hacíamos día de campo, juntábamos palitos, traíamos un comalito y asábamos nopalitos, ora sí que nos los comíamos por antojo porque los mirábamos tiernitos. La gente echaba taco mientras esperaban a los fraccionadores ¡pero era rete harta gente!".

La gente empezó a levantar sus casitas de cartón con láminas, a veces con láminas de coches cubrían toda la casa y ahí se iban a vivir. Luego tenían que estar 'avispas' de cuando viniera un remolino, porque se llevaba los techos de láminas a veces con todo y ollas -porque ya ve que la gente acostumbra a colgar [adentro de las casas] sus ollas en los techos-, pos ahí iban rodando y haciendo ruido con las ollas. Castillo tenía una tortillería y su despacho. Al principio sólo era un cuartito, y ahí -a veces mojándose con una chamarrita y rete harto frío- esperaba el canijo viejo, esperaba a los clientes para sacarles la 'lana'".

Fraccionador A: "En un principio me estaba todas las mañanas [en -- SMT] hasta las tres de la tarde, hasta que llegaban los clientes".

A.Q. (Ex colona de SMT): "San Miguel le pusieron en 1972, por el santito que habían puesto en una Iglesia provisional con láminas. En un

principio querían registrar la colonia como 'Lomas de Zaragoza', 'Lomas de San Miguel', 'San Miguel Teotongo'..."

Fraccionador A: "¿Usted sabe quien fue San Miguel Arcángel? él era un combatiente ¡un revolucionario! por éso le puse San Miguel a la colonia. Porque se trataba de gente [los colonos] que venían a vencer, gente decidida que venían a vencer las carencias (la falta de agua, en fin), gente revolucionaria como yo. Y lo de Teotongo -que significa 'Tierra de Dios'- fue en reconocimiento a los primeros pobladores, los teotonguenses que le platico".

R. CH. (Colona de SMT): "Llegue a San Miguel Teotongo el 20 de enero de 1974. Primero me vine de Atoyac de Alvarez, Guerrero, y llegué a rentar a Peralvillo, luego me fui al estado de México y de ahí a Xalostoc, luego a San Juan de Aragón y por fin a San Miguel Teotongo. Aquí di \$1,500.00 de enganche por el terreno, trece mil pesos -- eran en total pero no pagué porque estábamos muy unidos los colonos. El terreno pertenecía a la comunera Modesta Medina, de Los Reyes la Paz; esa fraccionadora me vendió el lote de 17 de largo por 8 metros de ancho. Le alcancé a pagar \$3,000.00 [me muestra su recibo de compra-venta de 1974] 'Tlalixtatitla, lote # 49, manzana 4. Colonia -- San Miguel de Los Reyes, a pagar en 46 letras de a \$250.00 pesos'".

L.D. (Colona de SMT): "Llegué a San Miguel Teotongo el 26 de abril de 1974. En ese entonces ya no estaba tan despoblado. Por doquiera -- había milpa, hacíamos cazuelas de huitlacoche, comíamos cañas, hacíamos grandes elotadas; hasta el otro lado de la autopista había milpas. Yo soy del estado de Tlaxcala. Siempre renté en el estado de México, y luego por fin me quedé aquí. Me vendió Don Domingo Medrano, me vendió en \$15,000.00 un terreno de 160 metros. Le di \$7,000.00, le daba

\$1,000.00 mensuales. Este señor no era comunero, sino que le compró a otro un terreno grande y lo fraccionó. Es de Los Reyes, allá vive y tiene terrenos. Yo le dije que no rehusaba en pagarle, pero que se definiera si era Distrito o estado de México, pues es el patrimonio de mis hijos.

Mi esposo es velador. Tengo cuatro hijos solteros, seis casados y nueve muertos. No tengo más familiares aquí. En un principio seis de mis hijos iban a estudiar hasta la Juárez Pantillán, estado de México, -- pues en San Miguel Teotongo no tenían escuela ni terreno, ni maestros. De recién que llegamos aquí, la primera junta fue allá por La Cruz, y se hizo por lo de la luz".

S.B.E. (Colona de SMT): "Al principio de la formación de la colonia, las primeras asambleas las promovían los propios fraccionadores con el fin de que los colonos les dijeran sus problemas, pero no se los resolvían. El primer dirigente de la Asociación Civil, Ricardo Alvarado Sol, hablaba en las asambleas y decía que debía haber cierta independencia de los fraccionadores, y la gente lo aceptó. Sin embargo él se emborrachaba con los fraccionadores; por un lado la gente le daba dinero para la Asociación, y por otro, los fraccionadores también le daban dinero para que él convenciera a los que le debían a Castillo Neyra y demás fraccionadores. Oscar Vázquez se fue de la colonia en 1977 cuando lo echaron los de la Asociación. Controlaba la venta de los locales del mercado 'Guadalupe', los vendía a \$2,500.00 cada uno, y además les cobraba para focos, luz, agua, y nunca les daba recibos. Corría a la gente que le caía mal, vendía hasta dos veces el mismo puesto del mercado, golpeaba a las mujeres que ahí vendían y siempre andaba armado. Probablemente era corredor de Chayo".

R.L. (Colono de SMT): "Urbano Vega llegó como colono, lo nombraron como 'líder' de la colonia al ver que los fraccionadores no les daban títulos. Los colonos le daban a Urbano \$50.00 semanales para que él arreglara la situación en la Reforma Agraria, para que sacara documentos sobre el tipo de terrenos que eran los de San Miguel Teotongo. Entonces los del Departamento Agrario empezaron a ir a la colonia, y les dijeron a los colonos que no pagaran porque los terrenos eran comunales. Pero Urbano es 'comprado' por los fraccionadores, así que los colonos lo cortan y fundan la Asociación en 1974.

Luego de la invasión, Castillo Neyra les compra partes a los demás comuneros. Posteriormente los demás comuneros empezaron a vender. Hubo comuneros que no vendieron. Castillo Neyra y su hermana Ana Castillo, junto con otros fraccionadores se aprovecharon y vendieron terrenos que no eran de ellos, sino de otros comuneros".

2.2. Surgimiento de fraccionadores, y conflictos entre ellos.

Fraccionador B.: "Yo fui el primero en vender. Antes de la invasión Castillo había vendido o regalado un pedacito de al lado de conmigo, y ya hasta después de que yo empecé a vender fue cuando él se dio cuenta del negocio y empezó a comprar y a vender, él no tenía nada antes".

Fraccionador A.: "¡Qué va a ser él el que formó la colonia, si era albañil! Ellos [los demás fraccionadores] eran albañiles. Rosario tenía una 'canterita' [peyorativo], pero la cantera de Rosario para ese entonces ya no existía, ya tenía tiempo que se había agotado. Y en 1972, el 15 de septiembre, ya tenía yo ochenta familias en Teotongo. Invité al Diputado Francisco Vázquez Galindo del PARM, él es quien da el gripe en 73 allá en San Miguel Teotongo. Rosario vendió en 73 pero no asistía ahí, no conocía el teje-maneje de la colonia. Él vino

y me dijo 'oye ¿cómo le haces para vender,' y le dije el teje-maneje de las secuelas de las ventas; y entonces él vende su cantera. Entonces estuvimos los dos como un año solos. A principios de 74 llegan -- los otros. En eso llega mi compadre Guillermo Espinosa y me pide que le pase unos terrenos para vender como corredor, me dijo 'tengo ahí -- algunas gentes, y hay me das mi comisión'.

Así está, mire: en 2° lugar llegó Rosario Espinoza en 73; en 3o lu-- gar un compadre de Rosario -un Ingeniero Electricista- Zúñiga; en 4° lugar mi compadre Luis Pérez Méndes en agosto de 73* ; en 5° Guillermo Espinoza, él es el que me ayudó a meter la primera línea México-Chi-- malhuacán en San Miguel Teotongo; en 6° mi hermana Ana Castillo; en - 7° Juan Medina; en 8° el Ingeniero Itulivarría, y luego todos los de-- más".

E.C. (Esposa del fraccionador A.): "Es más, en un principio él [Rosario] vino aquí con Alfredo y le preguntó que cómo le hacía para vender. Y ya mi marido le explicó lo que tenía que hacer: que tenía que divi-- dir sus lotes, le enseñó cómo tenía que llenar un recibo y le dijo que se tenía que dar de alta en la Reforma Agraria [??] como vendedor de bienes raíces -en ese momento no lo hizo, lo hicieron hasta después él y los demás-. Si Rosario hizo más dinero que Alfredo fue porque empezó a vender después, ya después que mi marido había empezado a vender y -

(*) Estos fraccionadores, en esta fecha crean la Asociación Civil "Impulsora Social de la Vivienda Popular", con el fin "de dar en apor-- tación los terrenos de su propiedad a precios módicos y asimismo coadyuvar con la política social del C. Luis Echeverría Alvarez, - Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en bene-- ficio de las clases pobres" "Por un México mejor y justicia para -- las clases más pobres". Carta dirigida el 2 de sept. de 1976 a la Dirección de comunicaciones y Obras Públicas en el estado de Méxi-- co, por el Comité Ejecutivo Central de la Impulsora Social de la - Vivienda Popular, A. C.

ya había casitas, gente viviendo ahí, y entonces ya podía cobrar más por cada lote. Así que cuando él vendió ya podía cobrar más por el predio. Además iba de casa en casa 'cobrando los abonos' [peyorativo], y a la construcción de la escuela dió muy poco. Por eso hizo tanto dinero. Si él tenía dos cuartitos con su techito de lámina -- [donde anteriormente vivía en Los Reyes], y vea ahora tiene una casa que de tres pisos".

I.T. (Ingeniero que realizó el levantamiento topográfico de los fraccionadores, actualmente trabaja en Obras Públicas del Municipio de Los Reyes la Paz): "En 1972 ó 1973 se empezó a poblar del lado de Rosario Espinoza (en Santiaguito), era una mina. Fue una invasión de 10, 15 gentes, que le cayeron ahí; al no poderlos sacar, las autoridades le dijeron que mejor les vendiera [a los paracaidistas] y -- así lo hizo. Él nunca pensó en vender. Ante la invasión lo empezó a asesorar el Licenciado Castillo Neyra. El levantamiento de sus lotes lo hizo el Arquitecto Aurelio Espinoza Ortiz. Al ver Rosario que le dejó dividendos empezó a vender, y Castillo compró la parte de enfrente (donde hizo la escuela) casi inmediatamente que vendió Chayo, hasta se hicieron socios".

E.V.* (Presidente de Bienes Comunales de Los Reyes y Primer Regidor del Municipio): "El caballito de batalla de todos ellos [los fraccionadores] fue el Ingeniero Talamantes. El les hizo el levantamiento topográfico"**. .

I.T. (ya mencionado): "Viendo que era negocio, entre los mismos parientes, vecinos se compraron terreno a \$10.00 m²".

(*) Cargo que desempeñó desde 1967 hasta noviembre de 1983.

(**) Ver Plano 6 en Anexo, pág. 394.

El Doctor Trueba es uno de los que no le levanté plano, él estaba --
siendo asesorado por la Delegación con Villalobos, luego invadió --
otro lado. Este Doctor Trueba Ortíz vendió cantidad y a lo loco".

Fraccionadora H.: "Castillo nos cobraba cuotas que porque él era el
primero que había vendido y que teníamos que darle. También Vicente
Méndes nos presionaba y le dimos \$2,500.00 para que nos dejara ¡toda
vía ni empezábamos a vender, apenas estábamos midiendo!

De 4 a 5 mil pesos cobraba Talamantes por hacernos los planos".

E.V. (Presidente de Bienes Comunales...): "Yo le extendí un certifi-
cado a Vicente Méndes, donde decía que esas tierras [las de SMT] -
eran particulares. Entonces él le sacó copia al documento y lo andu-
vo vendiendo a los otros fraccionadores, que se lo pedían, en - - -
\$2,500.00. Le digo, ni entre ellos mismos se perdonan, tratan de sa-
car lo más que pueden, hasta de entre ellos. Luego mandé llamar a Vi-
cente y le pedí el documento, se lo quité y lo rompí".

R.M. (Familiar de F.M.V. y del fraccionador E): "Vicente y Florencio
son mis parientes, son mis primos carnales, pero son re tranzas, muy
tranzas que son. Ellos vendieron por la Zapata del otro lado de San
Miguel. De eso se mantienen, de andar haciendo tranzas".

F.M.V. (Corredor, familiar y socio del fraccionador E): "Los Medina,
los Lasdao no vendieron y no quieren vender porque creen que les echa-
mos las invasiones.

En San Miguel nosotros [él y el fraccionador E] compramos cerca de -
la autopista, y eran 46 lotes, es el tercer puente yendo pal cerro
de la Caldera; uno en Trigotla y el otro en Teposontitla. Sólo vendi-
mos 6 lotes, los otros nos los invadieron.

Vicente ahora [1° de noviembre de 1982] anda haciendo un negocio -

con Rosario, acaban recientemente de comprar un terreno en San Miguel, son socios, y parece que tienen líos con el colindante".

Fraccionador K.: "Todos los problemas surgieron porque Castillo, Rosario y Anita comenzaron a vender sus pequeñas propiedades que 'dicen' que tenían ahí; luego los vecinos les empezaron a vender a ellos, luego hubo vecinos que empezaron a fraccionar sus mismas propiedades".

E.C. (Esposa del fraccionador A): "Luego mi cuñada le empezó a ayudar a mi esposo, Alfredo le pidió que le ayudara, y luego algunos terrenos los puso a nombre de ella -ya ve, por los problemas que tenía Alfredo-, entonces ella cobraba y cuando Alfredo estuvo en el bote ella seguía cobrando y ya no le pasaba nada a mi marido, se quedó ella con los terrenos y el dinero".

Fraccionador A.: "Todos llegaron con su servidor para que les diera oportunidad de vender: 'dame oportunidad, estoy amolado'. Les di oportunidad de vender, más nunca les cobré por la asesoría, yo los asesoré. Yo dije: 'que hagan dinero mis paisanos'".

Fraccionador I.: "A finales de 73 empecé a vender. En ese tiempo estábamos muy amolados y tuve que vender para levantar la barda. Estábamos muy amoladones, ya no se podía sembrar [en SMT], y además como le digo nos recortaron la barda [en Los Reyes]. Tenía a mi mamá y a mi papá que ya estaban grandes. Mi mamá su terrenito en San Miguel se lo vendió a Talamantes sin avisarnos. El empezó a lotificar pero no se lo pagaba a mi mamá, entonces nosotros estábamos necesitados, a mi mamá mi hermano y yo se lo comprábamos, entonces nos dijo que Talamantes no le pagaba. Como supimos que no pagaba se lo quitamos y le tuvimos que pagar la lotificación y los planos. Y como trabajábamos en México se lo encargamos a Rosario; él dijo que sí pero qu

le diéramos \$300.00 por cada lote, el enganche fue de \$1,000.00 y a \$10,000.00 el lote. Pero cuando acabó de venderlos hicimos cuentas y me dijo que me tenía que registrar [como vendedor de bienes raíces= fraccionador_] para seguir cobrando. Entonces le dijo 'no, si así no hicimos el trato'. Y él me dijo 'no, ni modo, tú te tienes que registrar para seguir cobrando'. Unos cuantitos me pagaron los abonos, pero se pararon los pagos [por la huelga de pagos_]".

Fraccionadora H.: "Ahí tiene el caso de Carlos Méndes, Rosario le -- vendió sus lotes y luego le aventó el problema. Y Carlos no se quería meter en problemas pero se tuvo que registrar para cobrar. Nada más cobró los enganches Rosario y le dejó el problema".

I.T. (Ingeniero): "Don Adrián fue muy listo porque él no vendió directamente, sino que lo dió a sus parientes y a su compadre Juan a -- que vendieran. El jamás aparece como fraccionador. No comparece como tal".

Fraccionador G.: "En 1974 empecé a vender. Sí, vendí "clandestinamente". Pero no somos fraccionadores. Porque lo que vendí era mi [herencia_]. Los que sí son fraccionadores son aquellos que compraron -- para vender. Nosotros somos pequeños propietarios que tuvimos que -- vender porque nos obligaron las circunstancias, porque ya nos estaban fraccionando las demás personas, y porque había muchas invasio-- nes. Vendí hasta entonces porque no había ningún riesgo, todo estaba pacífico. Luego hubo puros problemas de persecuciones por parte de -- la Delegación [de Iztapalapa_], de la policía, agarraban parejo aún para los que no habían vendido y que no podían ir a sembrar".

E.V. (Presidente de Bienes Comunales...): "Ante el problema del agua

la gente de Los Reyes se opuso a que se la llevaran a Nezahualcoyotl, a Iztapalapa y al D.F., entonces Echeverría a cambio de ello ordenó varias mejoras aquí en el Municipio: se ampliaron calles, pusieron banquetas, se recortaron las casas del frente, bueno... Y de ahí se agarraron los fraccionadores. En 1973 ante el gobernador, dijeron -entre ellos Alfredo que era el principal-, que habían vendido porque con la ampliación necesitaban dinero para construir sus casas y que por eso habían vendido allá enfrente, en el cerro aquél [SMT]. Pero eso aquí nadie se los creyó. La ampliación nada tenía que ver con que ellos vendieran allá.

A Alfredo nada le costaba sacar su licencia y fraccionar, pero no lo hizo".

Fraccionadora H.: "Pensábamos que en vender nos íbamos a beneficiar y asegurar nuestra posición económica para cuando llegáramos a más edad. El terreno de mi hermana ya lo estaba vendiendo Castillo, se le llamó la atención y pensamos que de que se beneficiara él, mejor nos beneficiábamos nosotros. Y fue muy fácil: repartimos y ya. Mi esposo lo encomendó a Talamantes que vendiera, y le encargamos a Don Antonio -un colono que también le ayudó a vender a Castillo- que vendiera. Jaltepetitla lo vendimos en 1973 y al año siguiente fueron los otros dos [terrenos]. Le digo que iniciamos la venta en 73, en un domingo se acabó todo. Y fue hasta entonces porque nosotros no teníamos intenciones de hacerlo [de vender], pero como estábamos a la entrada a los otros fraccionadores -Castillo y Rosario- les urgía para que tuvieran entrada. Y lo demás -los otros terrenos de mi hermana y el mío- ya lo estaban invadiendo colonos y Castillo, fue cuando él nos los metió al no salirse con la suya de que le vendiéramos, luego los sacó y los acomodó en sus lotes de él, pero nos hizo la vida -

pesada, nos echaba a la policía.

Don Antonio nos ayudó a vender, después ya no, porque la gente venía a pagar.

En un principio Rosario y Castillo nos querían comprar Jaltepetitla en \$50 mil, a ellos les convenía porque era la entrada* y ellos ya habían fraccionado en 72-73".

Fraccionador A.: "El problema número uno que tuvimos todos los que vendimos es que los particulares tenían sus límites con los de nosotros y nos tapaban las entradas o las salidas a nuestros terrenos. Ellos tenían bardeado con piedra -unas encima de otras- y no nos dejaban pasar. Entonces los convencí poco a poco de que vendieran, y así lo hicieron, empezaron a vender. Eran de Los Reyes".

I.T. (Ingeniero...): "El estilo de Castillo y Pérez era fraccionar, empezar a vender y después pagarle al verdadero dueño; algunas veces tan sólo \$5 mil les daban. Y bien que sabían en la propiedad de quien meterse, se metían donde el dueño estuviera viejito. Otros dueños ya grandes querían deshacerse de sus tierras que sembraban para no tener más invasiones, o, para impedir que les vendieran los fraccionadores a otras gentes; además ya no sacaban gran cosa de sus siembras pues los colonos que ya estaban viviendo ahí se cargaban sus mazorcas (era gente pobre, se llevaba lo que podía para comer y vender). Uno de los que ya no sabían qué hacer con sus tierras, me pidió que me encargara de ellas; le dije que no, entonces me dijo que me la regalaba y ni así acepté, ¡no! era meterse en broncas, puros problemas con la tierra. Yo tuve que mentir en algunas ocasiones a los fraccionadores. Como yo les llevaba la lotificación luego les decía 'este lote ya está entregado', y como ellos tenían tantos ni cuenta se daban. Entonces yo ya

(* Ver croquis de fraccionadora H, pág. 395.

lo entregaba a la gente pobre que andaba tras de uno, y no le cobra ba ni enganche. De los cuatro, cinco lotes que me regalaron los frac cionadores cuando no me pagaban con dinero, yo los vendí en \$12 mil pesos; los vendí rápido y me deshice de ellos, yo no quería tener que ver en ningún problema".

Fraccionador C.: "Mire maestra, empecé a vender en 73 ¿y sabe por -- qué? porque un día que andaba por allá [en SMT] vi al corredor de mi compadre Castillo rodeado de harta gente. Unos le decían 'aquí -- tienes \$1,200.00 apártame tres lotes'; otro le daba que para dos - - [lotes] y así. Entonces yo vi el dinero, eso fue lo malo, que yo vi el dinero. Empecé solo, después se encargaron mis hijos que son más letrados que uno. A ellos les dejé el negocio. ...Primero vendí la herencia, luego compré".

Fraccionador D.: "En 1972 nos invadieron los paracaidistas y eso fue lo que nos hizo vender. Porque antes no había problemas de invasión, entonces fue por temor a las invasiones. ...Empecé solo. En ese entonces mi hija Margarita estaba estudiando para Arquitecta y ella me ayudó en los planos*. El vender primero nosotros no afectó nada, de lo contrario, se beneficiaron todos los demás pequeños propieta-- rios porque el terreno no valía mucho, y al formarse la colonia subió un 100%, si antes valía \$10 pesos subió a \$50. En 1975 fue cuando casi todos se pusieron a vender y dieron a \$50 mil el pedazo, se beneficiaron. Yo compré nada más tres terrenos chicos, todo lo demás era mío"**. .

Fraccionador E.: "Yo empecé en 1972, pero en la Zapata. Soy uno de -

(*) Ver Anexo: Planos 8, 9 y 10, págs. 396-398.

(**) Primero se hizo de varios terrenos en diferentes zonas de SMT, ver Plano 8 pág. 396. Posteriormente compró más extensión a sus vecinos colindantes, ver adquisición en Planos 9 y 10, páginas 397-398.

sus fundadores. Yo formé la Zapata. Yo no vendí en San Miguel. San Miguel y la Zapata comenzaron juntos, cuando yo empecé a fundar la Zapata*, Castillo y Rosario comenzaron con San Miguel. Yo empecé en 72 y hasta la fecha. Porque hasta entonces yo ya estaba frito, liquidado con la mueblería así que tuve que vender un terrenito (completo, sin fraccionar) que me dejó mi mamacita aquí entre Puebla y Texcoco, y con el producto de ahí salió lo de la Zapata: porque compré un terrenito, luego otro, y empecé a vender ya fraccionando. Yo vendía en la Zapata y respetaba sus derechos de los que ya vendían en San Miguel, y hice (sic) un convenio -verbal ¿verdad?- con el señor Alfredo Castillo (ahora mi compadre) le dije: 'lo que yo vendo es Zapata y lo que tú vendas -porque ya empezaste a vender en San Miguel- sigue con San Miguel. Entonces hicimos un convenio verbal de respetarnos nuestra zona, yo la Zapata y él San Miguel. Luego desde el 79 me metió de "corredor", hasta la fecha, de varias personas".

Fraccionador B.: "Nunca hubo contrariedades ni conflictos entre Castillo y yo. Convenimos a un nivel de amistad y como hijos del pueblo [de Los Reyes].

F.M.V. (Corredor, familiar...): "El primer fraccionador fue Claudio, tenía su concesión de compra-venta de vender, tenía permiso de subdividir, nada más que no le sabe sacar brillo y sólo fraccionó en Ampliación [Ampliación Zapata]. El tenía permiso, en cambio Castillo y Rosario no".

Fraccionador J.: "Yo sembraba en San Miguel; hasta 1977 por la invasión, ya no. No me deshice, me vi presionado ante gobernación (del

(*) Ver Anexo: Plano 7, pag. 399.

estado de México), que fue la que intervino para que no hubiera un enfrentamiento con la policía, o con el ejército que yo iba a meter para defender. Mire, así estuvo: en 1976 me invaden los del mercado [locatarios que necesitaban un lugar para vender sus mercancías] - pero se salen. En 1977 se vuelven a meter y se quedan. Estando la invasión, el Profesor Ballinas me dijo que si sacaban a la gente iba a haber muertos (por el Barapem que ya tenía rodeado el terreno), que mejor vendiera. Entonces le dije 'bueno quiero 300 mil por el terreno'. '¿Pero quién se los va a pagar?' me dijo. Entonces me dijo el mismo Profesor, que entre mis compañeros [los fraccionadores] me pagaran. Entonces ya salieron y me dijeron 'te damos \$30.00 metro', y acepté. Los pequeños propietarios [fraccionadores] que me compraron se unieron para ayudarme, todos ellos de Los Reyes. ¿Si me entiende? Ellos estaban retirados al terreno pero quisieron comprarlo para donarlo, aunque hasta la fecha no me hayan pagado. Es entonces como en 78, doné junto con esos pequeños propietarios al Municipio [Los Reyes] para un mercado en San Miguel. Fue entonces así como vendí en 78. Pero mire, la historia es más larga, todo empezó por -- disputa de herencia. Luis Espinosa Paez (él era hijo de una ahijada de mi tío y vivía de arrimado), se registra en 1968 como tal (antes de esa fecha era [se llamaba] Evaristo Pérez Espinoza) con el fin de heredar los bienes de mi tío Don Lorenzo Espinosa. Mi tío se empieza a enfermar en 68-69, nosotros -mi papá y yo- lo cuidamos y nos duró hasta 1975. Evaristo al verlo enfermo creyó que no iba a durar y en 68 se cambia el nombre con tal de heredarlo. Pero mi tío me hereda los derechos en 73, y desde entonces nos enfrentamos a nivel ju

(*) Ver Anexo: documento de compra-venta, págs. 400-401.

dicial*, ya desde antes peleaba los derechos pero hasta entonces lo pudo hacer a nivel judicial. Luego Luis Espinosa (antes Evaristo) le vende (esa propiedad que me heredó mi tío en San Miguel), se la vende a Castillo en 1974 en 40 mil pesos, pero Castillo sólo le da \$15 mil y una letra de a \$500.00. Entonces Castillo para quedarse con el terreno me manda detener y me llevan a Texcoco en 74, detenido por violación, lesiones al padrastro de Evaristo, daños en propiedad ajena, robo... me buscaban puros pretextos, y en total estuve cinco veces detenido por horas, pero salía rápido por falta de méritos.

...El fraccionamiento de San Miguel si afectó, como no. Porque si uno es campesino y le quitan a uno su medio de vida -aunque no dejaba [no redituaba la siembra]-, cuando menos a uno le quitan su amor a la tierra, uno necesita algo. A mí me encanta sembrar. Luego cuando visito a un amigo y está sembrando, le ayudo a sembrar y rápido termino. Si viera, allá en San Miguel, nos uníamos y sembrábamos -Don Aurelio Castañeda y otros- para sembrar la mía [parcela], luego la de ellos, y así".

Fraccionador K.: "Yo sembraba en San Miguel, pero los vecinos empezaron a colonizar y toda la cosecha se la llevaban los mismos colonos. Yo no me deshice de mis tierras. Ese es el problema de los que no -- vendimos **, que los colonos los están agarrando [los lotes] para áreas verdes, ¿y por qué ha de ser eso? Tal es el caso de Reyna Martínez, que le quitaron su lote para jardín. Desde hace dos años, des

(*) Ver Anexo: documento del Juzgado Penal, págs. 402-403.

(**) Estos propietarios del suelo corresponden a la categoría de -- fraccionadores en potencia, por lo tanto los ubicamos en rentís tas potenciales del suelo.

de 1980, los colonos nos impiden llegar a los terrenos, nos impidieron ni poder sembrar, ni poder vender, ¡ya no puedo hacer nada con mi propiedad!... He tenido problemas con Rosario y con Conrado Molina. Uno por dar terreno ajeno como calle, y el otro por invadir sus mismos que le compraron se metieron pa dentro del terreno -de los linderos de nosotros, de mí y de mis hermanas* - para fincar: unos agarraron un metro, otros más. Por eso cada vez que los fraccionadores querían vender, yo me oponía, porque yo no había vendido nada, y querían tomarse los colonos cuatro metros más para calle y yo no permití a menos que me pagaran, pero no se llegó a nada y se quedaron con su calle de cuatro metros que les dejó Roberto Villalba, que fraccionó el terreno que anteriormente le pertenecía a Pedro Molina.

...El fraccionamiento de San Miguel nos ha afectado [a los que no vendieron] porque los terrenos no se pueden ya cultivar porque no dejan los colonos sembrar, ni vender, ni repartir -subdividir- con los mismos hijos, o sea, con la misma familia. Y todo por culpa de Castillo que empezó a fraccionar y a vender".

Fraccionadora L.: "Yo no he vendido ni pienso vender. Ahí pensaba construir accesorias para negocio, como está la gasolinera enfrente queríamos hacer un restaurant. El año pasado [1981] quise construir una barda para tener seguro el terreno (por temor a que me invadieran), y la gente de la colonia ya no me permitió. Actualmente el terreno está rodeado de tela de alambre y ya le sembraron pinitos del lado que da a la autopista (porque el terreno quedó dividido, no tiene alambrado [la otra parte] pero todo está valdío). Dicen los colonos que va a ser un jardín ahí donde sembraron pinitos, que es para

(*) Ver croquis fraccionador K, pág. 404.

áreas verdes de ellos, ¿y yo que culpa tengo?".

Fraccionador M.: "Con la formación de San Miguel nos perjudicaron, - porque éramos campesinos. Los colonos se tomaron las tierras que porque son comunales, pero aunque así fuera si nosotros fuéramos comuneros, no tienen por qué quitarnos nuestras tierras. Uno de mis terrenos lo agarraron para una secundaria*. No podemos tomar posesión de nuestras propiedades. Emilio** quien sabe que negocios se trae, creo que es socialista. La Unión de colonos y el Licenciado Villalobos [en ese entonces Delegado de Iztapalapa] están alegándonos que son bienes comunales. Esas tierras no las he vendido ni las pienso vender***. Lo quiero para negocio. No pensaba vender; si se arregla el problema, si se llegara arreglar [de rescatar sus tierras] pondríamos algún negocio, una granja.

...He tenido problemas con Rosario Espinoza, porque me agarró el terreno para calle de las personas que les vendió, y nunca quiso pagar. A todo mundo le echaba la calle, compraba 10 mil metros y 10 mil metros quería vender, las calles que las pusieran sus vecinos. Vendió varios terrenos que no eran de él, igual Castillo y su hermana. Fue un roba-dero y a pesar de eso ahora los hermanos Castillo son Suplentes a Diputado. Hay que portarse mal pa' que lo premien a uno, si nó no. Con Alfredo Castillo tuve problemas por lo del terreno que me vendió, me vendió un terreno en San Miguel en 1978, y cuando fui a tomar posesión ya estaba ocupado, ya estaba todo fincado, todo fraccionado. Era un terreno cerca del mío (el que ahora tiene una escuela) entonces - pensaba agrandarlo para poner una granja. Me lo dió barato a \$80 mil

(*) Ver Anexo: documento al respecto, págs. 405-406.

(**) En ese entonces líder de la Unión de Colonos de SMT.

(***) Esta entrevista se realizó el 25 de octubre de 1982.

pesos en esa época, y como me tardé dos meses para juntar el dinero, cuando llegué ya estaba fraccionado. El no quiso responder de la venta; primero se estuvo ocultando, luego me dijo 'sinceramente yo te lo vendí porque estaba ocupado, así que hazle como quieras', y no me regresó el dinero!"

2.3. Introducción de servicios.

Fraccionador A.: "Su servidor proponía los servicios, desde luego. Yo hacía los escritos pero les daba personalidad a mis compañeros: al Ingeniero Zúñiga (Ingeniero electrónico, él se encargó de la instalación de luz en la escuela de San Miguel), y otros dos colonos: el Profesor Teófilo Rodríguez y Antonio Velazco. A Chayo hasta le molestaba que fuera a pedirle para la escuela, me decía 'cabrón déjales que coman cobre, verás que lo que andas haciendo ni te lo van a agradecer' [los colonos]. Sí, yo promovía los servicios. ¿Y sabe por qué? Porque el político trabaja para el futuro, para tener a las masas. Siendo gestor de diferentes necesidades me hace fuerte como político. ¿Que si me exigieron servicios los colonos? No, porque es incompatible una pretensión que no ha pagado [el colono], con cuatro mil o cinco mil y pico de pesos no se puede establecer una presunción. Algunos de ellos me reconocen lo de la escuela, no todos son ingratos. La escuela salió en un millón y medio*. Caro. Pero siempre quise lo mejor, el mejor material, ni las escuelas de gobierno lo tienen. Por eso me compré una camioneta de redilas para ir yo mismo por el material hasta las minas, del mejor material y sin intermediarios. Usted ha visto hasta los sellos del papel que mandé diseñar como escudo de

(*) Ver documento anexo, págs. 407-412.

la escuela para las boletas y certificados, véalo, es un buen diseño, hasta parece para escuela de niños 'bien'. En las asambleas con los demás fraccionadores, los obligaba a los que fraccionaron para la -- puesta de servicios, ellos cooperaron con un 10%, su servidor puso -- lo demás. Yo ganaba dinero a manos llenas, y quise eso de la escuela para que al crecer mis hijos fueran respetados por lo que hizo su pa-- dre, que fueran respetados por tener un padre así. Aparte doné más -- áreas para otros servicios municipales: como son mercados, y para -- otras escuelas, doné en Corrales donde actualmente hay una escuela -- técnica; doné en distintos sitios para tres Iglesias. Todas las áreas se las entregué a Margarito el líder de la Asociación de Colonos, y además las registré, aquí tengo las actas donde aparecen registradas como donaciones. Sí, si las registré, por ahí... El alumbrado públi-- co y las líneas fueron puestas por el Municipio [de Los Reyes]. En esos días se estaban haciendo planes para introducirles el agua des-- de Los Reyes. Porque toda el agua que tienen ahora es de Los Reyes. ...\$197,000.00 dieron en total los otros fraccionadores para la escue-- la, y a cada uno les di recibo. Luego ellos quisieron por su parte le-- vantar otra escuela y levantaron unas tres aulas por ahí arriba, en la Segunda Sección de San Miguel. Entonces ya nos habíamos separa-- do [1977], y tenían coraje".

E.C. (Esposa de fraccionador A.): "Mi marido casi todo lo invirtió en la escuela, metió cerca de millón y medio, metió todo lo que había sa-- cado de los terrenos y hasta vendió un carro que tenía. Le tenía mu-- cha ilusión a la escuela; él me decía: 'verás que con la escuela esto se va a componer y entonces habrá buenas ventas, habrá entradas de di-- nero', pero nada. Ni le terminaron de pagar, ni le agradecieron lo de

la escuela y hasta lo metieron a la cárcel. El fue el que más dió de todos, los demás tenían una cuota de \$500.00. Es más, ni Rosario llegó a dar tanto, si llegó a dar \$50,000.00 es mucho, en verdad dió poco. Claro todos se pusieron de acuerdo en que era necesario construir una escuela, pero a la mera hora el que dió todo fue mi esposo -si lo he de saber yo, que era la que les pagaba a los peones cuando venían a cobrar. Si bien es cierto que algunos de la colonia le ayudaron (y hasta llevaban cazuelas de chilaquiles), pero él pagó a los peones - que ocupó sobre todo para poner el colado. Por eso verá que no hicimos dinero. Luego cuando más o menos estuvo la escuela se vino la -- huelga de pagos".

R.L. (Colono de SMT): "La primaria 'Tierra y Libertad' (Secundaria - 'Salvador Allende' en la tarde y en la mañana primaria), la formó -- Castillo Neyra en participación con los colonos. La directora impuesta por Castillo Neyra presionaba a los colonos para que le pagaran a Castillo; si se querían inscribir los niños debían llevar las boletas de pagos. Muchos papás que no estuvieron de acuerdo les dejaron a sus hijos sin inscripción. Entonces los colonos (a través de mí, porque yo trabajaba como carpintero en la casa de Echeverría), le solicitaron a la señora Echeverría que donara el terreno (en 1976) que está -- al lado de la Asociación, para levantar una primaria para los niños -- que se habían quedado fuera".

R.CH. (Colona de SMT): "La Directora de la escuela de Castillo Neyra nos cobraba cada mes las letras del terreno, si no pagábamos ya no -- aceptaban a los niños".

Fraccionadora H.: "Ya cuando supimos que era necesario lo del agua, --

(*) Ambos nombres puestos por el fraccionador A.

~~nos nos negamos y tomamos conciencia de cooperar y nunca nos negamos.~~
Juan Medina (también es fraccionador), nos pedía cooperación de \$50.00 semanales durante dos años más o menos para llevarle agua a los colonos. El Municipio prestaba la pipa (fue en el período de Luis Cerón), y nosotros pagábamos el mantenimiento. ¿Ve por qué no hicimos dinero? También cooperábamos para los maestros y para el mobiliario. Cooperamos 16 y luego 4, total \$20,000.00 para la escuela de Castillo, y eso presionados por Cerón a dar las cooperaciones. Una vez nos metieron a la cárcel por no dar \$2,000.00 para la cooperación del agua, quien --presionaba era Anita [Castillo], quien nos metió fue Luis Cerón [en ese entonces Presidente Municipal de Los Reyes]. Luis Cerón a través del Síndico Municipal Julio (no sé qué) nos sacó \$10,000.00 para la red de agua potable que se estaba proyectando. Mire, [me enseñó el documento] hasta aquí está la fecha, 1974. Juntamente con los colonos colaboramos con lo de la luz, dimos nuestros planos a los Ingenieros de la luz. Cooperamos mucho, mire, para la escuela de Rosario cooperamos \$350.00 para mesabancos [me enseña los recibos manuscritos], \$700.00, \$500.00. \$2,000.00 en total \$6,500.00. Para las dos escuelas cooperamos, tanto para la escuela misma, como para maestros, sonido... Para CAPFCE cooperamos para la escuela en 1977, \$40,000.00 pagamos entre varios. Al principio cuando se inició la escuela de Rosario cooperábamos en lo personal (la comida a los trabajadores) y económicamente.
Y como le platicaba, siempre andaban juntos Castillo y Chayo, y me dijeron 'oye véndenos tu terreno' yo les dije bueno dame \$250,000.00, - no quiso, dijo que \$80,000.00 y en partes. No acepté. Entonces ya hicieron la escuela y me vinieron a decir que dejara parte de mi terreno para calle, ¡pero yo ni había vendido! ¡ellos que no dejaron calle!

según me iban a dar a \$10.00 el metro pero nunca me pagaron.

Le digo que de los servicios no sabíamos, hasta después que nos fueron diciendo nuestra responsabilidad. Fue entre nosotros mismos, como al año o dos años que surgieron esas inquietudes, y también por las presiones de Villalobos".

I.T. (Obras Públicas del Mpio. de Los Reyes): "De 1974 a 1980, durante seis años, por parte del Municipio anduve encargado de aplanar -- las calles de San Miguel con una máquina Bulldozer para que pasaran las pipas. Ni colonos ni fraccionadores hicieron caso de ese trabajo... De los que trabajaron en la escuela, un 75% fue mano de obra de la colonia, pero varios fraccionadores metieron bastante dinero".

Fraccionador K.: * "A mi camión le monté una pipa y llevaba agua a la colonia, había gente muy pobre que no podía pagar pero que necesitaba el agua, yo le decía a mi hijo 'llénales el tambo', y es que yo nada más veía a su montón de niños. La pipa no dejaba, ahora sí como dicen lo hacía por amor... y también para ocupar a mis hijos en vez de que anduvieran por ahí. Se nos desbarrancó dos veces y se volió. Había que cambiarle muelles seguidito, ya ve cómo está el camino. -- Luego la gente decía 'esos piperos nada más vienen a hacerse ricos con nosotros'.

R. Ch. (Colonia de SMT): "los fraccionadores no están metidos en el transporte, en un inicio sí, cuando estaba Guillermo Espinoza (él es lo) y era el presidente de la línea Chimecos (los Rojos), pero estos camiones dejaron de entrar a la colonia desde 1976 por un conflicto con la Asociación [de los colonos de SMT] 7.

(*) Corresponde a los fraccionadores en potencia, es decir, a los que no vendieron.

...Cuando llegué a vivir en San Miguel Teotongo, en 1974, el tambo de agua costaba \$4.00 en la parte baja del cerro, y por parte del Departamento a \$2.00. Actualmente [15 nov. 1981] los piperos se aprovechan de cuando no llega el agua y la venden de \$15.00 a \$20.00".

CH. (Colono y miembro de la Asociación de Residentes de SMT): "Después de la huelga de los piperos a principios del año [1981], los de la Asociación al verse presionados sin agua optaron por comprar una pipa por medio de cooperativa. La cooperativa se formó por un promedio de 500 colonos, algunos aportaron \$500.00, otros \$1,000.00, ... y en abril compraron la pipa para llevar agua a la colonia. Cinco de los piperos viven en la colonia, son colonos; algunos de ellos antes tenían camiones de material, pero vieron que dejaba más las pipas y los cambiaron por éstas. Actualmente ya tenemos agua que fue puesta por parte de la Delegación".

L.D. (Colonia de SMT): "Cuando el problema del agua yo me fui del lado de los piperos. Ellos gastan en refacciones, en llantas y nos traen mejor agua que los del Departamento. Con los piperos pagábamos \$11.00, con los de la Delegación \$10.00. O sea, que la Delegación estaba lucrando con nosotros. Los de la Delegación nos dejaban el agua en las paradas únicamente, y además un tambo por lote. En cambio las pipas nos dejaban los tambos que quisiéramos, agua limpia y en nuestra casa. Inclusive yo tuve un hijo pipero, y se volteó allá arriba por el peligro del cerro. O sea que sí valía la pena el peso [¢] que subieron los piperos. Ahora ya no trabaja ahí mi hijo, porque ya no hay trabajo, porque ya metieron el agua".

Fraaccionador A.: "Actualmente ya se han perdido los valores, las tradiciones en San Miguel Teotongo, si viera antes ¡qué fiestas había-

...Cuando llegué a vivir en San Miguel Teotongo, en 1974, el tambo de agua costaba \$4.00 en la parte baja del cerro, y por parte del Departamento a \$2.00. Actualmente [15 nov. 1981] los piperos se aprovechan de cuando no llega el agua y la venden de \$15.00 a \$20.00".

CH. (Colono y miembro de la Asociación de Residentes de SMT): "Después de la huelga de los piperos a principios del año [1981], los de la Asociación al verse presionados sin agua optaron por comprar una pipa por medio de cooperativa. La cooperativa se formó por un promedio de 500 colonos, algunos aportaron \$500.00, otros \$1,000.00, ... y en abril compraron la pipa para llevar agua a la colonia. Cinco de los piperos viven en la colonia, son colonos; algunos de ellos antes tenían camiones de material, pero vieron que dejaba más las pipas y los cambiaron por éstas. Actualmente ya tenemos agua que fue puesta por parte de la Delegación".

L.D. (Colonia de SMT): "Cuando el problema del agua yo me fui del lado de los piperos. Ellos gastan en refacciones, en llantas y nos traen mejor agua que los del Departamento. Con los piperos pagábamos \$11.00, con los de la Delegación \$10.00. O sea, que la Delegación estaba lucrando con nosotros. Los de la Delegación nos dejaban el agua en las paradas únicamente, y además un tambo por lote. En cambio las pipas nos dejaban los tambos que quisiéramos, agua limpia y en nuestra casa. Inclusive yo tuve un hijo pipero, y se volteó allá arriba por el peligro del cerro. O sea que sí valía la pena el peso [\$] que subieron los piperos. Ahora ya no trabaja ahí mi hijo, porque ya no hay trabajo, porque ya metieron el agua".

Fraccionador A.: "Actualmente ya se han perdido los valores, las tradiciones en San Miguel Teotongo, si viera antes ¡qué fiestones hacía-

mos cada año! Los siete [primeros fraccionadores] fuimos los que gastamos en fiestas, es más que la verdad, pá que le digo que yo solo, gastamos en fiestas para el Señor Santiago Apóstol. El 50% de lo que obtuvimos en la venta [de lotes], aproximadamente es lo que gastamos en fiestas. Nosotros conservábamos las tradiciones".

Fraccionador B.: "La escuela y la Iglesia fue para ganarnos a los colonos. De acuerdo con la necesidad, yo doné pa Iglesia, escuela y mercado voluntariamente como áreas verdes. [Le pregunto si fue por exigencia de los colonos]...fue voluntariamente, ¿que no entiende? Cómo nos iban a exigir, no tenían derecho, no, porque en aquel entonces se les vendió el terreno 'rústico' sin ningún servicio. En el contrato de compra-venta se aceptó de como se vendían esos lotes, y por lo tanto no estamos obligados a hacer ningún servicio aunque sea primordial. La escuela y la Iglesia fue para ganarnos a los colonos. Por eso yo le puedo decir, [ya ebrio adopta seriedad y la actitud de estar dictando una carta] que yo, Rosario Espinoza he dado terrenos para beneficio de la colonia como es: escuelas (en la de abajo [la de Castillo] cooperé económicamente), y en otros lados con terrenos para planteles educativos y un terreno para la creencia de Nuestro Dios, que es una Iglesia que por nombre lleva el terreno denominación 'Rancho', que se encuentra en la misma colonia antes mencionada".

Fraccionador E.: "Ni me han pagado más que el enganche, y después me exigen terreno para panteón, para mercado. No, no les he dado nada".

Fraccionador G.: "Las escuelas, mercados, se hicieron en terrenos ajenos, se los agarraron los colonos, que para áreas verdes. ¿Por qué les íbamos a dar? se les vendió tierra así estéril. Fue clandestino, porque son veinte años por fraccionar sin guarniciones, banquetas..."

Fraccionador D.: "Yo hice un colegio de seis aulas en 1974, para una primaria en Tlalcomocaya. Se hizo cooperación para postes de luz. En ese entonces mi hija Margarita estaba estudiando para Arquitecta y -- ella me ayudó en los planos; luego le dije 'hay que levantar una escuela' y nos pusimos a darle, le dije 'que tenga cinco aulas', luego 'no, mejor seis pá que de una vez se acomplete la primaria. Se metieron mercados (el terreno lo doné el de las Palmas para mercado). Aportación económica para dos escuelas: la de CAPFCE y la de 'Tierra y Libertad' (esa la hicimos entre todos, por eso yo les decía que cada uno hiciera su propio colegio en proporción de lo que habían vendido y así saldrían beneficiados los colonos. ...No, ellos no me solicitaron servicios. No, es que ellos sabían que no podían solicitar los servicios en el precio que se les había dado. No me exigieron, porque yo sabía mi compromiso. Por ser gente humilde se le dió barato el terreno. Me preocupé por el problema educativo para que saliéramos de lo que somos, que fuéramos un poco más letrados".

Fraccionadora H.: "Por desconocer a qué estábamos obligados no dejamos áreas verdes, por ignorancia, porque nosotros no llevábamos el fin de ser fraccionadores*. Así que por temor compramos cinco mil metros, el de Yaultlalpa en \$120,000.00 al contado, el otro en \$80,000.00 se lo compramos a Leonor Pérez de Méndes (familiares de mi esposo), y los donamos a los colonos como áreas verdes. Le dije a Luis [esposo] 'aunque nos quedemos sin nada, porque tarde o temprano nos lo van a exigir

(*) Para demostrar su "buena fe", ella y su esposo comparecieron ante la Ley para que tomara cartas en el asunto; por cierto él se presentó como el fraccionador de los predios de su esposa y de la hermana de ésta, para librarlas de toda culpa. Ver Anexo, documento - págs. 413-414.

las autoridades'. Las áreas verdes las doné el 6 de mayo de 1978, lo entregué a Raúl Martínez Fernández Presidente Municipal de Los Reyes, con copia [y me enseña el documento] al Gobernador Doctor Jorge Jiménez Cantú, con copia para la Oficialía Mayor del Estado, con copia para la Dirección de Obras Públicas del Estado, y con copia para el Licenciado Teófilo Neme, Vocal Ejecutivo de Plan Sagitario. Con Talamantes fui a la colonia a enseñarles a los colonos cuáles eran las áreas verdes. Ahora ya las utilizaron para la escuela. Pero mire, el 1º de mayo del 78 solicitan los colonos áreas verdes a Don Aurelio [fraccionador D] de la Pequeña Propiedad y al Presidente Municipal [de Los Reyes]. El 6 de mayo las entregamos, y el 22 de junio de 78 se nos cita en la Procuraduría del Consumidor ¿cree justo?".

2.4. Formación de grupos y participación política.

Fraccionador A.: "Los otros [fraccionadores] fueron mis discípulos. Ellos me pidieron la oportunidad de vender. Así formamos los 'siete', pero no estábamos asociados, yo estuve solo. Con todos y con ninguno a la vez. Todos eran de Los Reyes. Siempre me han guardado respeto, es lo que les debo, porque en eso [ellos por la tierra] nunca se metieron. Yo era su gestor de ellos, cuando tenían problemas yo los ayudaba. Luego ya tuvieron dinero y pagaron su propio abogado. Le digo que fueron mis discípulos todos esos jóvenes, por eso me respetan aún todavía. Y eran jóvenes de edad y en la venta de terrenos pues yo me inicié desde el 66. Yo encabecé a los 'siete' en 74, y a los 'veintidos' a fines de 74 que es cuando fue todo el mundo a decirme 'pá dejarte paso [a través de los terrenos] déjame vender'. A partir de 1975 -a fines-, comenzaron a desbandarse por conveniencia personal, se separaron por lo de la escuela que decían que yo les exigía coope

ración. Luego ellos hicieron dizque su escuela: dos cuartos comunes como establo. Al separarnos [los fraccionadores] en 75 viene la debilidad del grupo y es cuando se les echan los colonos. ...Sí, si -- coincidíamos en las relaciones con las autoridades, sí porque yo era la clave, yo era el hombre de las relaciones con el gobierno. ...Los 'siete' eran: Chayo, Guillermo Espinoza, Ingeniero Zúñiga (quien tenía una propiedad en Los Reyes, vivía en el D. F., pero no era de -- Los Reyes), Luis Pérez, Aurelio Martínez Espinoza, Domingo Medrano, el hermano de Domingo y su servidor. ...Pertenece a la Asociación de Pequeños Propietarios [de Los Reyes] porque fue el fundador de ella. [Le comento que Don Aurelio se adjudica ser el fundador] Aurelio -- fue Síndico con las glorias de que representaba a los pequeños propietarios mientras yo estaba en la cárcel. ¡Es ruletero ahora! no es de nigrante pero ahí muestra su capacidad".

R.L. (Colono de SMT): "En 1970 forman la Asociación de la Pequeña -- Propiedad (todos le entran, hasta Chayo). Luego se dividen por diferencia de ideas y forman otra Asociación de Pequeños Propietarios donde liderea como presidente Medina. Parte de la gente se pasó con Castillo Neyra (casi, si es que no, lo dejan solo), pero otra gran parte se pasó con Medina (ciento y tantos) [el número de fraccionadores no llega a tanto] o sea 'los buenos', éstos no pelean los límites y le dan por su lado a Villalobos, pero pretenden regresar a la colonia -- (porque son de Los Reyes) a controlar las áreas que rescató la Asociación".

Fraccionador B.: "Castillo nunca me ha asesorado, ni fui su discípulo. El es Licenciado pero no está titulado.

...En un principio nos reuníamos los lunes a las 7 de la noche, nos

reuníamos a veces aquí [en su casa de Los Reyes], luego se cambió de domicilio con Don Adrian Castañeda. Y después ya no; porque cambiaron de opinión y se fueron al local de la Pequeña Propiedad. Entonces ya no fui. No, porque analice y verá que ésto no es 'pequeña propiedad' sino a nivel de negocio, y pequeña propiedad significa que no han vendido. [Le pregunto ¿coincidían en sus relaciones con las autoridades?] No, separación total. Porque nuestro negocio era a nivel comercial y aquí no entraban las autoridades para nada, considerando que las autoridades son a nivel político y esto era a nivel comercial. Otra cosa es Obras Públicas, ahí hay que pagar por la subdivisión - cuando se regularice, aunque sean 3, 4 lotes, 10. Unidos [los fraccionadores] lograríamos más, pero aquí y donde quiera existe el egoísmo y la envidia. Casi nunca me hay apoyado, en cambio yo sí he dado mi apoyo a diferentes personas".

Fraccionador C.: "Si estuviéramos unidos sería mejor, pero uno se desilusiona. Ya hemos estado juntos, hemos jalado para aquí para allá y nada se resuelve".

Fraccionador D.: "Yo fui el que inicié la pequeña propiedad, fui el presidente -pero no como fraccionador- de 75 a 79. Y por elección fue Don Adrián porque yo salí como Síndico Procurador de 79 a 82.

En una Convención cerca de Toluca, yo conocí a Manuel Mancilla cuando la campaña de Jorge Jiménez Cantú. Le dije que era pequeño propietario de Los Reyes la Paz y que quería ingresar a la Pequeña Propiedad. Y él me dijo 'formen una comisión y me vienen a ver para darles instrucciones'.

La Pequeña Propiedad no se mete en política, pero sí se metió era porque yo era Secretario de Conflictos en la CNOP (en 76-79). Porque aún

actualmente las autoridades de aquí [de Los Reyes] y el mismo PRI no nos considera -a los Pequeños Propietarios- maduros.

En la primera invasión (1972) no se pudo hacer nada, fue cuando me invadieron. Pero cuando ya estuvimos en la Pequeña Propiedad, nos calle ron tres invasiones de 300-400 gentes, y con la ayuda del gobierno - del estado de México -por concepto del señor Mancilla- los sacamos; de Policía y Tránsito nos mandaron toda la ayuda, pero fue una gestión mía. Actualmente ya no encabezo a los Pequeños Propietarios. Pero - - unirnos todos sería lo mejor. De los pequeños propietarios sí recibí apoyo, por ejemplo en invasiones [para sacar del terreno a los invasores]. En cambio de los fraccionadores* no, nunca se preocupan, esa es la verdad. Les he dado apoyo a pequeños propietarios solamente; en las invasiones y en los recibimientos de algún representante del estado de México. Proporcionaba mantas y uno o dos carros".

Fraccionadora H.: "Una sola organización sería lo mejor ¡Ah, claro - que sí!, pero ahí está lo difícil: que los más grandes (Castillo y Rosario) quieren acabar a los más chicos, ellos se creen más, tienen - más influencias, tienen otro ambiente político; y su mal comportamiento. Además no nos conviene unirnos a ellos porque así tenemos menos - cargos, ya que los de ellos nos los cargarían".

Fraccionador E.: "Cada quien se rasca con sus propias uñas. Tenemos - miedo de que nos jalen a la cárcel si vamos juntos a defender a alguno, por eso, por miedo, cada quien por su lado".

Fraccionador G.: "Actualmente tengo el cargo de representar [presidente] a los Pequeños Propietarios que han visto afectados sus inte-

(*) Se refiere a los que compraron más extensión de tierra para vender.

reses, y para protección de mis propios intereses. Actualmente somos 83. Pero no hay ninguna organización que pueda respaldar".

Fraccionador K.: "A los Pequeños Propietarios no les conviene que los que no vendimos nos salgamos de ahí [de la Pequeña Propiedad], porque ellos sí fraccionaron, ellos son los del problema, nosotros no. - Tal es el caso de Doña Teresita, Conrado, ¡y más! ellos sí fraccionaron, como quien dice penden de un hilo.

En una reunión nos dijo Don Adrian 'saben que para los que no vendieron ya no hay ninguna solución*', así que búsqúenle por otro lado'. Así que se formó otro grupo (en oct. del 81) con este muchacho Miguel Angel, otro grupo de los que no habían vendido. Entonces Don Adrián se quejó, que éramos separatistas, yo me quedé".

Fraccionadora H.: "Estamos en la Asociación de Pequeños Propietarios ora sí que por conveniencia. Porque vemos que nuestra Asociación está registrada al Partido [PRI] y podemos encontrar una solución favorable. Y sobre todo por estar adherida a la Confederación de Pequeña Propiedad, es la que nos ha dado apoyo, nos ha abierto las puertas en todas las Dependencias del gobierno.

En un principio nadie nos ayudaba. Cuando yo recuerdo que llevaron a mi esposo a la cárcel no nos ayudaron [los otros fraccionadores], - dimos \$60 mil pesos para que lo dejaran en libertad. En cambio últimamente hemos tenido ayuda a través de la Asociación [de la Pequeña Propiedad], y uno se siente obligado a apoyar para que uno reciba apoyo. Y hemos apoyado a todos, a Francisco Pérez cuando le falsificaron su firma** fuimos a pedir que lo dejaran en libertad".

(*) De que les paguen o devuelvan sus tierras.

(**) Aseguran que alguien vendió a nombre de él, cuando ya estaba prohibido fraccionar.

Fraccionador I.: "Una vez se llevaron al bote a mi hermano cuando íbamos a cobrar en San Miguel. Nos ayudaron los de la Pequeña Propiedad y lo sacamos. Y es que los colonos [de SMT] se sienten fuertes con los líderes que hay allá, están bien agarrados con Villalobos".

Fraccionador J.: "Pertenezco solamente a la Asociación [de la Pequeña Propiedad] que se supone que no debemos ser fraccionadores. Pertenecesco ahí por compromiso moral que obtuve con ellos desde antes que me invadieran [los locatarios del mercado]. Y soy secretario desde el 80. Aunque últimamente ya no voy porque nadie coopera, unos por desidia, otros porque rompen la promesa de no vender. [LE pregunto ¿no cree que una sola organización sería más favorable?] ¿Cuál otra? Ésta es la única. Yo creo que con ésta es más que suficiente, porque esto es a nivel nacional, Don Salomón Faz nos ha ayudado mucho.

De parte de los fraccionadores sí he recibido apoyo, sí moralmente -- ¿verdad? 'abusado', 'ten cuidado', 'estoy contigo hermano', es siempre lo que dicen ¿o no?".

Fraccionador K.: "Asisto a la Pequeña Propiedad desde junio de 1981, ahí estamos los que son pequeños propietarios y que han vendido y, los que no hemos vendido. Asisto ahí porque no me gusta andar de aquí para allá. No me gusta mucho pero me aguanto, si fuera limpia...

Don Adrian nos avisó que los de Nonoalco nos querían comprar, y ahí vamos hasta Nonoalco con todos nuestros papeles, y resultó que querían que les donáramos! ¡pá donar mejor a mis hijos! Así que ya no hubo ningún acuerdo, y se formó otro grupo, de los que no vendimos".

Fraccionadora L.: "Ahora ya tiene 3, 4 meses* que ya no voy a la Peque

(*) Esta entrevista se realizó el 13 de octubre de 1982.

ña Propiedad, ya me cansé de que nada se arregle, de que nada más nos traigan de aquí para allá, yo creo que por eso mucha gente se ha decepcionado y por eso ya no asiste a las reuniones, antes se llenaba, iban como 70, 80 gentes [desde septiembre y octubre que he asistido a las reuniones van cerca de 20 personas nada más]. Muchos de los pequeños propietarios no tienen en orden sus papeles por eso no pueden ir a reclamar a la Delegación. Por eso la otra Reyna [Reyna Alonso Medina] y yo, y otros dos compañeros con Don Adrián, íbamos a todas partes a tratar de arreglar nuestro asunto, los demás no iban por que tenían miedo -habían fraccionado y no tenían bien sus papeles-. Ahora ando por mi cuenta tratando de arreglar el asunto. Ahora estoy yendo junto con la otra Reyna a la Delegación de Iztapalapa".

Fraccionador M.: "Encabezo, desde octubre de 81 más o menos, un pequeño grupo que nos reunimos para que los gastos de los trámites sean menores. [Me enseña una lista], mire aquí estamos todos los que no hemos vendido y que nos vimos afectados*. El otro grupo, el de Don Adrián y demás pequeños propietarios, es de fraccionadores, la mayoría que está ahí son fraccionadores, y nosotros no semos. Por eso formamos otro grupo. Algunos de los de aquí de la lista también asisten con Don Adrián, yo cómo se los voy a impedir si de lo que se trata es de arreglar el problema.

Paula Serrano de Medina es la afectada por la Delegación para la ruta 100 [para la terminal de camiones de la ruta 100, en las Torres de SMT], y así habemos muchos afectados".

Participación política.

Fraccionador A.: "He pertenecido al PRI desde 1952, por vocación y co

(*) Ver Anexo: lista de los afectados e integrantes de este grupo.

vicción. ¡Nunca he sido nada! pero después de tantos años espero algo, le he servido al Partido 30 años, el que persevera alcanza. Mis labores en el Partido han sido de asesor del Comité Municipal. Hice mi servicio social en 1966 (por mi carrera de Leyes) aquí en Los Reyes siendo Presidente Municipal Adrián Castañeda. Sigo siendo del PRI porque la ideología me interesa, porque está basada en la Revolución. - Ser Presidente Municipal no me interesa, mejor que ahí estén los amigos. Mi sueño ha sido estar en la Cámara, ser Diputado. Cuando le quise dar en la torre a los caciques me fui en contra del ciudadano que apoyaba el PRI (en 1972) -mi familiar-, y me fui al -- PARM apoyando al Arquitecto Espinoza, y es la única fecha que aquí en Los Reyes ha perdido el PRI. Hay dos grupos políticos aquí en Los Reyes, yo pertenezco a uno: al que nos dicen 'las cochambres' pero hacemos labor social. Según ellos [el otro grupo] 'las poquianchis' que muy buenos ¡y no hacen nada! El egoísmo no va conmigo, yo comulgo con todos aunque ellos no comulguen conmigo. De chico pertenecía al otro grupo, pero a los 17 años me di cuenta que el mejor era el otro, y -- ahí le sigo. Formamos aquí un grupo muy revolucionario, que queremos educación para el pueblo, pues siempre se les ponen trabas a la gente pobre a la clase más amolada. Jiménez Cantú aquí nunca puso ni ha puesto un pie, porque sabe que la gente lo va a abuchear porque no ha cumplido con lo que dijo. Prometió pero hasta ahí. Me acuerdo que un día hicimos un movimiento revolucionario y estuvimos gritándoles a las -- autoridades y haciendo demagogia, en fin... Va a ver, la voy a presentar con ese grupo revolucionario, y con algunos viejecitos de 80 años que conocen todo lo que ahora es San Miguel [Teotongo].

Mire mi credencial, es de 1973-76, vea: Cámara de Senadores. Es de -- cuando era Asesor Técnico del Senador Bruno del Río Cruz. Me proponían

hace poco para presidente de la Cruz Roja en Los Reyes pero no aceptó porque eso se desvía de mi profesión, no va con lo mío, me coartaría mis realizaciones; ahí debe estar un Doctor no alguien que litigia, por eso estamos como estamos. Primero Dios y mis metas son más altas, yo espero ser Diputado o Senador para litigar como me gusta, realizar me en mi profesión. Y para eso necesito una mujer preparada a mi lado que entienda los problemas que surjan, que me ayude a resolverlos a salir adelante, por eso estos años se ha ido preparando ella [su esposa, quien actualmente está terminando la carrera de Leyes en la UNAM] y yo la he impulsado para cuando llegue el momento.

Cuando fui peón de albañil me prometí que algún día iba a trabajar en una Dependencia Federal, que algún día iba a llegar lejos".

E.C. (Esposa de Fraccionador A): "Mi cuñada -la que conoció en el local [del PRI en Los Reyes], ya es Diputada por el Distrito de por acá, que llega hasta Teotihuacán y abarca quién sabe cuántos municipios".

G.A.P. (Presidente Municipal de Los Reyes la Paz, desde 1982, finaliza en 1984): "Los que vendieron en San Miguel, aquí [en Los Reyes], han participado muy poco. Bien o mal ya hicieron dinero y con los problemas que tienen ya se van a descansar. Otros como mi compañera Ana que es Diputada Suplente -no por ser fraccionadora sino porque la apoya un equipo de gentes-, pertenece a un Partido y ese Partido es el que la propone y apoya".

C.C. (Hija de fraccionador G., y miembro activista del Movimiento de las Juventudes Revolucionarias, en Los Reyes): "Castillo Neyra estuvo con 'las cochambres' desde el principio, pues él anduvo con lo del -

agua*, y es así como contando con la seguridad de que alguien gritara por él que empezó a fraccionar sin licencia, sin inversión porque eso requería mucho dinero. ...Las cabezas de la mafia de 'las cochambres' son: Ana Castillo, Margarita Cerón, Maricela Cerón, Luis Cerón, Consuelo Hernández, María Mata, ... Cuando entró Alcántara para Presidente Municipal hubo un enfrentamiento del pueblo contra 'las cochambres'; hubo heridos por tal de que no entrara Alcántara porque la gente ya estaba harta de 'las cochambres'. [La verdad es que son distintas -- facciones que se pelean el poder y lo económico dentro del Municipio]."

Fraccionador B.: "Jamás he pertenecido a un partido. Porque yo quiero ser feliz y no deberle al pueblo nada, que no me digan después 'antes no tenías nada y ahora tienes una camioneta y esa camioneta se la debes al pueblo'. Nunca he pertenecido a ningún partido, aunque me ha solicitado el PRI -bueno no directamente- pero sí a nivel de vecinos que me han venido a proponer, pero no he aceptado".

Fraccionador C.: "No, nunca he estado en algún partido. Soy independiente, siempre me ha gustado ser independiente. Les doy apoyo a mis amigos cuando vienen a verme que si les ayudo, yo les digo que con cuánto y ya les doy. Cuando estuvo mi compadre Fidencio de Presidente Municipal también venía a pedirme ayuda, y yo le conseguía las firmas cuando me pedía mi compadrito firmas. ¿Meterme en la política? no, -- son puros problemas. Mire, aquí hay un grupo de mujeres muy escandalosas, dizque revolucionarias y dan mucha lata, ellas tienen más poder que los Presidentes [Municipales] **".

(*) A principios de los 70s, el pueblo de Los Reyes se opuso en un principio a que se llevaran el agua a Netzahualcoyotl, Iztapalapa y D. F.

(**) Este fraccionador C, es tío directo del actual Presidente Municipal de Los Reyes la Paz.

Fraccionador D: "Pertenezco al PRI desde 1952 hasta la fecha. Por ser el partido del pueblo y por ser revolucionario. He sido Jefe de Manzanilla, Presidente del Consejo de Colaboradores, Tesorero del mismo, Presidente de Casillas casi todo el tiempo, Secretario de Conflictos de la CNOP, Síndico Procurador (en 79-82), Tercer Regidor en Los Reyes en el tiempo de Alfredo Neyra, y otros más. Ahora casi ya no me interesa, pero cuando estaba más joven quería ser Diputado".

Fraccionador E: "Soy del PRI desde 1959; porque hay que ser de una línea, hay que pertenecer a un partido como tener una religión. He sido Vocal de Junta de Mejoras, Presidente de Casillas, Secretario de Casillas, Secretario de la Central Campesina Independiente en 1973, Cándido Méndes Tolentino fue mi jefe, él organizaba gente que no tenía donde vivir se organizaban y (sic) invadían. ¡Huy si he sido muchas cosas! soy presidente de un grupo de charros [me le quedo viendo sorprendida y entonces enfatiza] de luces aquí en el Municipio, somos cuatro grupos de charros, yo bailo cada año el día de Carnaval, el traje pesa mucho [me lo enseña con mucho orgullo] está bordado con hilos de oro hace cuatro años me costó 40 mil pesos [1978], ahorita ha de andar por los 70.

En 1973 jugué para Presidente Municipal y perdí con Cerón. Así de inmediato como me ve yo ya tenía mi plan de trabajo, mi plan fue: poner telegrafos, teléfonos, los puentes para cruzar la gente -que ahora ya están-, pavimentar las calles. Pero me ganó Cerón, él gritó más y permitió que se llevaran el agua de Los Reyes. A mí me apoyaba la Central Campesina Independiente, Cándido me decía 'de donde quieras gente la mando traer', y venía gente de a montones que me apoyaban, en ese tipo gasté \$150 mil en la pura campaña, cada camión me salía en \$3 mil y tenían que ser de menos 6 camiones, y darles a todos de comer, nada

más haga las cuentas. Luego dejé la política y regresé a mis terrenos que le encargue a Conrado [Molina]. En 79, cuando ya se me habían acabado los terrenos, entonces agarré la cosa de Presidente, fui Presidente del Frente Nacional de Colonias Populares, Asociación Civil, aquí en Los Reyes, nombramiento hecho por Relaciones Exteriores de 1979-80, fueron tres años. Y pienso volver a jugar para Presidente Municipal, todavía estoy joven, todavía tengo muchas inquietudes, aunque ya está caro hay que gastar mucho en la campaña, pero si no lo soy me queda la satisfacción que lo fui a nivel nacional, eso de ser Presidente del Frente Nacional de Colonias Populares A. C. es mucho más importante, más grande, más gente, fíjese luego llegaba algún lugar y la gente me daba recibimiento: me daban de comer, me daban mi pulquito, porque sabían que me tenían que atender bien, que yo les iba a conseguir un sello a sus peticiones, que yo iba a solicitarles que se les resolvieran sus problemas, yo viajaba a muchos lugares porque era a nivel nacional. No que este puestecito es para aquí nomás. En 1971 yo fui Secretario de Bienes Comunales y trabajé por mi comunidad (sic). Ahora me proponen para Presidente de Bienes Comunales porque saben que yo he luchado porque no haya lucro, y el señor Eliseo Vázquez con tanto año que lleva ha hecho lucro (él solito se autonombra). Lo mío sería para el próximo año, desde el año pasado lo solicité a la Presidencia de la República, para que destituyeran a Eliseo, y yo lo puedo sacar cuando me decida. Como decía mi abuelo: de los tonos se olvidan, de los ca...nijos se acuerdan. Yo prefiero que me recuerden".

E.V. (Presidente de Bienes Comunales...): "Vicente es mi compadrito de grado, con esos compadres para qué quiero enemigos. Fue mi Secreta

rio General de 1971 a 76 de la CNC. En 76 se cambió a la CCI siendo de la CNC, le dije 'oye compadre ya ni la amuelas'".

Fraccionador G.: "Pertenezco al PRI desde la edad de 18 años, porque así me ha convenido, no tengo ninguna razón, ya es por costumbre. Por parte de la Asociación de la Pequeña Propiedad seguimos perteneciendo al PRI. En 1964 - 66 fui Presidente Municipal, hice muchas obras para el pueblo durante mi período con \$350 mil pesos por año o sea, un millón de presupuesto para los tres años. Ahora son 39 millones de pesos para el presupuesto (para los tres años) y no se hace nada. He estado nominado nuevamente para Presidente Municipal por el PRI [1981]. En noviembre de 1972, para que no entrara gente de 'las cochambres' que querían para Presidente Municipal y lo tenían postulado por parte del PRI, les pusimos un contrincante apoyado por el PARM y a mí me pusieron como Síndico aunque no lo iba a ser sino para apoyar por medio del PARM al candidato con tal de que no saliera gente de 'las cochambres'. Ganó nuestro partido pero no le dieron crédito, dijeron que por los conflictos mejor proponían un interino y nos lo pusieron por medio año. Ahora que me proponían para Presidente Municipal, y también para cuando Suplente de Diputado [1982], 'las cochambres' me fueron a poner mal a Toluca -al Partido-, diciendo que yo había traicionado al Partido, que yo me había ido al PARM, entonces el PRI me retiró la postulación, pero yo nunca los traicioné, sino que como les dije - trataron de ponernos a la gente que ha sido corrupta, que ha estado en la cárcel y que lo premian asignándonoslo como Presidente. Dígame ¿qué es eso? yo por eso me he decepcionado mucho del gobierno de México. -- Ahí tiene a Ana como Diputada Suplente y Castillo pronto también lo será. Pero Ana no llega a la Presidencia de aquí pues tanto la ha reclamado la tierra que se la vamos a dar...".

Fraccionadora H: "Actualmente pertenezco al PRI nada más, es el que ha ce y deshace. Y antes al PAN. Al PAN ya tiene muchos años desde que soy ciudadana; la mujer antes no participaba, y yo me metí porque ví que ellos (los hombres) hacían y deshacían. A veces [en la Pequeña Propiedad] no me nombran para las comisiones pero yo voy, me gusta enterarme. Yo veo una gran deficiencia en el Partido [en el PRI] también en el PAN, y es que no nos preparan, no nos dan información, ahí nada más a uno lo avientan, me acuerdo que en el PAN nomás me decían: 'te toca comisión a tal lado', pero no nos decían 'habla así'. Durante años pertencí al PAN, hasta ahora con la Pequeña Propiedad cambié, ¡y aquí nos tiene! No le digo ¡ahora hasta ya andamos en el PRI! Una sola vez he representado al PRI en una casilla, pero he sido representante del Partido en asambleas y ahora como Delegada Femenil de la Asociación [de la Pequeña Propiedad] y anexada al Partido. Como mis papás se acuestan ya tarde ven las noticias en la tele, luego les ando preguntando que me enteren de las noticias, de lo que está pasando. Dios me ha dado oportunidad de meterme en todo". Estoy en lo político, en lo social, en lo religioso, estoy en todo donde hay problemas".

Fraccionador I: "Pertenezco nomás al PRI, desde 1970, porque luego nos llaman de aquí porque somos del pueblo. [Le pregunto si aspira a hacer carrera política] pues sí aspiro, pero no tenemos tiempo de andar por aquí, nuestros recursos no nos dan tiempo, para eso se requiere tener dinero, no que uno deja de trabajar y ya no come".

2.5. Relaciones con las autoridades.

R. CH. (Colona de SMT): [En mayo de 1980, esta persona dirigió una in

(*) Actualmente esta fraccionadora tiene 53 años de edad.

vasión con 60 personas en la parte denominada Ranchito, SMT_7 "fue por defenderlos a los que ya habían pagado su dinero al fraccionador, entonces se presentó Guillermo Espinoza con el Barapem y nos golpearon, yo recurrí a la Delegación [de Iztapalapa] y ahí me detuvieron, ¡bah! al día siguiente me dejó salir el subdelegado Quiróz. Entonces Margarito [colono y antiguo líder en SMT_7] empezó a invadir y otros también".

F.M.Q. (Subdelegado Jurídico y de Gobernación de Iztapalapa, de 1976 a 1982): "A los fraccionadores, no les debe uno tocar sus intereses, -- ellos piensan a nivel de cifras, de sumas. Mientras yo no les toco su terreno -no me inmiscuyo en sus cosas-, ¡ah! 'el Licenciado Mendoza es a toda madre, es muy místico muy oriental, muy buda (sic), muy cuate, muy culto, es un gran catedrático', etcétera. Pero en cuanto les muevo el agua: 'algo quiere, es un corrupto, un mujeriego, se ha hecho rico, no hace nada para la Delegación, si tiene un Volkswagen es porque todo lo despilfarra en los gallos', etcétera".

L.D. (Colona de SMT): "Pues si las autoridades los apoyan ¡qué bueno! Pues gracias a que hubo fraccionadores, tengo yo casa. Gracias a ellos tenemos un patrimonio para mis hijos".

Fraccionador A.: "La zona de los toreros^{*} le corresponde a mi compadre Luis Pérez, tenían mayor número de terrenos y lo hicieron con criterio propio, y ahí puede compararse con su servidor donde yo vendí: Flores Magón, Siqueiros, Diego Rivera, Licenciado Benito Juárez, ¡ah! y ahorita que me acuerdo le voy a platicar algo que le va a interesar: ¿ha visto la calle Plazuela 29 de julio de 1973^{**}? ¿sabe por qué le puse esa fecha a la calle? porque es la fecha en que detuvieron a todos los frag

(*) A toda esta parte, el fraccionador C, les puso a las calles solamente nombre de toreros: Manolo Martínez, Eloy Cavazos, etc.

(**) La calle se llama "29 de julio" y se encuentra en la parte baja de SMT, entre las calles: Continental, Hank González y Ramos Millán.

cionadores del estado de México por no tener licencia para fraccionar. Llegaron dos helicópteros, jips, en forma muy espectacular llegaron a San Miguel. Entonces habíamos como siete [fraccionadores]. Llegaron a cargo de un tal Capitán Naranjo del estado de México, venían de Toluca. En aquel entonces yo tenía un Mustang rojo 1969 con capote negro. Yo estaba parado al lado del carro cuando ellos llegaron -el resto de los siete no estaban ahí sino más adelante-, me preguntaron si yo era Castillo Neyra, les dije 'no, él está allá' señalándoles arriba del carro. Y ellos se fueron trás él. Detuvieron a los otros, pero no daban conmigo. Entonces alguien les dijo que yo era, me señalaron y que los veo venir de lejos, y que abro la cajuela y me meto. En eso iba pasando un cuate al que le había vendido, y me ve, entonces le dije 'diles que me fui por allá, que tú eres mi chofer'. Entonces que regresan por mí y que les dice este cuate -que después fue mi chofer- y se fueron a buscarme. Así detuvieron a los otros y a mí no. ¿Y sabe por qué me escondí? porque estando fuera del tambo me podía mover y sacarlos, adentro no hubiera podido hacerlo, y luego quién nos saca, en cambio así me moví y los saqué.

Pero el 30 de junio de 1977, caí con Chayo al botellón y los demás me dejaron morir solo. A ellos les llamaron a la Delegación -entonces ya éramos 22, y asustados por las circunstancias se anexan al D.F., y les ofrecen garantías como es el hecho de seguir vendiendo "bajo el agua". Al salir del tambo el 14 de julio me entero de su traición de la cual yo no estaba de acuerdo, entonces en la primera reunión nos separamos. Yo no quise ser traidor y ceder la situación de la jurisdicción, jamás me vendí para que San Miguel Teotongo fuera D. F.; eso es traicionar a Los Reyes, a mi pueblo. Me proponía la Delegada Martha Andrade que Iztapalapa me recibía con los brazos abiertos, que yo podía seguir ven--

diendo "bajo el agua" siempre y cuando aceptara ser del D. F., y yo - le dije que no me importaba tanto mi capital sino mi nombre, porque algún día mis hijos se dedicarían a la política y por ahí habría gente - que le echara en cara 'tu padre fue un traidor'.

A Iztapalapa le interesa San Miguel por la cuestión del erario, y es - que sus arcas andan fallonas. Además Iztapalapa ya no cuenta con reser- vas territoriales, vea usted misma: cerca de San Miguel a un lado, Iz- tapalapa está tirando la basura, está creando un basurero, y que luego, después ese suelo pueden formarlo 'parque nacional'".

F.M.Q. (Subdelegado de Iztapalapa): "Doscientos sesenta fraccionadores clandestinos fueron procesados durante los seis años, en todo Iztapala- pa, y se les consignó por seis años debido al fraude. Supongamos que - los que vendieron, vendieron inocentemente. Porque eso es falso, nadie es inocente si están recibiendo lana, ellos conocían su culpa, sabían que la venta era fraudulenta: sin escuelas, calles, luz, etcétera, sin los servicios elementales. Aquí vinieron conmigo 80 de ellos, de San - Miguel, y a excepción de 4 los demás no tenían sus papeles en orden. - Solo 4 tenían escrituras registradas en el Registro Público de la Pro- piedad en Texcoco. Entonces nosotros instamos a los colonos a ya no se- gu' pagando a los fraudulentos. En este caso -San Miguel Teotongo- pr- m estaban los colonos, atender a sus necesidades dejando a un lado el conflicto de los límites, que dado el engorro y embrollo en que se encuentra el asunto a nivel burocrático esto tendrá resolución dentro de 10 ó 20 años".

E.C. (Esposa del fraccionador A): "Mi cuñada con los terrenos que le pa- só Alfredo hizo hartos dólares, hasta se compró sus carros de sitio con todo y concesiones. Cuando Alfredo cayó en la cárcel, ella no salía, e

escondía en su casa. Vendió un carro con todo y concesión para ayudar a Alfredo. Y es que ya ve nada más cae un fraccionador en la cárcel y le quieren sacar hasta los ojos, porque según creen ha hecho harto dinero. En ese entonces cuando mi marido cayó, al mes y medio cayó Chayo. Fue una época en que hicieron redada de los fraccionadores. Yo iba a ver a Alfredo y rete hartos fraccionadores que había. Como nada más se permitía dejarle \$300.00 diarios a los que estaban detenidos, nos las arreglábamos para yo dejarle \$300.00 y mi cuñada otros \$300.00. Así ya eran \$600.00 diarios. Y es que ahí adentro todo es muy caro y como también estaba Félix Barra García (el de la Reforma Agraria), mi marido a veces tenía que invitar que unos camarones, que el café, y así. En esos días también cayó otro fraccionador pero ese sí era de lucro*, había hecho mucho dinero vendiendo, y mire traía sus fajotes de dinero - ¿a ver cómo le hacía para que le dejaran tener tanto dinero adentro? No, sí con dinero... con decirle que él salió antes que cayera Chayo!"

E.V.G. (Presidente de Bienes Comunales...): "Lo de los límites es una cuestión política más que nada, es cuestión de que se dé un golpe político por parte de algún grande y se solucione el asunto".

I.T. (Obras Públicas...): "Martha Andrade les llamó a todos los fraccionadores en 73-74 casi muy reciente, para comprarles los terrenos (muy barato) y en vez de barracas hacer zonas residenciales los nombró condominios.

Villalobos [posterior Delegado] por medio de la Delegación estaba haciendo tratos con Don Adrián ahora recientemente, antes los metía en la cárcel. Tratos para comprarles las zonas que quedaban. Este lunes -

(*) Les llaman así a los de inmobiliarias.

pasado fue una comisión a verlo y los mandó a una constructora, pero les quería comprar con facilidades y entonces no llegaron a un acuerdo. Quiere los terrenos baldíos; se ha comprobado que esto es negocio 100% de Villalobos.

A Elías Castañeda se lo llevaron con todo y tractor (andaba sembrando) a la cárcel por parte de Villalobos, luego le expropiaron esas tierras para la escuela enfrente del mercado, al lado de donde vive Emilio. Varias veces fueron a ver a Hank González los fraccionadores cuando apenas estaban vendiendo. El les decía 'vendanle con facilidades a los pobres y echen para afuera a los invasores', nos mandaba a que fuéramos al Barapem y al Ministerio Público de Los Reyes. Y ya cuando regresaban los fraccionadores de verlo, ya estaban los agentes judiciales esperándolos (de parte de la Delegada Martha), les sacaban que los \$5, \$10, hasta \$50 mil pesos o los metían al bote; y esto era cada mes, ya tenían su minita. Los fraccionadores ya ni llegaban a sus casas, sino que se quedaban en hotel y me mandaban a que yo avisara a sus casas, para llevarles una muda (de ropa) al hotel".

E.C. (Esposa de fraccionador A): "Mi esposo todavía tiene un juicio de amparo que todavía no lo gana, él estuvo en el Reclusorio Oriente. Tuvimos que meter como \$50 mil pesos para que le dieran trato especial -hasta los agentes lo sacaban a comer a la calle. Fue porque díjese los terrenos eran de Iztapalapa, pero Hank González cuando estaba gobernador en el estado de México decía que esos terrenos los iba ganar para el estado, luego que ya estaba en el Departamento del Distrito Federal dijo lo contrario pero no lo ha hecho muy claro, de manera formal, porque sabe que lo primero lo hizo público y quedaría mal con los de acá. Si, mi esposo ha estado varias veces detenido".

Fraccionador A: "Contra mí ha habido acción judicial, acción penal.

Por parte de la Delegada Martha Andrade y en Toluca por violar la ley de fraccionamientos del D. F., artículos 4, 5 y 10, mire [y me enseña un citatorio]*. En cuanto a la actitud de las autoridades en general se puede decir que el 90% ha sido buena; desde luego cuando han llegado mis amigos al poder [Municipal]. En Toluca siempre me han ayudado, el Profesor Hank González nos dió oportunidad de vender.

En la época de Echeverría estaba mi amigo y compañero Eladio Ramírez (actual Senador por el estado de Oaxaca) fue de apoyo, por las múltiples gestiones a favor de la comunidad".

Fraccionador B: "No hay apoyo, ni del estado ni del D.F. Martha Andrade de la Delegada de Iztapalapa quería comprarnos como D. F. y no quisimos, nos prometía escuelas con el fin de posteriormente ella tener el mando sobre esos terrenos y después hacer de esos terrenos una colonia a nivel residencial. Nos dijo que no se podía fraccionar y le dijimos que no era D.F. sino estado de México, estado libre y soberano. Pero no ha cambiado, es el mismo ataque. Yo pienso y considero que eso es a nivel político y de plano digo: ¡pura rata pantionera! porque el ratero número uno es el Presidente, los demás los agarran para alcahuetes. La Delegación nos impidió vender a todos, porque se querían adjudicar esas propiedades haciéndonos creer que esos terrenos no eran de nadie, pero afortunadamente tenemos escrituras debidamente registradas ante el Registro Público de la Propiedad y firmadas ante un notario correspondiente (de Texcoco), y adjudicándolas a Los Reyes la Paz. Me acuerdo cuando estuve frente a Villalobos, nada me pudo hacer, mis papeles estaban en orden, y además mi abogado estaba ahí:

(*) Ver Anexo: pág. 416.

Antonio Saucedo López el Director de la Defensa Nacional [??] ¡nada más! ya se imagina en cuánto me salió, pero a mí no me importa lo -- que cueste, con que sea el mejor abogado lo demás es lo de menos. Pero no tuvimos apoyo por la envidia. Y al contrario, a los que apoyaron fue a los colonos, les decían que no nos pagaran. La gente de -- ahí [los colonos de SMT] es malagradecida, es gente que ya ni se acuerda y debería de decir 'por ese hombre estamos aquí, ¿sino dónde estaríamos? ¡pagando renta como ratones!. La gente ruda fue la que no me pagó; yo nada más los veo viviendo muy agusto ¿conchudotes! sin pagarme ¡¡hijos de la chingada!! [Para bajar de tono le pregunto si se ha dado alguna variación en la actitud de las autoridades con respecto a "ustedes"]*. No, Yo pienso que al perro no lo matan dos veces, una sola vez muere. Por eso hoy en día, tanto las autoridades de la Delegación, como las del Municipio no se han metido conmigo, porque el día que nuevamente se metan conmigo, yo soy el primero que los denuncio".

A.Q. (Ex-colona de SMT): "A Chayo se lo llevaron los granaderos por el fraude tanto al gobierno como a nosotros, porque eran terrenos de la Nación, pero con el mismo dinero de nosotros salió del bote" [con el dinero que cobró por los terrenos].

Fraccionador A.: "Hasta ahorita nuestras relaciones con las autoridades han sido buenas, ya van tres periodos que ganamos, los dos últimos [periodos de Presidentes Municipales en Los Reyes], y han ganado puros amigos. Son gente humilde, gente de aquí del pueblo como yo,

(*) Fue muy importante en las entrevistas evitar la palabra "fraccionador" puesto que ellos se consideran "pequeños propietarios", aquí la pregunta 9.6 del cuestionario "A" decía: "...se ha dado alguna variación en la actitud de las autoridades con respecto a los fraccionadores?".

pero que nos hemos esforzado por estudiar y ser profesionistas. Nada más que los dos anteriores que quedaron nos traicionaron; éste no, éste marcha bien, es mi compadre y logramos que ganara, hasta ahorita - ha jalado bien, y está rodeado de todos los del grupo".

Fraccionador C.: "Qué nos iban a ayudar a que nos pagaran los colonos, primero allá en el estado, luego acá en la Delegación con Villalobos, pero nada. Alcántara [Presidente Municipal] ya va para el año y no ha hecho nada por nosotros; no se ve claro. Y los colonos no nos quieren pagar, me da coraje. Aunque le diré, el que haya nacido San Miguel me da gusto y me da coraje. Gusto porque tengo muchos hijos allá: les dí dónde vivir. Y coraje porque uno no se esperaba que le fueran a pagar así".

Fraccionador D.: "Las autoridades nunca me han molestado. Ni del estado, ni del Municipio, ni Delegación. He recibido apoyo tanto del estado como del Distrito. Bueno, tanto como apoyo no, nos orientaban, - principalmente cuando estuvo Marthita Andrade del Rosal, nos orientaba, siempre nos decía 'ya no sigan vendiendo, lo que ya vendieron hasta ahí, y les vamos a ayudar para que les paguen'. Luego después hicimos un convenio con Villalobos: que no se vendería un lote más en - - 1977, fue en su primer año de Villalobos y sí se le cumplió al señor. Y es que para poder vender no nos registramos ni en la Delegación ni en el estado".

Fraccionadora H.: "Urquiza* en 73 pidió \$20 mil pesos para regularizar [la tenencia de la tierra]. Le hacían hasta como 'Santo' sus comidas allá arriba en San Miguel, y a los que no le daban los \$20 mil

(*) Licenciado Rodolfo Flores Urquiza, en ese entonces trabajaba en el gobierno del estado. Posteriormente, en el sexenio de López Portillo fue Subdirector de la Tenencia de la Tierra.

-les hizo firmar letras- y se cumplía el término, el plazo y no le -cumplían, los embargaba, a Don Aurelio le quitó su carro. Y Anita y Castillo riéndose de los tontos, que según ellos daban pero no, ellos eran amigos de Urquiza por eso lo trajeron [a SMT]. También nos pedían cooperación para la comida de Urquiza, y ahí firmaron todos para que se les regularizara, yo no fui; a los cuatro días me vinieron a ver que fuéramos a ver a Urquiza, fuimos a un restaurante, nos dieron cafecito, y Rosario se sentó a mi lado y me dijo 'ya firmale', yo no quise firmar porque todavía faltaban como 50 que firmaran, no quise firmar hasta que viera yo claro. El Licenciado Urquiza me presionó y yo me negué, él dijo que de todos modos nos iba a chingar. A los dos meses o tres o cuatro, llegaron los embargos: que máquinas, radios, televisores. Se llevó más de \$118 mil pesos de los que le dieron dinero -de los que firmaron-. A Don Aurelio que ya había dado \$8 mil pesos de todos modos le quitaron el carro. ...Ahora que usted me entera que Urquiza está de Subdirector de la Tenencia de la Tierra es de temerle, porque ¿qué beneficio nos puede traer?".

R.F.U. (Subdirector de la Dirección de la Tenencia de la Tierra del estado de México): "El otro día ví al Presidente Municipal de Los Reyes y le pregunté ¿qué pasó con San Miguel, cuándo se les regulariza? y él me contestó que a él no le importaba nada de ahí. San Miguel Teotongo es del D. F. así que yo no le puedo decir nada al respecto porque no me corresponde. Lo único que le puedo decir es que se debe poner un fin en el estado a los asentamientos clandestinos. Al Municipio no le conviene que sigan surgiendo, son puros problemas, es tratar de solucionarles el problema de los servicios y eso cuesta mucho, sobre todo en cerros es carísimo meterles el agua. Nosotros, nuestra

tarea es poner orden en esos asentamientos que han surgido en la --
anarquía total. Los fraccionadores clandestinos nos dejan todo el --
problema. Si ellos actuaran conforme a los reglamentos se les permiti-
ría que siguieran existiendo, pero no lo hacen, sólo adquieren gran-
des cantidades de terreno y luego especulan con él, y especulan con
la gente más necesitada sin proporcionarles servicios y viviendo en
condiciones infrahumanas. Y la gente va a seguir viniendo a la ciu-
dad, ahora se han cambiado los instrumentos de trabajo por los del -
obrero, son los quijotes, los conquistadores que se lanzan a la aven-
tura y por ello son tan apreciados porque son los que construyen Mé-
xico. Si los fraccionadores trabajaran junto con el gobierno, siguien-
do las leyes, llegando a acuerdos, se les permitiría seguir existien-
do pero con orden no con anarquía. Pero ellos no han recurrido a no-
sotros, ninguno de ellos ni los de San Miguel Teotongo han venido a
que les pongamos orden, a que les solucionemos el problema a esas po-
bres gentes. ...Claro que los combatimos [a los fraccionadores] ape-
nas estamos solucionando un problema y ya por acá está surgiendo otro
fraccionamiento clandestino. Hemos adquirido extensiones territoria-
les para proporcionarles a las gentes necesitadas de un pedazo de --
suelo, ya lo estamos repartiendo, estamos dotando a la gente que lo
requiere. Esta necesidad es desde siempre, comida y un techo donde -
guarecerse ha sido una necesidad a través de la historia, primero --
fue en cuevas, pero siempre buscando un sitio donde guarecerse".

Esposa fraccionador A.: "En Urquiza yo no confío, es muy déspota; pe-
ro para Alfredo es su Dios. Cuando Alfredo ha tenido problemas y ha
estado detenido, he recurrido a él y nomás se niega y no da la cara.
¿Usted cree que va a querer perder su cartera que le deja millones -

por unos cuantos miles? no, no se expone ni lo hará. Él cuida su cartera, sus amistades, sus relaciones y palancas. Acá entre nos, cuando Alfredo iba a vender, él [Urquiza] le decía 'yo te apoyo, tú vende y nomás me avisas'. Pero es un señor que nomás quiere dinero pero no soluciona nada".

I.T. (Obras Públicas...): "Los fraccionadores sí son la solución al problema de la vivienda. Mire, los colonos obraron de mala fe. Yo fui su asesor técnico [de los fraccionadores] durante seis, siete años casi a diario veía al Profesor Hank González; él decía 'sigan vendiendo, háganlo, benefician a la gente humilde'; él es de un corazón muy grande. Nosotros levantamos un acta en Toluca donde decíamos que nos obligaron a vender por las invasiones; esto fue en 72, pero claro que muchos se agarraron de eso para seguir vendiendo. Pero aún así, los colonos actuaron de mala fe, fijese: Margarito Montiel compró el terreno a \$3 mil pesos, sólo dio \$300 de enganche y ya no pagó nada. \$300 pesos por 200 metros ¡oiga usted! ¿dónde?!".

Fraccionador E.: "Ninguna autoridad quiere que vendamos (sic). No comprenden que estamos haciendo un beneficio social, porque si no es por nosotros ¿cómo van a adquirir un terreno a ese precio? y en abonos - todavía. Con ese patrimonio ya no pagan renta, pero tampoco pagan los abonos. Si no fuera por nosotros no tendrían nada propio, y si en cambio no quieren pagar, no; luego que me ven llegar a la Zapata dicen: 'ay viene Don Vicente, viene nada más a cobrarnos', y se me junta luego luego la gente, me dicen que hago fraude. Y luego las autoridades no quieren que se venda por la cosa de la demografía y luego el problema de los servicios. Eso de los 'terrenos comunales' ha sido un método para no pagar. No nos vamos a espantar con que sea comunal, mire"

Zócalo de la ciudad de México, en un principio fue comunal porque era un lago de la Nación; así que no tenemos por qué asustarnos con que sea comunal, nuestros padres los trabajaron [los terrenos] y nos los dejaron. Por eso las autoridades no les va a quedar otra que pagarnos; Rosario espera 37, 40 millones, yo no porque no nos van a querer pagar todo, sino una parte. Aunque digan que un milloncito no es nada (que tal vez primero Dios me dé Plan Sagitario) para mí sí valen porque son billetes. Sí luce el dinero, yo siempre le doy el valor al dinero, el valor que se merece. Este negocio sí tiene futuro, se benefician las autoridades, nos beneficiamos los que vendemos y los que compran se benefician también, aunque sea en abonos algún día será dueño, y el que renta nunca será dueño".

Fraccionador M.: "No podemos tomar posesión de nuestras propiedades". Hank González no ha querido resolver este problema, querrá hacer otra colonia Izcalli, porque todo Izcalli es de él, a este señor le gustan los fraccionamientos. El Delegado me dijo que pagara mis impuestos para que después de dos años me paguen, pero no puedo echarle dinero bueno al malo. Me dió hasta un permiso para fincar, permiso por 24 horas, nada más que hicieron una escuela, está provisional y ni modo que vaya a tirarla (y es que en el 79 quería hacer mi casa ahí), en el otro predio lo quería para cultivarlo. Hasta ridículo resulta, ni de alambre podría bardear en 24 horas. Llegué a tener pláticas con el Delegado, prometió pagar y no me ha dado ninguna solución. Tengo 3 años con esto y nada. Luego hace dos años me dijo que por escrito lo solicitara, y ni así; entonces fui al Departamento del Distrito Fede

(*) Es el problema de los que no vendieron y sus terrenos fueron afectados por los colonos y la Delegación de Iztapalapa para áreas verdes y servicios en la colonia.

ral y de ahí me mandaron a Iztapalapa a cobrar que porque ahí me tenían que pagar, pero nada. Y ya me aburrí y dije mejor tomen el terreno. Fuimos a la Presidencia y metimos un escrito, el Estado Mayor nos contestó por escrito todo mal: que me indemnizaran por la afectación de los ejes viales.* Hasta el mismo Presidente López Portillo no ha querido resolver el problema. Hemos hecho público nuestro problema y no nos ha hecho caso: en 'Tribuna Pública XEW', 'Dígalo sin miedo' en abril en Canal Once nos hicieron una entrevista de nuestro problema, esto fue cuando fue el cierre de campaña de De la Madrid (una semana antes de las elecciones más o menos) en este año. También el 5 de mayo fue en 'ABC' (en en radio con Paco Huerta), también quién sabe qué señal recibieron que hasta nos cortaron la transmisión -alguien les dijo que era comprometedor lo que estábamos diciendo, porque nosotros tratábamos de hacerlo público (sobre todo la política de Villalobos) pero no nos permitieron. Incluso un periodista que le interesó el problema -de ahí de 'ABC'- vino por más información, pero cuando solicitó tiempo en el radio no se lo concedieron.

Solicitamos con 'Matarili' de Opciones, pero no salió nada publicado. También fuimos a '60 minutos' a solicitar yuda, pero no nos recibieron; varias veces fuimos pero no nos hicieron caso".

G.A.P. (Presidente Municipal de Los Reyes la Paz): "Los fraccionadores -'clandestinos' como usted les llama-, nunca van a desaparecer, porque ahorita estamos en el estado, pero vamos a otro estado y es lo mismo: 'lotes a \$10.00 metro a tantos kilómetros'. Yo pienso que los fraccionadores son gente que tiene que vivir de algo, que se dedicaron a esa rama: de fraccionadores. Yo creo que sí han servido a la co

(*) Ver Anexo, documentos págs. 417-418.

unidad. Ahora, no desempeñan ningún papel político porque por ser fraccionadores cada rato están correteados por la autoridad, y cuando quieren figurar les sacan que son fraccionadores y se van a esconder. Yo le puedo decir que una persona que tiene terrenos en demasía puede contribuir a la solución de la vivienda, pero siempre y cuando proporcione los servicios necesarios a la comunidad, pero si por lo contrario no lo hace, sólo viene a perjudicar. Aunque le diré sí debe haber fraccionadores buenos, porque a la mejor también hay gente que por humanidad lo dió a \$10.00 metro estando a \$50.00; yo conozco gente que lo dieron a ese precio. No le puedo decir quienes porque me meto en problemas. Yo considero que nunca van a recuperar lo que invirtieron, una mínima parte que van a recibir y que se conformen con ella. Y hay otro problema: los que vendieron a los fraccionadores y que todavía no les han pagado, a ellos se les debe y tal vez los fraccionadores les den una mínima parte y que se conformen con eso".

F.M.Q. (Subdelegado de Iztapalapa, 1976-1982): "A los fraccionadores se les pagará pero al precio al que estaba, no al actual. Se les dará un millón o dos dependiendo de la afectación. Por otro lado están los que no vendieron y que los colonos les tomaron sus terrenos para áreas verdes, si de esa forma los colonos afectaron a una o varias familias eso para nosotros no tiene peso, porque todos son fraccionadores y si no pueden vender es porque no lo hicieron a tiempo".

E.V.G. (Presidente de Bienes Comunales...): "Los fraccionadores no están amparados. Todo aquel que quiera seguir vendiendo va al Municipio a pedir la opinión al Ayuntamiento, pero hasta ahora ninguno lo ha hecho. Son buenos los asentamientos pero cuando se toma en cuenta al Ayuntamiento para los servicios, pasa primero a la Opinión del Ayunta

tamiento, luego Cabildo debe ver si el lugar es accesible a los servicios, entonces el Municipio manda a Obras Públicas y ésta da el -- permiso de subdividir. El D.F. es el que ha presionado sobre los -- fraccionadores, nosotros al contrario hemos tratado de ayudarles pero no se han acercado. Sólo los hemos podido ayudar en lo político. El Licenciado Fajardo es el encargado de la cuestión de los límites por parte del estado, pero también hay una comisión por parte del D. F. Pero para los fraccionadores ya no es cuestión política sino administrativa legal; deberían de encausar por ese lado: 'haber dñme -- permiso de fraccionar', y si se lo dan, pero hay están atorados en -- la cuestión política de los límites. La solución sería hacer un plano regulador de todas las áreas disponibles y hablar con los pequeños propietarios (se les dará permiso de fraccionar pero bajo las normas del plano regulador): 'tú tienes tantas hectáreas, entonces vas a dejar una calle aquí, otra aquí, y esto vas a subdividir'. Un plano regulador con proyecto de asentamientos, aceptado por el gobierno del estado; pero eso ya lo vimos este año y nos sale --ora verá...- 22 millones de pesos (lo bueno sería que los fraccionadores cooperaran -- económicamente junto con el Ayuntamiento). Desde luego Obras Públicas del estado tendría un plano y cuando llegue la opinión del Ayuntamiento ya estaría esto dentro del Plano Regulador. No que los fraccionadores nomás arriesgan su dinero: y mordida, y que les persiguen, y la gente da su abono y se sienta. Ellos hacen los asentamientos y esperan que cualquier gobierno les regularice, le dan su cartera al gobierno del estado y éste les da el 30 ó el 20% "y luego, para que les paguen!! No sé, quieren ganar mucho y a la mera hora pierden. Castill sabe el manejo de bienes raíces pero para llevarlo a la ligera, sin permiso".

En fin, a grandes rasgos esto ha sido una muestra de la visión - del mundo de los agentes que desempeñaron un papel por demás importante en la conformación de una colonia dentro del proceso de urbaniza--ción de la ciudad de México. Originalmente se tenía planeado presen--tar el material que tenemos -por demás abundante-, sobre la historia de uno o dos fraccionadores con lujo de detalles narradas por ellos - mismos (a lo largo de cerca de tres años que duró la investigación), como son: origen social, primeros trabajos en su niñez y juventud, como vive, dónde vive, status social, nexos, relaciones, y demás caract--erísticas; pero dada la extensión de este trabajo, se ha creído per--tinentemente dejarlo para una mejor ocasión, creyendo conveniente dar por finalizada esta parte con el fin de darle prioridad al siguiente capí--tulo, que es en sí la parte central que sintetiza toda nuestra infor--mación.

CAPITULO 3. ANALISIS DE LOS FRACCIONADORES DE SAN MIGUEL TEOTONGO.

SERIES Y CUADROS ESTADISTICOS.

El objetivo general de la Sociología como toda ciencia social es el de describir, explicar y predecir. Dada esta finalidad y el propósito de nuestra investigación (El papel de los fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la Ciudad de México -un caso de estudio-), hemos dividido dichos objetivos en dos capítulos: en éste se describirán, explicarán y presentarán a través de cuadros los datos obtenidos, así como pequeñas conclusiones al final de cada tema; en el siguiente punto se expondrán las conclusiones generales y líneas de trabajo.

Se realizó para este capítulo, un proceso de síntesis y abstracción de la información obtenida mediante entrevistas sistematizadas -aplicadas a trece individuos, y llevadas a cabo en el lapso comprendido entre el 20 de abril de 1982 al 28 de noviembre de ese mismo año*.

La elección de los fraccionadores fue un tanto arbitraria (sin que por ello la información obtenida resulte sesgada) y tomando siempre en cuenta los objetivos de la investigación, se seleccionaron los sujetos que en alguna forma participaron en los momentos claves del proceso de surgimiento, desarrollo y consolidación de la colonia SMT. Lo cual nos permitió conocer más a fondo las relaciones entre ellos, su formación de bloques y posturas que han asumido como tales ante -- problemas políticos, económicos y sociales referentes siempre y en todo momento al acontecer de SMT.

(*) Si bien nuestra relación duró cerca de 3 años en los cuales se llevaron a cabo entrevistas informales, fue hasta este momento - cuando se creyó conveniente aplicar formalmente el cuestionario elaborado para tal efecto.

Limitamos nuestro universo de estudio, seleccionando por grupos, a los fraccionadores ubicados desde el inicio del proceso de poblamiento en dicha colonia (1972-1974), los de a mediados del proceso (1975-1978), y los localizados en el final (1979-1982). Nos encontramos con que los de a mediados del proceso -en su gran mayoría- resultaban ser los mismos de un inicio pero que continuaban monopolizando esta actividad (a pesar de algunos fraccionadores surgidos esporádicamente), extendiéndose a lo largo del tiempo; sin embargo logramos rescatar para 1978 y 1981 fraccionadores que no participaron en años anteriores.

Así pues a los trece individuos seleccionados para el estudio, se les asignó para fines prácticos tres distintas categorías (que en la vida real no escapan a ellas); y esto de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que poseen y al volumen de ventas realizadas: grandes fraccionadores, pequeños fraccionadores, y aquellos que por diversas razones -se verán más adelante- no vendieron, pero que por su origen y propiedad del suelo están íntimamente ligados (como fraccionadores potenciales) al resto de los agentes urbanos*.

De esos trece investigados y dada su importancia para la realización del presente estudio se subseleccionaron de la siguiente forma: 5 en la categoría de "los grandes", 4 para la de "pequeños" y 3 para los que "no vendieron"; con el fin de obtener una muestra lo más representativa posible del universo estudiado. Se elevó el número para la categoría de "los grandes", pretendiendo captar con ello al con

(*) Estos agentes que no vendieron resultarán afectados en sus intereses por los demás que sí vendieron, aunque paradójicamente dada la política prevaleciente en la colonia, se verán precisados en un momento dado a unirse a cierto bloque de fraccionadores, posteriormente actuarán con independencia del resto con el fin de resolver sus propios problemas.

junto del universo de los poderosos.

Tal parece con esta división, que nunca hubiesen existido "los medianos" fraccionadores, pero veremos que si bien los hubo en un momento dado, al pasar de pequeños a grandes (y ésto sólo ocurrirá con aquellos fraccionadores que se inician a partir de 1972-73); no alcanzarán a cuajar en "medianos" aquellos surgidos en años posteriores, - debido a que para entonces, se ha manifestado el conflicto de los límites con su falta de jurisdicción precisa para SMT, a la vez que se ha prohibido toda venta clandestina.

Nuestra selección no sería correcta si tomáramos nada más en -- cuenta la cantidad de metros cuadrados, porque nos encontraríamos por ejemplo con un fraccionador "grande" ("F") que no llega a cimentarse como tal aunque posea un buen número de hectáreas, debido a su ínfimo volúmen de ventas realizadas. "F" es un sujeto que surge en 1981 y -- que su origen y su forma de operar será aislada y distinta del resto, laborará un par de meses hasta el momento en que será entregado por - los colonos organizados a las autoridades de Iztapalapa, y ante las - presiones policiacas desiste en continuar la venta ilegal de su fraccionamiento "Milpa Sola"* en SMT. Por cierto de este personaje no puede obtener el total de información debido a su desaparición de la zona de SMT y con esto, la imposibilidad de localizarlo. Sin embargo resulta muy importante su presentación puesto que su área de operaciones se extiende más allá de los límites que nos incumben.

Si bien hubo esporádicamente sujetos que se presentaban en la co

(*) Existe el dato un tanto chusco del porqué este nombre, al respecto dicho fraccionador comentó que cuando fue a visitar estos terrenos recién adquiridos, vió una milpa sembrada en campo abierto y ante tan romántica visión decidió nombrar al fraccionamiento "Milpa Sola".

lonia y con engaños realizaban ventas de lotes que no les pertenecían (pero que al amparo del caos y anarquía prevalecientes en el proceso de poblamiento de la zona, lograban cobrar el enganche), veremos que jamás volvían a presentarse en el lugar de los hechos, sino en otros parajes (el área que abarca SMT es muy amplia, aproximadamente 12 km²) y después de agotar las posibilidades de fraude, desaparecían definitivamente de la zona. Por eso mismo resultó imposible obtener cualquier indicio que me llevara a la localización de alguno de estos sujetos, que son externos a la localidad y externos al sitio de origen del resto de los fraccionadores.

En cuanto a los años 1972, 1973, 1974, 1977 y 1981, fueron seleccionados como fechas claves, pues es en 1972 cuando se inicia la venta de lotes pero en un nivel incipiente, es en 1973 cuando empieza su ascenso y expansión al integrarse nuevos elementos; en 1974 se da el apogeo con la integración de más fraccionadores pero a la vez el surgimiento de contradicciones en torno a la jurisdicción de SMT. El apogeo será "casi" frenado definitivamente en 1977 con la intervención de la Delegación de Iztapalapa que prohibirá toda venta hasta la definición de los límites territoriales. Sin embargo esporádicamente seguirán realizándose ventas clandestinas tanto de los grandes como de los pequeños fraccionadores ya establecidos, así como de nuevos elementos, por eso tomamos el caso de Daniel (fraccionador pequeño) que surge en 1978, y el de Rogelio Cinencio (fraccionador grande) en 1981, año también en el que se agudizará el desmembramiento del último bloque de fraccionadores.

Así pues, a través de una serie de temas y subtemas con sus respectivos cuadros estadísticos*, iremos presentando al fraccionador - -

(*) Sobre la realización y codificación de esta información ver el Apéndice metodológico al final de este trabajo.

"clandestino" como un agente urbano capaz de ser caracterizado a través del conocimiento de su actuación y líneas que ha seguido, con el fin de explicar cual ha sido el papel que ha desempeñado en el proceso de urbanización de la Ciudad de México, estudiando para ello, como ya se mencionó, el caso de San Miguel Teotongo 1972 - 1982.

3.1. Origen social.

Remontándonos al origen de estos 13 individuos, vemos que un 84% son nativos de Los Reyes la Paz, estado de México, y el 16% restante corresponde en partes iguales al Distrito Federal y a Ayotla estado de México. Los originarios de Los Reyes en su gran mayoría son hijos de campesinos (ver cuadro 3.1), de los cuales el 53% son ejidatarios incluyendo al fraccionador "A" -de quien vimos fue el iniciador de -- las ventas clandestinas-, su padre es campesino y fue funcionario (Tesorero Municipal) en Los Reyes la Paz.

En cuanto a su educación: el 53% se encontró con o sin terminar la primaria, solo uno llegó a la enseñanza superior (lo cual le dió el liderato sobre los demás); el 16% no tiene ningún estudio; el 15% alcanzó la secundaria; y uno, el fraccionador "F" del Distrito Federal que surgió más recientemente con la venta de lotes en SMT, se hace llamar Licenciado pero carecemos de algún antecedente que lo verifique. (Ver cuadro 3.2).

CUADRO 3.1

CARACTERISTICAS DEL ORIGEN SOCIAL DE LOS FRACCIONADORES

CLANDESTINOS DE SMT.

ORIGEN SOCIAL	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Hijo de:				
Campesino.....	(4) 30%	(2) 15%	(1) 8%	(7) 53%
Campesino comerciante.....		(1) 8%	(1) 8%	(2) 16%
Campesino-Funcionario.....	(1) 8%			(1) 8%
Servicios.....			(1) 8%	(1) 8%
Albañil.....		(1) 8%		(1) 8%
Otro.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6) ---	(4) ---	(3) ---	(13) 100%

Los comerciantes son en semillas/abarrotes.

CUADRO 3.2.

GRADO DE EDUCACION ADQUIRIDA POR LOS FRACCIONADORES

CLANDESTINOS DE SMT.

EDUCACION	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Ninguna.....	(1) 8%	(1) 8%		(2) 16%
Primaria-incomp.*	(3) 23%		(1) 8%	(4) 30%
Primaria completa..		(2) 16%	(1) 8%	(3) 23%
Secundaria/carrera corta.....		(1) 8%	(1) 8%	(2) 15%
Profesional.....	(1) 8%			(1) 8%
Sin dato.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6) ---	(4) ---	(3) ---	(13) 100%

* 2o. y 3o. año.

Debido a su origen social empezaron a trabajar desde muy chicos, ya fuera en las labores del campo, mozo, vendedor ambulante, o en la albañilería. Del cuadro 3.3 se desprende que el 69% del total tuvo que ver con las labores del campo. En el caso del fraccionador "F" del Distrito Federal no existe el dato. En nuestra muestra se observó que los grandes fraccionadores comenzaron a trabajar desde temprana edad, entre los 8, 10 y 12 años; los pequeños fraccionadores se iniciaron de 11, 15 y 18 años; y los que no vendieron, su primer trabajo lo emprendieron entre los 9, 14 y 16 años.

CUADRO 3.3

PRIMEROS EMPLEOS DESEMPEÑADOS POR LOS FRACCIONADORES EN EL MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ, ESTADO DE MEXICO.

PRIMER EMPLEO	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Peón campesino/peón albañil.....	(2) 16%	(3) 23%	(1) 8%	(6) 46%
Orderador vacas/chivero tlachiquero. Y peón campesino.....	(2) 16%			(2) 15%
Vendedor ambulante y peón campesino.....	(1) 8%			(1) 8%
Empleado tienda de abarrotes.....		(1) 8%	(2) 16%	(3) 23%
Sin dato.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6)---	(4)---	(3)	(13)100%

Veremos que a lo largo de 1973-1983 surgirán cuatro líderes de bloques de fraccionadores en SMT, y es aquí como dato interesante de acuerdo al origen y primer empleo que se encuentran relacionados desde temprana edad con el comercio. Se observa que el primer líder e iniciador de SMT (fraccionador "A") fue hijo de campesino y Tesorero Municipi-

pal, su primer trabajo será de vendedor ambulante; el tercer líder -- (fraccionador "G"), hijo de comerciante de semillas, su primer trabajo fue de mozo y empleado de una tienda de abarrotes; el cuarto líder -- (fraccionador "M") hijo de campesino y comerciante de abarrotes, su primer empleo fue en tienda de abarrotes. La excepción es el segundo líder (fraccionador "D"), hijo de campesino y albañil (al igual que el resto de los demás fraccionadores), cuyo primer empleo fue de peón campesino.

En el transcurso del tiempo, los futuros fraccionadores se irán dedicando principalmente a la albañilería a excepción del fraccionador "A" que será el único profesionista y como Licenciado en Derecho (sin titular) se dedicará a litigar.

Situándonos un poco antes del inicio de las ventas de terrenos en SMT, nos encontramos que las cosas han mejorado para muy pocos: fraccionador "G" con una pulquería; fraccionador "M" con una tienda de abarrotes; fraccionador "A" haciendo sus pininos como asesor de corredores y realizando una que otra venta de terrenos en Iztapalapa; fraccionador "E" después de que quiebra su mueblería en Los Reyes, hereda un lote de su madre ubicado a un lado de Los Reyes la Paz por la carretera libre a Puebla, vende ese terreno y compra otro -en lo que él iniciará como colonia Zapata- para posteriormente venderlo subdividido. El fraccionador "F" del Distrito Federal para estas fechas ha empezado su negocio de bienes raíces por la Zaragoza con un fraccionamiento denominado "Tepalcates". En cuanto al resto (54%) tienen que ver con la construcción, 31% de ellos permanecen con el trabajo de albañilería.

CUADRO 3.4

CARACTERISTICAS DE LAS LABORES DESEMPEÑADAS POR LOS FRACCIONADORES, ANTERIORES A LA VENTA CLANDESTINA DE SMT.

ANTES DE LA VENTA DE LOTES SE DEDICABA A:	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL
Albañil y campesino/albañil, yesero, pintor.....	(1) 8%	(2) 16%	(1) 8%	(4) 31%
Carpintero en obra negra y repartidor de agua.....	(1) 8%			(1) 8%
Encargado de obras y contratista	(1) 8%	(1) 8%		(2) 15%
Venta de refacciones carro.			(1) 8%	(1) 8%
Comercio: pulquería/tienda de abarrotes y bracero....		(1) 8%	(1) 8%	(2) 15%
Corredor y venta de terrenos.....	(3) 23%			(3) 23%
	(6)---	(4)---	(3)---	(13)100%

Como se verá en el Tema 3.7, será el "milagro" teotonguense -la venta de terrenos en SMT-, lo que cambiará totalmente y diferenciará radicalmente el status socioeconómico de estos individuos.

Como ya se había mencionado, en su gran mayoría son de origen campesino -y por lo general campesinos-ejidatarios-, por lo cual resulta obvio que sean sucesores de sus padres; pero nos encontramos que para 1976 además de ser ejidatarios por sucesión también los hay comuneros (aunque ninguno es hijo de comunero) que mediante una revisión de documentos, presiones y solicitudes ante las autoridades agrarias, resultan dotados de tierra perteneciendo a los 995 comuneros incluidos en el censo que aparece en la resolución presidencial sobre reconocimiento y titulación de Bienes Comunales del poblado de Los Reyes la

Paz. Así pues, nuestros "pequeños propietarios" como se hacen llamar los fraccionadores pertenecen al núcleo agrario ejidal-comunal del poblado de Los Reyes. (Ver cuadro 3.5).

CUADRO 3.5

RELACION DE FRACCIONADORES PROPIETARIOS DE TERRENOS CON EL NUCLEO AGRARIO DEL MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ.

EL PROPIETARIO DE TERRENOS ES	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Comunero *	(2) 15%	(2) 15%	(1) 8%	(5) 39%
Comunero* y ejidatario.	(1) 8%	(1) 8%	(1) 8%	(3) 23%
Ejidatario.....	(1) 8%	(1) 8%		(2) 15%
Ninguno.....	(1) 8%		(1) 8%	(2) 15%
Sin dato.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6)---	(4)---	(3)---	(13)100%

* Comuneros que aparecen en la lista de los 995 dotados. Diario Oficial 30 de Nov. 1976. Tomo CCCXXXIX No. 21. pp. 29-35

Se trata de ejidatarios cuyas parcelas se localizan en San Isidro* Municipio de Los Reyes. En cuanto a las tierras comunales una parte de ellas se localiza en El Ancón de Los Reyes (tierra repartida en lotes todos de la misma medida: 10 x 15 m), el suelo es arcilloso y en realidad fue dado para habitación y no para siembra; la otra se ubica en donde se asienta actualmente SMT**, y el resto corresponde a la parte alta del cerro que todavía no se ha repartido entre el núcleo agrario de la comunidad, y que esperan que para 1984-1985 se les asigne como ampliación ahora sí para siembra a los comuneros incluidos en --

(*) Ver Plano III-3, Dotación de ejido al pueblo de Los Reyes y su barrio Tecamalcalco (1926). pag. 146.

(**) Ver Plano III-4, Tierras ejidales y comunales que el poblado de Los Reyes la Paz reconoce como tales desde 1967, pág. 152. Y el Plano III-5, Polígonos de Confirmación y Titulación de Bienes Comunales del poblado Los Reyes la Paz (1976), pág. 159.

los 995*. Por ejemplo, el fraccionador "K" (de los que no vendieron) ya posee un lote en El Ancón y espera que le repartan otro terreno en la parte alta de SMT. Aunque también persiste la idea de que en esta repartición sucederá lo mismo que ocurrió cuando la repartición del Ancón, ya que en el pueblo de Los Reyes de todos es sabido que algunos vivales se "agarraron" de varios lotes del Ancón y - - traficaron con ellos".

Ahora bien, resulta que al ser entrevistados los comuneros, algunos de ellos negaron serlo aún apareciendo en la lista de la resolución presidencial y sólo aceptan ser "pequeños propietarios". La mayoría de nuestros sujetos entrevistados se reconocen como comuneros - - aparte de ser "pequeños propietarios" y los que también son ejidatarios se apuraron a proporcionarnos el dato. Así pues logramos obtener información suficiente para elaborar una lista en donde aparecen (a excepción de dos fraccionadores grandes "A" y "F", y el fraccionador "L" que no vendió) todos los comuneros y ejidatarios que nos incumben:

Dentro de los grandes fraccionadores tenemos (por jerarquía) al fraccionador "B" que en la resolución presidencial aparece con el número 24 y niega ser comunero; al fraccionador "C" con el número 404 y que se asegurará de que también les proporcionen a cuatro de sus hijos -- con los números 405, 406, 836 y 837; fraccionador "D" únicamente será ejidatario; fraccionador "E" con el número 604 pero dice no haber tomado posesión del lote en El Ancón por haberlo vendido el Presidente de Bienes Comunales.

(*) Aparecidos en el Diario Oficial el 30 de nov. de 1976. Tomo CCCXXXIX, Núm. 21, pp. 29-35.

Entre los pequeños fraccionadores tenemos (también por jerarquía) al fraccionador "G" con el número 703 negando ser comunero; fraccionadora "H" cuyo esposo aparece dos veces en la lista (no es el único que aparece dos veces) con los números 358 y 582 pero niega ser comunero y -- asegura ni siquiera estar enterado; fraccionador "I" tan solo es ejidatario; fraccionador "J" es el número 400 y además es ejidatario. Dentro de los que no vendieron tenemos al fraccionador "K" con el número 193 y ejidatario también; por último el fraccionador "M" como el -- 673 y que posteriormente será sucesor de su padre como ejidatario.

Por otro lado nos encontramos -y aquí llegamos a un dato muy significativo-, un 31% de estos individuos ha desempeñado cargos importantes ya sean comunales o ejidales dentro del Municipio de Los Reyes la Paz, lo cual les dará cierto halo de seguridad ante y para los colonos de SMT. Dentro de nuestra muestra corresponde al 50% de los grandes -- fraccionadores los que han ocupado cargos importantes, ver cuadro 3.6. Los cargos desempeñados por nuestros entrevistados fueron: Líder comunal (Asesor de Bienes Comunales en 1966); Secretario de Bienes Comunales de 1971 a 1973; Tesorero en el ejido; Secretario del Consejo de Vigilancia en el ejido. Y un caso de nuestros entrevistados que no incluimos en el cuadro por no ser cargo directo sino que corresponde a su padre (de uno de los pequeños fraccionadores) quien fue Comisariado Ejidal en dos ocasiones dentro del Municipio de Los Reyes la Paz. A -- excepción del fraccionador "A", es importante denotar que los demás líderes (2°, 3° y 4°) de fraccionadores son ejidatarios o comuneros.

CUADRO 3.6

CARGOS DESEMPEÑADOS POR LOS FRACCIONADORES DENTRO DEL NUCLEO AGRARIO EJIDAL-COMUNAL DEL MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ.

HA DESEMPEÑADO ALGUN CARGO COMUNAL O EJIDAL	FRACCIONADORES				
		Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Sí.....	50%	(3) 23%		33% (1) 8%	(4) 31%
No.....	33%	(2) 15%	100% (4) 31%	67% (2) 15%	(8) 61%
Sin dato.....	17%	(1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100%	(6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

Ahora bien -para concluir- ¿por qué la importancia de este tema "Origen Social?" pues por la simple y sencilla razón, de que el hecho de pertenecer a un mismo lugar geográfico y por ello ser nativos, les da como tal, cohesión entre ellos a la vez que, y es lo más importante: 1) son en su mayoría hijos de campesinos, por lo tanto ligados a la tierra desde pequeños; posteriormente serán comuneros, y por lo mismo continuarán con el poder sobre la tierra. 2) El ya estar relacionados (para 1972-1973) con el poder político de Los Reyes por descendencia (familiares nativos, puestos desempeñados en cargos ejidales o comunales), les permitirá desde el inicio (y ésta es nuestra hipótesis) de las ventas clandestinas en SMT, ejercer un total control sobre la colonia con todo el peso Municipal que les otorgará un aval de legitimación de "derecho" a dicha venta clandestina*. Por otro lado, este remontarnos al pasado nos permite conocer a los fraccionadores, ver quiénes son, qué hacen, a qué se dedican antes de la venta,

(*). Con ese apoyo se logrará establecer una hegemonía notable de tipo caciquil sobre los asuntos locales, a la vez que les permitirá un cierto rango de seguridad ante los colonos.

y poderlos comparar con su ulterior actividad y cambio de vida socio-económica. Así pues, éstos son sus antecedentes.

3.2. Propiedad y usos del suelo.

San Miguel Teotongo colinda con el poblado de Los Reyes la Paz, a la altura del kilómetro 16 de la autopista México-Puebla. Antes de 1973, a dichas tierras -donde se ubica SMT- se les conocía únicamente por el nombre de cada uno de sus parajes*.

En cuanto al tipo de propiedad de las tierras de SMT, todos los individuos estudiados aseguran sin excepción y dicen poder comprobar que poseen derechos de carácter de pequeños propietarios, mismos que obtuvieron como tal -en su mayoría- heredados desde los bisabuelos, -- (ver cuadro 3.7). Niegan en definitiva que esas tierras correspondan a la dotación de tierra comunal cedida a los 995 comuneros; aducen que esta idea surgió a partir de la organización de los colonos que ya no quisieron pagar el adeudo arguyendo de que se trataba de tierras inenajenables, etcétera. Sin embargo aceptan que en el transcurso del proceso de formación de la colonia, fueron comprando más extensión de tierra a otros propietarios que en la mayoría de los casos eran familiares, con el fin de fraccionar. En este punto, veremos que corresponderá el 23% a los que no heredaron y compraron expresamente para fraccionamiento, tal es el caso de los grandes fraccionadores: "A", "E" y el que no cuajó por el momento, "F". Serán exclusivamente éstos y el resto de los grandes los que comprarán más extensión de tierra a otros propietarios con el fin de continuar fraccionando en SMT.

(*) Ver Plano III-4, pág. 152.

CUADRO 3.7

FORMAS DE ADQUISICION DE TIERRAS POR PARTE DE LOS FRACCIONADORES EN EL AREA QUE CORRESPONDE A SMT.

FORMA EN QUE ADQUIRIO LAS TIERRAS DE SMT.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL
Heredó		100% (4) 31%	100% (3) 23%	(7) 54%
Heredó y compró más extensión.....	50% (3) 23%			(3) 23%
Compró.....	50% (3) 23%			(3) 23%
TOTAL %.....	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

Como ya se vió anteriormente*, la historia de la tenencia en SMT resulta sumamente complicada; dada la situación poco clara en cuanto a la propiedad de los terrenos, se prestó a ventas y apropiaciones aparentemente fraudulentas. Como consecuencia varios de los fraccionadores estuvieron un tiempo relativamente corto en prisión. Aún así, estos fraccionadores arguyen tener por herencia la propiedad de las tierras, aceptando que sus terrenos pertenecieron al común repartimiento pero sin aclarar a través de qué mecanismo esas tierras pasaron a propiedad privada.

Por su parte, los pequeños fraccionadores no comprarán más extensión de tierra de la que ya poseen, sino que fraccionarán y venderán únicamente la tierra que heredaron, que es y será la fuente básica de su legitimidad que les dará una posición más sólida sobre los que compraron. En el caso de la fraccionadora "L" cuyo esposo (de Ayotla) lo heredó de su padre, y éste lo recibió de una señora que se lo dió en pago del forraje que le debía y que le había comprado para sus anima-

(*) En los Antecedentes Históricos inciso 1.2.

les; así que aunque haya heredado no tendrá el mismo derecho de antiguedad y la colocará en una situación de inferioridad aunque posea escritura pública.

Y ya que se menciona esto último, se observa que aunque los fraccionadores presuman de que sus papeles están en orden, únicamente el 31% de nuestra muestra son los que verdaderamente los tienen registrados ante un notario público (juez de lo Mayor en Texcoco, en Los Reyes no lo hay). En su mayoría nos encontramos que por un lado (15% -y se trata solamente de los que no vendieron-), todavía los papeles están a nombre de su bisabuelo o de su papá; y por otro lado (54%), simplemente se trata de escrituras privadas realizadas ante un Juez de lo Menor en Los Reyes y que por lo tanto no pueden ofrecer al comprador un título de propiedad, sino que solamente le podrán otorgar la posesión del predio.

En cuanto al uso que se les daba a esas tierras anterior al poblamiento (tierras que eran de labranza, cultivo y cerril) encontramos que el total de los que habían heredado tenían esas tierras para siembra de temporal, ver cuadro 3.8, en donde se cosechaba poco porque la tierra era raquítica, a excepción del fraccionador "B" que se trataba de una mina de cantera y arena misma que explotará hasta que se agote en 1970. En el caso de los que no habían heredado y compraron con la mira de vender, no les darán ningún otro uso a esas tierras, más que liberarlas al introducirlas en el mercado vía la especulación. Tal es el caso también de los que heredaron y empezaron a comprar más extensión con el fin de fraccionar, y que siempre se les localizará dentro del bloque de los grandes fraccionadores.

CUADRO 3.8

USOS DEL SUELO ANTERIORES AL
FRACCIONAMIENTO DE SMT.

USOS DEL SUELO ANTERIORES AL FRACCIONAMIENTO	FRACCIONADORES				
	Grandes		Pequeños		No vendieron
Siembra *	33%	(2) 15%	100% (4) 31%	100% (3) 23%	(9) 69%
Cantera y arena.....	17%	(1) 8%			(1) 8%
Para venta.....	50%	(3) 23%			(3) 23%
TOTAL %	100%	(6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* Para subsistencia y venta.

La cantera del fraccionador "B" se agotó y no le dió más uso a ese espacio hasta que el fraccionador "A" inició las ventas de lotes, fue entonces cuando el fraccionador "B" -bajo la asesoría del fraccionador "A"- comienza a vender. Ahora bien, los que sembraban ¿por qué dejaron de hacerlo? ellos explican que al irse poblando aquel sitio, les invadían tanto colonos como fraccionadores sobre todos estos últimos, o porque los colonos que empezaban a habitar la zona recogían de los predios vecinos la poca siembra de sus propietarios, o porque los colonos asentados en el área y ya organizados les impidieron sembrar con el fin de que si se trataba de terrenos comunales perdieran los derechos sobre ellos, o por incosteables por ser terrenos de temporal y ante la escasez de las aguas, o simplemente por el desgaste de la tierra algunos sitios ya no producían, o en caso contrario porque eran terrenos exclusivamente para fraccionar (ver Cuadro 3.9).

CUADRO 3.9

CAUSAS POR LAS QUE LOS "PEQUEÑOS PROPIETARIOS" DEJARON DE SEMBRAR EN SMT (1970-1978).

CAUSA POR LA QUE DEJÓ DE SEMBRAR EN SMT	FRACCIONADORES			TOTAL %
	Grandes	Pequeños	No vendieron	
Por invasión o temor a ser invadido.....	33% (1) 10%	50% (2) 20%	33% (1) 10%	(4) 40%
Los colonos le impidieron sembrar.....			67% (2) 20%	(2) 20%
Incosteable por ser terrenos de temporal/a gotamiento de la tierra	67% (2) 20%	50% (2) 20%		(4) 40%
TOTAL %	100% (3)	100% (4)	100% (3)	(10) 100%

En este cuadro únicamente se incluyeron los sujetos que sembraban,

La situación de hecho es que está invadido o en posibilidad de invasión, que de no ser así el 60% habría tenido posibilidades de seguir sembrando, por lo tanto en este aspecto es el elemento extraeconómico lo que le da el peso. No lo es así para el 40% restante, que aunque exista el arraigo a la tierra ésta ya no sirve, dándose por lo tanto un desvinculamiento con la misma, siendo en este caso lo económico el factor determinante.

Ante esta situación, los pequeños propietarios que no habían vendido comienzan a fraccionar. El motivo por el que vendió cada uno de los "propietarios" variará entre los que compraron para vender (grandes fraccionadores) y los que heredaron pero buscaron beneficiarse -- con la venta; y los que habían heredado pero que ya les estaban invadiendo* o por el temor a que lo hicieran (sobre todo que les invadieran los grandes fraccionadores), prefirieron vender (ver cuadro 3.10).

(*) Ver Apéndice p. 419.

Pero además nos quedan los otros "pequeños propietarios" que no vendieron* porque se trataba del patrimonio y herencia para sus hijos, y ante todo para continuar la siembra, tal es el caso del fraccionador "K" quien tiene ocho hijos y pensaba dividirles el terreno; o para erigir un restaurante y accesorias para renta tal es el caso de la fraccionadora "L", que aunque estaba bien ubicado su terreno, aún esperaba que se poblara más SMT para empezar; o para granja, pensaba el fraccionador "M" aunque con grandes posibilidades de subdividir el terreno para venta.

CUADRO 3.10

MOTIVOS POR LOS CUALES LOS "PEQUEÑOS PROPIETARIOS" VENDIERON LAS TIERRAS OCUPADAS ACTUALMENTE POR LA COLONIA SMT.

MOTIVO POR EL QUE VENDIO TIERRAS DE SMT.	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Las tierras las adquirió ex profeso.	(3) 30%		(3) 30%
Por beneficio económico.....	(2) 20%	(2) 20%	(4) 40%
Temor a invasión/o estaba invadido...	(1) 10%	(2)	(3) 30%
	(6)-----	(4)---	(10)100%

En este cuadro fueron excluidos los que no vendieron.

En este cuadro se observan dos bloques de los que vendieron: los que desde antes ya tenían esta perspectiva (30%, y que corresponden a los más dinámicos y con espíritu emprendedor); y los que vendieron -- con la perspectiva de enriquecimiento ante el agotamiento de la tierra.

(*) Se consideran fraccionadores potenciales, al tener en cuenta que la tierra es una fuente de riqueza en sí misma.

en este caso son el 40%.

Podemos concluir de este tema que lo fundamental, la bandera que enarbolarán estos fraccionadores para defenderse y llevar a cabo sus ventas, será su legitimación de derecho, la fuente básica de su legitimidad: la herencia. Él, como fraccionador, se dice heredero de un patrimonio del que puede hacer "uso (y abuso) de la mejor manera que le convenga", y en este caso: la subdivisión y venta que equivale al fraccionamiento de dicho patrimonio. Pero que al no contar con títulos de propiedad (de los 80 fraccionadores solamente 4 sí tienen), lo único que le otorgarán al comprador será la posesión de un lote.

Con esta información vemos a partir de qué surge una colonia como SMT, conocemos el motivo, la razón por la cual estos sujetos de Los Reyes la Paz vendieron en un momento dado (factores económicos y extra-económicos)*. Esto nos proporciona elementos que serán retomados más adelante en la explicación de la formación de bloques de fraccionadores y forma de operar.

3.3. Tiempo operando, venta clandestina** y forma en que se llevó a cabo el proceso de poblamiento en SMT.

El fraccionador "A" inicia sus ventas de lo que será SMT a fines de 1971, pero será hasta 1972 cuando logra vender los primeros lotes. A su vez, el fraccionador "E" empieza en 1972 a vender lo que pronto será la colonia Zapata -colindando también con Los Reyes-, este agente invadirá la zona de ventas del fraccionador "A" en SMT originando con ello un conflicto que será resuelto con la división de sus respectivas

(*) Convirtiéndose en agentes urbanos liberadores del suelo rural al ser introducido éste en el mercado de bienes raíces.

(**) En los cuadros realizados para este tema únicamente se tomaron en cuenta los agentes que sí vendieron.

zonas de venta. El resto de los agentes urbanos irán surgiendo poco a poco a partir de 1973.

Retomando los planteamientos de la tesis de Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma*, vemos que para 1972, los terrenos del área son potencialmente utilizables para la habitación popular, debido al crecimiento de la ciudad que les da ventajas en términos de ubicación. Así pues como habíamos visto, los habitantes de Los Reyes se ostentan como propietarios de los terrenos que nos competen, comienzan a incorporarlos hasta esta fecha al mercado ilegal de predios urbanos, a través de la venta de lotes a los nuevos pobladores del cerro, con el interés esencial de apoderarse de la renta del suelo que ofrecen en venta.

Pero no solamente son los nativos de Los Reyes y uno que otro del Distrito Federal los que realizan la venta de lotes en esa área, sino que a dicha actividad se han sumado otros sujetos: líderes de la CCI de ciudad Netzahualcóyotl que inicialmente** encabezaron el primer grupo de paracaidistas; líderes de colonos en la vida de SMT terminaron asociándose a los fraccionadores de Los Reyes; y algunos otros individuos que al amparo de la anarquía e ilegalidad imperante en la zona - han logrado también realizar ventas fraudulentas de lotes a los nuevos habitantes. Con esta situación reinante, no pocas veces resultaron engañados los colonos que se les vendía un lote ya ocupado o en el peor de los casos el fraccionador desaparecía habiéndole vendido un terreno que no le pertenecía. Con el éxito obtenido en la liberación del suelo se inicia una lucha voraz por controlar zonas y abrir nuevas áreas de

(*) Acumulación de capital y utilización del espacio urbano..., pág. 169.

(**) Para después actuar como fraccionadores durante más de un año, y ellos son: Cándido Méndes Tolentino, José Valadés y María de la Paz Espinoza.

ventas, algunos agentes venden un mismo terreno a diferentes personas, o se dan los casos de que la venta de un lote por parte de uno de los fraccionadores cierra la salida a la calle a los lotes de otro, etcétera. Todo ello en búsqueda de la apropiación del mayor margen de renta posible (renta absoluta y de monopolio en su gran mayoría, y algunas rentas diferenciales. Y en muy pequeña medida se apropian de ganancia en base a promoción inmobiliaria que ya implicaría entonces -- una racionalización de venta por ejemplo al introducir "corredores").

Tenemos también que las fechas en que irán surgiendo cada uno de estos agentes, lo determinará como fraccionador grande, mediano o pequeño. Se observa que el tamaño -la dimensión- del fraccionador se definirá por el momento en que éste comience a fraccionar (1972,1974), esa es la variable central. Los que se inician en 1972-1973 serán distintos a los de 1974 tanto por el monto de sus ventas como por la cantidad de metros cuadrados que adquieren para lo mismo, y sobre todo - por la forma de operar y tipo de inversión que realicen con el dinero obtenido con la venta de terrenos. También habrá los esporádicos que irán surgiendo en el transcurso de los años (ver cuadro 3.11).

CUADRO 3.11

ANOS ESTABLECIDOS SEGUN EL INICIO DE VENTA DE LOTES EN SMT
(1972 - 1981)

INICIO DE VENTAS Años	FRACCIONADORES				
	Grandes		Pequeños		TOTAL %
1972.....	33%	(2) 20%			(2) 20%
1973.....	50%	(3) 30%			(3) 30%
1974.....			75%	(3) 30%	(3) 30%
1978.....			25%	(1) 10%	(1) 10%
1981.....	17%	(1) 10%			(1) 10%
TOTAL %	100%	(6)	100%	(4)	(10) 100%

Ahora bien, estos propietarios convertidos en fraccionadores, para poder vender lo harán clandestinamente sin permiso por escrito de ninguna autoridad; algunos se registrarán en Hacienda del Municipio de Los Reyes (cuadro 3.12), en donde para permitirles "vender" les cobrarán (solamente a los pequeños fraccionadores) de \$8 a \$20 mil pesos. El 40% de nuestra muestra pagará únicamente impuestos sobre su propiedad adquirida. La única excepción es el fraccionador "F", quien inicia las ventas en 1980-1981 y que estará avalado por la Oficina de Colonias de Iztapalapa, pero que también su venta como tal es ilegal (cuadro 3.13) por tratarse de terrenos comunales, estar prohibida la venta, y además vender careciendo de la más mínima infraestructura y servicios.

CUADRO 3.12

LUGAR DE REGISTRO DE LOS FRACCIONADORES DE SMT.

PARA PODER VENDER SE REGISTRO.	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
No se registró.....	50% (3) 30%	50% (2) 20%	(5) 50%
Compra-venta de bienes raíces en el estado.....	17% (1) 10%		(1) 10%
En Hacienda del Municipio de Los Reyes.....	17% (1) 10%	50% (2) 20%	(3) 30%
Oficina de Colonias de Iztapala.....	17% (1) 10%		(1) 10%
TOTAL % ...	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

CUADRO 3.13

PAGO REALIZADO PARA PODER LLEVAR A CABO EL
FRACCIONAMIENTO DE SMT

PAGO REALIZADO ANTE LAS AUTORIDADES PARA PODER FRACCIONAR	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
No pagó nada.....	50% (3) 30%	50% (2) 20%	(5) 50%
Impuestos/derechos..	33% (2) 20%	50% (2) 20%	(4) 40%
Sin dato.....	17% (1) 10%		(1) 10%
TOTAL %.....	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

Con este inicio clandestino, se comprenderá por lo tanto que no existirán exigencias en cuanto a obras de urbanización o servicios -- por ello crecerá la colonia careciendo de ellos- vendiéndose los lotes como "rústicos". Y algo más, como no todos los que venden en 1973 y 1974 tienen sus lotes en la parte baja del cerro cercanos a la autopista, sino que algunos estarán ubicados en la parte media o alta del cerro y unos más hacia el Este y otros hacia el Oeste, los lotes se encontrarán aislados y sin acceso, la infraestructura la irá creando el propio colono con el fin de irse integrando a la colonia. Se observa con esto, que la lógica de valorización de la tierra a través del fraccionamiento ha ocasionado un crecimiento a saltos del tejido urbano, agudizando con ello el problema del transporte y la provisión de servicios.

Así que para justificar la total ausencia de servicios urbanos, estos agentes calificaron las tierras que iban liberando como lotes "rústicos" utilizando ante los colonos contradictoriamente el argumento de que a esos terrenos se les incorporarían pronto los servicios -- más indispensables. Lo cual provocó que la colonia surgiera careciendo de agua potable, trazado alineado, nivelación de calles, servicio de -

luz, sistema de drenaje, clínica o escuela; careciendo en sí del conjunto de los servicios mínimos requeridos en una zona urbana de uso habitacional. Violando con esto los Artículos 10, 11, 22 y 23 de la Ley de Fraccionamientos*. Y el hecho de fraccionar los predios sin la autorización respectiva (no lo pudieron hacer en primera por no tener sus papeles en orden** ya que se encuentran a nombre de sus bisabuelos o papás o son escrituras irregulares por ser privadas y no estar dadas de alta en el Registro Público de la Propiedad; y en segunda por carecer de todo el respaldo económico para crear la infraestructura básica), con lo cual se han evadido las percepciones fiscales a que se refieren los Artículos 307 Bis y 335 de la Ley General de Hacienda y demás relativos, y al efectuar las operaciones de compra-venta de terrenos sin la debida autorización del gobierno del estado de México, se ha cometido el delito de fraude que tipifica el Artículo 160 Bis del Código Penal vigente. Por lo tanto con todos estos elementos podemos denominar a este fraccionador como fraccionador "clandestino", que ha realizado ventas fuera de la legalidad. Y que lo que proporciona al comprador no es una propiedad, sino únicamente le cede su posesión sin ninguna garantía o seguridad además de todas las carencias mencionadas.

Así pues, durante los últimos meses de 1972 y a partir de la llegada de los primeros moradores a la zona donde surgirá SMT, serán estos mismos quienes irán asumiendo las tareas de conformación de la colonia, planeación y trazado de la lotificación de las primeras calles y vías de acceso. Hasta la fecha han continuado realizando estas labores.

(*) Ley de Fraccionamientos de Terrenos del estado de México, aparece en la Gaceta del Gobierno del estado de México el 17 de febrero de 1979. Tomo CXXVII, Núm. 21. pp. 2-4.

(**) Puesto que se trata de tierras de común repartimiento.

En suma, dichas actividades han estado encaminadas a la creación de las condiciones infraestructurales mínimas para el abastecimiento de los pobladores (como son los alimentos, la luz, etcétera).

A pesar de la tarea de conformación por parte de los pobladores, nos encontramos con que la incipiente urbanización de SMT es particularmente caótica y desordenada, debido -como se mencionó anteriormente- a que la colonia ha surgido de la sucesiva venta de diferentes parajes (la superficie de SMT es muy amplia) en forma discontinua, heterogénea y no planificada. Y si a esto le sumamos la rivalidad que se fue creando entre fraccionadores y propietarios que todavía no vendían y empiezan a hacerlo, y la rapiña y voracidad de los grandes fraccionadores nulifica las posibilidades de una mínima planeación del área, por lo tanto podemos ver que las distintas secciones de la colonia y al interior de éstas, presentan una gran irracionalidad en su trazado y conformación, obstaculizando con ello la comunicación y el acceso entre los distintos parajes, en cuanto a la prolongación de calles, en cuadramiento y tamaño de manzanas.

Por otro lado, sabemos que desde el inicio del proceso de gestación de la colonia, existirá un reconocimiento formal por parte de las autoridades municipales de Los Reyes la Paz hacia los fraccionadores clandestinos (como ya se vió en el Tema de Origen Social), siendo éstos avalados en el proceso de venta ilegal de lotes desde el principio sin poner trabas a la forma irracional y caótica en la que se llevó a cabo dicha comercialización de predios. Además, estos fraccionadores ilegales en su momento contaron con el apoyo de los cuerpos policiacos del estado de México tanto de la policía municipal como la del Batallón de Radio Patrullas del estado de México (BARAPEM), esta última que fue

la policía más represiva del estado, fue disuelta por el actual gobernador Alfredo Del Mazo. Las autoridades de Los Reyes la Paz estarán directamente ligadas a los fraccionadores (por medio de lazos amistosos, familiares, de compadrazgo, o por el simple hecho de ser paisanos y por haber desempeñado cargos públicos algunos fraccionadores), cuyos intereses defienden, por lo cual su gestión estará muy vinculada a los intereses de este grupo desde el inicio del proceso de poblamiento de SMT.

Por su parte, las autoridades de Iztapalapa empezarán a intervenir al despojar al grupo inicial de paracaidistas y en "frenar" (los agentes policiacos cobrarán "mordidas" a los fraccionadores) la venta clandestina a partir de mediados de 1973, y será en 1974 con el inicio de la existencia de un conflicto de límites territoriales cuando tanto la Delegación de Iztapalapa como el Municipio de Los Reyes la Paz se disputarán la jurisdicción de la zona, controlándose o aliándose con grupos al interior de la colonia*, manifestando su presencia cada cual contradictoriamente al cubrir ciertos servicios mínimos ambas partes**. Pero desde un principio y durante algunos años las autoridades de la Delegación de Iztapalapa mantendrán una posición relativamente más externa a los intereses locales permaneciendo al margen del proceso de gestión de la colonia, adoptando años más tarde un papel mucho más activo (en el siguiente sexenio).

Por su parte las autoridades del Municipio tendrán injerencia directa en la colonia manteniendo el control y ejerciendo actos fiscales s

(*) Ver Apéndice p. 420.

(**) En el Tema 3.9 se aclarará el por qué las autoridades empezaron a intervenir para "frenar" la venta de lotes y paracaidistas, manifestando con ello un cambio de actitud respecto a la venta clandestina de lotes.

bre los pobladores de SMT, cobrando entre otros derechos e impuestos, el correspondiente al predial mismo que será pagado por una parte de los colonos. Será a partir de diciembre de 1979 cuando comenzará a llegarles a algunos pobladores requerimientos de este pago por parte de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal. Hasta la fecha se observa que algunos colonos pagan dicho impuesto en el Municipio y -- otros en Iztapalapa.

Es necesario aclarar que para estos agentes urbanos, fraccionar so lo consistirá (en el caso de SMT y tal vez en el caso de Ajusto) en -- subdividir el terreno y venderlo. No habrá como ya se mencionó ningún tipo de inversión (a menos que posteriormente sean presionados por los colonos) ni deslindes, e invadirán zonas que no les pertenecen. A excep ción del iniciador de las ventas en SMT, fraccionador "A" que utiliza una manta para anunciarse cerca de la autopista México-Puebla, y el - fraccionador "F" que inicia posteriormente sus ventas en 1981 anuncián dose por medio del periódico "lotes en traspaso", aparte de estos dos, no hay uno solo de los otros fraccionadores que haya realizado o inver tido en publicidad. Los demás no tendrán necesidad de anunciarse pue- to que empezaron a vender después del Fraccionador "A", cuando éste ya tenía varias familias viviendo ahí.

Ahora bien, mientras que los surgidos en 1972-1973 vendieron ellos mismos (ya fuera solos o con ayuda de corredores o asociados -el 40% de los grandes- con sujetos de Los Reyes, jamás se asociarán con colo- nos, a éstos los emplearán sólo como corredores), los surgidos en 1974 lo darán a vender en su mayoría a los primeros (ver cuadro 3.14); y -- quedarán los que no vendieron, los cuales no querían vender y sí con- servar sus propiedades para los fines ya mencionados en el Tema Propie

dad y Usos del Suelo (pág. 237.

CUADRO 3.14

FORMAS DE REALIZAR LAS VENTAS EN EL FRACCIONAMIENTO DE SMT.

LA VENTA DE LOTES LA REALIZÓ	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Solo.....	33% (2) 20%		(2) 20%
Con ayuda de fami- liares, corredores/ asociados.....	67% (4) 40%	25% (1) 10%	(5) 50%
Lo dió a vender....		75% (3) 30%	(3) 30%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

El trato de venta se realizó a través de un contrato de promesa de venta* y a partir de ahí se les entregaban recibos por el enganche y por las mensualidades. A cambio se le cedía al comprador la posesión y no la propiedad del lote.

Se observa que los principales factores que han permitido a los --fraccionadores ejercer un importante control sobre los terrenos situados en esa área, son los siguientes: 1) la apropiación de los terrenos localizados más allá de los linderos de las parcelas de "pequeña propiedad" que la mayoría de ellos poseían; la apropiación se realizaba a través de invasiones, o no dejando espacio para calles y por consiguiente apropiándose del suelo necesario para vía pública.

2) El acaparamiento por medio de la compra masiva de predios a precios irrisorios (\$1.50 el m² en 1972-73)** por parte tanto de los "pequeños propietarios" --fraccionadores como de "pequeños propietarios" --de herencia que se dedicaron a especular con la tierra. 3) La intimidación y despojo de los "pequeños propietarios" que se negaban a vender

(*) Ver el contrato de "Promotora de bienes raíces Castillo Neyra", -- Anexo pág. 421.

(**) Ver Tesis de Barnardo N., y Pedro M., pág. 186.

sus parcelas. 4) El apoyo de las autoridades municipales de Los Reyes la Paz (principalmente hacia los grandes fraccionadores) desde el inicio y durante el proceso de la venta clandestina.

Se confirmó lo observado anteriormente por Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma: "Los principales fraccionadores, por el volumen de sus ventas y su poder político en la localidad, son alrededor de diez; - ellos, además de contar con fuertes ligas entre los funcionarios del Ayuntamiento de Los Reyes y poseer influencia al interior del conjunto de los demás fraccionadores (llegando a encabezar muchas veces a - grupos de ellos) controlan los negocios de mayor importancia en SMT".*

Estos principales fraccionadores son los siguientes:

- Fraccionador "A"
- Fraccionador "B"
- Hermana del fraccionador "A"
- Fraccionador "C"
- Fraccionador "D"
- Fraccionador "E"
- Guillermo Espinoza Espinoza
- Rodolfo Cao Torruco
- Pablito Espinosa Méndez

Para redondear lo anterior, observamos que la variable central - que definió el tamaño del fraccionador fue el momento en que empezó a operar, pues tal parece que el paso de pequeño a gran fraccionador se dió sobre la base de ser fraccionador inicial en el proceso de poblamiento.

Para concluir, vemos que se manifiesta toda una tipología y clasificación a distintos niveles de los fraccionadores: a) fraccionadores que controlan grandes extensiones de tierra y realizan diversas funciones como son promotores, intermediarios y asesores; b) fraccionadores que dan a vender sus lotes, y c) fraccionadores potenciales, que

(*) op. cit., pág. 195.

son los que no vendieron, (ver cuadro 3.15).

Nuestra conclusión no puede ser completa si no advertimos que los fraccionadores de SMT poseen características peculiares que quizá no son aplicables a otros casos de colonias asentadas en el Valle de México.

CUADRO 3.15
TIPOLOGIA Y CLASIFICACION DE LOS
FRACCIONADORES DE SMT.

a) Fraccionadores que controlan grandes extensiones de tierra y realizan funciones diversas como son: promotores, intermediarios y asesoría.

Controlan grandes extensiones y:

Fraccionador "A" — (Asesor y manejo de corredores)

Fraccionador "B" — (Apoya, es intermediario y trabaja en sociedad)

Fraccionador "E" — (Intermediario; promueve en sociedad o sin ella)

Fraccionador "C" } (Solo controlan grandes extensiones de
Fraccionador "D" } tierra).

b) Fraccionadores que dan a vender sus lotes a otros:

Fraccionador "G" — (Al fraccionador Juan Medina; y al hermano de fraccionador "G").

Fraccionadora "H" — (Al Ingeniero Talamantes).

Fraccionadora "I" — (Al fraccionador "B").

Fraccionador "J" — (Vendió él mismo).

c) Fraccionadores potenciales:

Fraccionador "K" }
Fraccionadora "L" } No vendieron.
Fraccionador "M" }

3.4. Número de metros cuadrados, fijación del precio y tipo de ganancia.

En cuanto a la cantidad que le corresponde de metros cuadrados a cada uno de los agentes urbanos, resulta notoria la diferenciación en

tre los grandes fraccionadores con respecto al resto. Vemos que al incrementar su propiedad por medio de la compra para especular -liberando así el suelo-, su extensión abarcará desde los 100,000 m² (10 Ha.) tal es el caso del fraccionador "F", hasta el fraccionador "B" que es el caso extremo -y aquí hay un dato singular, no es precisamente quien inicia las ventas en SMT el que llega a obtener la mayor cantidad de tierra, sino el segundo en comparecer-, así pues, el fraccionador "B" con 400,000 m² (40 Ha.). Como caso contrario tenemos a los pequeños fraccionadores, que cuando mucho contarán con 43,808 m² (casi 4 ha y media), lo menos será 6,500 m² (menos de una Ha.). Por su parte, los que no vendieron, su extensión abarcará siempre menos de una hectárea: cuando más 5,000 m², cuando menos 1,369 m², (ver cuadro 3.16).

CUADRO 3.16
EXTENSION DE TIERRA QUE LE CORRESPONDE A CADA
UNO DE LOS FRACCIONADORES EN SMT.

EXTENSION QUE LE CORRESPONDE Hectáreas	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Menos de 1.....		(2) 15%	(3) 23%	(5) 38%
De 3 a 5.....		(2) 15%		(2) 16%
De 10 a 15.....	(3) 23%			(3) 23%
De 30 a 40.....	(2) 15%			(2) 15%
Sin dato.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6)	(4)	(3)	(13) 100%

El cuadro anterior pone de manifiesto el cambio del fraccionador pequeño a mediano y a grande según la extensión de metros cuadrados adquiridos y el número de lotes vendidos, (ver cuadro 3.17); cuyas medidas no siempre serán las mismas sino que diferirán según las necesida-

des, si el terreno se encuentra ubicado en la parte más alta y sin poblar en esa fecha entonces, los lotes serán más grandes: 10 x 15; 8 x 20. En la parte baja serán de 8 x 15; 10 x 13. Se observa que al irse poblando la parte alta del cerro irán disminuyendo las medidas de los lotes (que en un principio eran más grandes debido a la ubicación), y aumentando las ambiciones del fraccionador. Las rentas serán casi netas -como ya se vió- a través de acaparamiento por medio de la compra masiva de predios a precios irrisorios por parte tanto de los que heredaron como de los que no, y que se dedicaron a la especulación del suelo. Por lo tanto serán rentas absolutas y de monopolio en su gran mayoría; y en muy pequeña escala será de apropiación de ganancia basándose ésta en la promoción inmobiliaria.

CUADRO 3.17
 NUMERO APROXIMADO DE LOTES VENDIDOS POR LOS FRACCIONADORES
 EN SMT ENTRE 1972-1983.

NUMERO APROXIMADO DE LOTES VENDIDOS	FRACCIONADORES	
	Grandes	Pequeños
Menos de 20		Fraccionador "J"
De 39 a 40...		Fraccionador "I"
De 80 a 90...		Fraccionador "G"
De 205 a 210...		Fraccionadora "H"
De 230 a 240...	Fraccionador "D"	
De 1,000 a 2,000...	Fraccionador "A"	
Hasta 5,000	Fraccionador "B"	
No sabe	Fraccionadores "C" y "E"	
Sin dato.....	Fraccionador "F"	

El precio será instaurado y fijado en un principio por quien inicia el poblamiento -fraccionador "A"-, después ya será aprobado a nivel general entre los grandes fraccionadores (ver cuadro 3.19), e irá cambiando en el transcurso del tiempo y conforme crece la colonia en

población y servicios, de: \$5,080.00 en 1972, hasta \$84,000.00 en 1983 en la parte media del cerro, (ver cuadro 3.18). Pero también variará el precio según las facciones que se vayan perfilando a lo largo del tiempo; por ello tienen estrecha relación causas por las que cambia el precio del suelo con formación de grupos de fraccionadores.

CUADRO 3.18

TABULACION DE PRECIOS POR LOTE*
EN SMT DE 1972 A 1983.

PRECIO DE LOTE (Pesos M.N.)	AÑOS
5,080.00	1972
7,500.00	1973
8,000.00	1974
8,500.00	1974
9,000.00	1975
10,000.00	1976
25,000.00**	1980
44,000.00***	1983

* De una superficie promedio de 150 m.

** Ubicados en la parte más alta de SMT.

*** Ubicados en la parte media de SMT.

CUADRO 3.19

MOTIVOS POR LOS CUALES LOS FRACCIONADORES DE SMT VENDIERON LOS LOTES A DETERMINADO PRECIO.

MOTIVO POR EL QUE VENDIÓ A ESE PRECIO	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Porque así convenía.	33% (2) 20%		(2) 20%
Porque así lo vendían los demás.....	50% (3) 30%	100% (4) 40%	(7) 70%
Sin dato.....	17% (1) 10%		(1) 10%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

Las ganancias de los fraccionadores estarán determinadas según la población existente y demanda que se vaya perfilando en la colonia, además de ir creándose poco a poco ciertos servicios como escuelas, mercado, y una rústica infraestructura con caminos que darán acceso a la parte más alta de SMT recibiendo así, un nuevo valor el suelo (cuadro 3.20). Y he aquí la paradoja, pues la labor de conformación ha sido realizada por los propios colonos para hacer habitable el asentamiento, ésto y el aumento en la demanda de lotes han valorizado la tierra de modo creciente en provecho de los propios fraccionadores. - Así pues, la posición del vendedor será la búsqueda por apropiarse de la máxima masa de plusvalor a costa del sector popular, quien será el que le dará el valor a dichos terrenos.

CUADRO 3.20

CAUSAS POR LAS QUE CAMBIA EL PRECIO DEL SUELO EN SMT
DE ACUERDO A LA OPINIÓN DE LOS FRACCIONADORES.

CAUSAS POR LAS QUE CAMBIA EL PRECIO DEL SUELO.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Según pasa el tiempo.	(1) 8%	(1) 8%		(2) 15%
Por la cantidad de gente habitando.....	(3) 23%	(1) 8%		(4) 31%
Por los servicios....	(1) 8%	(1) 8%	(2) 15%	(4) 31%
Por orden de los otros fraccionadores.....		(1) 8%		(1) 8%
No sabe.....			(1) 8%	(1) 8%
Sin dato.....	(1) 8%			(1) 8%
	(6)---	(4)	(3)	(13) 100%

No obstante lo anterior, se pone de manifiesto una serie de procedimientos en perjuicio del comprador que le permiten al fraccionador clandestino acrecentar aún más sus ganancias: la venta repetida de un mismo terreno a diversas familias, la venta de calles por el fraccio-

nador como si fuesen lotes habitacionales, la entrega de terrenos a los compradores con características diferentes a las ofrecidas originalmente (lo que modifica la cantidad y calidad de la mercancía inicialmente prometida), etcétera.

De tal manera que la venta de terrenos se elevó en forma por demás increíble conforme fueron pasando los años; en julio de 1973 se habían vendido los primeros 38 lotes; para septiembre de 1976 uno de los grupos más importantes de fraccionadores -liderado por el fraccionador "A"- daba fe por escrito de haber vendido ya 5,000 lotes; para finales de 1979 la población de la colonia ascendía a 50,000 habitantes, viviendo en más de 10,000 lotes^{*}; en 1982 la población sumaba 60,000 desconociéndose por el momento el número de lotes ocupados.

Esto no impide que al principio de las ventas se haya recurrido a darle barato y con grandes facilidades de pago a los amigos, a los recomendados y uno que otro familiar, con el fin de ir poblando y asegurar más que nada el pago del espacio ocupado. Pero con la huelga de pagos (que consistió en la detención del pago a los fraccionadores de los abonos subsecuentes al enganche), realizada como medida política de los colonos organizados y es un hecho generalizado en SMT desde 1977; por lo tanto no se cubrirá -por una gran parte de la población (50%)- el precio total del terreno (ver cuadro 3.21), afectando con ello la apropiación de rentas por parte de los fraccionadores clandestinos. En el caso de los grandes fraccionadores, a muy pocos se les terminó de pagar (al fraccionador "A" únicamente los teotonguenses, -al fraccionador "B" casi todos); a los pequeños fraccionadores, la mayoría de sus colonos ni siquiera la mitad del adeudo cubrirán, y cree

(*) Bernardo N. y Pedro M. Acumulación de capital..., pág. 188.

mos que esto sucede por haber iniciado sus ventas hasta 1974 cuando ya se empieza a manifestar el descontento de los pobladores por la inseguridad de su tenencia, el abuso de los fraccionadores y la falta de servicios, es entonces cuando se organizan y posteriormente se dará la huelga de pagos. Por su parte, los "pequeños propietarios" que no vendieron su propiedad, la perderán al ser utilizada por los colonos o la Delegación de Iztapalapa para uso social (se verá más adelante en el Tema 3.5).

CUADRO 3.21

PORCENTAJES DE PAGOS REALIZADOS POR LOS COLONOS A LOS FRACCIONADORES DE SMT (1972-1983)

LOS COLONOS CUBRIERON EL PRECIO DEL LOTE (Le terminaron de pagar).	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Sí, la mayoría.....	17% (1) 10%		(1) 10%
Sí, algunos.....	50% (3) 30%		(3) 30%
No, la mayoría.....	17% (1) 10%	100% (4) 40%	(5) 50%
Sin dato.....	17% (1) 10%		(1) 10%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

Ahora bien, el trabajo colectivo de los pobladores, como ya mencionamos, tiene resultados contradictorios, por un lado la obtención del mejoramiento de sus condiciones de vida, y por el otro, valorización del suelo de esa área en provecho principalmente de los fraccionadores clandestinos, y finalmente en beneficio del Estado. Se pone de manifiesto el Estado como co-beneficiario de las rentas existentes en SMT por medio de la imposición del impuesto predial, que persiguen entre otros objetivos la apropiación estatal de parte de la renta del suelo urbano. Como hemos visto, dicho impuesto de SMT lo reciben tanto el Municipio de Los Reyes, estado de México, como en Iztapalapa del --

Distrito Federal, cargando adeudos atrasados por 5 años con un avalúo arbitrario para todo el período. Tal es la participación directa de las rentas diferenciales por parte de los beneficiados con la "labor de mejoramiento" realizada por los colonos para el mejoramiento de sus condiciones habitacionales en el cerro donde se ubica SMT.

3.5. Inversión realizada en obras de urbanización. Y otros negocios a partir del fraccionamiento de SMT.

Para asegurar el éxito del fraccionamiento, los agentes urbanos realizaron algunas obras, tales como: escuela primaria-secundaria --- (fraccionador "A"), primaria (fraccionador "D"), escuela comercial - (fraccionador "B"). Y aquí es necesario una pausa, estas obras no -- eran realizadas individualmente, sino que los primeros fraccionadores (los surgidos en 1972-73) iniciaban el proyecto y los demás fraccionadores medianos y pequeños cooperaban económicamente (ver cuadro 3.22), por lo tanto se dividían los gastos. Continuando con la lista, estos agentes proporcionaron más adelante, terrenos para: dos Iglesias, uno por parte del fraccionador "B" y el otro, el fraccionador "A"; tres - terrenos para mercados, fraccionador "B", fraccionador "D", fraccionadores "A" y "J"*; terreno para Kinder, fraccionador "B"; y cooperaciones para la escuela de CAPFCE, para el mantenimiento de la pipa del - Municipio de Los Reyes que llevaba agua a SMT al inicio del poblamiento -y que por cierto no se repartía gratuitamente-, para los postes - de luz eléctrica en la colonia. Todo lo anterior siempre con intervención de los colonos en la puesta de estos servicios, tanto en material de construcción como en mano de obra y cuotas. Además de las consabidas exigencias y presiones de parte del colono hacia el fraccionador

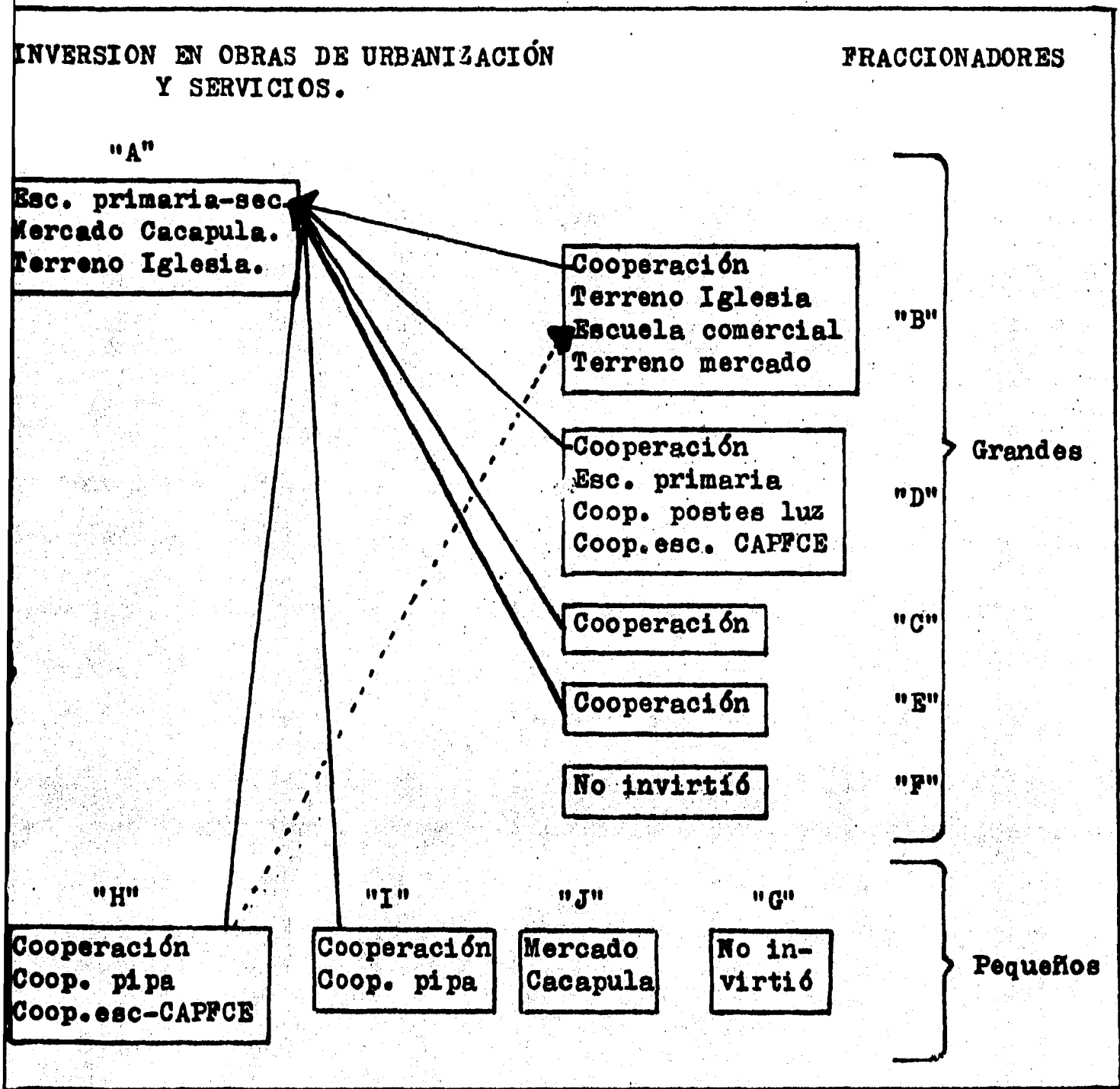
(**) Estos dos fraccionadores se disputan la donación de ese terreno.

para la introducción de dichos servicios.

Dichos servicios fueron proporcionados por los grandes fraccionadores principalmente como negocio, puesto que las escuelas eran privadas y se les cobraba colegiatura a los colonos (y a través de la escuela, se les presionaba reteniendo las boletas de calificaciones para -- que los padres de familia se pusieran al corriente en sus pagos de los predios adquiridos a los grandes fraccionadores); al igual que los -- puestos en los mercados se vendían a precios altos. En segundo lugar, tales obras cumplían un papel ideológico de convencimiento ante la colonia como benefactores de "las clases desposeídas", y como diría uno de los grandes fraccionadores "para 'ganarse' a los colonos". En ter-- cer lugar, por las rivalidades que con el tiempo irán surgiendo: a) en tre los mismos grandes fraccionadores, b) entre los grandes contra los pequeños (las exigencias de cuotas a los pequeños, serán respaldadas -- por el Presidente Municipal Luis Cerón, 1973-1975, de Los Reyes la Paz); y c) entre colonos y fraccionadores (vistos a estos últimos como blo-- que homogéneo), por ello las exigencias y presiones por parte de los -- pobladores; por lo tanto los fraccionadores invertían en obras que les redituaban ganancias además del control ideológico y económico sobre -- la colonia.

CUADRO 3.22

INVERSION REALIZADA EN OBRAS DE URBANIZACION Y SERVICIOS
POR PARTE DE LOS FRACCIONADORES DE SMT ENTRE 1974 - 1978.



Así vemos que para la construcción de la primera escuela primaria-secundaria (1974-1976) el costo de la obra fue de \$1.521,800.00 más el valor del terreno (según lo manifestó el fraccionador "A") \$710,960.00, y que hacen un total, en el avalúo*, de \$2.231,760.00, es una obra que jamás

(* Ver documento, Apéndice págs. 407-412.

se volverá a repetir por su costo y esto se observa en las demás obras realizadas posteriormente por los fraccionadores. Aunque el fraccionador "A" es el "propietario" de esta escuela, la inversión no la realizó él solo*, sino que requirió la cooperación exigida a los demás -- fraccionadores medianos (en ese entonces 1974, Fraccionadores "B", "C" y "D") y pequeños fraccionadores (todos los que están surgiendo en -- 1974). Dicha exigencia del fraccionador "A" es respaldada por el Presidente Municipal de Los Reyes la Paz, Luis Cerón (1973-1975) que los -- presionará por medio de detenciones y multas a los fraccionadores que no pagaban las cuotas tanto para la escuela del fraccionador "A", como para el mantenimiento de la pipa que llevaba agua a SMT. Claro que esta presión era sobre todo para los pequeños fraccionadores, pues tanto el fraccionador "A" como el resto de los medianos estaban en buenas relaciones con Cerón.

A finales de 1975 la mayoría de los entonces medianos ya cansados de esa presión y liderato por parte del fraccionador "A", empiezan a independizarse (sin romper con éste ya que es quien maneja las relaciones, es el contacto entre fraccionadores-autoridades tanto en el Municipio como en Toluca), y a realizar otras obras: aparte de la del fraccionador "A", en 1975-1976 surgen seis aulas donadas por el fraccionador "D" como escuela primaria y un terreno para mercado; el fraccionador "B" que ya había donado un terreno para Iglesia, construye una escuela comercial de su propiedad y presionará a los pequeños fraccionadores para obtener su cooperación económica. Esto es con el fin de ri-

(*) Aunque es el que más invierte, y puede hacerlo porque para esas fechas 1974-1976 era el fraccionador que controlaba más extensión de tierra, posteriormente será superado en el acaparamiento por el -- fraccionador "B".

valizar con la escuela del fraccionador "A" a quien critican por no haberles dado crédito de su cooperación y aparecer ante la colonia - como benefactor con dicha obra. Ahora bien, tanto la escuela del fraccionador "A" como la del fraccionador "B" serán netamente controladas por ellos mismos, cobrando colegiaturas y presionando a través de - - ellas -deteniendo las boletas de calificaciones- para que los jefes - de familia se pusieran al corriente en sus pagos de los predios.

Aparte de estos gastos (que vemos no fueron del total de los fraccionadores), se realizaron otros mediante el tipo de operar por parte de los fraccionadores clandestinos, tal es el caso de "las mordidas" a los agentes y funcionarios del Distrito Federal, y a los de Toluca, con el fin de continuar su labor "clandestina", ilegal. Estos gastos vienen a significar un cierto tipo (otra forma) de inversión, puesto que "la mordida" es una manera de operar, de arriesgar el negocio. - Los otros gastos fueron para pagar los planos que el Ingeniero Talamantes (el mismo para casi todos los fraccionadores y originario también de Los Reyes), les realizaba para subdividir los lotes; en este punto hay que hacer notar -como se observa en el cuadro 3.23- que los grandes fraccionadores no le pagaban en dinero contante y sonante los planos a dicho Ingeniero, sino que cada uno le pagaba obsequiándole - uno o dos lotes. Unos cuantos fraccionadores fueron los que pagaron - maquinaria para abrir calles -pues eso era labor de los propios colonos-; y algunos en pagarles a los "propietarios" a los cuales les habían o seguían comprando más extensión de tierra con el fin de liberarla. Pero sobre todo, el 50% del total de nuestra muestra no invirtió en lo absoluto, ni en pagarles a los dueños de los terrenos que - invadían para fraccionar (tal es el caso de los grandes); ni en pla--

nos, tal es el caso de los pequeños que en buena parte tuvieron ellos mismos que subdividir sus propios terrenos, (ver cuadro 3.23).

El fraccionador "A" haciendo remembranza recuerda las fiestas en SMT en los primeros años de la colonia, en las cuales según dice, el 50% de lo que ganaron los grandes fraccionadores se invirtió en las fiestas anuales: ya fuera al Santo Patrono del lugar, o para poner la primera piedra de alguna obra, o para inaugurar la obra misma; eran fiestas que servían para unificar a la colonia, pero sobre todo, para legitimarse ante los pobladores al invitar a Diputados y a grandes personalidades que eran funcionarios de Toluca, y se les agasajaba con gran derroche (banda de música, juegos pirotécnicos, comilonas, etcétera) por parte de los fraccionadores a la vez que lograban movilizar a los colonos con los preparativos de la fiesta.

CUADRO 3.23

INVERSION REALIZADA POR LOS FRACCIONADORES EN LOS TERRENOS SUBDIVIDIDOS QUE SE OFRECIERON EN VENTA EN SMT. 1972-1983.

INVERSION EN LOS TERRENOS FRACCIONADOS.	FRACCIONADORES						
	Grandes			Pequeños			TOTAL %
En pagarles a los que les compró los terrenos.....	17%	(1)	10%				(1) 10%
En abrir calles para fraccionar.....	17%	(1)	10%				(1) 10%
Pagar planos.....				50%	(2)	20%	(2) 20%
No invirtió.....	50%	(3)	30%	50%	(2)	20%	(5) 50%
Sin dato.....	17%	(1)	10%				(1) 10%
TOTAL %	100%	(6)		100%	(4)		(10) 100%

Con respecto a la inversión realizada por los fraccionadores, se observa que aparte del lote "rústico" no proporcionaron ni alineamien

to, guarniciones, calles, áreas verdes, en fin. Lo único que proporcionaron junto con el lote fue un contrato de promesa de venta en el cual venía la cédula de empadronamiento para el impuesto predial. El único caso fue el del fraccionador "F" surgido en 1980 que se presentó avalado por la Oficina de Colonias de Iztapalapa, con cédula de empadronamiento para el impuesto predial y promesa de escrituras y licencia para construir (esto último no estaba permitido al igual que la venta por parte de la Delegación de Iztapalapa), sin embargo este fraccionador lo prometía.

Con el transcurso del tiempo los colonos fueron exigiendo servicios (áreas verdes, más escuelas, etcétera), a lo que se resistían los fraccionadores arguyendo que se trataba de una pretensión incompatible dado el precio de los terrenos que además se habían vendido como lotes "rústicos", lo cual justificaba toda carencia de servicios e infraestructura. Los colonos ya organizados, comenzaron a tomar o invadir los lotes que creían convenientes para cubrir sus necesidades destinándolos a futuros servicios: tiraderos de basura, tiendas populares, locales de vigilancia policiaca, estacionamiento para terminal de autobuses, en fin. Para ello los pobladores organizados median y cuidaban los terrenos contra la voracidad de los fraccionadores, logrando apropiarse de 60,000 m² de terrenos para su eventual utilización con fines de servicios colectivos. En agosto de 1982, el actual Presidente de la Pequeña Propiedad de Los Reyes la Paz (fraccionador "G") nos manifestó que aún quedaban 410 hectáreas sin fraccionar en SMT. El control de ese suelo por parte de los pobladores les ha llevado en ciertos casos, años de vigilancia y movilización con el fin de no "perderlo".

Así los colonos al "arrebatarles y expropiarles" los terrenos a -

los fraccionadores, no sólo afectan a éstos sino -y aquí entra el caso de los que no vendieron-, a los "pequeños propietarios" de herencia que perderán su propiedad al ser utilizada por los colonos o por la Delegación de Iztapalapa (a ésta los colonos le señalan las áreas disponibles) para usos con fines sociales. Dándoles de esta manera otro uso a esos espacios, por ejemplo: 5,000 m² del fraccionador "K" (que pertenece a los que no vendieron) para una secundaria que actualmente todavía no se construye; 3,883 m² de la fraccionadora "L" (también no vendió) para jardín público al cual ya le sembraron arbolitos y cantidad de pinitos, además de pasar por su terreno el tubo del agua -desde finales de 1981- de parte de la Delegación y que por lo mismo le impiden fincar sobre él, esta propietaria sí tiene sus papeles en orden, mismos que ha aceptado la Delegación de Iztapalapa concediéndole un permiso de fincar por 24 horas, lo que resulta por demás imposible y ni siquiera levantar un cuartito porque lo impiden los colonos. 1,369 m² del fraccionador "M" (también no vendió) para una escuela erigida provisionalmente. Claro que las obras no abarcan el total de la extensión mencionada pero el resto lo conservan los pobladores como área de reserva para posibles usos. Así que serán en su mayoría los "pequeños propietarios" los que resulten afectados tanto por los fraccionadores que les invadieron como por los colonos y la Delegación dadas las actividades ilegales de los fraccionadores pequeños, medianos y grandes.

Pero si bien se han afectado los intereses de fraccionadores potenciales, por otro lado, con esta labor por medio de su organización política los colonos han logrado un "mejoramiento relativo" del terreno y habitat en el cual llevan a cabo éstos su consumo habitacional, que a través -como hemos visto- de su trabajo colectivo han ido alcan

zando poco a poco y después de muchos años, aquellas condiciones que socialmente se consideran mínimas para estos trabajadores de bajos ingresos.

Estos fraccionadores ilegales no son en esencia unos especuladores de terrenos (aunque para poder llegar a esta afirmación fue necesario partir de la caracterización que aportan Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma en la Tesis citada), aunque sí violan con ello la normalidad del intercambio mercantil. Veamos por partes, estos autores afirman que "el especulador urbano es aquel que negocia conscientemente con el incremento potencial de la renta urbana de tierra por dos caminos: a través de la sustracción de terrenos del mercado o por la anticipación de posibles rentas diferenciales debidas a inversiones que inciden sobre la tierra... especulan por las dos vías indiscriminadamente, pero en ambas es el trabajo cotidiano de los compradores -mediante la construcción de sus viviendas y la adecuación de la infraestructura habitacional colectiva- el que genera las rentas diferenciales que él especulativamente ofrece como cualidad intrínseca de los terrenos a los propios compradores, quienes son los que producen tales rentas. De esta forma, transgrede nuevamente la legalidad del intercambio ya que ofrece como cualidades propias de la mercancía en venta, características que solamente el comprador producirá en el futuro como fruto de su propio trabajo".* Ahora bien, de lo anterior nosotros avanzamos que lo que está pagando el colono no es su futuro --trabajo, sino simplemente una renta absoluta; esto sucede con los primeros colonos, los otros pagarán rentas diferenciales que se han creado con el trabajo de los anteriores (o sea de los primeros) colonos.

(*) Bernardo N. y Pedro M. Acumulación de capital..., pág. 109.

Pero decimos que no son en esencia unos especuladores, sino resultaría contradictorio nuestro trabajo cuya contribución demuestra precisamente que los fraccionadores no son un bloque homogéneo, ni su funcionamiento es uniforme. Por lo tanto no todos pueden ser considerados netamente especuladores o "terratenedores rentistas".^{*} Para ello aquí cabría distinguir entre dos funciones:

a) La de liberadores (los grandes fraccionadores) del suelo, a través de la compra (a precios irrisorios) a los otros propietarios. Liberación que pone en acción el mercado del suelo a través de la especulación. Por lo tanto son agentes que si bien, su arranque definitivamente no es capitalista^{**}, es por medio de la especulación al calor del mercado que realizan una acumulación inicial, misma que en la medida que pase el tiempo y vayan adquiriendo más experiencia, se observará en ellos criterios cada vez más cercanos a lo que sería un funcionamiento capitalista cuya movilidad como tal estará ubicada en el ámbito que conocen a la perfección: la tierra, su control y especulación. Ellos colocan el terreno en el mercado, pero no se trata de un mercado común y corriente, sino que tiene un funcionamiento especial! El proceso es mucho más complejo porque el gran fraccionador si reinvierte (comprando más extensión de tierra por ejemplo, o en sus posteriores negocios: tlapalerías, farmacias, materiales para la construcción etcétera).

(*) Caracterización a la que llegan Bernardo y Pedro sobre los fraccionadores de SMT.

(**) "Para saltar la distancia que separaba a un propietario agrícola de un capitalista inmobiliario, se requería además del capital, experiencia, habilidad empresarial y otros atributos de los que ciertamente carecían gran parte de los propietarios agrícolas" Manuel Perló, Estado, vivienda..., pág. 57.

b) La de netamente rentistas, que corresponde expresamente a la labor de los pequeños fraccionadores a través de su propio terreno heredado* al cual le pondrán precio de acuerdo a lo cobrado recientemente, por los grandes fraccionadores en terrenos similares en el mismo sector.

Se puede concluir de esta parte, que el fraccionador "clandestino" no tiene un papel ya definido, ya establecido, sino que es cambiante (porque asume diferentes papeles y funciones) y tiene distintos intereses a lo largo del tiempo.

Entonces pues, hay que distinguir dos funciones: la del liberador del suelo y luego la de especulador. Especula porque anticipa sobre el valor (del terreno para construir), por lo tanto le confiere artificialmente (al lote) una renta diferencial -en su forma relativa- en relación a los demás terrenos ya construidos, apropiándose su capitalización. Para ello se requirió que la tierra circundante estuviera liberada, introducida en el mercado, proceso que realiza el liberador del suelo, y sólo después especula.

Con todos estos elementos enunciados, comprendemos que la relación de compra-venta entre los fraccionadores de terrenos ubicados en la periferia de la gran ciudad y los trabajadores de bajos ingresos dista de ser la óptima en el intercambio de una mercancía. Concluyendo con esto, que dicha venta tiene sus propias reglas y no se puede reducir únicamente a ser una "venta fraudulenta" desconociendo toda su connotación.

Bueno, ahora veamos otros negocios a partir del fraccionamiento de SMT.

Como ya se vió anteriormente, una regularidad es que el fracciona

(*) Que como ya se analizó en el capítulo I de la Parte III, se trata de terrenos comunales.

dor grande, será grande porque empezó sus ventas primero que los demás que no llegarán a esta jerarquía, por ejemplo los pequeños fraccionadores tuvieron menos tiempo para adquirir experiencia; justamente entonces es la jerarquía lo que determinará al fraccionador, según el nivel al que pertenezca de ésta: en grande, mediano y pequeño; también determinará el tipo de inversión que realice con el dinero obtenido en la venta de terrenos.

Se observa que mientras más tiempo tengan operando los fraccionadores, se irán definiendo en el proceso capitalista del circuito económico urbano; así el primer bloque (el surgido en 1972-1973) invertirá dadas sus ganancias en: toda una rama de actividades relacionadas entre sí (terrenos, locales y casas para renta, vecindades; pipas, peseros, tlapalerías, farmacias y materiales para la construcción) poseyendo, de menos, dos de los negocios enunciados; y en el caso de los dos grandes fraccionadores "A" y "B", toda una rama de actividades: terrenos, locales y casas para renta, vecindades, tlapalerías, materiales para construcción, y en el caso del fraccionador "A" además una farmacia. Mientras que el segundo bloque (el surgido en 1974, 1975 y los esporádicos, ejemplo el de 1978) sus ganancias serán mínimas: o bien invertirán en mejoras y ampliaciones a sus casas o lo meterán al banco, (ver cuadro 3.24).

También se observa como tendencia, que los surgidos en 1972-1973 y que vendieron ellos mismos sus terrenos (solos, con ayuda de familiares, colonos, o en sociedad), serán los que con visión en el futuro, seguirán reproduciéndose como fraccionadores y que continuarán esa forma de operar, dedicándose -el 50%- a bienes raíces con la venta de terrenos en SMT y varias partes cercanas al Municipio de Los Reyes,

rentando locales y casas tanto en SMT como en Los Reyes. En cambio, los surgidos posteriormente y que en un 90% aproximadamente lo dieron a vender a los primeros, ya no continuarán reproduciéndose como fraccionadores, y es con la venta de sus propios terrenos heredados en SMT hasta donde llegan, (ver cuadro 3.25).

CUADRO 3.24

OTROS NEGOCIOS DE LOS FRACCIONADORES A PARTIR DE LA SUBDIVISION DE LOTES EN SMT.

LO OBTENIDO EN LA VENTA LO INVIRTIÓ EN:	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Materiales para construcción, tlapalerías; farmacia; pipas, taxis; terrenos para venta (en SMT y/o Mpio.), casas de renta, casas para familiares	83% (5) 50%		(5) 50%
Mejoras a su casa.....		75% (3)* 30%	(3) 30%
Lo metió al banco.....		25% (1) 10%	(1) 10%
Sin dato.....	17% (1) 10%		(1) 10%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

*De estos 3; dos, además de mejoras a su casa: uno amplió su pulquería, otra instaló un expendio de pan.

CUADRO 3.25

TENDENCIAS DE REPRODUCCION DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE SMT EN OTRAS ZONAS CERCANAS AL MUNICIPIO DE LOS REYES.

SEGUIRÁ EN EL NEGOCIO DE BIENES RAÍCES.	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Sí.....	83% (5) 50%	25% (1) 10%	(6) 60%
No.....	17% (1) 10%	50% (2) 20%	(3) 30%
Probablemente.....		25% (1) 10%	(1) 10%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

Así pues, el milagro teotonguense* definirá la actual forma de vida de sus participantes colocando a unos en ventaja de otros, llevando con ello a la formación de bloques y aspiraciones. Los pocos -afortunados continuarán en la albañilería; y los otros -los afortunados-, en bienes y raíces: rentas de vecindades o casas y/o venta de terrenos, y en otros ámbitos de la economía como es el caso de Guillermo Espinoza Espinoza con los camiones Chimalhuacanes (los famosos rojos chimecos), o los comerciantes en tlapalerías, pipas, taxis, y combis peseras, panadería o abarrotes, (ver cuadro 3.26).

CUADRO 3.26

FORMA DE VIDA ACTUAL DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE SMT EN DIVERSOS AMBITOS DE LA ECONOMIA.

EMPLEO ACTUAL	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	No vendieron
Propietario de terrenos en SMT y/o Mpio. casas de renta, tlapalerías, materiales para construcción, farmacia....	Fraccionador "A" Fraccionador "B"		
Propietario de terrenos en SMT, Mpio., y otros lados.....	Fraccionador "E" Fraccionador "F"		
Propietario de pipas, pesero/taxis, terrenos en Los Reyes.....	Fraccionador "C" Fraccionador "D"		
Comerciantes en pequeño: pulquería, panadería, tienda de abarrotes.....		Fraccionador "G" Fraccionador "H"	Fraccionador "I" Fraccionador "J"
Albañil y/o campesino...		Fraccionador "I" Fraccionador "J"	Fraccionador "K"

(*) Compárese el cuadro 3.26 Empleo actual, con el cuadro 3.4 Características de las labores desempeñadas por los fraccionadores anteriores a la venta clandestina de SMT., pág. 232.

En cuanto a los fraccionadores como agentes económicos, se observa que si bien una parte de ellos se enriquecen, además de permitir y ayudar al enriquecimiento de otros sectores que se encuentran imbuidos en el proceso de formación y expansión de la colonia, otros al contrario frenan al llevar formas que no dinamizan el proceso, es decir, - formas no productivas puesto que jamás invierten lo obtenido sino -- que son plenamente -las ganancias- para el consumo "suntuario", son sectores rentistas o de acumulación bancaria.

Entonces tenemos como regularidad que casi todos los liberadores del suelo (el 83% de los grandes fraccionadores reinvertirán y se reproducirán como fraccionadores en otros ámbitos de la economía; además de sus ganancias emplearlas en la venta de materiales para la construcción, pipas, taxis, tlapalerías, peseros, etcétera.

Dado nuestro estudio de caso, se muestra a los fraccionadores - clandestinos como agentes económicos y políticos en el proceso de urbanización de la ciudad de México. Ahora bien, se pretende concluir si el fraccionador clandestino es un elemento que conduce a una acumulación capitalista o es un elemento retardatario del proceso del capitalismo; vemos que si bien, el proceso de urbanización a través de la formación de colonias populares favorece la acumulación del capital, la agiliza por medio de sectores adelantados, también conlleva las -- tres al seguir reproduciendo la existencia de actividades atrasadas como son las netamente rentistas.

3.6. Estatus social y forma de vida.

Esta parte, muy relacionada con la anterior, se inicia con un dato por demás interesante; resulta que a la pregunta ¿el trabajo que

desempeña actualmente es el que siempre deseó o quiso tener?, sucede que de los grandes fraccionadores solo el fraccionador "B" es el que definitivamente aceptó que sí. El resto está inconforme: el fraccionador "A" deseaba ser Doctor en Derecho y ni siquiera se tituló en la Licenciatura; al fraccionador "C" le da igual con tal de que deje dinero; el fraccionador "D" se queja de que ahora sólo se dedica a sus carros de ruletero. En cambio, en el caso de los pequeños fraccionadores, el 75% está de acuerdo en que el trabajo que desempeñan actualmente es el que siempre desearon tener; a excepción del fraccionador "J" que hubiera querido ser Ingeniero civil. En lo que respecta a los que no vendieron, el 100% está de acuerdo que lo que realizan hoy en día (ver cuadro 3.26 p. 274), es lo mejor para ellos.

Entre los grandes y los pequeños fraccionadores que no están de acuerdo o satisfechos con su actual trabajo, se observa que si lo relacionamos con su actividad política nos encontramos que coinciden en ser los mismos que se han desempeñado activamente tanto en labores como en cargos públicos (ver Tema 3.8 pág. 288). Lo cual sugiere que lo económico les ha servido a éstos como trampolín (o paliativo) a sus ambiciones políticas.

Igualmente a la pregunta ¿cuál ha sido el mejor trabajo que ha tenido y por qué?, sólo el fraccionador "B" admite que el de comerciante (tanto en bienes raíces como en materiales para la construcción), y a excepción del fraccionador "A" que afirma que como actuario y notificador en Hacienda, el resto, grandes y pequeños fraccionadores y los que no vendieron, en su mayoría prefieren lo relacionado con la albañilería (albañil, carpintero en obra negra, contratista, etcétera); el fraccionador "G" asienta que como obrero de una --

factoría porque ahí aprendió a hacer cuentas; la fraccionadora "L" en materiales para la construcción, y el fraccionador "M" como bracero.

En cuanto a los hijos, se observa que algunos de ellos pertenecientes al bloque de los grandes fraccionadores, sobre todo dos del fraccionador "E" y dos del fraccionador "C" se dedican actualmente al negocio de bienes raíces aprendido al calor de la actividad de sus padres. Y es muy probable (aceptado en una plática con el fraccionador "B" y en otra con el fraccionador "D"), que algunos de sus hijos -si bien no se dediquen por su cuenta- se hagan cargo de los negocios bienes raíces de sus padres. En cuanto al fraccionador "A", él afirma que sobre todo le interesa que sus hijos sean profesionistas y con título universitario (mismo que él no obtuvo).

En lo referente a su actual forma de vida, ¿cómo la encuentran con comparación con la de sus padres?, la mayoría de los grandes fraccionadores 67% presumen que su situación actual es desahogada, y mucho mejor que la de sus padres. El 75% de los pequeños fraccionadores admiten que mucho mejor que antes (sólo uno -el fraccionador "J"- manifiesta que igual). Para el total de los que no vendieron, ha mejorado de todos modos su forma de vida.

Así pues, tanto los que vendieron como los que no, han mejorado en comparación con la vida de sus padres, claro que a distintos niveles ha sido la mejoría: desahogadamente 31%; mucho mejor 31%; mejor 23%; igual 8%. De todas formas aflora el "milagro teotonguense" con el 62% de los que viven desahogadamente y mucho mejor.

3.7. Agrupación de fraccionadores. Alianzas y contradicciones entre ellos.

Los problemas surgidos entre los fraccionadores serán siempre - por cuestiones del suelo. Pero será muy distinto el problema de los grandes que el de los pequeños y el de los que no vendieron. Más - - bien será rivalidad y enfrentamiento entre los primeros contra los - dos últimos.

Mientras que entre los grandes fraccionadores (y en los tres primeros años (1973, 1974, 1975), harán tratos y convenios entre ellos de respetarse sus linderos y zona de venta, vemos que el único problema que tendrán en su conjunto será con los pequeños propietarios que no vendían todavía y que por lo tanto les tapaban las entradas y las salidas a sus terrenos ya fraccionados y vendidos, por eso presionarán a esos propietarios para que les vendan o vendan a terceros, y cuando vendan a terceros aparecerán algunos de los grandes fraccionadores para cobrarles el "derecho de venta". El cual es cobrado solamente por los surgidos en 1972 debido a que poseen derecho de antigüedad.

Será hasta finales de 1975 cuando se dé una escisión entre los medianos -que quieren pasar a ser grandes fraccionadores- con respecto al fraccionador "A" (que como ya mencionamos, no rompen con él) debido a la forma de operar: fraccionador "B", fraccionador "C" y fraccionador "D" junto con algunos seguidores prefieren la venta irrestricta, desorganizada y autónoma (ya sin tomar en cuenta al líder -- fraccionador "A" tanto para sus decisiones como para la venta y el precio). Por su lado el fraccionador "A" aspira a cierta planificación de la colonia, pero sobre todo a la subordinación hacia él por

arte de los demás agentes urbanos; y aquí entra una situación especial: el fraccionador "A" es el único con estudios profesionales sobre los demás de Los Reyes la Paz que son albañiles, según esto, él les enseñó a vender, fueron sus discípulos, y ahora se salen del terruño, en consecuencia los atacará ante los colonos, iniciándose entre los fraccionadores una lucha verbal inculpándose un grupo al otro ante la población de SMT por las deficiencias e irregularidades prevalentes en la colonia.

Vemos que la escisión se da a finales de 1975, y como dato curioso este es el último año de Luis Cerón como Presidente Municipal, con ello el apoyo sólido del Municipio hacia el fraccionador "A", al vez esto influya en su debilitamiento como líder ante los otros fraccionadores antes del rompimiento total en 1977.

Por su lado, el problema que tendrán los pequeños propietarios será con respecto a los grandes fraccionadores sobre todo con los principales: el fraccionador "A" y el fraccionador "B". Ya fuera porque éstos estuvieran fraccionando (subdividiendo o vendiendo) la propiedad de los otros sin aviso previo, sin comprárselas (a algunos todavía en la actualidad les deben), o porque les estuvieran presionando para comprarles su propiedad o para que les vendieran a los colonos, o porque les cobraban el "derecho de venta" (fraccionador "A" y fraccionador "E"), o un caso excepcional: de disputa por la herencia que será entre dos pequeños propietarios, uno de ellos asesorado por el fraccionador "A" quien finalmente le comprará su propiedad, (ver cuadro 3.27).

CUADRO 3.27

PROBLEMAS ENTRE LOS FRACCIONADORES DESDE EL SURGIMIENTO HASTA LA CONSOLIDACION DE SMT (1972-1982)..

PROBLEMAS ENTRE ELLOS	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	No vendieron
Ninguno.....			Fraccionadora "L"
Se resolvieron por medio de convenios en el respeto de la zona de venta....	Fraccionador "E" Fraccionador "D"		
Los pequeños les tapaban las entradas y salidas a los terrenos ya vendidos..	Fraccionador "A" Fraccionador "B" Fraccionador "C"		
Invasión por parte de otro fraccionador/o por que otro vendió su terreno y no le pagó.....		Fraccionador "I" Fraccionador "G"	Fraccionador "M" Fraccionador "K"
Presión por parte de los otros fraccionadores para que les vendieran; y para pagarles "derecho" de venta.....		Fraccionadora "H"	
Otro: Disputa herencia.		Fraccionador "J"	
Sin dato.....	Fraccionador "F"		

Así pues, a partir de 1973-1974 los problemas surgidos serán - por cuestiones del suelo rural; después en 1975 serán por formas de operar, liderazgo e independencia con respecto al líder principal que fijaba precios, políticas a seguir y demás. Pero ante todo serán problemas muy bien localizados entre los mismos grandes y entre los grandes y medianos fraccionadores con respecto a los pequeños y a los que no vendieron. Lo cual les llevará a realizar convenios (delimitando sus respectivas zonas de venta) y tratos entre los grandes y medianos fraccionadores. Y de parte de éstos con respecto al resto de los peque

ños fraccionadores junto con los que no vendieron: convenir el precio de una franja del terreno del propietario que no ha vendido y - que será utilizada para calle; comprarle su propiedad después de haberla invadido y fraccionado o antes, por cierto no se la terminarán de pagar o no le pagarán en el peor de los casos; o regresarle su -- propiedad que habían empezado a subdividir y por último cobrarle el "derecho de venta".

La venta de lotes repercutirá principalmente al interior de los pequeños propietarios que no habían vendido y que seguían utilizando el suelo para siembra. Ya sea porque fueron invadidos por los fraccionadores o que por parte de los pobladores se les impidiera sembrar o tomar posesión de su terreno por tres motivos: frenar la venta - - irrestricta y el hacinamiento de la colonia; impedir que lo que ellos seguros denominan "comuneros" sigan sembrando con el fin de que al pasar el tiempo y verse las tierras "abandonadas" pierdan su derecho de usufructo ante la Reforma Agraria; y la necesidad de servicios, principalmente escuelas, terminal de camiones y otros.

Aquí también es distinta la situación y postura de los fraccionadores. Mientras que los grandes ven que la única repercusión que - trajo consigo la venta de lotes en el interior de los propietarios, es que se beneficiaron con el catastro que aumentó revaluándose en - un 50% (debido a la población y a las labores de mejoramiento realizadas por los propios colonos). En cambio el resto de los propietarios se vieron y se sienten afectados (ver cuadro 3.28) aunque hayan vendido o no.

Por eso la actitud ante la apertura de nuevas áreas de venta será distinta entre unos y otros. Pues mientras los grandes fraccionado

res promueven y aceptan, los pequeños fraccionadores y los que no vendieron se resistirán y opondrán a dicha apertura, (ver cuadro -- 3.29).

CUADRO 3.28
REPERCUSIONES QUE TRAJÓ AL INTERIOR DE LOS PEQUEÑOS PROPIETARIOS LA FORMACIÓN DE LA COLONIA SMT.

REPERCUSION AL INTERIOR DE LOS PEQUEÑOS PROPIETARIOS.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Los colonos impidieron sembrar o tomar posesión.....		75% (3) 23%	67% (2) 15%	(5) 38%
La Delegación/colonos le invadieron el terreno para uso social.....		25% (1) 8%	33% (1) 8%	(2) 16%
Aumentó el catastro....	83% (5) 38%			(5) 38%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

CUADRO 3.29
ACTITUD DE LOS PEQUEÑOS PROPIETARIOS HACIA LA APERTURA DE NUEVAS ÁREAS DE VENTA EN SMT.

ACTITUD HACIA LA APERTURA DE NUEVAS ÁREAS DE VENTA.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Aceptó.....	83% (5) 38%			(5) 38%
Se opuso.....		75% (3) 23%	76% (2) 15%	(5) 38%
Indiferencia.....		25% (1) 8%	33% (1) 8%	(2) 16%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

Ahora bien, ¿por qué no vendieron los que no vendieron? con la explicación de esto, se observa que en cada momento el factor extra-económico está presente en el funcionamiento de las ventas, tal es el caso de estos propietarios, quienes no vendieron y se oponen a la

apertura de nuevas áreas de venta, porque se trata de su patrimonio -herencia para sus hijos y para continuar la siembra-. Vienen a representar a los propietarios no-capitalistas del suelo, mismos que oponen al capital una real contradicción. Es la propiedad del campesino que posee para su explotación agrícola, lo que significa que como trabajador independiente posee sus medios de producción, y gracias a ésto puede utilizar su fuerza de trabajo directamente (libre del sometimiento a un capitalista a través del salario). Y en este caso, que corresponde al caso de México, se observa que no únicamente viven de la producción del suelo, los pequeños propietarios de SMT no solamente subsisten de la siembra, sino también de su trabajo complementario como es la albañilería (obreros de la construcción). En tales condiciones guardar el terreno -negarse a venderlo- es parte de "una lógica social de gestión de su patrimonio productivo" (Topalov), que en última instancia servirá como bien de consumo para ser habitado como herencia por sus descendientes. Entonces, no venden de acuerdo a la lógica del capital.

En cambio, en los grandes fraccionadores, vemos que les interesa hacer dinero y rápido, y se observa que más adelante -en el proceso de desarrollo del asentamiento- conforme vayan avanzando, van a ir adquiriendo criterios más capitalistas, aunque no se trate de un capitalismo "puro".

Así pues, para protegerse ante cualquier autoridad por fraccionar clandestinamente (desde 1973), y para dirimir sus problemas y la promoción de servicios, deciden unirse en grupo legalmente desde - - 1974, siendo para entonces 22 los integrantes, bajo el liderato y -- guía del fraccionador "A" por ser Licenciado y conocer del tejemane-

je de bienes raíces. Pero la ambición y continuos problemas los llevarán a una separación en 1975. Los pequeños fraccionadores se quedan con el fraccionador "A" y el resto de los grandes se van con el fraccionador "B" a la cabeza pero cada uno actuando independientemente (aunque como ya se mencionó sin romper con el fraccionador "A"). La rivalidad y competencia entre los mismos grandes fraccionadores y entre los grandes y los pequeños fraccionadores los llevará a la separación total en 1977; el fraccionador "A" deja a los pequeños mientras que el fraccionador "B" y el resto rompen con él, y cada uno se va por su lado. Solamente se queda en fraccionador "D" (grande) que había regresado cuando el fraccionador "A" fundó la Asociación de la Pequeña Propiedad (sin registro) en 1976, entonces el fraccionador "D" (familiar del fraccionador "A") toma el liderato de los pequeños fraccionadores y registra la Asociación ante la Federación de la Pequeña Propiedad, manteniéndose al frente de este grupo de fraccionadores hasta 1979.

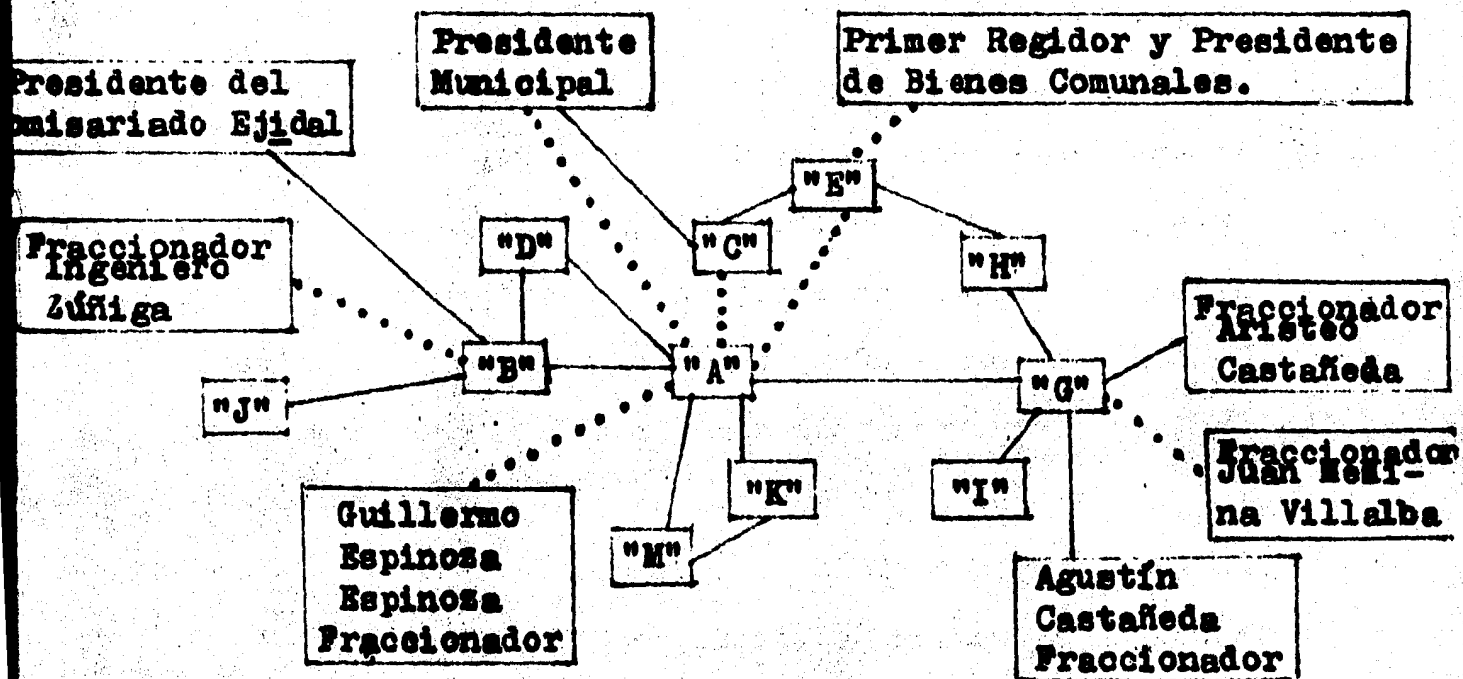
Ya para 1977 el grupo había crecido. Es necesario hacer notar que los surgidos en 1974 se agruparon con los primeros fraccionadores pero siempre en un plano secundario -sometidos- en la toma de decisiones, y de desigualdad debido a sus pequeñas propiedades y cantidad de lotes vendidos (son algo así como los advenedizos).

Así vemos pues, que los surgidos en 1972-1973 se agrupan en torno al fraccionador "A", el inicio de la venta arrastrará a aquellos que tienen visión y ambición desmedida: se dará una venta masiva, -- una arrebatina tremenda y la compra de más extensión de tierra con el fin de fraccionarla. En 1974 surgen los que: a) debido a la situación prefieren vender a que se los arrebaten los fraccionadores pri-

igenios; y b) los que creen beneficiarse dado el auge de la venta. Por eso resulta de vital importancia la fecha del inicio de las ventas para explicar las jerarquías y por ende los bloques y nexos entre los fraccionadores.

Además el hecho de pertenecer (como hemos visto, casi en su totalidad) a un mismo lugar de origen les proporciona a los fraccionadores: lazos familiares, de compadrazgo y amistosos. Por ello, nos encontramos que existe una amplia red de lazos familiares entre estos agentes urbanos ya sean grandes fraccionadores, medianos, pequeños o que no hayan vendido, (ver cuadro 3.30). También resultan ser familiares los propietarios a los que les compraron más extensión de tierra y que hasta la fecha no les han terminado de pagar, o no les han pagado.

CUADRO 3.30
NEXOS ENTRE FRACCIONADORES, Y ENTRE ÉSTOS Y AUTORIDADES ACTUALES DEL MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ.



SIMBOLOGIA

FAMILIARES —————

COMPADRES + ······

Este cuadro no se incluyeron por no tener nexos: la fraccionadora "L" de Ayotla, "N" del D. F.

La mayoría fueron lazos establecidos durante el proceso de formación de la colonia posteriormente, en ambos casos como medida de afianzar o estrechar nexos.

Para 1979 el sucesor y familiar del fraccionador "A", el fraccionador "D", para entonces ha adquirido poder político debido a su representatividad y movilización de los pequeños propietarios fraccionadores mediante la Asociación de la Pequeña Propiedad de Los Reyes la Paz, deja el liderato por un puesto público (Síndico Procurador en Los Reyes la Paz 1979-1982) y ya no retornará al grupo. Mismo que será encabezado por el fraccionador "G" (surgido en 1974, y ex Presidente Municipal de Los Reyes) a quien seguirán todos los demás surgidos también por esa época y los más recientes, ya para entonces el número de los fraccionadores ha llegado a 60. Pero desde 1979 hasta 1981 se les empezarán a unir propietarios que no han vendido pero -- que ante la situación de la colonia no pueden tomar posesión de sus terrenos pequeños en extensión. Así que para finales de 1981 se cuenta con un total de 80 propietarios (entre fraccionadores y los que no vendieron), finalmente estos últimos al ver que no se les resuelven sus problemas y que resulta contraproducente seguir con los que sí vendieron puesto que son fraccionadores clandestinos, deciden separarse a finales de ese año y formar otro grupo exclusivamente de los que no vendieron, teniendo como líder al fraccionador "M". Pbr cierto, el fraccionador "F" surgido en 1981 permanecerá solo e independiente en su corto período de existencia; él es del Distrito Federal y aunque la extensión de tierra de SMT que posee se la haya comprado a uno de los propietarios de Los Reyes, jamás estrechará nexos con ellos.

A principios de 1983 existen dos grupos paralelos: el del fraccionador "G" con una fuerte desintegración (ver cuadro 3.31) contando para el mes de marzo con aproximadamente 30 miembros de 60 ó 70 -

que llegaban a reunirse en 1979-1981, justamente porque en esa época el Delegado de Iztapalapa prometía llegar a una solución conveniente para ambos lados. Y el del grupo del fraccionador "M" que cuenta actualmente con 22 miembros que no han vendido (y que se han visto -- afectados por fraccionadores y colonos). Y digamos existe un tercer grupo, sin formalismo alguno pero con una identificación estrecha -- unión silenciosa, bajo el agua, que aflora en momentos críticos -- entre los grandes fraccionadores ó sea los primeros fraccionadores surgidos en 1972-1973, y que actualmente se mantienen independientes desde 1975-1977 pero que se defienden mutuamente y no hay ataque -- abierto. A este tercer grupo los une más que lo político, lo económico (volumen de ventas, extensión de tierra, status socioeconómico adquirido, e inversiones en otros negocios) además de relaciones y nexos tales como familiares, compadrazgo y amistosos. Nexos que en este caso se manifiestan como fenómeno de supervivencia, como red social.

Esta paulatina separación en el transcurso del tiempo (1975-1977, 1979, 1981) y la formación de los distintos bloques, los conducirá a un debilitamiento de control ante la colonia y la imposibilidad de cumplir con las demandas y exigencias de los pobladores. - La formación de distintos bloques será: en 1973 netamente los que se convertirán en grandes fraccionadores; 1974-1977 pequeños fraccionadores liderados por el fraccionador "A"; 1977-1979 pequeños fraccionadores liderados por otro grande, fraccionador "D"; 1979-1981 pequeños fraccionadores y los que no han vendido liderados por un pequeño fraccionador, fraccionador "G"; 1981-1983 continuarán los pequeños fraccionadores con su líder; por su parte inician un grupo - los que no vendieron, encabezados por el fraccionador "M" que tampo

co vendió. Así pues, la constante separación entre 1975-1981, los - llevará a su consiguiente desintegración y desmembramiento de grupos con la subsecuente salida de varios de sus integrantes.

CUADRO 3.31
GRADO DE AGRUPACION ENTRE LOS FRACCIONADORES DE SMT
(1982 - 1983)

ACTUALMENTE PERTE NECEN A ALGUN GRU PO DE FRACCIONADO RES.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL%
Si.....		75% (3) 23%	67% (2) *15%	(5) 38%
No.....	83% (5) 38%	25% (1) 8%	33% (1) 8%	(7) 54%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %.....	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* Algunos continúan en el grupo de los fraccionadores (el liderado por el fraccionador "G"), otros en el grupo de los que no vendieron (encabezado por el fraccionador "M").

Hasta marzo de 1983, no se ha efectuado reconciliación alguna - ni volverán a ser una unidad como en un principio (1973-1975), claro, con sus distintos niveles, sino que se agudizará la rivalidad entre grandes y pequeños fraccionadores, y su enfrentamiento será constante porque además pertenecen a grupos políticos distintos en Los Reyes la Paz. Muy aparte quedarán y en forma independiente (1981) los que no vendieron, quienes verán como enemigos a los fraccionadores no im portando la jerarquía que tengan (si grandes, medianos, o pequeños).

3.8. Participación política y cargos públicos.

Es indudable la fuerte participación política de estos agentes urbanos, se observa que mientras una gran parte de los fraccionadores pertenecían al partido político del PRI desde antes de iniciarse como

fraccionadores clandestinos; otros se unirán al partido al integrarse en el bloque de la Asociación de Pequeños Propietarios, sobre todo gente que nunca había pertenecido a partido alguno (fraccionadora - "L"* , o que casi toda su vida había sido fiel a un partido distinto (fraccionadora "H", PAN 1953-1974), o en el caso del fraccionador - "M" que más que por convicción, pertenece al PRI vía la CNOP a la -- que está ligado por ser comerciante en tienda de abarrotes.

CUADRO 3.32

PERTENENCIA AL PRI, DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE LOS REYES LA PAZ (1943 - 1983)

AÑOS DE PERTENENCIA AL PRI.	FRACCIONADORES			TOTAL%
	Grandes	Pequeños	No vendieron	
Desde 1943-1959	50% (3) 23%	50% (2) 15%		(5) 38%
Desde 1960-1969			67% (2) 15%	(2) 15%
Desde 1970-1979		50% (2) 15%	33% (1) 8%	(3)* 23%
Nunca.....	33% (2) 15%			(2) 15%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL%...	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* Dos pertenecen al PRI desde que se integraron al grupo de fraccionadores (Asociación de Pequeños Propietarios) lo cual facilita la tramitación de sus demandas ante -- autoridades y organismos administrativos. Se trata de las fraccionadoras "H" y "L".

En este cuadro se observa que el 23% de los recién integrados - al PRI corresponden exclusivamente a los pequeños fraccionadores y a los que no vendieron. Mientras que el 50% del bloque de los grandes fraccionadores ya eran antiguos afiliados, el 33% de ellos jamás había pertenecido ni pertenecerá a partido alguno, manteniéndose siempre independientes, pero dando apoyo económico o de respaldo a los - Presidentes Municipales de Los Reyes la Paz -tratándose de amigos, - compadres o familiares- (ver cuadro 3.30 pag. 285. Nexos entre frac--

(*) Al salirse de la Asociación de Pequeños Propietarios, también se sale del PRI.

cionadores y autoridades municipales).

Así pues, los "pequeños propietarios" (pequeños fraccionadores y los que no vendieron) que no estaban afiliados al Partido, lo harán cuando se integren a los demás fraccionadores. El pertenecer al PRI (en un principio como bloque), les permitirá en primera instancia -- una cobertura más amplia en la tramitación de sus demandas ante las autoridades y organismos administrativos, y en segunda, cierta legitimidad-legalidad ante los colonos.

Además, y es lo principal, mediante su participación han desempeñado en el Municipio de los Reyes: a) labores tanto como miembros (ir de acarreados a algún acto); como en puestos menores, Jefe de - Manzana; vocal de junta de mejoras; Presidente del Consejo de Colaboradores, Tesorero del mismo; Presidente de casillas; Secretario de casillas; Representante del Partido en diferentes épocas; Presidente de un grupo de charros en el Municipio. Y b) cargos públicos tales - como Presidente Municipal (fraccionador "G" 1964-1966); Diputado Suplente (1982 -, la hermana del fraccionador "A", fraccionadora también); Tercer Regidor, Secretario de conflictos en la CNOP, Síndico Procurador 1979-1982, todo ello el fraccionador "D"; por su parte el fraccionador "E", Secretario de la CCI (1973-), Presidente del Frente Nacional de colonias populares A.C. [¿?!] (1979-1980) -nos parece muy dudoso este puesto y aunque nos enseñó su credencial creemos que en verdad durante este tiempo estuvo en la cárcel-, Secretario de Bienes Comunales (de la CNC 1971-1973); fraccionador "I", escrutador de casillas todos los años; fraccionador "J", Presidente del Comité Seccional número 1 (1968), Secretario Juvenil del Comité Municipal y actual Secretario de actas y acuerdos en la SNOP. En fin, como

se puede observar (en el cuadro 3.33*) en algunos casos un mismo personaje -en su haber político- ha cubierto hasta tres cargos públicos de importancia y en algunos casos cambiando sin miramientos (fraccionador "E") de la CNC a la CCI. Estos cargos públicos les han dado -- cierto poder y fuerza dentro del Municipio de Los Reyes la Paz y en la colonia SMT. Y viceversa, el poder económico adquirido en el fraccionamiento de SMT y el poder político que ejercieron sobre los colonos, les ha permitido en su momento desempeñar labores y alcanzar -- cargos públicos.

CUADRO 3.33

LABORES Y CARGOS PUBLICOS DESEMPEÑADOS POR LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS EN SU CARACTER PARTIDARIO (PRI).

LABORES Y CARGOS PUBLICOS DESEMPEÑADOS EN SU CARACTER PARTIDARIO (PRI)	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL%
Unicamente como miembro.....		25% (1) 8%	100% (3) 23%	(4) 31%
Labores y/o cargos públicos....	50% (3) 23%	75% (3) 23%		(6) 46%
No pertenece pero apoya al PRI Municipal.....	33% (2) * 15%			(2) 15%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* En los dos casos tienen familiares o amistades como autoridades municipales. Cotejar este cuadro con el cuadro 3.11 pág. 245. para corroborar que entre más tiempo tengan operando mayor será su participación política.

(*) Cotejarlo con el cuadro 3.6 pág. 236. Cargos desempeñados por los fraccionadores dentro del núcleo agrario ejidal-comunal de Los Reyes la Paz.

Del cuadro anterior se desprende que únicamente los fraccionados que vendieron son los que han realizado labores y desempeñado -- cargos públicos, además de tener aspiraciones de continuar su carrera política escalando niveles más altos como: Diputado Federal, fraccionador "A"; Presidente Municipal, fraccionador "J"; Presidente de Bienes Comunales y Presidente Municipal, fraccionador "E"; el fraccionador "D" parece que -al estarse retirando del Partido- está perdiendo las esperanzas de ser Diputado Federal. El resto de los analizados en esta investigación y que nunca han participado más que como miembros del Partido, no les interesa en lo absoluto hacer carrera política, y menos aún los que nunca han pertenecido a partido alguno (tales como el fraccionador "B" y el fraccionador "C", ver cuadro -- 3.34.

CUADRO 3.34

ASPIRACIONES POLITICAS DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE SMT

ASPIRA REALIZAR CARRERA POLÍTICA	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Sí.....	50% (3) 23%	75% (3)*23%		(6) 46%
No.....	33% (2) 15%	25% (1) 8%	100% (3) 23%	(6) 46%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* Aunque el fraccionador "G" ya ha perdido el apoyo del Partido, continúa con sus aspiraciones.

Este tema reafirma lo señalado por Bernardo N., y Pedro M.: que el mismo despliegue "...de la dinámica de poblamiento popular, reproduce y amplía la existencia y el papel de los fraccionadores clandestinos, por lo que comúnmente éstos cuentan en la realidad con el consentimiento de facto del Estado, quien necesita dar vialidad a las -

alternativas de utilización del 'espacio urbano' disponible para la reproducción de la fuerza de trabajo, por más que dicha alternativa transgreda la legalidad burguesa. [lo que] Paulatinamente, ... hace posible a los fraccionadores ilegales alcanzar posiciones de poder en ciertas esferas menores del aparato de Estado y el circuito económico urbano..."* El presidente Municipal de Los Reyes la Paz (1982-1984) comentó al respecto: "Mi compañera Ana Castillo es Diputada Suplente, pero es Diputada Suplente no por ser fraccionadora sino porque la apoya un equipo de gentes; pertenece a un partido y ese partido es el que la propone y apoya"**. .

9.9. Nexos con el poder político y gobierno. Acciones ejercidas por alguna autoridad en contra de los fraccionadores "clandestinos".

Desde un principio estos agentes buscarán el apoyo del Estado, tanto con las autoridades municipales como con las del gobierno del Estado (en Toluca), en esta última lograrán en su momento que el gobernador Hank González les permita la venta clandestina y reciban -- apoyo de la fuerza represiva del Batallón de Radio-Patrullas del Estado de México (BARAPEM)***, ante ese nuevo asentamiento que está surgiendo. Con el tiempo los propios colonos buscarán "protección y refugio" en el Distrito Federal a través de la Delegación de Iztapalapa con el fin de protegerse de esta fuerza represiva y del control -- por parte del Municipio sobre SMT.

Pero vemos que en lo que se refiere a su relación global como -- fraccionador clandestino ante el aparato político administrativo del

(*) Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma. Acumulación..., pág. 192.

(**) Entrevista realizada el 16 de noviembre de 1982, en la Presidencia Municipal de Los Reyes la Paz.

(***) Desaparecido a finales de 1981 por orden del nuevo gobernador, Del Mazo.

Estado, nos encontramos con una situación ambigua y contradictoria. En un principio (1973-1976) las autoridades del gobierno del estado de México respalan a los grandes y algunos pequeños fraccionadores - que están realizando sus ventas en SMT, vemos que en ese entonces el líder de ellos, el fraccionador "A" monopolizaba los nexos con las - autoridades. A partir de finales de 1976 y principios de 1977 (con - el cambio de sexenio) hasta 1982, las autoridades del estado de Méxi - co apoyarán a los pequeños fraccionadores que ya para entonces se - han apartado del fraccionador "A" y demás "peces gordos". Esos peque - ños agentes urbanos tendrán fuerte apoyo de Salomón Faz, Presidente de la Federación de la Pequeña Propiedad y por Manuel Mancilla a ni - vel estatal, mismos que darán el respaldo al fraccionador "G" como - Presidente de la Asociación Municipal de Pequeños Propietarios de la Ciudad* de Los Reyes (la pequeña propiedad se registró como tal el - 24 de julio de 1977 pero ya venía funcionando con el fraccionador -- "A" años atrás). A finales de 1978, las nuevas autoridades del esta - do de México la emprenden duramente contra los grandes fracciona - res que eran los que continuaban vendiendo después de la prohibición, sancionándolos y otorgándoles un plazo de 30 días para que regulari - zaran los fraccionamientos que venían operando al margen de la ley; así que por medio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas por escrito se les comunicaba la sanción, en ocasiones por \$170,000.00 de multa: "con independencia del pago por responsabilidad civil a los adquirentes afectados, suspensión de pagos por parte de los adqui - rientes hasta fecha de regularización de los predios como fracciona - miento; suspensión de toda clase de operaciones que impliquen enaje -

(*) Se molestan cuando se les llama "pueblo" a Los Reyes y no "ciu - dad".

nación de terrenos de los fraccionamientos... [mencionados] ... Por otra parte, he de comunicarle a usted que al realizar el fraccionamiento de los predios sin la autorización respectiva, ha evadido las percepciones fiscales a que se refieren los Artículos 307 Bis y 335 de la Ley General de Hacienda y demás relativos y que al efectuar -- operaciones de compra-venta de lotes de terrenos sin la debida autorización del gobierno del estado de México, ha cometido el delito de fraude que tipifica el Artículo 160 Bis. del Código Penal vigente" *.

Por su lado, el Municipio de Los Reyes, dependiendo del Presidente Municipal en turno, será el grado de apoyo que concederá a los grandes fraccionadores; también dependiendo de la coyuntura local dará un apoyo ambiguo tanto a grandes como a pequeños: se trata de un respaldo débil en ciertos periodos que pone de manifiesto los conflictos internos entre los dos grupos políticos antagónicos: uno encabezado por el actual Presidente Municipal apoyado por el sector más bajo del Municipio: pequeños comerciantes, vendedores ambulantes, limosneros, lumpen y, aparentemente contradictorio, la mayoría de los grandes fraccionadores (desempeñando en este grupo político papeles importantes el fraccionador "A" y su hermana, fraccionadora también), todos ellos en el sector más fuerte del PRI. El otro grupo está encabezado por el fraccionador "G" apoyado por los grandes comerciantes y "gente de bien" de Los Reyes, el Movimiento de la Juventud Revolucionaria del PRI (MJR), y el resto de los pequeños fraccionadores y algunos pequeños propietarios que siembran. De estos dos grupos antagónicos, uno de ellos, el primero, domina desde hace 11 años la vida polí

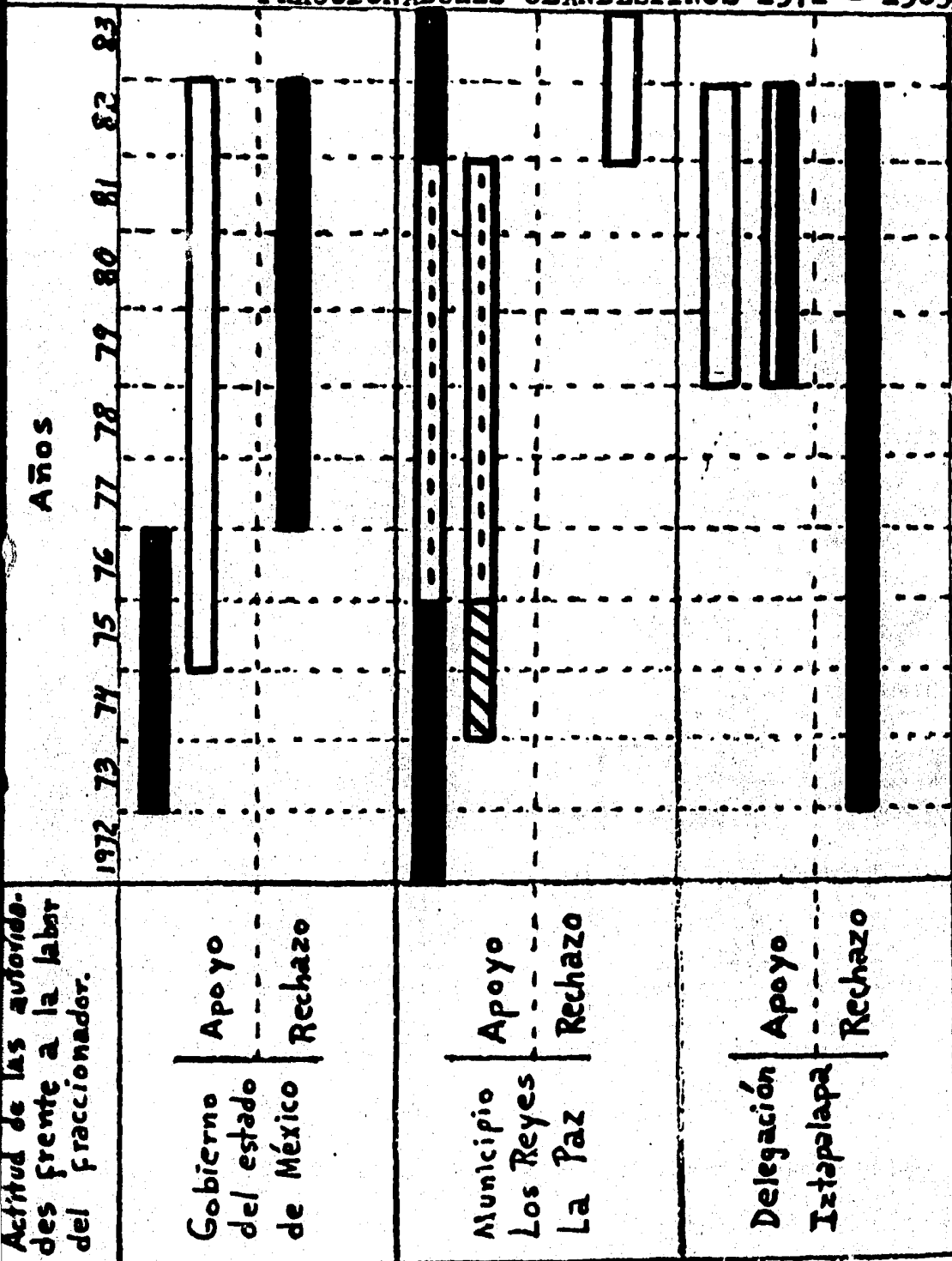
(*) Documento dirigido a Ana Castillo y mostrado por su hermano el fraccionador "A", el 7 de agosto de 1982.

tica local con su permanencia y presión en el poder, algunos de - - ellos insertándose en la burocracia de las organizaciones campesinas del Municipio (como ya se vió en el Tema anterior).

Así pues, vemos en el cuadro 3.35 que desde el inicio (1972) y por su inserción en el sector más fuerte del PRI, el fraccionador "A" será apoyado por el Presidente Municipal de Los Reyes. A partir de 1973 el apoyo con el siguiente Presidente, Cerón, será sólido para los grandes y medianos fraccionadores; cuando surjan los pequeños fraccionadores también recibirán respaldo por estar agrupados a los primeros, pero será un respaldo combinado con presión que se manifiesta cuando no cumplen con las cooperaciones para el mantenimiento de la pipa que lleva agua a SMT, para postes de luz, para la escuela del fraccionador "A", etcétera. De 1976 hasta 1981 el apoyo será muy débil por los conflictos internos mencionados anteriormente. A partir de 1982 gana el grupo del fraccionador "A" (compadre del actual Presidente Municipal), dicho Presidente para restar fuerza al actual representante de la Asociación de Pequeños Propietarios en Los Reyes, el fraccionador "G", lo desconocerá como tal y favorecerá al fraccionador "J" pequeño fraccionador que era secretario de esa Asociación, al cual reconoce como presidente de la misma. Por eso el fraccionador "G" al frente de los pequeños fraccionadores buscará por su lado ayuda del gobierno del estado de México (1977-1982), e iniciará sus tratos con la Delegación de Iztapalapa culminando en un convenio que realizarán en 1977. Desde 1979 a 1982 encabezará este fraccionador tanto a los pequeños fraccionadores como a los que no vendieron con el fin de llegar a un acuerdo con el Delegado de esa zona quien desea adquirir los terrenos que quedan en SMT, (según

el fraccionador "G" quedan aproximadamente 410 hectáreas) y construir condominios por una constructora del/o relacionada con el Delegado (que por cierto terminó el sexenio y no se llegó a ningún acuerdo).

CUADRO 3.35
ACTITUD DE LAS AUTORIDADES FRENTE A LA LABOR DE LOS
FRACCIONADORES CLANDESTINOS 1972 - 1983



SIMBOLOGIA:

- Apoyo y presión a la vez.
- Apoyo muy débil que pone de manifiesto los conflictos internos del Municipio entre los dos grupos políticos antagonistas.
- Fraccionadores:**
- Grandes
- Pequeños
- No vendieron

Por su lado, los grandes fraccionadores jamás tendrán relaciones amistosas o de apoyo con la mencionada Delegación, ésta desde finales de 1973 iniciará una serie de redadas hacia los fraccionadores clandestinos (ver cuadro 3.36), quienes continuamente se verán asediados por los agentes del Distrito Federal a pagar que los \$25,000 que los \$30,000.00 ante el acoso y amenaza de detención y encarcelamiento. A partir de 1974, la misma Delegación les presionará, además, para que acepten que sus posesiones en SMT corresponden a la jurisdicción del Distrito Federal, para ello les promete que podrán continuar -ya sin asedio- la venta clandestina siempre y cuando lleven sus carteras de fraccionadores (cuántos lotes han vendido, a quiénes, número de metros cuadrados que poseen, etcétera), se registren como tales manifestando sus bienes ante la Delegada quien les permitirá continuar la venta subrepticamente.

Ante la negación y resistencia de los fraccionadores se les impedirá toda venta, a la vez que instigará a los colonos a llevar a cabo una huelga de pagos (misma como dijimos apoyará el gobierno del estado de México a partir del convenio en 1977 con la Delegación de Iztapalapa), y se continuará encarcelando a los fraccionadores. Vemos así que algunos de los grandes fraccionadores en su trayectoria han estado hasta en dos ocasiones en la cárcel (el fraccionador "B" en 1973 y 1977; fraccionador "A" en 1974 y 1977; fraccionador "E" en 1974 y 1981) acusados de fraude, sin embargo logran salir con facilidad, no perdiendo al verse libres, la oportunidad de regresar a SMT a continuar las ventas. Esta situación se prolonga hasta 1977 cuando se hace una tregua para realizar un convenio entre la Federación de la Pequeña Propiedad con Salomón Faz Sánchez al frente por parte del

Estado de México, CCI con Cándido Méndes Tolentino y Santibáñez, la Delegación de Iztapalapa con el Delegado Villalobos, y la Asociación de Pequeños Propietarios del Municipio de Los Reyes la Paz, dicho -- convenio compromete a los fraccionadores a no vender más ni cobrar lo que los colonos adeudan hasta que se definan los límites jurisdiccionales y poder confirmar a cuál pertenece SMT.

CUADRO 3.36
ACCIONES EJERCIDAS POR ALGUNA AUTORIDAD* EN CONTRA DE LOS FRACCIONADORES (1972-1982)

	Judicial (detención) **	Años	Amenazas, intimidación, sanción, multa.	Años	Acción Penal	Años	Ninguna	TOTAL %
andes	(1) 8%	1981	(1) 8%	s.d.	*** (4) 31%	1973 1974 1977 1981		(6) 46%
queños	(1) 8%	1978	(3) 23%	1974 1975				(4) 31%
ven- eron							(3) 23%	(3) 23%
TAL %	(2) 15%		(4) 31%		(4) 31%		(3) 23%	(13) 100%

* Por lo general las acciones ejercidas han sido de autoridades del Distrito Federal.

** Casitodos los fraccionadores que vendieron de alguna manera han sido detenidos, pero para facilitar el cuadro preferimos un tanto arbitrariamente separarlos así, ya que nos parece más de peso la acción penal.

***De estos cuatro, tres en dos ocasiones diferentes caen en la cárcel: Fraccionador "B" 1973 y 1977; fraccionador "A" 1974 y 1977; fraccionador "E" 1974 y 1981. El fraccionador "F" sólo en 1981.

A partir de 1977 la Delegación de Iztapalapa impedirá toda transacción, y junto con los colonos no se permitirá tomar posesión a los "propietarios" sean fraccionadores o no hayan vendido, a estos últimos se les impedirá sembrar, subdividir o fincar y sus propiedades serán tomadas para áreas verdes, escuelas o de reserva para uso social tanto por la Delegación como por los colonos.

Por eso, como ya se vió en el cuadro 3.31 (pág.288), será a partir de 1979 cuando los propietarios afectados se unan a los fraccionadores para buscar una solución a su problema ya sea que se les paguen esas tierras o que se las compren. Por lo mismo, a partir de 1979 buscarán tratos con el Delegado de Iztapalapa, quien les proporcionará apoyo* mientras llegan a un acuerdo comisionando al Profesor Carbajal** a la Confederación de la Pequeña Propiedad, con el fin de que trabaje con esta fracción de propietarios fraccionadores que se hacen llamar "los buenos". Así pues contarán con el respaldo del Delegado no así del Subdelegado de esa misma zona de Iztapalapa.

Pero ese apoyo resultó ser en parte coercitivo, puesto que la invasión llevada a cabo por la CCI en 1981 con más de 500 personas instaladas en diferentes terrenos deshabitados en SMT, fue enviada por el Delegado Villalobos con el fin de presionar a este grupo de fraccionadores. Este hecho se confirmó cuando citó al fraccionador

(*) Un apoyo algo extraño, pues les reconoce a algunos propietarios que sus papeles están en regla pero no da ninguna orden contra los colonos de SMT para que les permitan tomar posesión; por otro lado, les permite construir pero les proporciona un permiso de 24 horas para hacerlo.

(**) Quien en una junta de vecinos (febrero, 1981) expuso que los fraccionadores -los buenos- es decir los pequeños fraccionadores, estaban apenados de su comportamiento y que para reivindicarse donaban 60 áreas en SMT.

"G" y le prometió ayudarlo a desalojar a los invasores siempre y cuando le llevara todos sus papeles de propietario y cartera de fraccionador. Desde esa fecha les prometió a los pequeños fraccionadores que iba a regularizar la tenencia de la tierra; por el momento desalojó a la gente de la CCI, quedando en alto su reputación ante estos pequeños fraccionadores y ante los propietarios que no vendieron pero que habían sido invadidos. Pero como no se llega a un acuerdo, en febrero de 1982 seis familias invadieron el terreno de uno de los agentes que no vendieron asegurándole a éste que los había autorizado Villalobos, así también desde el 27 de julio de ese mismo año fue invadida una propiedad del fraccionador "G" en SMT por el Partido Popular Socialista (PPS), ambas invasiones hasta 1983 aún no habían sido desalojadas. Ante esta situación, el 9 de agosto de 1982, el fraccionador "G" se presentó ante el Delegado encabezando una comisión, es entonces cuando Villalobos los envía a una constructora que tal vez les compre sus propiedades pero pagándoselas a plazos, trato que no aceptan tanto pequeños fraccionadores como los que no vendieron; por consiguiente no se llega a ningún acuerdo*, los de la Pequeña Propiedad creen que por eso no han sido desalojadas las dos invasiones.

En 1981 varios fraccionadores fueron demandados por los colonos de SMT ante la Procuraduría General del Consumidor, por no proporcionar áreas verdes (fraccionadora "H"), o por fraude por tratarse de tierra comunal (fraccionador "E"). Un dato interesante: ni las autoridades del estado de México, ni las de Iztapalapa en sus sanciones, -

(*) El fraccionador "G" nos mostró (28 de agosto, 1982) unos documentos en los que piden a Villalobos por escrito y por separado cada uno de los integrantes de la Pequeña Propiedad que todavía tienen terrenos en SMT (dando el nombre de su paraje y medidas), que les permita fraccionar o que la Delegación se haga cargo de los terrenos pagándoselos y dándoles el uso que a Villalobos mejor le convenga.

~~multas o detenciones hechas a los fraccionadores clandestinos, jamás~~ fueron llevadas a cabo por tratarse de tierras comunales, sino única-
mente por transgredir la legalidad a través de fraccionamientos ile-
gales.

Ahora bien, hemos observado que a lo largo de todo este proce-
so, se manifiestan 4 etapas claves dentro de la política estatal con
respecto al fraccionamiento de SMT:

- Tolerancia 1971 - 1973
- Negociación 1974
- Rechazo 1977
- Alianza 1979 - 1982 (con los fraccionadores "buenos").

Hasta aquí hemos visto que los respaldos de las autoridades es-
tarán bien definidos para cada bloque de fraccionadores sean grandes,
medianos, pequeños o para los que no vendieron pero que lo son en po-
tencia: veremos que esta afinidad se continuará en los proyectos y -
acciones tomadas en torno a la regularización de la tenencia de la -
tierra.

De este tema se puede concluir, que el hecho de apoyar o no a -
los agentes urbanos dependerá del grado en que se encuentren involu-
crados los intereses económicos directos de las autoridades del apa-
rato político administrativo del Estado. Pero aquí podemos preguntar
nos ¿es únicamente el interés económico directo el que mueve a las -
autoridades o existe otro tipo de interés, por ejemplo el político?
podemos asegurar que también existe un interés político, dado el - -
aumento de sus funciones Delegacionales tanto políticas como de la -
tenencia de la tierra y del gasto público. (Lo de la tenencia de la
tierra lo confirmaremos con los dos últimos temas).

3.10. Lazos y nexos de los fraccionadores con los habitantes de la colonia SMT.

Este cuadro más que nada es para conocer los lazos y nexos entre los fraccionadores y los habitantes de la colonia, los cuales les han dado (o restado) poder, influencia y legitimidad.

Vemos que en un inicio del fraccionamiento, el pionero fraccionador "A" no realiza ninguna venta hasta que conoce a cierta persona que por corresponder a un favor de su labor como Licenciado en Derecho, le enviará a parientes y amigos de Teotongo, Oaxaca, que en ese entonces se encontraban rentando en la colonia Moctezuma del Distrito Federal, y que deseaban habitar en propiedad. A los cuales, claro está, el fraccionador "A" no les cobrará el enganche, y las mensualidades serán bastante accesibles (100.00 mensuales en 1972).

Así pues, desde un principio se establecerá cierto tipo de relación fraccionador-colono que llevará a nexos muy estrechos entre ellos: grandes amigos, un sin número de compadres y uno que otro fiel corredor (promotor), a quienes el fraccionador "A" colocará en puestos claves en el proceso de formación de la colonia. Ejemplo de ello: es la formación de un "Consejo de Colaboración Municipal de la colonia, Municipio de Los Reyes la Paz", al frente como presidente Antonio López primer teotonguense que llegó a vivir en SMT y corredor leal de dicho fraccionador; luego en 1976 el presidente de ese Consejo será Zaturmino Zúñiga Rivera; otro corredor importante es Guadalupe Chávez en ese entonces Comandante habilitado del estado de México; Francisca García Sosa, Tesorera de la Sociedad de padres de familia de la escuela privada que construyó el fraccionador "A" en SMT, esta mujer también funcionó como Delegada de SMT en 1979 puesta por los -

fraccionadores de Los Reyes la Paz para administrar la justicia en esa colonia, y la policía que tenía a su cargo (BARAPEM) la manejaba para presionar a los colonos que no pagaban puntualmente sus lotes. Se observó en 1982, 1983 que estas personas todavía continuaban colaborando incondicionalmente con el fraccionador "A", perteneciendo -- fielmente al Municipio de Los Reye y, sobre todo, apoyando al grupo fuerte del PRI en el Municipio manteniendo para ello una regular -- asistencia a sus reuniones.

Con este tipo de relación irán surgiendo los demás fraccionadores unificando a los colonos mediante las fiestas al Santo Patrono de la colonia (que ya para entonces le han erigido una Iglesia provisional mediante láminas), en la cual los fraccionadores gastaban considerables sumas de dinero -- de lo obtenido en las ventas de lotes--, logrando movilizar a todo el asentamiento que participaba en los -- arreglos y preparación de las comidas. Y será en recuerdo a esta -- fiesta en torno al santo Santiago Apóstol (control ideológico) que el fraccionador "A" enalteciendo a San Miguel Arcángel como "el batallador incansable, el revolucionario, que así como él esa gente llegó a conquistar la tierra de SMT", y de la apreciable colaboración -- de los teotonguenses, que llevará a los fraccionadores en 1973 a registrar la colonia como "San Miguel Teotongo" *.

Estas fiestas que unifican a la colonia continuarán celebrándose hasta 1975-1976 que dan fin al separarse los fraccionadores. Al romperse esta continuidad ** se abre una posibilidad de independencia

(*) Recordamos que Teotongo significa "Tierra de Dios".

(**) Con la fragmentación de los agentes urbanos: 1o. como un sólo -- bloque, 2o. como fuerza.

de los colonos con respecto al cacicazgo de los fraccionadores, a los que identifican sin separación alguna con el Municipio de Los Reyes y la fuerza represiva del BAREPEM, que por cierto ante las acciones represivas de este último, una gran parte de los nuevos colonos -posteriores a los teotonguenses- buscarán refugio desde 1974 en el Distrito Federal a través de la Delegación de Iztapalapa. Es así que en 1976 al abrirse esta brecha y al sentirse los colonos más identificados e integrados a ese espacio (SMT), adquirirán una cierta autonomía con respecto a los fraccionadores que culminará en 1977 al restarles toda legitimidad como tales, ante la postura que adopta el Delegado de Iztapalapa de acabar con ellos mediante una redada en la que se encarcela a grandes fraccionadores, no nada más de SMT sino de las demás áreas sin poblar de Iztapalapa. Los mismos colonos de SMT elaborarán una red de vigilancia para atrapar a los fraccionadores in fraganti, mismos que son entregados a las autoridades de la mencionada Delegación. Y la fuente básica de la legitimidad de estos agentes urbanos: el de ser terrenos propios y de haberlos recibido en herencia; se convierte como arma defensiva de los colonos, en terrenos comunales, argumento que les sirve para no pagarles, para detenerlos o demandarlos ante la Procuraduría del Consumidor por fraude (por ejemplo, fraccionador "E" en 1981, por ciento diez mil pesos) por vender terrenos inenajenables. Pero también se les demanda ante la Procuraduría del Consumidor como reconociéndole al fraccionador sus derechos de propietario pero demandándolo por no proporcionar áreas verdes (ejemplo, fraccionadora "H", 1981).

Volviendo a los lazos y nexos fraccionador-colono en el proceso de formación de la colonia, tenemos en el cuadro 3.37, que la mayoría

de los fraccionadores no establecieron vínculos con los colonos; será el 31% y que corresponde a los grandes fraccionadores los que lograrán lazos de compadrazgo, amistosos y de cooperación con sus clientes. En cambio los pequeños fraccionadores, como en su mayoría (75%)^{*} no vendieron directamente sino que lo dieron a vender a los primeros, jamás se conectarán con la colonia, será hasta muy recientemente -- 1981-1982 cuando traten de aliarse a los colonos con el fin de lograr un apoyo de éstos en su proyecto de regularización de la tenencia de la tierra. En cuanto a los que no vendieron, por el hecho de que los pobladores les impidan tomar posesión de su propiedad, las relaciones son netamente inexistentes, por cierto ni los conocerán a excepción de uno o dos de sus líderes.

CUADRO 3.37

RELACIONES Y NEXOS DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS
CON LOS COLONOS DE SMT (1973-1983)

TIPO DE RELACION CON LOS COLONOS	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL%
Amigos y/o compadres.....	67% (4) 31%	25% (1) 8%		(5) 38%
Familiares.....		25% (1) 8%		(1) 8%
Ninguna relación	33% (2) 15%	50% (2) 12%	100% (3) 23%	(7) 54%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

Pero el hecho de que se hayan establecido ciertos vínculos y que se sigan manteniendo (cuadro 3.38), amigos y compadres tiene el fraccionador "B", además de esto y colaboradores tiene el fraccionador "A", en cuanto el fraccionador "D" y el fraccionador "G" sólo tendrán

(*) Este dato se localiza en el cuadro 3.14 pág. 252.

amigos), no impide que por lo general (70%) el trato con el total de la colonia sea tirante e impida un consenso (ver cuadro 3.39).

CUADRO 3.38

AFINIDAD ENTRE COLONOS Y FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE SMT.

LA GENTE DE LA COLONIA LE TIENE SIMPATIA O RESPETO.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Sí, la mayoría.....	50% (3) 23%			(3) 23%
Sí, algunas.....		50% (2) 15%	25% (1) 8%	(3) 23%
No.....	50% (3) 23%	50% (2) 15%	75% (2) 15%	(7) 54%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

CUADRO 3.39

ACTITUD VIGENTE DE LOS COLONOS DE SMT EN RELACION A LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS DE LA ZONA.

ACTITUD DE LOS COLONOS FRENTE A SUS "BENEFACTORES" (le reconocen que por Ud. tienen terreno barato, le reconocen lo que hizo)	FRACCIONADORES		
	Grandes	Pequeños	TOTAL %
Sí.....	33% (2) 20%	25% (1) 10%	(3*) 30%
No.....	67% (4) 40%	75% (3) 30%	(7) 70%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	(10) 100%

* Se refiere: a la mayoría/algunos.

Para concluir este inciso, hemos visto que los futuros pobladores y por lo mismo aspirantes a la posesión de un terreno (para su consumo habitacional a la vez que adquisición de un patrimonio familiar), serán los factores que determinarán la necesidad de su relación con los (también futuros) fraccionadores "clandestinos". Relación en la cual, los primeros perciben a los segundos como los agentes que les

facilitarán el acceso a la posesión de un terreno, a sabiendas de que el precio pagado por el lote no le dará la propiedad del mismo sino sólo le brindará su posesión. Así pues, en un principio el fraccionador clandestino es un aliado que le permitirá el acceso a un lote, - que de otra manera difícilmente podría adquirir en el mercado inmobiliario formal capitalista. Sin embargo, comienzan a surgir una serie de problemas que ponen de manifiesto la no existencia de tal aliado. Como ya se ha observado, el proceso irregular y anárquico prevaleciente en SMT provocó que en la transacción de compra-venta se dieran amplias posibilidades para el engaño por parte del fraccionador, entonces el futuro colono es quien insiste por un terreno a cambio del enganche inicial y busca que éste se encuentre ubicado aproximadamente donde lo convino con el fraccionador, además de averiguar si el terreno adquirido no ha sido ya vendido a otro solicitante, etc. Esto sumado al clandestinaje inicial que ha sido la venta de terrenos comunales, irá creando una situación tirante que tendrá que agudizarse según transcurra el tiempo y el colono observe tanto el incumplimiento de las promesas respecto a la dotación de servicios, como a los abusos de los mismos fraccionadores (venta de calles como lotes habitacionales, presiones, etcétera).

Aunque como ya se ha visto, también existen ciertos sectores de colonos en SMT que no consideran al fraccionador como enemigo (sino - alguien que les proporcionó un "patrimonio para sus hijos"), y han - profundizado a través del tiempo su alianza con él, debido principalmente a la dependencia ideológica existente hacia el fraccionador por parte de estos colonos; también algunos líderes de colonos que aprovecharon su situación para asociarse con los fraccionadores, como sucedió con Manuel Urbano Vega y Hermenegildo Ortega.

Sin embargo, el hecho generalizado en SMT de la huelga de pagos, pone de manifiesto que a pesar de la existencia de ciertos nexos y -lazos entre fraccionadores-colonos, la relación es tirante y no existe un verdadero consenso.

3.11. Posición e ideología de los fraccionadores con respecto a SMT.

En cuanto a dilucidar la posición e ideología de los fraccionadores con respecto a SMT resulta harto difícil, pero ante las respuestas dadas por estos agentes, podemos decir que en realidad conscientes de su participación en la colonia solamente lo están los tres -- grandes fraccionadores (ver cuadro 3.40 columna A). Así tenemos que por su lado, el fraccionador "B" tuvo interés en que las calles de acceso a SMT se arreglaran, participando para ello junto con los colonos (más que nada para beneficio propio, tanto para tener acceso a los terrenos de la parte alta del cerro que por supuesto con calle disponible se revalorizarían, como para poder instalar también en esa parte -abajo ya tenía- otra tlapalería y materiales para la construcción). En cuanto al fraccionador "A", él manifiesta que hasta la fecha 1984 continúa participando al seguir prestando su casa en SMT para el servicio médico de la colonia. Y el fraccionador "D" quien construyó 6 aulas para una escuela. Por su parte, los pequeños fraccionadores (los que contribuyeron -como ya se vió en el tema 3.5), sienten que su participación aunque en menor escala ha sido importante. El -- otro 50%, entre grandes y pequeños fraccionadores asientan que de ninguna forma han participado en la colonia, algunos de ellos se justifican diciendo que se los impiden los colonos.

En cuanto a los problemas que acontecen en la colonia, se obser-

CUADRO 3.40
POSICION E IDEOLOGIA DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS
CON RESPECTO A LA COLONIA SMT.

FRACCIONADORES	A Participa o participó en los asuntos de la colonia.		B Le interesan.		C Cree que ha aportado algo al proceso de formación de la colonia.		D Considera que ha hecho o está haciendo una labor importante.		TOTAL %
	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí	No	
Grandes	(3) 30%	(3) 30%	(4) 40%	(2) 20%	(6) 60%	(6) 60%	(6) 60%	(5) 60%	(6) 60%
Pequeños	(2) 20%	(2) 20%	(4) 40%		(4) 40%	(1) 10%	(4) 40%	(4) 40%	(4) 40%
% TOTAL	(5) 50%	(5) 50%	(8) 80%	(2) 20%	(10) 100%	(9) 90%	(10) 100%	(10) 100%	(10) 100%

va que el 80% de los que vendieron -grandes o pequeños fraccionadores- denotan gran interés (ver columna B), argumentando que se interesaron "tanto en SMT al grado que se sentían comprometidos a fundar escuelas, a llevarles agua, a poner postes de luz, a donar terrenos"; y por supuesto que todo lo anterior se logró gracias a las presiones y exigencias de los colonos, de lo contrario estos fraccionadores solamente habrían construido las escuelas de su propiedad.

Y en cuanto a si han aportado algo al proceso de formación de la colonia, son los grandes fraccionadores (ver columna C) los que aceptan que definitivamente sí han aportado sobre todo "un lugar donde vivir", y se reconocen como gente positiva; coinciden en haberles proporcionado a los colonos un patrimonio bastante accesible puesto que fue ofrecido a muy bajo precio, y el haber introducido los mínimos --servicios (sic) y que ahora sólo les falta regularizar para que esa gente se sienta más segura de su propiedad (sic).

Finalmente, ver columna D, el sentir de todos los que vendieron es haber realizado una labor por demás importante, se creen benefactores de los asentados en SMT, ya que dicen haber solucionado el problema de tantas familias pobres que de no haberlo hecho, éstas seguirían rentando en vecindades. Por lo tanto con orgullo afirman ser los "benefactores de 'las clases humildes'".

3.12. Posición ante la tenencia y regularización del suelo en SMT.

Con respecto a la regularización de la tenencia de la tierra, exactamente todos los que vendieron coinciden en que les beneficia porque así podrán recuperar lo que los colonos les adeudan, y algunos afirman que podrán desligarse del problema de tenencia irregular, de

fraccionamiento clandestino. En cambio los que no vendieron se encuentran inseguros de si podrán recuperar su terreno o recibir indemnización (ver cuadro 3.41).

CUADRO 3.41

POSICION DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS ANTE LA
REGULARIZACION DEL SUELO EN SMT.

LE AFECTA O LE BENEFICIA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	Total %
Le beneficia...	85% (5) 38%	100% (4) 31%		(9) 69%
No está seguro....			100% (3) 23%	(3) 23%
Sin dato.....	17% (1*) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

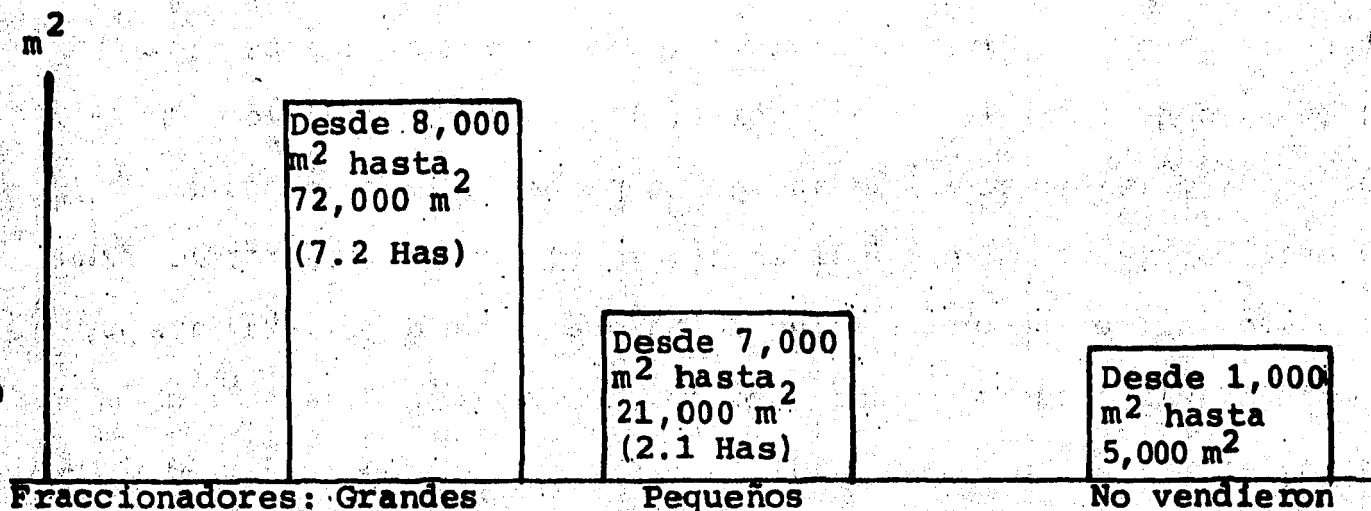
* Se trata del fraccionador "F" que no pertenece al Municipio sino al Distrito Federal.

En este tema de la regularización de la tenencia de la tierra, se manifiesta otra vez y se agudiza la rivalidad existente entre fraccionadores, puesto que ya para entonces existen tres agrupaciones --mencionadas anteriormente-- y que corresponden a: los grandes, los pequeños y los que no vendieron. Y cada uno de estos grupos buscará por distintos caminos la regularización, ya que por medio de ésta, los fraccionadores esperan recibir, si no completo, sí una gran parte de sus dividendos, aunque permanece la duda de si será a precio actual o no. Y aquí entra la cuestión de las rentas diferenciales, puesto que los grandes fraccionadores cuentan aún con reservas territoriales en SMT (ver gráfica 3.42) algunas dejadas ex profeso, y otras de algunos pequeños fraccionadores que se encuentran invadidas y se espera sean rescatadas de dicha invasión.

Se observa de nuevo que lo económico* determinará la postura de cada fraccionador ante la regularización de la tenencia de la tierra, puesto que mientras los grandes fraccionadores esperan algún par de millones (por ejemplo el fraccionador "B" espera arriba de 35 millones, y cuando menos un millón el fraccionador "C"), por su lado los pequeños fraccionadores cuando más esperan \$250, mil o \$100 mil pesos.

Gráfica 3.42

EXTENSION DE TIERRA SIN VENDER QUE AUN POSEEN LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS EN SMT (1983).



Algo muy importante resulta ser la intervención coartante en la función de los fraccionadores, por parte de algunas Dependencias del gobierno encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra^{**} AURIS^{***} se queda con el 70% de la extensión del propietario y sólo le permite fraccionar a éste el 30%; CODEUR solamente le reconoce al propietario 90 metros como medida óptima de ser pagada por la Depen-

(*) Lo económico entendiéndolo como el hecho de obtener mayores ganancias para reinvertir en pipas, etcétera. O para conservar su status socioeconómico. Entonces, lo económico definiéndolo a partir de la jerarquía que tienen los fraccionadores de pequeño, mediano o grande.

(**) La cual resulta en detrimento de la función de los fraccionadores, ya que coarta su poder económico y de control del suelo.

(***) Esto es en los casos en los que el propietario aún no ha fraccionado ni vendido.

dencia, y se queda con el resto del terreno sobre todo cuando se trata de áreas sin fraccionar; y CORETT al expropiar -según los propietarios- da una miseria y todavía les exige más servicios. A estas dos últimas Dependencias (CODEUR y CORETT), sobre todo el 23% - tanto de los pequeños fraccionadores como de los que no vendieron, las consideran como el "peor" tipo de regularización ya que dicen -ellos afecta a sus intereses; aquí también entra el sentido común, vemos en algunos casos de los que no vendieron que prefieren al Departamento Agrario porque "se oye mejor que CORETT y CODEUR" de los cuales han oído "son muy sinvergüenzas". Así también afecta a sus intereses la de información de dominio (o información a perpetuo relacionada con la prescripción positiva) ya que por medio de ésta -- pierde los derechos el dueño antiguo o propietario y los gana el que está habitando el terreno. En cambio el 50% de los grandes fraccionadores ni se preocupan, consideran que no puede existir un peor tipo de regularización y están seguros de no ser afectado por la regularización de la tenencia de la tierra, y de que será posible salir beneficiados.

Por ello se observa la participación en proyectos de regularización bien específicos y diferentes de acuerdo a lo que espera cada uno de los bloques de fraccionadores recibir a través de la regularización de la tenencia de la tierra, (ver cuadro 3.43). Los grandes fraccionadores esperan recuperar lo que los colonos adeudan mediante la Dirección de la Tenencia de la Tierra y algunos por Plan Sagitario. Los pequeños propietarios también esperan recuperar lo que los colonos adeudan, pero ellos a través de "inmatriculación" por parte de la Dirección de Areas y Recursos Territoriales (DART). Y los que no vendieron, esperan recuperar su terreno o recibir indemnización vía la Reforma Agraria.

CUADRO 3.43

PARTICIPACION DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS EN LA REGULACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN SMT.

PARTICIPA EN PROYECTOS DE REGULARIZACION DE TENENCIA DE LA TIERRA.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
En la Dirección de la Tenencia de la tierra y/o Plan Sagitario...	83% (5) 38%			(5) 38%
En el Departamento de Areas y Recursos territoriales, vía Immatriculación		100% (4) 31%	33% (1*) 8%	(5) 38%
En la Reforma Agraria..			67% (2) 15%	(2) 15%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

* Es de los que no vendieron pero aún pertenece al grupo que encabeza el fraccionador "G".

CUADRO 3.44

POSICION DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS ANTE EL DERECHO DE PRESCRIPCION POSITIVA A COLONOS DE SMT.

EN SU OPINION LOS COLONOS TIENEN DERECHO A LA PRESCRIPCION POSITIVA.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
No.....	50% (3) 23%	75% (3) 23%	100% (3) 23%	(9) 69%
No sabe *	33% (2) 15%	25% (1) 8%		(3) 23%
Sin dato	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

* Desconocen el significado e implicación de Prescripción Positiva.

En cuanto al derecho a prescripción positiva (ver cuadro 3.44) para los colonos de SMT, se observa que los grandes fraccionadores se oponen argumentando que los pobladores no tienen derecho porque se trata de tierras en litigio y por lo mismo existe un juicio en materia de límites jurisdiccionales. Los pequeños fraccionadores y los que no vendieron, coinciden en no aceptar tal derecho de los habitantes de SMT, los primeros porque les adeudan y los segundos porque aseguran que los colonos no están en posesión quieta ni pacífica (al haberles quitado sus terrenos) y existen -dicen ellos- denuncias de cómo han sido agredidos por los colonos al impedirles vender, fraccionar o tomar posesión de sus tierras.

Por eso en cuanto a aliarse a los colonos en el momento de la regularización, vemos que de los grandes fraccionadores, únicamente el fraccionador "B" -el más grande a nivel económico- vislumbra la posibilidad de aliarse a ellos. En cuanto a los pequeños fraccionadores, se encuentran las opiniones divididas: por un lado el dirigente fraccionador "G" y la fraccionadora "H" aceptan y lo creen conveniente, por el otro, el resto se opone, (ver cuadro 3.45). Por su parte los que no vendieron, definitivamente se resisten a unírseles.

CUADRO 3.45

ALIANZA ENTRE FRACCIONADORES Y COLONOS ANTE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN SMT.

EN EL MOMENTO DE LA REGULARIZACION CREE QUE SEA CONVENIENTE ALIARSE A LOS COLONOS.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL
SI.....		50% (2) 15%		(2) 15%
Posiblemente sí.....	17% (1) 8%			(1) 8%
No.....	67% (4) 31%	50% (2) 15%	100% (3) 23%	(9) 69%
Sin dato.....	17% (1) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

Como se puede observar este cuadro resulta revelador, puesto - que si bien el 69% de los fraccionadores en el momento de la regula- rización de la tenencia de la tierra estarían en contra de los colo- nos de SMT, existe la posibilidad de un 23% que en un momento coyun- tural acepte una negociación con los habitantes de este asentamien- to.

3.13. Actuación ante los límites territoriales de SMT.

Con respecto a los límites territoriales de SMT, los fracciona- dores que vendieron coinciden en que cuando vendieron todavía no -- surgía el conflicto de los límites; sería hasta 1974 que lo disputa- ría el Distrito Federal y que lo que ellos vendieron de SMT corres- pondía al estado de México. Asimismo, los que no han vendido, defien- den sus tierras como pertenecientes a la jurisdicción del Municipio de Los Reyes la Paz.

Una vez surgido el conflicto en 1974 llevaría a la Delegación de Iztapalapa -ese mismo año- a colocar nuevas mojoneras; entonces los fraccionadores durante 1975 se verán precisados a realizar una serie de movilizaciones y entrevistas con las autoridades del esta- do de México y del Distrito Federal sin llegar a una solución, y por parte de estas dos entidades se seguirá manteniendo el conflicto, - (ver cuadro 3.46). En 1977, por medio del convenio que se realiza - entre Salomón Faz de la Federación de la Pequeña Propiedad, Cándido Méndes Tolentino de la CCI, Ricardo Villalobos Delegado de Iztapala- pa, y la Asociación de Pequeños Propietarios del Municipio de Los - Reyes la Paz encabezados por el fraccionador "D" (uno de los grandes fraccionadores), se establece para los fraccionadores clandestinos de SMT no vender ni cobrar lo que los habitantes adeudan hasta que

se solucione el conflicto, mismo que preveen las autoridades llevará largo tiempo dada la esencia misma del conflicto. Que ante todo es un conflicto político y económico dada la extensión de reservas territoriales, y el control de más de 60 mil habitantes (1983).

CUADRO 3.46

PARTICIPACION DE LOS FRACCIONADORES EN LA DETERMINACION DE LOS LIMITES JURISDICCIONALES DE SMT.

HA TOMADO PARTE EN LA CUESTION DE LOS LIMITES.	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
SI.....	83% (5) 38%	100% (4) 31%	67% (2) 15%	(11) 85%
No.....	17% (1) 8%		33% (1) 8%	(2) 15%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

Vemos pues, que la presencia estatal se manifiesta contradictoriamente en el proceso de poblamiento de SMT, y todo a partir de la existencia de un conflicto de límites territoriales, en el que dos autoridades distintas se adjudican la jurisdicción de la zona*, controlando o aliándose con grupos al interior de la colonia, cubriendo ciertos servicios mínimos. La acción de estas autoridades, tanto del estado de México como del Distrito Federal tendrán marcadas diferencias: por un lado, las autoridades del Municipio de Los Reyes la Paz, estado de México, estarán directamente relacionadas con los fraccionadores, cuyos intereses defienden, y por lo mismo su gestión estará muy vinculada a los intereses de este grupo desde el principio del proceso de poblamiento. Por otro lado, las autoridades de la Delegación de Iztapalapa adoptarán un papel más activo en el siguiente sexenio -como ya hemos visto anteriormente.

(*) Al respecto se vió todo el capítulo 1, págs. 125-162.

En cuanto a la actuación y posición de los fraccionadores ante los límites, estará muy ligada a su participación política o no en el Municipio de Los Reyes. Vemos que para los que aún son fuertes - (por nexos amistosos, de compadrazgo o familiares en el poder) o que pueden continuar con sus aspiraciones políticas esperan una resolución favorable para ellos, pues les resulta decisivo el pertenecer al estado de México y seguir dominando desde ahí el proceso de regularización de SMT, y el obtener los límites para Los Reyes como triunfo político y antecedente curricular. En cambio, caso contrario, los que no poseen o han perdido (gran fraccionador "D") toda aspiración política, les es indiferente la resolución a la que quede determinada la jurisdicción de SMT, (ver cuadro 3.47).

CUADRO 3.47

EXPECTATIVAS DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS ANTE LOS LÍMITES JURISDICCIONALES DE SMT.

EN CUANTO A LOS LÍMITES, SE ESPERA LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Que se defina SMT dentro del estado de México.....	67% (4) 31%	75% (3) 23%	67% (2) 15%	(9) 69%
No le interesa para qué lado se definan los límites.....	17% (1) 8%	25% (1) 8%	33% (1) 8%	(3) 23%
Que se defina SMT dentro del Distrito Federal.....	17% (1*) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13)100%

* Se trata del fraccionador "F" que corresponde al Distrito Federal, y está avalado por la Oficina de Colonias de Iztapalapa.

Después de tantos años (1974-1983) de existir el conflicto, y --

En cuanto a la actuación y posición de los fraccionadores ante los límites, estará muy ligada a su participación política o no en el Municipio de Los Reyes. Vemos que para los que aún son fuertes - (por nexos amistosos, de compadrazgo o familiares en el poder) o que pueden continuar con sus aspiraciones políticas esperan una resolución favorable para ellos, pues les resulta decisivo el pertenecer al estado de México y seguir dominando desde ahí el proceso de regularización de SMT, y el obtener los límites para Los Reyes como triunfo político y antecedente curricular. En cambio, caso contrario, los que no poseen o han perdido (gran fraccionador "D") toda aspiración política, les es indiferente la resolución a la que quede determinada la jurisdicción de SMT, (ver cuadro 3.47).

CUADRO 3.47

EXPECTATIVAS DE LOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS ANTE LOS LIMITES JURISDICCIONALES DE SMT.

EN CUANTO A LOS LIMITES, SE ESPERA LA SIGUIENTE RESOLUCION	FRACCIONADORES			
	Grandes	Pequeños	No vendieron	TOTAL %
Que se defina SMT dentro del estado de México.....	67% (4) 31%	75% (3) 23%	67% (2) 15%	(9) 69%
No le interesa para qué lado se definan los límites.....	17% (1) 8%	25% (1) 8%	33% (1) 8%	(3) 23%
Que se defina SMT dentro del Distrito Federal.....	17% (1*) 8%			(1) 8%
TOTAL %	100% (6)	100% (4)	100% (3)	(13) 100%

* Se trata del fraccionador "F" que corresponde al Distrito Federal, y está avalado por la Oficina de Colonias de Iztapalapa.

Después de tantos años (1974-1983) de existir el conflicto, y --

aunque en 1978 se constate en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal a SMT dentro de los límites de Iztapalapa, lo cierto es que todavía no hay nada claro y la mayoría de los fraccionadores (69%) continúan en su participación de defensa de los límites para el Municipio de Los Reyes tanto en lo político como en lo económico, ya que manifiestan que al estar escriturados los terrenos en el estado de México y al ser pasados al Distrito Federal, el Municipio se vería afectado al serle retirados los impuestos y reducido su territorio*. Además, para los fraccionadores el conflicto de los límites va muy ligado con el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, y según se defina la jurisdicción será el tipo de tenencia de la tierra que se realice y la Dependencia u organismo que lo lleve a cabo.

(*) Esto lo manifiestan sobre todo los grandes fraccionadores; los pequeños y los que no vendieron sólo esperan que con la resolución se terminen los problemas de SMT.

CARACTERISTICAS Y CONCLUSIONES GENERALES.

Esta parte más que conclusiones, debería plantear hipótesis, líneas de trabajo, en fin. Aún así, creemos necesario presentar a continuación un largo listado de características y conclusiones obtenidas en nuestra investigación, con la esperanza de que puedan ser útiles al menos como referencia para estudios comparativos que arrojen luz sobre el papel que desempeñan los fraccionadores "clandestinos" en un proceso de urbanización.

Ante todo, la búsqueda de características y conclusiones se apegó en todo momento a lo pretendido desde un inicio en nuestra investigación (ver listado de problemas e hipótesis de investigación, -- pág.373), así pues, he aquí nuestros resultados:

1. Se observa que los agentes que controlan el proceso de lotificación y surgimiento de la colonia pertenecen a un mismo lugar geográfico (Los Reyes la Paz), cercano al lugar del posterior fraccionamiento "clandestino".

El ser nativos y familiares entre sí además de otros nexos de amistad y compadrazgo, les dará como tal, cohesión entre ellos, a la vez que, y es lo más importante:

a) Serán en su gran mayoría hijos de campesinos ejidatarios, por lo tanto ligados a la tierra desde pequeños, posteriormente serán comuneros (perteneciendo siempre al núcleo agrario de ese Municipio), y por consiguiente continuarán con el poder sobre la tierra, ligados al derecho sobre el suelo.

b) El estar relacionados con el poder político de Los Reyes la Paz por descendencia (familiares nativos, puestos desempeñados en cargos

ejidales, comunales o administrativos) les permitirá desde el inicio de las ventas "clandestinas" en San Miguel Teotongo, ejercer un total control sobre la colonia con todo el peso municipal que les otorgará un aval de legitimación de "derecho" a la venta clandestina, - esa legitimidad les permitirá un cierto rango de seguridad ante y para los colonos. Con ese apoyo se logrará establecer una hegemonía notable de tipo caciquil sobre los asuntos locales.

c) Un factor importante que ha permitido a los fraccionadores ejercer un control relevante sobre los terrenos situados en el área de San Miguel Teotongo, es la apropiación de los terrenos localizados más allá de las parcelas de "pequeña propiedad" que la mayoría de ellos poseían. Así estos fraccionadores grandes, como señores feudales controlan la colonia porque controlan el suelo, y, la propiedad del suelo es el fundamento de la dominación de clase, "...los dueños de la gran propiedad adquirida y conservada más por el gusto de la dominación, de la vinculación y de la renta"*.

d) Lo fundamental, la bandera que enarbolarán estos fraccionadores para defenderse y llevar a cabo sus ventas, será su legitimación de derecho y fuente básica de la misma: la herencia. Se dicen herederos -aún los pocos que no lo son- de un patrimonio del que pueden hacer uso (casi el total de los que heredaron utilizaban esas tierras para siembra de temporal) y abuso de la mejor manera que les convenga, y, en este caso: la subdivisión y venta que equivale al fraccionamiento de dicho patrimonio; pero que al no contar con títulos de propiedad, lo único que le otorgarán al comprador será la posesión de un lote.

(*) Abelardo Villegas. México en el horizonte liberal. UNAM, México, 1981, pág. 85.

- e) El poseer una legitimación de derecho (e ideológica): la herencia, les proporcionará en primera instancia una legitimación ideológica más que poder o capacidad económica, que los colocará en un lugar más allá del ser meramente negociantes, lo cual les dará un carácter distinto sobre los demás fraccionadores que compraron o los fraccionadores externos y desconectados al sitio de origen.
- f) El hecho, por parte de los grandes fraccionadores, de haber vendido los terrenos directamente (ellos mismos), y no haberlos dado a vender como lo hicieron los pequeños fraccionadores, les permitirá desde el inicio del fraccionamiento establecer cierto tipo de relación fraccionador-colono que llevará a nexos muy estrechos entre -- ellos (amigos, compadres, y fieles corredores/promotores), a quienes el fraccionador colocará en puestos claves en el proceso de formación de la colonia. Por ello existen algunos sectores de colonos en San Miguel Teotongo, que no consideran al fraccionador como un enemigo, ya que fue él quien les proporcionó la posesión de un terreno para su consumo habitacional a la vez que adquirieron un patrimonio para sus hijos; y han profundizado su alianza con él a través de las grandes fiestas al Santo Patrón y obras realizadas por los fraccionadores. Por lo tanto existe en esta relación una dependencia ideológica.
- g) Actualmente los únicos interesados en lo que acontece en la colonia son definitivamente los que vendieron (sean grandes fraccionadores o pequeños), no así los que no vendieron pero que poseen tierras en San Miguel Teotongo, a los cuales no les interesa en lo absoluto los problemas que ahí acontezcan.
- h) Lo que el fraccionador "clandestino" les vende a los colonos es

un cierto dominio sobre el control del suelo, está vendiendo algo - que se relaciona a un control político e ideológico en primera instancia.

Ideológico.- Porque los fraccionadores creen y argumentan haber realizado una labor en beneficio de "las clases humildes" (al haberles proporcionado un lugar donde vivir, un patrimonio ofrecido a muy bajo precio y los mínimos servicios -sic), coinciden entre ellos en haber solucionado el problema de tantas familias pobres que de lo contrario seguirían estas rentando en vecindades.

Político.- Porque el Estado (vía funcionarios del gobierno del estado de México y del Municipio de Los Reyes la Paz), a través del apoyo que proporciona, permitirá la venta "clandestina" y los respaldará con el apoyo de las fuerzas represivas (BARAPEM), legitimando -- los fraudes en la medida en que las capas de bajos recursos no tienen otra alternativa para adquirir vivienda de tipo social. Entonces el Estado permite este tipo de transacciones como una válvula de escape porque resuelve ("soluciona") el problema de la falta de vivienda. Manifestándose así una simbiosis económica y política entre fraccionadores "clandestinos" y funcionarios directamente ligados a la fiscalización.

2. Se observa que en los orígenes del asentamiento, los fraccionadores se reunían para dirimir sus problemas, tales como el respeto a sus respectivas zonas de ventas por medio de convenios, sus relaciones con las autoridades, sus proposiciones en torno a la promoción de servicios. Sin embargo en los últimos años se denota un gran cambio, y éste se debe a los problemas surgidos entre ellos:

1°). Por cuestiones del suelo. Problemas muy bien localizados entre

los mismos grandes fraccionadores, pero sobre todo entre los grandes con respecto a los pequeños fraccionadores, puesto que estos últimos únicamente venderán su patrimonio, la propiedad que heredaron, y no compraron más extensión de tierra -como los grandes fraccionadores- para subdividir. Esa será la fuente básica de la legitimidad de los pequeños fraccionadores (desde un principio y posteriormente), misma que les permitirá una posición más sólida (a nivel de la colonia y de la Delegación de Iztapalapa) sobre los fraccionadores que compraron. Se observa que los grandes fraccionadores ejercían en contra de los pequeños, acciones gansteriles: intimidación, despojo e invasión a aquellos pequeños propietarios que se negaban a venderles sus parcelas, y si estos últimos decidían fraccionar entonces los primeros les cobraban el "derecho de venta" y les exigían cuotas para la puesta de servicios. También ejercían amenazas, presiones e invasiones hacia los que no vendieron y que no deseaban vender por seguir utilizando el suelo para siembra y, que por lo mismo, se oponían a la -- apertura de nuevas áreas de venta, además de ver como enemigos a los fraccionadores no importando la jerarquía; aunque finalmente se unirán a éstos, debido a la afectación que como propietarios reciben -- por parte de la Delegación de Iztapalapa y colonos de San Miguel Teotongo, pero al no serles resueltos sus problemas se separarán formando su propia agrupación.

2°). Por formas de operar, liderato e independencia tanto de una fracción de los grandes fraccionadores con respecto al líder quien fijaba los precios, políticas a seguir y monopolizaba los nexos con las autoridades; como de los pequeños fraccionadores agrupados con los grandes, y que serán mantenidos dentro del grupo en un plano secunda

rio sometidos en la toma de decisiones, y de desigualdad debido a sus pequeñas propiedades y cantidad de lotes vendidos.

3°). Por rivalidad y competencia entre los mismos grandes fraccionadores y contra los pequeños, lo cual los llevará a la separación total (en 1977). A este respecto, se observa que actualmente, los grandes fraccionadores se mantienen como grupo sin formalismo alguno pero con una identificación estrecha -bajo el agua-, que aflora en momentos críticos, defendiéndose mutuamente a pesar de mantenerse independientes unos de otros desde 1975-1977; los uno primeramente lo económico (volumen de ventas, extensión de tierra, status socioeconómico adquirido, e inversiones en otros negocios), además de relaciones y nexos tales como familiares, compadrazgo sobre todo y amistosos; y segundo, lo político, puesto que los grandes fraccionadores pertenecen a un grupo político en el Municipio de Los Reyes la Paz -contrario al de los pequeños, por consiguiente tiende a agudizarse - la rivalidad y el enfrentamiento es constante. La rivalidad y competencia entre los mismos grandes fraccionadores les llevará a tratar de competir en la puesta de servicios en la colonia (escuelas, terrenos para Iglesias, mercados). Esta paulatina separación en el transcurso del tiempo (1975-1977, 1979, 1981) y la formación de los distintos bloques, los conducirá a una pérdida de reconocimiento político, ideológico y por lo tanto económico al sufrir un debilitamiento y perder el control al interior de la colonia, lo que los pobladores han aprovechado para su beneficio a través de la huelga de pagos y presión por los servicios además de lograr poner un alto a la venta irrestricta de lotes.

Se observa que existen distintas categorías dentro de los frac-

ccionadores "clandestinos": grandes, medianos y pequeños y los que no vendieron. Por lo tanto, existen distintos niveles o jerarquías dentro de los mismos fraccionadores de acuerdo a la cantidad de lotes - que poseen, tipo de ganancia, volumen de sus ventas debido al poder político con que cuentan en la localidad y fuertes ligas -dependiendo del bloque de fraccionadores- con funcionarios de la Delegación de Iztapalapa (pequeños fraccionadores), o del Municipio de Los Reyes la - Paz (grandes fraccionadores); además de poseer influencia al interior del conjunto de los demás fraccionadores (encabezando algunas veces - grupos de ellos), y controlando los negocios de mayor importancia en San Miguel Teotongo. En cuanto a encabezar grupos de ellos, vemos que relacionándolo con el primer empleo que tuvieron como nativos de Los Reyes, tenemos que a excepción de tres, de los cuatro líderes que encabezaron grupos de fraccionadores en San Miguel Teotongo, y cuyos empleos fueron: vendedor ambulante o empleados de tiendas de abarrotes (ligados con el comercio), el resto de los fraccionadores trabajará - en las labores del campo tales como peón campesino, chivero, y tlachiquero. De esos mismos cuatro líderes que surgirán a lo largo del tiempo, de los tres mencionados tenemos que: el primer líder e iniciador de SMT será hijo de campesino y Tesorero Municipal (además de ser el único fraccionador con estudios profesionales, el resto o no tendrán ninguno o la primaria terminada o iniciada solamente); el tercer líder hijo de comerciante de semillas y, el cuarto hijo de comerciante de - abarrotes. Los demás fraccionadores serán hijos de campesinos y albañiles.

De todo lo anterior se puede concluir que por lo tanto estos - - fraccionadores "clandestinos" no son un bloque ni conforman una unidad

son heterogéneos como sector, existen diferencias no de origen pero sí de funcionamiento y de intereses.

La rivalidad por intereses de grupo, implica también mantener posiciones distintas con respecto a la regularización de la tenencia de la tierra y problemas de la colonia, manifestando un conflicto creciente entre los fraccionadores. Con la regularización de la tenencia de la tierra, se observa que se agudiza la rivalidad existente puesto que ya para entonces existen tres grupos: los grandes, los pequeños (que se hacen llamar "los buenos") y los que no vendieron. Y cada uno de estos grupos buscará por distintos caminos la regularización, ya que por medio de ésta, los fraccionadores esperan recibir una gran parte de sus dividendos; y aquí entra la cuestión de las rentas diferenciales -pues no solamente esperan recuperar lo que los colonos les adeudan-, sino que el gran fraccionador (como bloque) aún cuenta con reservas territoriales en SMT algunas dejadas ex profeso, y otras de algunos pequeños fraccionadores que se encuentran invadidas y se espera sean rescatadas. Entonces vemos que también lo económico determinará su postura ante la regularización de la tenencia de la tierra; se observa la participación en proyectos de regularización bien específicos y diferentes de acuerdo a lo que espera cada uno de los grupos /bloques recibir: los fraccionadores que vendieron esperan percibir algunos millones a través de distintas Dependencias del gobierno de acuerdo a si son grandes fraccionadores o pequeños; y los que no vendieron y que por lo mismo participan en proyecto distinto de regularización (vía Reforma Agraria) con el fin de recuperar su terreno o recibir indemnización. Esto relacionándolo con aliarse a los colonos en el momento de la regularización, vemos que de los grandes fraccionado

res únicamente uno (el fraccionador "B", y tal vez se deba a los negocios instalados que tiene en SMT) cree probable aliarse a ellos; - en cuanto a los pequeños se encuentra dividida la opinión entre los que aceptan y promueven y los que se resisten; por su parte los que no vendieron, definitivamente se oponen porque han sido afectados por los colonos al tomarles sus terrenos para uso social de la colonia.

La rivalidad llega hasta tal punto que en un momento dado no la pueden hacer a un lado por intereses comunes como es la cuestión de los límites territoriales. Se observa que en cuanto a la actuación y posición de los fraccionadores ante los límites, estará muy ligada a su participación política o no en el Municipio de Los Reyes la Paz. La mayoría de los fraccionadores continúan participando en defensa de los límites de SMT para el Municipio de Los Reyes tanto en lo político como en lo económico, ya que manifiestan sobre todo los grandes fraccionadores (los pequeños y los que no vendieron, sólo esperan que con la solución se terminen los problemas en SMT) que al estar escriturados los terrenos en el estado de México y al ser pasados al Distrito Federal, el Municipio se vería afectado al serle quitados los impuestos y reducido su territorio. Pero además los grandes fraccionadores se inclinan en que sea estado de México porque cuentan con cierta inserción dentro de los asuntos de Los Reyes la Paz, y por lo mismo tienen la facilidad de elegir a las autoridades de esa localidad. Se observa que para los que aún son fuertes (por nexos amistosos, de compadrazgo o familiares en el poder Municipal) o que pueden continuar con sus aspiraciones políticas, esperan una resolución favorable para ellos, pues les resulta decisivo el pertenecer al estado de México y seguir dominando desde ahí el proceso de regularización -

de SMT, y el obtener los límites para Los Reyes como triunfo político y antecedente curricular. Caso contrario, los que no poseen o han perdido toda aspiración política, les es indiferente la resolución de para qué lado pertenezca SMT. Además para los fraccionadores el conflicto de los límites va muy ligado con el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, ya que según el lado para el cual se defina la jurisdicción será el tipo de regularización que se realice y la Dependencia u organismo que lo lleve a cabo; por eso se explica que una parte de los pequeños fraccionadores admite que no le importa si se resuelve como Distrito Federal tal vez porque esperan la regularización a través de la Dirección de Areas y Recursos Territoriales (DART).

3. Participación política y cargos públicos, como forma de operar de los fraccionadores.

1º). Se observa que como forma de operar, en un inicio y como bloque, el pertenecer al partido político del PRI les permitirá en primera instancia una cobertura más amplia en la tramitación de sus demandas ante las autoridades y organismos administrativos; y en segunda, cierta legitimidad-legalidad ante los colonos.

2º). Se manifiesta que los recién integrados al PRI, corresponden exclusivamente a los pequeños fraccionadores (sobre todo gente que nunca había pertenecido a partido alguno o que casi toda su vida había sido fiel a un partido distinto, por ejemplo el PAN), y a los que se vendieron, quienes se afiliarán cuando se integren a los demás fraccionadores. Mientras que los pertenecientes a los grandes fraccionadores ya eran antiguos afiliados o en contados casos que jamás habían pertenecido ni pertenecerán a partido alguno manteniéndose siempre dependientes pero dando apoyo económico o de respaldo a los Presidentes.

tes Municipales (tratándose de amigos y familiares).

3°). Vemos que los fraccionadores (únicamente los que vendieron), mediante su participación han desempeñado en el Municipio desde labores como miembros del partido, hasta cargos públicos (en algunos casos un mismo personaje, en su haber político, ha cubierto hasta tres cargos públicos de importancia, y en algún momento cambiado sin miramientos de la CNC a la CCI). Estos cargos públicos les han proporcionado cierto poder y fuerza dentro del Municipio y al interior de la colonia SMT; y viceversa: el poder económico adquirido en el fraccionamiento de SMT y el poder político que ejercen sobre grupos de fraccionadores y sobre los colonos, les ha permitido ocupar cargos públicos de importancia. Se observa que mientras más tiempo tienen operando como fraccionadores "clandestinos", mayor es su participación política.

4°). Únicamente los fraccionadores que vendieron, son los que han desempeñado labores y ocupado cargos públicos, y que como tendencia aspiran a continuar su carrera política escalando niveles más altos. El resto de los analizados y que nunca han participado más que como miembros acarreados del Partido, no les interesa hacer carrera política, menos aún los pocos que nunca han pertenecido a partido alguno.

5°). Relacionando la información, se observa que entre los grandes y pequeños fraccionadores que no están de acuerdo o satisfechos con su actual trabajo, si lo relacionamos con su actividad política nos encontramos que coinciden ser los mismos que se han desempeñado activamente tanto en labores como en cargos públicos. Lo cual sugiere que lo económico les ha servido a éstos como trampolín ¿o paliativo?

a sus ambiciones políticas.

Hasta aquí, se puede concluir que:

Los agentes que controlan el proceso de lotificación y surgimiento de la colonia, y que por lo mismo se reproducen y amplían su existencia y papel como fraccionadores "clandestinos", paulatinamente -dentro del mismo despliegue de la dinámica del poblamiento popular-, harán posible para ellos alcanzar posiciones de poder en ciertas esferas menores del aparato de Estado.

4. El fraccionamiento "clandestino" ¿elemento de acumulación capitalista o elemento retardatario?

No se puede generalizar que el fraccionador "clandestino" sea un elemento que conduzca a una acumulación capitalista, o generalizar lo contrario, que sea un elemento retardatario del proceso del capitalismo; y esto, debido a sus niveles y jerarquías, puesto que el fraccionador es un agente cambiante de pequeño a mediano, y a gran fraccionador a través del proceso de poblamiento en la colonia, por lo tanto se observa que está siempre expuesto al cambio, a la variedad y sorpresa (en lo político por ejemplo).

Un punto de referencia importante, es que antes de la venta de lotes, los que se convertirían en fraccionadores "clandestinos" de distintas jerarquías, en su gran mayoría tenían que ver con la construcción (yesero, pintor, carpintero en obra negra) sobre todo en la albañilería. A excepción de tres (que a la postre se convertirán en grandes fraccionadores) que serán corredores en colonias incipientes cercanas al lugar.

Una regularidad es que el fraccionador grande, será grande porque empezó sus ventas primero que los demás que no llegan a esta jerarquía por ejemplo los pequeños fraccionadores que tuvieron menos tiem

po de operar para adquirir experiencia o que sus aspiraciones no iban más allá de su pequeña extensión de tierra. Por lo tanto los grandes fraccionadores tendrán oportunidad de acaparar grandes extensiones de tierra de los comuneros "pequeños propietarios", por medio de la compra a precios muy bajos. Se observa que el tamaño -la dimensión- del fraccionador se definirá por el momento en que éste comenzará a fraccionar (1972-1973: grandes, 1974-1978: pequeños). Esa es la variable central: las fechas en que irá surgiendo -cada uno de estos agentes, lo determinará como fraccionador grande, mediano o pequeño. Los que se inician en el primer período serán -- distintos a los del segundo, tanto por el monto de sus ventas como por la cantidad de metros cuadrados que adquieren para lo mismo, y sobre todo por la forma de operar y el tipo de inversión que realicen con el dinero obtenido en la venta de terrenos.

Se observa que mientras más tiempo tengan operando, los definirán en el proceso capitalista del circuito económico urbano, pues el primer bloque (o surgidos primeramente) invertirán dadas sus ganancias en toda una rama de actividades relacionadas con el suelo, conduciéndolo a una acumulación capitalista. Mientras que los surgidos posteriormente, sus ganancias serán menores y por lo tanto invertirán en mejoras y ampliaciones a sus casas, en pequeños negocios como expendio de pan, o lo meterán al banco. El "milagro teotonguense" definirá la actual forma de vida de sus participantes colocando a unos en ventaja de otros, llevando con ello a la formación de bloques y aspiraciones. Los poco afortunados continuarán en la albañilería, mientras que los otros -los afortunados- en bienes y raíces, en renta de vecindades o comerciantes en tlapalerías, pipas, taxis

y combis peseras, panadería o abarrotes y pulquería. Con esto se observa, que si bien una parte de los fraccionadores se enriquecen, - además de permitir y ayudar al enriquecimiento de otros sectores imbuidos en el proceso de formación y expansión de la colonia, otros al contrario frenan al llevar formas que no dinamizan el proceso, - es decir, formas no productivas puesto que jamás invierten lo obtenido sino que son plenamente las ganancias para el consumo "suntario", son sectores rentistas netamente o de acumulación bancaria.

También se observa como tendencia, que los surgidos en 1972-1973 y que vendieron ellos mismos* sus terrenos (solos, con ayuda de familiares, colonos, o en sociedad**) serán los que -con visión en el futuro- seguirán reproduciéndose como fraccionadores: continuarán - esa forma de operar dedicándose -la mayoría- a bienes raíces*** con la venta de terrenos en SMT y en varias partes cercanas al Municipio de Los Reyes, renta de locales y casas tanto en SMT como en Los Reyes. En cambio, los surgidos posteriormente (que fueron netamente especuladores) y que en un 90% lo dieron a vender a los primeros, - ya no continuarán reproduciéndose como fraccionadores y es con la venta de sus propios terrenos comunales "heredados" en SMT, hasta donde llegaron. Entonces tenemos como regularidad, que casi todos -

(*) Y por lo tanto sus ganancias serán netas.

(**) Asociados con sujetos de Los Reyes, jamás se asociarán con los colonos, a éstos los emplearán sólo como corredores.

(***) Se observa que la labor de los padres influirá sobre los hijos, algunos hijos de los grandes fraccionadores se dedican al negocio de bienes raíces aprendido al calor de la actividad de sus padres. Otros se harán cargo (existe esa tendencia) de los negocios bienes raíces de sus padres. Otro se interesan porque los suyos sean profesionistas con título universitario. Por lo tanto algunos se siguen reproduciendo en la esfera de los fraccio nadores.

los liberadores del suelo (grandes fraccionadores) reinvertirán y se reproducirán como fraccionadores en otros ámbitos de la economía, además sus ganancias las emplearán en la venta de materiales para la construcción, pipas, taxis, tlapalerías, farmacias, etcétera.

Se puede concluir que:

El proceso de urbanización a través de la formación de colonias populares, favorece la acumulación de capital (la agiliza, la promueve) por medio de sectores que valorizan su capital, aunque también lleva lastres al seguir reproduciendo - la existencia de sectores atrasados como son los netamente - rentistas.

Se observa una tipología y clasificación de los fraccionadores:

a) fraccionadores que controlan grandes extensiones de tierra y realizan funciones diversas como son promotores, intermediarios y asesores; b) fraccionadores que dan a vender sus lotes; y c) fraccionadores en potencia (los que no vendieron, los no capitalistas).

Lo anterior relacionado con su participación política, corrobora la siguiente tesis de Manuel Perló: En la ciudad de México durante 30, 40 años han subsistido una serie de agentes económicos de capitalistas atrasados, capitalistas o no capitalistas (tales como los fraccionadores, propietarios de inmuebles, camioneros, etcétera) que no han sido desplazados de la economía por su inserción en el aparato político de dominación.

5. La inversión como forma de operar (negocio) y tipo de ganancia.

1º). Se observa que para asegurar el éxito del fraccionamiento, los principales fraccionadores realizarán obras para la colonia, mismas que no serán llevadas a cabo individualmente, sino con la cooperación económica de medianos y pequeños fraccionadores, lo cual dividirá los gastos. Estas obras contarán con la intervención (exigencias, presiones) y participación de los colonos en la puesta de estos servicios tanto en material de construcción, como en mano de obra

y cuotas.

2º). Dichos servicios fueron proporcionados por los grandes -- fraccionadores principalmente como negocio, puesto que las escuelas eran privadas (se les cobraba colegiatura y se les presionaba a través de la retención de boletas de calificaciones con el fin de ponerlos al corriente de los pagos de predios adquiridos a los grandes -- fraccionadores), al igual que los puestos de los mercados que se vendían a precios altos. En segundo lugar, dichas obras cumplían un papel ideológico; en tercer lugar, por rivalidades entre los mismos -- grandes fraccionadores. Por lo tanto invertirán en obras que les reditúan ganancias y control económico y político sobre la colonia.

3º). Aparte de los anteriores gastos (que no fueron del total de los fraccionadores), se realizaron otros mediante el tipo de operar por parte de los fraccionadores "clandestinos", tal es el caso de "las mordidas" que pagaban a los agentes del Distrito Federal y a funcionarios con el fin de continuar sus ventas ilegales. Estos - gastos vienen a significar un cierto tipo de inversión -que por lo regular no se toma en cuenta-, puesto que "la mordida" es una manera de operar, de arriesgar en el negocio.

4º). Para poder vender, lo harán -por lo general- "clandestina- mente" sin permiso de ninguna autoridad; algunos se registrarán en - Hacienda del Municipio de Los Reyes en donde para permitirles "vender" les cobrarán -solamente a los pequeños fraccionadores-, mientras que algunos, y serán contados, de los grandes fraccionadores pagarán so- lamente impuestos sobre su propiedad adquirida. Al elegir la vía del fraccionamiento "clandestino", los propietarios y/o fraccionadores - se limitan en realidad a la simple venta de terrenos prácticamente -

sin inversión de capital, evasión casi total o completa de impuestos, carencia de escrituración de la propiedad, etcétera.

5°). Se observa que solamente dos de los grandes fraccionadores (el que inició el fraccionamiento y uno posterior 1980-1981) serán los que anuncien la venta de sus lotes. A excepción de ellos, - ningún otro fraccionador realizará o invertirá en publicidad. Y esto, porque no tendrá necesidad de anunciarse puesto que empezaron a vender después del iniciador del asentamiento, cuando ya éste tenía varias familias viviendo ahí.

Otras inversiones se realizaron en levantamientos topográficos (planos y subdivisión de lotes). Una mínima parte de fraccionadores pagaron maquinaria para abrir calles. Por su lado, los grandes fraccionadores invirtieron en la compra de más terrenos para fraccionar, y pocos de ellos pagaron completamente a los propietarios. Se invirtió (también por parte de los grandes fraccionadores), en los primeros años del asentamiento y antes de la separación del primer bloque de fraccionadores, en las fiestas al Santo Patrono de SMT, en las cuales aseguran estos fraccionadores haber "invertido" el 50% de lo que adquirieron en la venta de lotes. Eran fiestas que servían para unificar a la colonia, pero sobre todo para legitimarse ante los colonos al invitar al Diputado en turno y a medianos funcionarios públicos de esferas medias del aparato de gobierno.

6°). Aparte de los gastos enunciados anteriormente, los fraccionadores no proporcionaron ni alineamiento, guarniciones, calles, - áreas verdes, etcétera; el hecho de haber vendido los lotes como "rústicos" justificaba toda carencia de servicios e infraestructura.

7°). La regularización de la tenencia de la tierra y la intro-

ducción de la infraestructura urbana básica, permite que los fraccionadores sean liberados de todo deber en cuanto a obras de urbanización y, que por lo tanto queden sus ganancias intactas o que aumenten debido a las rentas diferenciales generadas. Así el costo de introducción de los servicios pasa a los propios usuarios.

8°). Mientras en el capitalismo el promotor inmobiliario establece sus precios de acuerdo al precio de monopolio, se observa que en el caso del fraccionador "clandestino", sus ganancias estarán determinadas a través del tiempo, conforme crece la colonia en población (según la población existente y demanda que se vaya perfilando en el asentamiento), y servicios. Lo cual tiene estrecha relación entre causas por las que cambia el precio del suelo y la formación de grupos de fraccionadores. Ya que se observa que al irse poblando la parte alta del cerro irán disminuyendo las medidas de los lotes (en un principio eran más grandes debido a su ubicación, ausencia de población y acceso), y aumentando las ambiciones del fraccionador. Lo anterior aunado a un conjunto de procedimientos fraudulentos en perjuicio del comprador (venta repetida de un mismo lote, venta de calles como si fueran lotes habitacionales, etcétera), le permiten al fraccionador "clandestino" acrecentar aún más sus ganancias. Por lo tanto lo que determina que el fraccionador pueda ir aumentando los precios de los lotes será la demanda (que requerirá se encuentre en cierta medida poblado el sitio), la competencia entre el número de fraccionadores, los servicios y accesos.

9°). Pero también existen mecanismos para fijar el precio que no son meramente capitalistas, así se observa que al inicio de las ventas el acceso de día a bajo precio y con grandes facilidades de

pago a las amistades, recomendados y uno que otro familiar con el fin de ir poblando, y con la mira política de tener un apoyo -un adicto- al fraccionador en la colonia, que garantice más que nada el pago de los demás por el espacio ocupado. Lo cual corresponde a otra diferencia de funcionamiento económico. Pero posteriormente con la formación de bloques la hegemonía de los fraccionadores se debilitará, y con la huelga de pagos realizada como medida política de los colonos organizados, no se cubrirá (por una gran parte de la población) el precio total del terreno, afectando con ello la apropiación de rentas por parte de los fraccionadores "clandestinos". Mientras que los propietarios que no vendieron perderán su propiedad al ser utilizada por los colonos o la Delegación para uso social.

10°). En la presente investigación se ha demostrado que dichos fraccionadores no corresponden a un bloque homogéneo, ni su funcionamiento es uniforme. Por consiguiente no todos pueden ser calificados o caracterizados como especuladores rentistas de terrenos urbanos, sino que habrá que distinguir dos funciones:

a) La de liberadores (los grandes fraccionadores) del suelo, a través de la compra (a precios más bajos del mercado) a otros propietarios. Liberación que pone en acción el mercado del suelo -vía la especulación. Aquí cabría distinguir dos aspectos: primero que la tierra circundante se encontrara liberada, esto es, que ya estuviera introducida en el mercado. Es entonces cuando se puede especular. Especula porque se anticipa sobre el valor (del terreno, para construir), por lo tanto se le confiere artificialmente (al lo

te) una renta diferencial en relación a los demás terrenos ya construidos. Por lo tanto son agentes que si bien, su arranque definitivamente no es capitalista, es por medio de la especulación al calor del mercado que realizan una acumulación inicial, misma que en la medida en que pase el tiempo y vayan adquiriendo más experiencia, - se observará en ellos criterios cada vez más cercanos a lo que sería un funcionamiento capitalista -aunque no "puro"- . Su movilidad como capitalistas estará ubicada en el ámbito que conocen a la perfección: la tierra, su control y especulación. Por lo tanto son especuladores pero ya no netamente rentistas, es decir, este paso - - ellos lo superan posteriormente al realizar inversiones en negocios dentro del circuito económico urbano, siendo de esta manera elementos de agilización del mercado; ellos colocan el terreno en el mercado, pero no se trata de un mercado común y corriente, sino que -- tiene un funcionamiento especial. El proceso es mucho más complejo porque el gran faccionador sí reinvierte (comprando más extensión de tierra, por ejemplo). Es así, que más adelante como propietario capitalista del suelo, poseer la propiedad, las grandes extensiones adquiridas, será el soporte de cierta valorización de un capital; - venderá en determinado momento o no venderá (dejando algunas áreas ex profeso), según si la rentabilidad alternativa de su capital obtenida en otra forma (vía fraccionamiento) es más grande que la rentabilidad que le procura dicha propiedad. Por ello no opondrá obstáculo alguno al capital: le cederá el terreno si consigue el precio que exige la lógica de la maximización de la sobreganancia localizada, y según la cantidad y solvencia de los compradores interesados en el sector. Así pues, esta fracción no corresponde a los agentes

netamente rentistas, y por lo mismo no se les puede denominar "fraccionadores terratenientes rentistas". Aunque bien cabe aclarar que esta fracción es mínima en comparación con la fracción netamente --rentista. La tierra con mucho, sigue siendo el negocio en donde su máxima ganancia es la especulación del suelo. Aunque con ello no se invalida la virtud del presente trabajo: demostrar cómo algunos de estos agentes "clandestinos" ya se plantean otros negocios, manifestándose con ello la existencia de criterios económicos, y la extensión de relaciones con el fin de lograr su permanencia económica y política.

b) La de rentistas, que corresponde expresamente a la labor de los pequeños fraccionadores a través de su propio terreno "heredado, al cual le pondrán precio de acuerdo a lo cobrado recientemente por los grandes fraccionadores en terrenos similares en el mismo sector. A estos especuladores, se les podría, tal vez, y eso con sumo cuidado, denominar como especuladores "terratenientes rentistas" en búsqueda de la obtención de rentas absolutas, que por su poca extensión de tierra (debido a que cuando entran a la venta de lotes, lo hacen ya tarde cuando casi en su totalidad las demás áreas están controladas por los grandes fraccionadores), y número de lotes vendidos no logran realizar una cierta acumulación que les permita llevar a cabo posteriormente medianas o grandes inversiones.

Se puede concluir de esta parte que:

El fraccionador "clandestino" no tiene un papel ya definido --ya establecido--, sino que es cambiante porque asume diferentes papeles y funciones, teniendo distintos intereses a lo largo del tiempo, mismos que lo definirán como tal.

Y esto relacionándolo con que son los grandes fraccionadores los que promueven la apertura de nuevas áreas de venta, mientras - que los pequeños fraccionadores y los que no vendieron se oponen, se observa una explicación más de fondo. Partiendo de que los pequeños fraccionadores son los (y ello tomándolo con mucho cuidado) especuladores rentistas y no los grandes en su avance posterior, y de que si bien es una venta fraudulenta, a nivel global es una venta - que también tiene sus propias reglas; entonces veamos el por qué -- unos venden y otros no, o por qué los pequeños propietarios se oponen a vender:

a) Los pequeños fraccionadores se oponen a la apertura de nuevas áreas de venta, porque si bien ellos vendieron, lo hicieron por temor a que les invadieran su propiedad los colonos al irse poblando SMT, o, por el temor a que lo hicieran los otros fraccionadores (grandes y medianos).

b) En cuanto a los pequeños propietarios que no vendieron, se oponen porque se trata de su patrimonio -herencia para sus hijos y para continuar la siembra-, se observa en cada momento el factor extraeconómico que está presente en el funcionamiento de las ventas. Vienen a representar a los propietarios no-capitalistas del suelo, mismos que oponen al capital una real contradicción. Es la propiedad* del campesino que posee para su explotación agrícola, lo que - significa que como trabajador independiente posee sus medios de producción, y gracias a esto puede utilizar su fuerza de trabajo directa

(*) Aquí más de si es comunal o propiedad privada, nos interesa el análisis de fondo de cómo siente el fraccionador su derecho sobre el suelo. La legalidad (de ser dueños propietarios de una herencia) más que como instrumento definitorio se utiliza como elemento de lucha económica, política e ideológica. La propiedad como factor histórico y social.

tamente (libre del sometimiento a un capitalista a través del salario). Y en este caso (que corresponde al caso de México como país en vías de desarrollo, o país tercermundista o como se le quiera llamar), se observa que no únicamente viven de la producción del suelo, vemos que estos pequeños propietarios de SMT no solamente subsisten de la siembra, sino también de su trabajo complementario como es la albañilería (obreros de la construcción). Relacionándolo con la clase de trabajo que desempeña actualmente, se observa en el caso de los que no vendieron que están conformes con lo que realizan actualmente, dicen que "es lo mejor" para ellos: siembra y albañilería. Por ello, para este campesino el terreno es un medio de trabajo (que le permite no caer completamente en el sometimiento a un capitalista por medio del salario vía obrero de la construcción), y aspira ante todo a la reproducción de su fuerza de trabajo y a la de su familia. En tales condiciones guardar el terreno -negarse a venderlo- es parte "de una lógica social de gestión de su patrimonio productivo" (Topalov), que en última instancia servirá como bien de consumo para ser habitado como herencia por sus descendientes. Entonces, no venden de acuerdo a la lógica del capital.

c) En cambio en los dos principales (grandes fraccionadores), vemos que más adelante -en el proceso del asentamiento- conforme vayan avanzando, van a ir adquiriendo criterios más capitalistas (aunque no de un capitalismo puro), y a través de ello podrán valorizar en cierta manera su capital al realizar inversiones (antes no las realiza) en bienes raíces (terrenos, casas y locales de renta), tiendas de material para la construcción, tlapalerías, farmacias, pipas, todo lo que para ellos resulte ser más rentable según el momento. Es

to relacionándolo (con la pregunta cómo encuentran su actual forma de vida en comparación con la de sus padres) la mayoría de los grandes fraccionadores se jactan de su situación actual de la cual afirman ser desahogada y mucho mejor que la de sus padres. Entonces tenemos que a los grandes fraccionadores (a los dos más grandes) les interesa hacer dinero de la manera más fácil y rápida, se observa - que en el inicio de la venta -1972,1973- arrastrará a aquellos que tienen una visión y ambición desmedida; se dará una venta masiva, - una arrebatanga tremenda y la compra a pequeños propietarios familiares, amigos o vecinos, de más extensión de tierra con el fin de fraccionarla; por lo tanto son elementos introductores de un cierto capitalismo en las colonias. Reciben rentas diferenciales, aunque primeramente cuando le compran a los pequeños propietarios su predio, es netamente en busca de una renta absoluta, posteriormente será netamente diferencial.

6. Futuro y actividad.

1°). En cuanto a si son estos agentes económicos los que van a continuar operando en la forma que lo han venido haciendo hasta el momento en la ciudad de México, vemos que una parte de los fraccionadores dinámicos (los que venden rápido con el fin de lograr lo más pronto posible su acumulación), serán los que continúen; el resto - pasará a otras esferas (tales como tener sus tiendas, pipas, taxis, etcétera) ya no reproduciéndose como fraccionadores "clandestinos", esta fracción ya desempeñó (cumplió) un papel y continuarán como cualquier padre de familia.

2°). Y son aquellos fraccionadores que cuentan todavía con lo-

tes en SMT y otras zonas cercanas al Municipio de Los Reyes la Paz, los que van a seguir estableciendo la dinámica en el proceso de urbanización, básicamente en el Estado de México habiendo tierra de pequeña propiedad y ejidal o comunal, y dentro del Distrito Federal en zonas ejidales o comunales no urbanizadas por el momento, o en colonias semipobladas donde se combinen venta de lotes con cobro de mensualidades.

3°). La fracción que continúe, muy probablemente estará ligada a funcionarios a través de los lazos y nexos que han establecido y establecerá a lo largo de su labor como fraccionador "clandestino" y de su participación política.

7. Ahora bien, como nuestro problema no se acaba en los límites de SMT, sino que está determinado por el contexto (políticas urbanas, etcétera) de la ciudad de México, debemos verlo en su totalidad, por ello, en cuanto a la fracción que continúe, su futuro estará determinado por las políticas urbanas que se lleven a cabo según los intereses de clase dominante, aunque por el momento está fuera del alcance del gobierno solucionar el problema de la vivienda, se observa una tendencia hacia la ocupación irregular del suelo como manera "normal" de crecimiento de la metrópoli (se robustece la tesis de Alfonso Iracheta*); vemos que el capital inmobiliario fraccionador ilegal o legal, se ha transformado en urbanizador de emergencia. Lo cual traerá consigo una lucha por acaparar zonas de venta entre el capital inmobiliario y el fraccionador "clandestino". El primero apoyado, promovido o dirigido (como se vió en el caso de la Delegación de Iztapalapa vía el Delegado quien pensaba "comprar" las áreas que aún queda-

(*) Ver pág.106 de este trabajo.

ban en SMT) por funcionarios menores del aparato de Estado.

Pero en lo que se refiere a su relación global como fraccionador "clandestino", ante el aparato político-administrativo del Estado, se observa una situación ambigua y contradictoria. Los apoyos de las autoridades estarán bien definidos para cada bloque de fraccionadores sean grandes, medianos, pequeños o los que no vendieron, esta afinidad se continuará en proyectos y acciones tomadas en torno a la regularización de la tenencia de la tierra. De esto se puede concluir, que el hecho de apoyar o no a los fraccionadores "clandestinos" dependerá del grado en que se encuentren involucrados los intereses económicos directos de las autoridades del aparato político-administrativo del Estado. Pero también el interés político mueve a las autoridades, dado el aumento de sus funciones delegacionales tanto políticas como de la tenencia de la tierra y del gasto público. La intervención por parte de algunas Dependencias del gobierno encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra, resulta en detrimento de la función de los fraccionadores ya que coartan su poder económico (ejemplo Auris, Codeur, Corett). Por ello se observa la participación en proyectos de regularización bien específica y diferente, de acuerdo a lo que espera recibida cada uno de los bloques de fraccionadores.

Por una serie de cambios a nivel político y social en la sociedad mexicana (por la sobrepoblación y el crecimiento de la ciudad), se manifiesta un cambio en el papel de las autoridades ante los fraccionadores endureciendo en algunos casos su actitud, debido principalmente a que sus intereses políticos y económicos ya no tienen que ver con estos niveles cacicales, sino ya a niveles más altos, como

inmobiliarias, etcétera. Por eso la actitud del anterior Delegado de Iztapalapa, a quien le convenía (al estar ligado con una compañía constructora) actuar en defensa de "las tierras comunales de SMT", decir que se trataba de tierras comunales ante la postura del Municipio de Los Reyes la Paz de ser tierras de pequeña propiedad, le permitía poder rescatar esas tierras, poder por medio de la acción de ciertos organismos expropiarlas e indemnizarlas (cosa que no alcanzó a realizar -ni sus condominios- debido al fuerte impedimento que anteponía la falta de definición en los límites jurisdiccionales de SMT), poder hacer todo un despliegue de acciones que de otra manera no se podría.

O también las autoridades pueden decir lo contrario (que no se trata de tierras comunales), según los intereses que estén en juego, y por lo tanto declarar a dichas tierras como pequeña propiedad, -- pues como ya lo analizamos en todo un capítulo si bien existe toda una serie de pruebas contundentes de ser tierras comunales, también es cierto que dada la falta de claridad en las leyes agrarias, se puede definir en última instancia como pequeña propiedad.

Finalmente podemos decir, que así como existe CORETT, el DART, etcétera, debería existir una Secretaría de Estado que centralizara la tarea de proporcionar el acceso al suelo. Aunque cabe reconocer que esto suscitaría los consiguientes lastres burocráticos. Una Secretaría de Estado que federalice esa labor tal vez es una utopía -- pero al menos podría ser una de tantas soluciones al problema de la vivienda. Se encargaría de localizar las zonas planas y apropiadas para vivienda, lo cual sería benéfico y conveniente tanto para los que comprarían y habitarían ahí como para el propio gobierno en cuan

to a la introducción de servicios ante la reducción del gasto público en 1983. Sería un organismo que dotara de predios a los necesitados que lo solicitaran, a través de mecanismos de selección efectivos que no cayeran en el lucro o compadrazgo, mecanismos más efectivos que los del INFONAVIT (que eran sindicatos contra computadoras). Que a los habitantes se les reubicara cerca de su sitio de trabajo; y que ellos junto con el Estado (dada la reducción presupuestal) -- abrieran calles, en fin en acción conjunta se introdujeran los servicios en la zona. La tierra sería dada a nivel de usufructo (como ejidal o comunal no se podría vender ni enajenar, para impedir el acaparamiento), para que tenga derecho sobre ella el que la habite. Así como la tierra debería de ser para quien la trabaje, así el predio para quien lo habite, de lo contrario perdería sus derechos. Si esta labor la centralizara una secretaría de Estado sería más apropiado que los convenios entre fraccionadores y gobierno.

Pero mientras esto sucede, y persiste la función del fraccionador "clandestino" hay muchos aspectos todavía por estudiar. Por -- ejemplo, ¿cuáles son los factores de tipo económico, político y jurídico en el estado de México que permiten el desenvolvimiento de -- estos agentes? O establecer una comparación entre los distintos procesos de poblamiento en Ajusco, San Miguel Teotongo, Miguel Hidalgo, por ejemplo: ¿cuál es el papel de estos fraccionadores "clandestinos"? ¿cómo participan en la fundación de la colonia? (en SMT la participación de los fraccionadores fue constante y múltiple, fue un -- proceso intempestivo en el cual se empezó a poblar rápido). A cierto nivel de la lucha o a cierto nivel del proceso ¿los fraccionadores desaparecen o qué pasa con ellos?, en fin, hay desconocimiento que

superar y mucho por hacer.

Esperamos que nuestro trabajo arroje luz sobre el papel que de desempeñan estos fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de la ciudad de México, y que pueda servir, como referencia, para posteriores estudios comparativos.

A P E N D I C E

A. METODOLOGIA APLICADA.

Objetivo.- El objetivo general de nuestro trabajo fue lograr el conocimiento de las condiciones económicas, políticas y socio-culturales de un grupo de fraccionadores "clandestinos" del Municipio de Los Reyes la Paz, que fraccionaron la zona que actualmente corresponde al asentamiento denominado San Miguel Teotongo con más de 65,000 habitantes; a fin de aplicar una forma de investigación (observación intensiva y participante), sobre estos personajes que por lo regular han sido estudiados a través de los colonos o fuentes distintas a ellos sin lograr penetrar en su mundo. Y es por medio de esta convivencia lograda con ellos, que tratamos de arrojar luz sobre el papel que desempeñan como fraccionadores "clandestinos" en el proceso de urbanización de una ciudad, en este caso, de la ciudad de México.

Procedimientos.- Los tres años que duró la investigación se dividió en cuatro etapas: 1) exploratoria, tanto a nivel de investigación de documentos, archivos, periódicos y demás fuentes informativas en torno a San Miguel Teotongo; así como a nivel de la colonia en búsqueda de conexiones e informantes claves con relación a los fraccionadores "clandestinos". 2) Introducción, por un lado, al poblado de Los Reyes la Paz con asistencia sistemática a contactos claves; y por otro, a autoridades del Municipio y de la Delegación mediante la asistencia continua. 3) Aplicación formal del cuestionario, parte sustancial de la información obtenida a través del levantamiento de datos por medio de la aplicación de cédulas de entrevistas a fraccionadores y autoridades. 4) Vaciado de datos, verificación de los mismos (en algunos casos remitirse de nuevo a los entrevistados) y análisis de la información dentro del marco teórico concerniente

a este tipo de agente urbano (tanto a nivel de México, como latino-americano): el fraccionador "clandestino".

En la etapa exploratoria se fue elaborando el diseño de investigación, desglosándose nuestro objetivo general en aspectos significativos de acuerdo a lo observado y que representaran a la vez - las variables de ser tomadas en consideración. Se limitó el universo de estudio, tanto de colonos de San Miguel Teotongo, como de - - fraccionadores y autoridades de dos instancias públicas. Se establecieron las fases metodológicas*: las de trabajo de campo, análisis de la información obtenida hasta ese momento para la elaboración de croquis, mapas, y cuestionarios. Desde un principio nuestro instrumento fue el diario de campo, y poco a poco se fue elaborando un -- diagrama de flujo.

La segunda etapa, la de introducción, fue la más interesante - dada la ausencia de información sobre cómo penetrar en círculos tan cerrados para llevar a cabo una observación directa, intensa y participante. La etapa anterior había permitido la elaboración de hipótesis que estaban apoyadas en resultados preliminares (sobre lo que algunos investigadores planteaban, o lo que la teoría suponía, o lo que nuestras observaciones nos decían en torno a ello), pero esta - etapa representaba la posibilidad de aplicar o no el cuestionario, según la aceptación que tuviésemos por parte del fraccionador y allegados.

Así que a principios de 1981, pensé en la necesidad de separar me** de la colonia sin romper los contactos con el fin de presentar

(*) En todo momento se mantuvo comunicación con el director y asesor de la tesis -Manuel Perló- quien sugería los movimientos a seguir.

(**) Perdón que hable en primera persona pero se me facilita para compartir la experiencia con aquellos que se lanzan solos a la investigación de campo.

me en Los Reyes, ajena a toda conexión con los habitantes de la colonia San Miguel Teotongo. Habiendo seleccionado algunos casos que resultaban ser "típicos" decidí utilizarlos como informantes claves sobre situaciones específicas, eligiendo primeramente al pionero e iniciador del fraccionamiento: fraccionador "A".

Me presenté como una estudiante de Sociología (en algunos casos tenía que explicar de qué se trataba) y ayudante de profesor en la UNAM, que iniciaba su tesis sobre el surgimiento de una colonia popular, en este caso había elegido un sitio del cerro de enfrente en donde está la colonia San Miguel Teotongo, pero sobre todo me interesaba estudiarla a través de la versión "de los que habían hecho posible el asentamiento" (en todo momento omití pronunciar delante de ellos la palabra "fraccionador"), es decir, "aquellos que representaban una solución al problema de la vivienda para personas de bajos recursos", ¿cuál era la historia del asentamiento? ¿cómo surgió? ¿quiénes fueron los que iniciaron el poblamiento? ¿qué había en ese cerro antes? en fin, ese era el tipo de preguntas que hacía en un inicio a cada uno de ellos. Siempre haciéndoles sentir lo importante y decisivos que eran para mi tesis, que sin ellos no podría yo recibirme.

Para ser sincera, diré que los antecedentes que tenía sobre estos agentes no eran nada halagadores y por lo mismo iba con cierto temor, pero a la vez dando una imagen de desconocimiento total acerca de sus actividades "clandestinas" y su historial. Mis preguntas por lo regular -en esta etapa- llevaban cierto matiz de ingenuidad, además de ser cuidadosamente preparadas con anticipación las hacía con mucho tacto a la vez que abierta completamente a toda reacción.

del personaje en cuestión. Antes de continuar en la charla estudiaba sus respuestas anteriores (tanto el tono de voz, el significado de la respuesta, como sus movimientos y reacciones físicas) lo cual me daba la pauta del tono a seguir, cuidando también de decir las palabras apropiadas a la situación y adecuadas al personaje, esto me mantenía constantemente alerta durante el encuentro. Al principio escribía poco frente a ellos o sus familiares (pero lo hacía inmediatamente al salir de la casa o local donde nos encontrábamos, ya fuera en la esquina de la calle, en el pesero o donde se pudiera, el fin era anotar antes de olvidar los detalles, las frases), ya después y conforme se fueron acostumbrando a mi presencia y trabajo, escribía casi todo delante de ellos, y cuando no lo hacía, eran ellos mismos quienes me impelían a hacerlo: "escriba, escriba con confianza señorita".

Como decía anteriormente, me presenté con el primer fraccionador con cierto temor por todo lo que se comentaba en la colonia: sus atropellos, abusos, en fin. Así que la verdad yo me lo esperaba grande, cuadrado, con sombrero, bigote, canas y pistola. Es bajito, - compleción regular, canoso y como de cuarenta y tantos años, sin bigote, tranquilo y reposado; cuando lo conocí, él vestía de guayabera blanca y pantalón azul claro. Su mujer es grandota, morenita, -- con unos brazotes así de anchos, de hablar rápido y muy lista, con muchos dientitos chiquitos, blanquísimos y de boca grande; estudiante de Leyes en la UNAM. Sus hijos, corteses pero sumisos ante el padre. La casa es grande pero parece vecindad el sitio. No tiene muebles lujosos, son pocos y sencillos. Su esposa es la que lee mucho, y en el librero se ven algunas novelas, enciclopedias, Sociología -

de Chinoy, etcétera. Este fraccionador, en un inicio trató de hacerme desistir de la entrevista dejándome plantada o esperándolo en ocasiones hasta cuatro horas que fue el tope máximo, y viendo mi perseverancia y paciencia, aceptó. Logrando establecer una buena relación con él y su familia, siendo él el elemento clave que me introdujo con algunos de los fraccionadores grandes y difíciles de penetrar, me presentó con las autoridades principales del municipio -amigos y enemigos de él-, así como el cúmulo de información que me proporcionó además del acceso a su archivo personal.

Otro de los personajes que me causó honda impresión, fue el fraccionador "C" un tipo rechonchito, que cuando lo conocí él portaba camisa acapulqueña (floreada), remangada, y pantalón negro. Pelo negrísimo, bastante lacio y grueso; manos morenas, regordetas y partidas (como todo campesino) por el tiempo, con un gran anillo de oro. Ojos bovinos que me escudriñaban a cada rato cerrándose hasta llegar a ranura de alcancía. Bajito de estatura, amplia cara y en el trato un poco tímido de su ignorancia. Con el tiempo me di cuenta que es de esas personas que pueden lambisconear pero a la vez --arrasar con su enemigo, o comprar autoridades. Le gusta comer bien y mucho. Es muy fiestero y por lo mismo gasta grandes sumas, pero son oportunidades para sacar provecho. Tiene una boca así de grande y siempre trae una sonrisa medio mustia. El y sus hijos no abren --los ojos, sino que ven entre rendijas, de soslayo y a la expectativa. También él y sus hijos fueron los fraccionadores más desconfiados que conocí para la investigación. Y es con este fraccionador con el único que tuve problemas, que así como llegó a ofrecerme un millón de pesos por ayudarles a lograr que la regularización de la te-

nencia de la tierra en SMT fuera a su favor, así también me amenazó de muerte cuando yo torpemente sin medir el alcance de las preguntas me adelanté a hacerlas sin esperar a que con el tiempo llegara la -- ocasión de poder plantearlas sin causa, reticencia o sospecha (se trata de preguntas del bloque económico del cuestionario formal, se verá más adelante).

Sin embargo, a excepción de este caso (y que fue casi al final de los tres años que mantuve contacto con la mayoría de los fraccionadores seleccionados), mis relaciones con los fraccionadores llegaron a ser óptimas permitiéndome convivir con ellos en fiestas, cumpleaños, compartiendo su mesa, llevándome a recorrer la colonia y mostrándome cada uno de los parajes (nombre, dueño y problemas), acceso a reuniones cerradas, invitaciones a eventos políticos del PRI, en fin, y en ocasiones (que fueron varias) cuando el evento o la entrevista terminaban ya tarde (y dada la distancia desde Los Reyes - la Paz hasta Contreras) se me permitía quedarme con su familia a pasar la noche.

Claro que para llegar a ello, se tuvo que ir reforzando la confianza ganada en el transcurso del tiempo; primero fue la conexión con los seleccionados, a los mismos que se les fue preparando para ganarme su absoluta confianza y disposición (a un cuestionario tan largo como fue el formal), que en algunos casos se logró en un par de meses, pero en el caso del fraccionador "A" me llevó cerca de un año con un contacto constante, manteniendo la relación a través de visitas frecuentes o llamadas por teléfono (ya fuese para hacer cita o simplemente saludarlo, o que él me llamara -a todos días mi teléfono y dirección- para cancelar o posponer la entrevista, o para invitar-

me a algún evento). Así se les fue preparando por medio de entrevistas informales y generales donde se obtenían datos importantes, y se les iba preparando (entrenando) para una entrevista más formal, obteniendo así su colaboración para la futura entrevista.

En la mayoría de los casos, el hecho de tener los fraccionadores hijas o padres ya grandes, me permitió penetrar al núcleo familiar a través de esas relaciones.

He de mencionar que dos casos fueron muy especiales, el del fraccionador "B" y el del fraccionador "F". Con el primero, sucede que a diario y por costumbre, después de las 10 de la mañana empieza a tomar pulque solo o en "curados", cuando teníamos las entrevistas que por lo regular las concedía de 4 a 8 p. m. ó de 6 a 9 p. m. - ya para entonces se encontraba bastante "encarrerado", jactándose de que ése era su "estado natural"; y se resistía a hablar mientras yo no lo acompañara aunque fuera con una cerveza, además de sus insinuaciones fuera de mi ámbito profesional. Así que como estrategia metodológica me hice acompañar en las siguientes ocasiones de un familiar que inspirara respeto. Lo cual facilitó las entrevistas además de deshacer toda reticencia por parte del fraccionador hacia algunas preguntas, "soltándose" en ocasiones para hablar de asuntos bastante delicados que de otra manera creo que jamás lo habría hecho. En el segundo caso, se trataba de un Licenciado oriundo del Distrito Federal que tenía su despacho de bienes raíces en la Colonia Roma; ahí sí fue necesario recurrir a ciertas artimañas tales como llevar a un compañero de la Universidad y presentarnos como recién casados que deseábamos adquirir un terreno y que, como trabajadores del Colegio de Ciencias y Humanidades teníamos la posibilidad de solicitar nuestro cam-

bio a otro plantel, así que deseábamos saber en qué sitios tenían lotes disponibles y a qué precio. El fraccionador en cuestión empezó por mostrarnos lotes en la zona de Zaragoza, a lo cual le sugerimos un sitio más agradable y tranquilo, entonces nos mostró los de Xochimilco no sin antes mencionar que se trataba de lotes para residencias de personas de altos recursos. En fin nos mostró otros más accesibles hasta llegar a los de San Miguel Teotongo. Ahí nos gustó "porque se encontraba relativamente cerca de un plantel del CCH", así que nos proporcionó toda la información al respecto.

Por otro lado, había un fraccionador muy especial que siempre se escabullía en cuanto me veía entrar al local de la Pequeña Propiedad, o en cuanto yo trataba de entablar alguna plática con él, huía. Así que opté por no presionarlo, y si bien no logré incluirlo en la muestra de mis entrevistados, sí obtuve de él al menos una foto - aérea de cómo se encontraba el cerro en 1970 antes de la formación de San Miguel Teotongo.

En esta etapa, también se inició el acceso a funcionarios públicos, autoridades del Municipio y de la Delegación de Iztapalapa, también con el fin de irme introduciendo obteniendo datos importantes, y preparando el momento de aplicar el cuestionario formal a estos personajes de la política.

He de confesar que el hecho de ser mujer me permitía un fácil acceso a los entrevistados, pero también he de mencionar los obstáculos que tuve que superar por mi sexo, puesto que en la mayoría de los casos se trataba de nexos con hombres y por lo tanto las demás mujeres, sus esposas, desconfiaban de mí, así que tuve que recurrir en algunas ocasiones a dejar las cosas muy claras o a ciertos deta-

lles que dejaban entrever que mi labor era enteramente profesional y que por lo mismo merecía respeto en cuanto a mi carrera universitaria. Estas aclaraciones tuve que manifestarlas con frecuencia tanto para colonos y esposas, fraccionadores y esposas como para funcionarios públicos; todo ello por mi situación de mujer soltera, que por lo regular asistía sola a los compromisos desde muy temprano (me daban citas en ocasiones a las 7 de la mañana), hasta muy tarde se me veía con alguno de ellos y "sola por aquellos rumbos".

Por eso fue muy importante proporcionarles el número de teléfono de mi familia, mi domicilio y la presencia en Los Reyes del familiar que en ocasiones me acompañaba (en mi caso no encontré persona más adecuada, pero pudo haber sido un hermano, o tal vez un amigo, la verdad no sé si hubiera funcionado igual).

Algo decisivo en el éxito de la entrevista era la presentación: quién era el que me presentaba o de parte de quién iba, el ser puntual, el vestir ropa sencilla y adecuada a la ocasión y al personaje. Por eso en mi agenda de trabajo, trataba de juntar en el mismo día entrevistas a personajes similares, por ejemplo: a funcionarios, o a grandes fraccionadores, o a fraccionadores pequeños, o a los que no vendieron, o a los colonos de San Miguel Teotongo; para aprovechar la "vestimenta". Por ejemplo no iba igualmente vestida cuando me presentaba ante el subdirector de la Tenencia de la Tierra en oficinas lujosas, que cuando iba a ver al fraccionador "K" que no vendió y que trabajaba de albañil o que sembraba en el ejido de San Isidro y hasta allá iba a buscarlo (y que a insistencia de él, ya que pertenecían él y sus hijos a un grupo de lectores de la Biblia, asistí a algunas de sus reuniones). O que tenía que estar detrás del mostrador

de la panadería de la fraccionadora "H" para poder conversar con -- ella mientras despachaba el pan, porque era una persona muy ocupada. O la asistencia a fiestas en Los Reyes, como invitada de honor: "la señorita es maestra en la Universidad, y nos anda estudiando por haberles dado casa a los de allá enfrente" (se referían a SMT que se localiza en un cerro frente al poblado de Los Reyes). O me presentaban a algún invitado importante, "mire Liq (sic), la maestra es Socióloga y eso es muy importante, para nosotros ¿verdad?, ya fue al local (del PRI) y está muy impresionada por lo que hacemos, ya le dije que eso no es nada; por eso quiero que usted la conozca y le ayude en lo que pueda"; "mira compadrito (Presidente Municipal) te voy a pedir un favor, aquí la maestra está estudiando cómo estuvo lo de -- San Miguel, dale información que alcabo tú sabes, enséñale el planote que tienes ahí en la pared".

En mi caso tuvo mucho que ver la manera en que trataba a las personas, con amabilidad y cortesía trataba de acoplarme a sus costumbres. Cuando era preciso, tratándose de una persona ya de edad y respetada en el pueblo, empleaba el "Don" o "Doña" (antes del nombre) -- tan usuales ahí, en un sitio donde las tradiciones pesan sobre la población, donde el día 6 de enero es la gran fiesta de Los Reyes (los Reyes Magos que tienen en la Iglesia); donde los hijos le hablan de "usted" a los padres y les saludan con una reverencia que hacen al inclinarse a besarles la mano (trátese del papá, la abuela, etcétera).

Ahora bien, no todo fue siempre miel, también tuve que saber salir avante de situaciones nada gratas y no precisamente por culpa -- mía, sino por problemas en la vida cotidiana de los entrevistados. -- En cierta ocasión me tocó presenciar cómo cesaban a todo el personal

jurídico en la Delegación de Iztapalapa por órdenes de Hank González ya que una hora después se presentaría el Presidente de la República a inaugurar el cine-auditorio Quetzalcóatl. O que un grupo -- (en el cual yo iba) de colonos disidentes que estaban del lado de los piperos y que trataron de linchar al líder en ese entonces de la Asociación de Colonos -felizmente no lo encontraron-, pero pasé momentos sumamente embarazosos. O la ocasión, cuando atravecé la milpa crecida para ir de Los Reyes a San Miguel y tuve que recurrir a la velocidad de las piernas para eludir un intento de robo o violación. En fin, existen algunas anécdotas al respecto, también registradas en mi diario de campo.

La tercera etapa que fue la aplicación del cuestionario formal, se realizó del mes de abril de 1982 hasta finales del mes de noviembre del mismo año. Fueron nueve meses de intenso trabajo con entrevistas diarias (a veces una o dos el mismo día), con duración en ocasiones de hasta cuatro horas seguidas. Después de la etapa anterior de introducción en la cual fui delimitando mi universo de estudio, que me sirvió para descubrir las formas de existencia de los procesos del universo, y desentrañar sus conexiones internas y externas; ahora en esta etapa, era preciso profundizar los conocimientos en torno a estos agentes y descubrir nuevas relaciones o nexos con otros procesos o políticas consideradas hasta entonces como independientes.

Como mencioné en un inicio, mi investigación principió a finales de 1980 y terminó a finales de 1983. Se puede decir que fue a lo largo de tres años que se contactó a los personajes citados, llevando a cabo entrevistas múltiples informales empleando las técnicas --

de la interview repetida (panels, de acuerdo a Maurice Duverger), - interview a líderes, interview libre, todas preparadas cuidadosamente como un cuestionario, los temas abordados fueron clasificados y - definidos con anticipación; pero las preguntas no fueron redactadas sino que quedaban determinadas por el propio desarrollo de la entrevista. Se recurrió a los líderes porque sólo ellos han tenido conocimiento de ciertos hechos, y sólo ellos pueden informar sobre los mismos, constituyendo una información de extremo valor^{*}. Fue hasta el mes de abril de 1982, cuando se creyó pertinente aplicar formalmente los cuestionarios elaborados para tal efecto: cuestionario "A" para fraccionadores con 170 preguntas; cuestionario "B" para autoridades, funcionarios públicos, con 64 preguntas (que a la mera hora se redujo a 35 dada la limitación del tiempo y la necesidad de ser aplicado este cuestionario en una sola entrevista).

Las preguntas del cuestionario "A" fueron ordenadas de tal forma que se pudiera ir preparando al entrevistado, irlo motivando a colaborar y contestar las diferentes preguntas del cuestionario como unidad, empezando por preguntas sencillas tales como: de dónde es -- originario; ocupación del padre, de los hijos, a qué edad empezó a trabajar, etcétera; más adelante se van presentando y delineando preguntas más personales en cuanto a su participación política, su situación socioeconómica, y su sentir ideológico en relación a su labor como fraccionador. Los cuestionarios no se les daban a ellos para -- que los contestaran, sino que se les leía (suavizando algunas preguntas de acuerdo a la reacción del entrevistado, suprimiendo algunas -- para hacerlas al final o en otra ocasión, o aclarando la pregunta), y uno ya anotaba la respuesta que fuese dada. Por la misma extensión

(*) Información que siempre fue confrontada con la obtenida en archivos y la de los otros informantes. Por ello, las entrevistas múltiples.

del cuestionario no se podía llevar a cabo todo en una sola sesión - - (que duraba mínimo una hora, máximo 3 ó 4), se requerían de menos dos sesiones, y otra más después de cotejar la información, se trataba de entrevistas subsecuentes para precisar las respuestas sobre todo para completar las que de alguna manera al entrevistado no se le habían hecho por considerarlo inconveniente en ese momento, o porque el estado de ánimo del sujeto no se prestaba, o porque su respuesta había sido tangencial ya sea evadiendo la respuesta o soslayándola.

Ahora bien, el cuestionario fue elaborado teniendo en cuenta la importancia de ciertas preguntas sobre todo políticas y económicas -- que se distribuyeron a lo largo del mismo con la mira de no atosigar con ellas al informante: se fueron introduciendo después de preguntas "tranquilas" con el fin de suavizarlas, todo ello subordinado a la división en su orden lógico del cuestionario con el objeto de no romper el hilo y el ritmo de la entrevista.

El día elegido para empezar a aplicar el cuestionario dirigido, no se iniciaba inmediatamente éste, sino que se creaba primero una atmósfera agradable y de confianza permitiéndole al entrevistado disertar algunos minutos, y paso seguido se le llevaba a concentrarse en el exacto contenido de las preguntas.

Se descartó el camino de las preguntas cerradas por la desventaja intrínseca que poseen de alternativas limitadas que forzan al entrevistado a elegir alguna de esas categorías, impidiendo una clasificación más amplia. Por ello se eligieron las preguntas abiertas tanto en el "pre-test" con el fin de conocer las posibles categorías de respuestas, como también en el estudio final para obtener así un análisis más profundo.

En algunas ocasiones fue preciso no leer la pregunta tal y como aparecía en el cuestionario (aunque creemos que los ítems fueron formulados en lenguaje simple, claro y directo), sino modificándola y adaptándola a un lenguaje más accesible para el entrevistado sobre todo a personas sin estudios o rapidez de entendimiento (fraccionador "K" y fraccionador "J"), ampliando así la comprensión y el compromiso de contestar por parte del individuo, lográndose un mejor ambiente para la entrevista. Se hizo uso de preguntas encadenadas con el objeto de obtener un conocimiento más profundo de la situación, y al mismo tiempo se forzaba al entrevistado a clarificar su posición, consiguiendo con ello un refinamiento en la respuesta a la vez de cubrir la parte más esencial referente a la opinión requerida.

A lo largo del cuestionario se evitaron los saltos bruscos y se pasó -lo más suavemente posible- de un marco de referencia a otro, agrupando las preguntas de modo de formar un bloque o batería, existiendo una progresión lógica en la entrevista. Dejando las preguntas cruciales o estratégicas a la mitad del cuestionario y de ahí en adelante, terminando éste con unas cuantas preguntas en torno al conflicto de los límites jurisdiccionales de SMT, con el fin de dejar satisfecho y tranquilo al entrevistado, y sobre todo con la satisfacción de haber colaborado en una labor tan importante como era esta investigación para poder obtener un título universitario.

En la cuarta y última etapa fue el vaciado de datos, la verificación de los mismos a través de los datos obtenidos en otras entrevistas al mismo personaje o a sus familiares, amigos o enemigos; y el análisis de la información dentro del marco teórico concerniente a este tipo de agente urbano: el fraccionador "clandestino".

La verificación de los datos se pudo realizar dado el número de entrevistados: colonos de SMT = 22; líderes de colonos = 2; colonos - promotores ("corredores") de fraccionadores = 2; funcionarios públicos tales como Secretario Particular del Delegado de Iztapalapa, Subdelegado jurídico y de gobierno de Iztapalapa, Obras Públicas del Municipio de Los Reyes la Paz, CCI, Síndico, Comisario Ejidal, Regidor, etcétera = 13; familiares de fraccionadores y otros fraccionadores = 22 fraccionadores encuestados = 13; haciendo un total de 74 entrevistas. Se llenaron dos cuadernos de diarios de campo, se elaboró una agenda de trabajo, un archivo de documentos, notas y fichas de cada uno de los trece entrevistados fraccionadores y de cinco funcionarios públicos finalmente encuestados.

En cuanto al aspecto de la codificación de esta información, se empleó como instrumento relevante el cuestionario estructurado, teniendo como objetivo la elaboración de los datos manualmente con el propósito de resumirlos de manera tal que pudiesen ser tabulados y contados, utilizando la presentación gráfica de los mismos como resultado final del procesamiento de información estadística.

Se trabajó arduamente en la categorización de los datos con el fin de hacer posible su ulterior interpretación. En cuanto a las nomenclaturas tratamos de que fueran lo más completas sin llegar a exceso (por lo regular de 4 ó 5 hasta 6 rubros para cada serie de respuestas a una pregunta), y creemos que lo suficientemente clara y precisa.

Las categorías empleadas me parecieron relevantes de acuerdo a los fines de la investigación, y para su establecimiento se siguieron las tres reglas fundamentales consideradas por Seltitz "deben derivar de un principio simple de clasificación, es decir, deben ser exhaust.

vas, tiene que ser posible colocar cada respuesta dentro de alguna de las categorías en que se haya dividida la pregunta, y las diversas categorías correspondientes a la misma pregunta deben ser mutuamente excluyentes, de manera que no sea posible colocar una respuesta dada en más de una categoría". En algunas ocasiones acerca de las cuales no se pudo obtener información, se empleó para su codificación la forma habitual "sin dato". También se hizo uso de la categoría "otras respuestas" sobre todo en casos donde no se pudo codificar la respuesta dentro de las categorías establecidas; afortunadamente solo fueron dos casos donde se empleó (cuadros 3.1 y 3.27) y como el número de respuestas que entraron en esta categoría fue mínimo, resultó por lo mismo innecesario crear una nueva categoría para cotejar los datos.

De 14 series que teníamos en un principio, quedaron 13 distribuidas en temas; de 61 cuadros iniciales quedaron 47 desechándose en total 14 ya que se trataba de datos que no decían gran cosa*, o no nos proporcionaban regularidades o tendencias significativas, por ejemplo: con relación al número de hijos se observaba que los grandes fraccionadores por lo general tuvieron más número de hijos (de 4 a 10) que los pequeños (de 2 a 8) o los que no vendieron (de 1 a 8), lo anterior creemos no nos dice nada con relación a nada. Otro dato desechado fue con respecto a la edad: a excepción de los fraccionadores que no vendieron y que tienen 31 y 38 años de edad, el resto se localiza entre los 43 y los 63 años; se observa que son mayores los grandes fraccionadores (entre los 46 y los 60 años) siendo el más joven de ellos el fraccionador "A". Otro dato no incluido en la serie

(*) Las diferencias apreciadas no nos parecieron estadísticamente significativas.

de cuadros, es uno que se queda en dato curioso: los que en el desarrollo de la colonia se irán transformando de pequeños en medianos y grandes fraccionadores, comenzaron a trabajar desde temprana edad, 8, 10, 12 años; los que se quedaron en pequeños fraccionadores comenzaron a trabajar de 11, 15, 18 años; y los que no vendieron (ya sea porque no alcanzaron a vender o porque ese no era su objetivo) comenzaron de 9, 14 y 16 años. También se eliminó este cuadro debido a que no proporcionaba una conclusión significativa.

En la tarea de tabulación de datos, se construyeron cuadros tridimensionales, algunos realizados de la mejor manera posible incluyendo de cuatro a nueve variables distintas; sólo hay dos cuadros bidimensionales: el 3.39 y el 3.46; y algunos datos que requirieron otra presentación, como son: cuadro de tipología y clasificación de los fraccionadores 3.15, inversión realizada 3.22, y cuadro de nexos 3.30.

Finalmente, dentro de las técnicas aplicadas se hizo uso de: gráficas; mapas geográficos, análisis a través de correlaciones que nos llevó a la comparación de dos o de varias series de medidas de carácter cuantificable; y análisis a través de asociaciones, estableciendo la comparación entre dos, o entre varias series de carácter no medible, de carácter cualitativo (posición política, ideología, etcétera) pero se pudo medir por el número de individuos que presentaban la misma posición, por ejemplo, convirtiéndose el dato en este caso en cuantitativo.

Consideraciones finales.- En cuanto a la técnica de las entrevistas puedo decir que se trata de un arte difícil, que sólo con información

previa y veraz del personaje, además de predisposición y tacto pueden llevarlo a buen fin. Y esto lo verifiqué con el fraccionador -- "B", con quien tardé un año para verlo y que me concediera cita para "una plática" que se prolongó en varias entrevistas. Resulta que subvaloré a este personaje y no desperté por parte de él ningún interés hacia mi trabajo, sino que al contrario reaccionó con hostilidad no esperada y me echó de mala manera: "Ahora no tengo tiempo; venga el miércoles a las 8 de la mañana. Si quiere venir, y si no, no venga. Que a mí ni me interesa y a usted creo que tampoco le importa. Así que váyase". Le dí las gracias y no asistí. Eso ocurrió el 27 de -- abril de 1981, y fue hasta el 27 de agosto de 1982 cuando de nuevo me presenté ante él sin recordar aquel incidente y como si fuese la primera vez que nos veíamos, me presenté con una nueva actitud y en su casa en Los Reyes la Paz (y no en su negocio de tlapalería en San Miguel Teotongo, como la anterior ocasión), logrando convencerlo del interés que él despertaba en mí y que su colaboración era decisiva -- en mis estudios universitarios. Confieso que para esta ocasión ya -- contaba con referencias --de fuentes directas-- de lo presumido, cretino y conquistador de mujeres que él era; así que empleé un poco de -- súplica y "sutil coquetería" en mis palabras, cosa que dió resultado, y no como la vez anterior que me presenté, en primera, en un -- terreno peligroso para él como es San Miguel Teotongo; en segunda, -- hablé con la autoridad que me concedía ser una investigadora universitaria. Aquí aprendí el valor que tiene la humildad en ciertos casos, y el ubicar a los personajes en su feudo, en su guarida, en don de ellos se sienten seguros y no intimidados.

Cuando leí el siguiente escrito, se confirmó mi experiencia, se

trata de García Márquez: "...las entrevistas son como el amor: se necesitan por lo menos dos personas para hacerlas, y sólo salen bien si esas dos personas se quieren. De lo contrario, el resultado será un sartal de preguntas y respuestas de las cuales puede salir un hijo en el peor de los casos, pero jamás saldrá un buen recuerdo".*

En dos ocasiones el fraccionador "B" no se mostró cordial al contestarme, por ejemplo ante preguntas de índole económica, a las que respondió con insolencia: "y éso a usted qué le importa?". Haciéndome la desentendida, con amabilidad traté de hacerle ver que me parecían de gran interés para conocer "su estrategia de excelente administrador", a lo cual no le quedó más salida, por ejemplo, que hacer -- alarde de sus argucias utilizadas para hacerse de terrenos.

También existieron momentos en que tuve que modificar la técnica de la entrevista, y esto sucedió con el fraccionador "A" quien por lo regular se escabecía, hasta que en la última entrevista (más no última ocasión de vernos, sino que nuestra relación continuó al igual - que con los demás fraccionadores hasta nuestros días), después de cotejar mis notas y el cuestionario formal, hacía falta concretizar varias respuestas, así que cambié un poco mi actuación y emplee el tomo de reportera: no le di tiempo de rehusarse, las preguntas fueron directas y concretas, en cierto grado coercitivas orillándolo a contestarlas; en cuanto él trataba de esquivarlas, de escurrirse por la tangente, lo interrumpía con audacia "sí, pero, acerca de los lotes... centrándolo de nuevo en la pregunta. En esta ocasión no le di tiempo de que pesara las preguntas, y le arranqué por fin la información. - De hecho, me había aprovechado de nuestra "amistad" y sobre todo del

(*) Apareció en la Revista Procesos Núm. 312, 25 de oct., 1982, pág. 47.

conocimiento que fui adquiriendo acerca de sus reacciones.

Para estos fraccionadores entrevistados, sentí la necesidad de conservar su anonimato* por respeto a la amistad que en algunos casos se logró estrechar, y sobre todo por ética. De hecho, al respecto, en la mayoría de los casos aceptaron las entrevistas y relación informal (fiestas, reuniones, presentaciones) conmigo porque esperaban alguna cosa de mí: solucionar la regularización de la tenencia de la tierra, rescatar las áreas expropiadas por los colonos, mi presencia en reuniones o ante alguna autoridad, mi investigación que les permitiría conocer más acerca de Los Reyes la Paz, fotos aéreas de San Miguel Teotongo de 1981 en heliográficas que les obsequié a algunos de ellos; en fin, se puede decir que esperaban de mí y yo de ellos. En mis relaciones con los entrevistados que me eran útiles, mantuve siempre reserva y discreción puesto que trataba con grupos antagónicos entre sí, ya fuese entre los mismos fraccionadores o entre fraccionadores y colonos, manteniendo en secreto la información que obtenía de los diferentes bandos. Se habla de ética, pero más bien resulta necesario hablar de una posición política de la cual uno no se puede desligar, y que en el caso de mis contactos con los colonos me vi en la necesidad de disfrazarme cuando los visitaba o de llegar a la colonia cuando oscurecía, con el fin de no despertar sospechas con mis otros interlocutores.

El penetrar en el poblado de Los Reyes la Paz, para mí fue el momento de una gran prueba. Trataba de ver y saber todo lo referente al fraccionamiento de San Miguel Teotongo, al tipo de propiedad y te

(*) Aunque la mayoría de los nombres de ellos -sobre todo de los grandes y algunos pequeños fraccionadores- son del dominio público local.

(**) Con los cuales desde un inicio estreché un compromiso político que perdura hasta nuestros días.

nencia del suelo; sostuve decenas de charlas, tomaba notas. Continuamente recurría a mis notas del diario de campo, a las conversaciones ahí registradas; volvía a ordenarlas, y así poco a poco fui vislumbrando con toda claridad las imágenes de los principales agentes que hicieron posible ese asentamiento, de su forma de vida, su modus vivendi, sus familiares, sus nexos, sus empleados. De acuerdo a lo que arrojaban mis apuntes, hacía nuevas entrevistas y búsquedas puesto que no podía confiar en la objetividad de mis interlocutores, de quienes varias veces intuí que la memoria les engañaba, o tergiversaban los hechos; entonces me remitía a los archivos personales de dos de ellos, a la tesis de Bernardo Navarro y Pedro Moctezuma, a los archivos del poblado (sobre todo en Prensa del Municipio de Los Reyes la Paz, que llegó a cubrir algunas noticias de San Miguel Teotongo en sus inicios), etcétera.

El resto de los detalles de mi labor, lo denominaría como búsqueda de un mundo desconocido: el del fraccionador "clandestino", así que buena parte de este material (cap. 2, Historia a través de la voz de los protagonistas), representa un registro documental en el que aparezco solamente como oyente y cronista. En gran parte es una historia hecha de testimonios, en la que se trató de fundir la investigación documental y teórica con la visión periodística que pudiera describir la atmósfera, el comportamiento y las causas que en un momento dado impulsaron a estos sujetos a convertirse en fraccionadores "clandestinos". Por último se pretendía en este trabajo, dejar hablar a los protagonistas e ilustrar mediante su lenguaje el mundo con el que se identifican. Por ello fue de vital importancia no hacer uso de la grabadora para las entrevistas, por un lado, porque ante

ella se inhiben o no se da la frescura y fluidez de una charla improvisada; por otro, me permitía estar al tanto de mis notas. Además -- ellos se sentían menos presionados y, a la vez, personajes importantes ante quien tomaba nota de sus respuestas. En algunos casos se -- mostraron extrovertidos y alegres (fraccionador "B", fraccionador "E" y fraccionador "J"), estos dos últimos hicieron esfuerzos para -- que yo me sintiera a gusto, esperando con impaciencia a que les preguntara cualquier cosa.

Lo anterior también queda confirmado por la experiencia de García Márquez: "Un buen entrevistador, a mi modo de ver, debe ser capaz de sostener con su entrevistado una conversación fluida y de reproducir luego la esencia de ella a partir de unas notas muy breves. El resultado no será literal, por supuesto, pero creo que será más fiel, y -- sobre todo más humano, como lo fue durante tantos años de buen periodismo antes de ese invento luciferino que lleva el nombre abominable de magnetofón^{*}. Ahora en cambio, uno tiene la impresión de que el entrevistador no está oyendo lo que se dice, ni le importa, porque -- cree que la grabadora lo oye todo. Y se equivoca: no oye los latidos del corazón, que es lo que más vale en una entrevista. No se crea, -- sin embargo, que estas desdichas me alegran. Al contrario: al cabo de tantos años de frustraciones, uno sigue esperando en el fondo de su alma que llegue por fin el entrevistador de su vida. Siempre como el amor"^{**}.

Finalmente puedo decir, que si bien ésta no fue mi primera expe-

(*) No por ello le resto méritos a este instrumento (de hecho anteriormente lo he utilizado pero no en esta investigación), sino que mucho depende de los personajes, la situación, el tipo de información, etcétera.

(**) Revista Proceso, op. cit., págs. 47; 49.

riencia como investigadora a nivel de entrevistas, sí ha sido la -
más rica en experiencias que me han abierto la puerta a una posibi -
lidad de investigación metodológica en las ciencias sociales.

LISTADO DE PROBLEMAS E HIPOTESIS DE INVESTIGACION

A continuación se presentan los problemas e hipótesis de trabajo que motivaron la investigación y confirmación de los mismos.

10. Problema general.

(Planteamiento central):

QUE: Queremos llegar a una caracterización general del fraccionador "clandestino", su papel en el proceso de urbanización de la -- ciudad de México.

COMO: Analizando cuál ha sido la actuación y líneas que ha seguido - en el surgimiento y expansión de la colonia, y específicamente en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

. Hipótesis principal: En base a los resultados preliminares (tanto de la observación como en las investigaciones de otros compañeros), la primera respuesta que podemos dar al problema, es que los agentes urbanos que controlan el proceso de lotificación y surgimiento de las colonias, establecidas sobre terrenos ejidales o comunales, son casi siempre los representantes de esos - núcleos agrarios.

- Éstos a su vez logran establecer una hegemonía notable de tipo cacical sobre los asuntos locales.

- A la vez se ostentan como "pequeños propietarios" de un usufructo inenajenable.

Problema particular.

Por qué han mantenido este control a pesar de que no cuentan - con una propiedad (privada) reconocida como tal; y por qué tienen capacidad para transferir el uso del suelo a los agentes - que lo solicitan?

Hip. Porque lo que les venden a los colonos es un cierto dominio -- (las autoridades no los van a molestar -en un primer momento-) sobre el control del suelo, por lo tanto lo que están vendiendo los fraccionadores es algo que se refiere a un control político e ideológico en primera instancia.

Hip. Porque el Estado legitima los fraudes que se cometen cuando - los fraccionadores "clandestinos" subdividen y venden tierras, sobre las cuales no tienen derecho (de propiedad para transferir o vender o darles otros usos distintos a los que fueron -- prescritos).

Hip. En la medida en que las capas de bajos recursos no tienen alternativa para adquirir vivienda de tipo social, y en la medida -- del crecimiento natural y de la gran migración del campo a la ciudad, el Estado permite este tipo de transacciones porque resuelve el problema de la falta de vivienda.

Hip. Existe una simbiosis económica y política entre los funcionarios directamente ligados (ejem. la fiscalización) y los fraccionadores.

Problema secundario:

Entonces ¿qué es lo que legitima al fraccionador urbano? Es decir ¿por qué están dispuestos a defender su usufructo a pesar de todo?

Hip. Porque poseen una legitimación de derecho (la herencia), legitimación ideológica más que económica, pues resultan ser algo más que negociantes, lo cual les da un carácter distinto sobre los demás fraccionadores no comuneros ni ejidatarios, sino externos al sitio.

2. Problema:

Se observa que dentro de los fraccionadores no existe una agrupación que los una a todos ¿a qué se debe ésto?

¿Existen distintas categorías dentro de los fraccionadores - - "clandestinos"? ¿o son un bloque, una unidad, son homogéneos - como sector? ¿o existen diferencias de origen, de funcionamiento, de intereses?

Hip. Sí existen distintas categorías dentro de los fraccionadores ilegales o "clandestinos", y es a través de los distintos niveles dentro de los mismos comuneros, de los ejidatarios, y hasta dentro de los agentes externos al sitio, y dentro de los -- propios colonos que posteriormente se convierten en fraccionadores.

- Existen niveles o jerarquías dentro de los mismos fraccionadores de acuerdo a la cantidad de lotes, tipo de ganancias, volumen de ventas, debido al poder político con que cuentan en -- la localidad y, fuertes ligas con funcionarios de la Delegación de Iztapalapa o del Ayuntamiento de Los Reyes la Paz. Además - de poseer influencia al interior del conjunto de los demás - - fraccionadores (encabezando algunas veces grupos de ellos), y controlando los negocios de mayor importancia en San Miguel -- Teotongo.

Problemas implícitos:

Significa ésto que ellos tienen posiciones distintas con res-- pecto a la regularización de la tenencia de la tierra y demás problemas de la colonia?

- Significa ésto que puede haber un conflicto creciente entre

los fraccionadores y hasta dónde puede llegar ello?

Línea de investigación:

Esto se puede comprobar conociendo su origen y viendo cómo son estos fraccionadores, cuáles son sus formas de operar y de organizarse.

Problema específico:

Se ha observado que en los orígenes del asentamiento, los fraccionadores se reunían para dirimir sus problemas tales como el respeto a sus respectivas zonas de venta, sus relaciones con las autoridades, sus proposiciones en torno a la promoción de servicios. Sin embargo en los últimos años se observa un gran cambio ¿a qué se debe?

Hip. Debido a que entre ellos reina cierta rivalidad y competencia, y su dispersión les ha impedido hacer frente a los reclamos de los colonos, lo cual les ha llevado a perder su reconocimiento económico, político e ideológico al interior de las colonias. Además de que se da una lucha entre ellos mismos (y en contra de los colonos) por controlar zonas o abrir nuevas áreas de ventas, lo cual les ha llevado a que se agrupen en bloques.

Problema particular:

Hasta qué punto llega esta rivalidad, es decir, si en un momento dado les conviene dejar a un lado la rivalidad por intereses comunes, ya sea ante la cuestión de los límites o ante la regularización de la tenencia de la tierra?

¿Por qué algunos de los fraccionadores se inclinan en que sea estado de México, y no que quede dentro de los límites del Distrito Federal?

Hip. Porque cuentan con cierta inserción dentro de los asuntos de Los Reyes la Paz, y por lo mismo tienen facilidad de elegir a las autoridades de esa localidad, lo cual les permite seguir controlando a la colonia San Miguel Teotongo.

2o . Problema general:

(Que se desprende del enunciado central).

Los fraccionadores "clandestinos" como agentes económicos y políticos en el proceso de urbanización de la ciudad de México.

3. Problema específico:

Se quiere saber si el fraccionador "clandestino" es un elemento que conduce a una acumulación capitalista o es un elemento retardatario del proceso del capitalismo?

Problema cruzado:

Tiene alguna relación esto con la formación de los distintos -

bloques de fraccionadores? A la mejor son las ligas políticas y no económicas (o viceversa) las que motivaron el conflicto. O a qué se debe la agrupación y formación de bloques? (Esto es para caracterizarlo).

Línea de investigación:

El conocer si ha vendido antes -o negocios que haya tenido anteriormente- me permitirá ubicar el inicio del fraccionador dentro del proceso como agente económico.

Hip. Mis observaciones me han llevado a sustentar que si bien una parte de ellos se enriquecen, además de permitir y ayudar al enriquecimiento de otros sectores que se encuentran imbuidos en el proceso de formación y expansión de la colonia, otros al contrario frenan al llevar formas que no dinamizan el proceso (formas no productivas) puesto que jamás invierten lo obtenido sino que son plenamente -las ganancias- para el consumo "suntuario", son sectores rentistas o de acumulación bancaria.

Hip. Dado que no reinvierte y no se reproduce como fraccionador en otros ámbitos de la economía, entonces las ganancias las emplea en la venta de materiales para la construcción, camiones, pipas, etc.

4. Problema específico:

Ahora bien, quiero saber qué tipo de ganancia es la que obtiene el fraccionador "clandestino" y cómo la obtiene. ¿Son rentas absolutas? ¿o diferenciales de localización?

Hip. Debido a que en las colonias no se realiza ninguna inversión inicial en deslindes y obras de urbanización (sino que serán los propios usuarios quienes realicen gran parte de este proceso), los precios de venta, o el monto obtenido por la venta, representan ganancias netas para los fraccionadores.

- Esta renta del suelo no sería posible sin la colaboración de las autoridades que permitieron la venta de lotes.

- La regularización de la tenencia de la tierra y la introducción de la infraestructura urbana básica, permite a los fraccionadores ser liberados de todo deber en cuanto a las obras de urbanización y que por lo tanto, queden sus ganancias intactas o que aumenten debido a las rentas diferenciales generadas. Así el costo de la introducción de servicios pasa a los propios colonos.

Hip. Los fraccionadores "clandestinos" no son netamente terratenientes rentistas, si bien reciben rentas absolutas -en un primer momento-, y no diferenciales debido a la incapacidad "estructural" para convertirlo en urbano, será posteriormente cuando se irán adueñando de la capitalización de las rentas diferenciales de localización, ya que la acción del fraccionador "clandestino" no es estática, sino que éste sufre una mutación de

las características del fraccionador pequeño a mediano y grande dentro del mismo desarrollo de la colonia.

Problema:

En el capitalismo el promotor inmobiliario establece sus precios de acuerdo al precio de monopolio y demás. En el caso del fraccionador "clandestino" ¿cómo se determinan sus ganancias? ¿a través de qué? ¿qué es lo que determina que el fraccionador pueda ir aumentando los precios de los lotes?

Hip. Depende de la demanda y de la competencia del número de fraccionadores, depende de la cercanía o lejanía de los puntos de la estructura urbana.

- Pero también existen mecanismos para fijar el precio que no son meramente capitalistas, como darle barato a alguien por ser su compadre (y esto con el fin político de tener un apoyo y adicto a él en la colonia que garantice el pago de los demás). Esto corresponde a otra diferencia de funcionamiento económico.

5. Problema:

Son estos agentes económicos los que van a continuar operando en la forma que lo han venido haciendo hasta el momento en la ciudad de México?

Hip. No será el total de los fraccionadores dinámicos (aquellos que les interesa que se venda rápido con el fin de hacer su acumulación lo más pronto posible), los que continúen ya que éstos pasarán a otras esferas tales como tener sus tiendas, camiones, etcétera, y no reproduciéndose como fraccionadores "clandestinos".

Hip. Aquellos fraccionadores que en San Miguel Teotongo cuentan con lotes todavía, van a seguir vendiéndolos y continuar estableciendo la dinámica en el proceso de urbanización (en esa zona o en otras zonas ejidales o comunales aledañas).

Hip. Será una fracción la que va a continuar y muy probablemente será la ligada a funcionarios (en el proceso de urbanización de la ciudad de México).

La otra fracción ya desempeñó y cumplió un papel, continuando ahora como cualquier hijo de vecino, como cualquier jefe de familia.

Problema específico:

O ya cumplieron un papel y van a desempeñar otro?

Tal vez un papel en terrenos ejidales no urbanizados hasta el momento (estos fraccionadores o no meramente los fraccionadores de San Miguel Teotongo, sino otros "clandestinos").

- O en colonias semipobladas en donde se combinen venta de lotes con cobro de mensualidades.

Hip. Esto va a estar determinado por las acciones (políticas) del Estado.

6. Problema:

Ahora bien, con respecto a la fracción que continúe, tiene futuro o desaparecerá ante las políticas urbanas con respecto a la tenencia de la tierra ¿cuál es su alcance?

Hip. Seguirán proporcionando tierra a aquellos que la soliciten ya sea en San Miguel Teotongo o en otras áreas.

Hip. O el Estado por medio de organismos (quien sabe cuales) serán los que realicen esta tarea. Es decir, el Estado tiende a centralizar esta tarea.

Hip. Perderán su reconocimiento económico, político e ideológico al interior de las colonias populares debido al avance de los movimientos sociales urbanos.

Línea de investigación:

Para esto último, es necesario registrar si se da una variación en la actitud de las autoridades del sexenio anterior y del actual, con respecto a los fraccionadores.

Problema:

Por una serie de cambios a nivel político y social en la sociedad (por la sobrepoblación y crecimiento de la ciudad), ha cambiado el papel de las autoridades ante los fraccionadores endu^{re}ciendo en algunos casos su actitud.

Hip. Las autoridades centrales tienen una actitud más dura con los fraccionadores "clandestinos" actualmente, debido a que sus intereses políticos y económicos ya no tienen que ver con estos niveles cacicales, sino a otros niveles más altos como inmobiliarias por ejemplo.

A continuación entran los siguientes problemas, problemas fuera del ámbito del fraccionador pero dentro del sistema en su conjunto (de relaciones económicas, políticas y sociales), que me sirven para ver cómo influyen al fraccionador, cómo lo determinan.

1. Conocer el papel, el lugar y las funciones que tienen los fraccionadores dentro del sistema político.
 - A qué organizaciones o sectores políticos están ligados (CNOP, CCI, PRI, etcétera) ¿Sus ligas a estos partidos es lo que les da fuerza y control en las colonias?
 - A qué aparatos de gobierno están ligados y a qué nivel?
2. Quiénes son los aliados y quiénes los enemigos de los fraccionadores

res dentro del aparato político administrativo del Estado.

3. Qué visión tienen de los fraccionadores otros agentes económicos, políticos y sociales como son los delegados, subdelegados, colonos, inmobiliarias, etcétera.
 - 4.Cuál es el papel del Estado en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra?
- Hip. El Estado funciona como liberador del suelo a través de sus organismos, para introducirlo en el mercado de bienes raíces.
- 5.Cuál es la posición de los fraccionadores frente a los colonos, a la Delegación y a la regularización?
 6. Ver la diferenciación con respecto a otros fraccionadores (Ajusco, Miguel Hidalgo, San Miguel Teotongo).

Justamente porque estos agentes no tienen un funcionamiento económico normal como otros agentes, requiero ver lo político para conocer su supervivencia. Según la hipótesis de Manuel Perló "En la ciudad de México durante 30, 40 años han subsistido una serie de agentes económicos de capitalistas atrasados, capitalistas o no capitalistas -- (tales como los fraccionadores, propietarios de inmuebles, camioneros, etcétera) que no han sido desplazados de la economía por su inserción en el aparato político de dominación". Y es que mi problema no se acaba en los límites de San Miguel Teotongo, sino que está determinado por el contexto (políticas urbanas, en fin) de la ciudad, por ello debo ubicarlo en la totalidad.

CUESTIONARIO "A".

1. Datos generales.

- 1.1. Nombre: _____
1.2. Domicilio: _____

2. Origen.

- 2.1. De dónde es originario? _____
2.2. Fue ud. comunero? _____
2.3. Ha sido ud. representante comunal? _____ ¿Dónde? _____
2.3.1. Tienen algún cargo actualmente? _____

3. Educación.

- 3.1. Qué estudios tiene? _____
3.2. Qué aspiraciones tiene ud. para sus hijos?
3.2.1. Que sean profesionistas.
3.2.2. Que sigan con el mismo negocio que ud.
3.2.3. Que sea comerciante.
3.2.4. Que sea burócrata.
3.2.5. Que sea vendedor de bienes raíces.
3.2.6. Otro. _____

4. Ocupación.

- 4.1. Cuál es o fue la ocupación de su padre? _____
4.2. Y la de los hijos de ud? _____
4.3. A qué edad empezó ud. a trabajar? _____
4.3.1. En qué? _____
4.4. Cuál ha sido el mejor trabajo que ha tenido y por qué? _____

4.5. La clase de trabajo que desempeña actualmente es el trabajo que siempre deseó tener? _____
4.5.1. En qué consiste? _____

4.5.2. Cuáles son las ventajas y desventajas que encuentra en él?

4.5.3. Cuáles son los obstáculos a los que se enfrenta en dicho trabajo?

4.6. Su actual forma de vida cómo la encuentra ud. en comparación con la de sus padres?

4.6.1. Por qué?

5. Aspectos económicos.

5.1. Ud. sembraba? _____ O qué utilidad le proporcionaban las tierras antes de venderlas?

5.1.1. Lo que sembraba, le servía para su propia subsistencia o lo vendía ud?

5.1.2. Por qué dejó de sembrar?

5.2. Por qué se deshizo de sus tierras?

5.3. La tierra pertenecía a todos los comuneros?

5.3.1. Cuántos eran?

5.3.2. Cómo le hicieron para dividirla?

5.3.3. Y para tener los papeles en orden cada uno?

5.4. Posee títulos de propiedad de tales tierras?

5.4.1. En qué Dependencia o lugar los tiene registrados?

5.5. Le compró ud. más extensión de tierra a alguno de los otros comuneros? _____ ¿O ud. le vendió a otro? _____

5.5.1. A quién?

5.5.2. Dónde le extendieron el contrato?

5.6. Vendió ud. parte de su terreno a otro fraccionador que no fuera comunero? _____

5.6.1. A quién? _____

5.6.2. Por qué? _____

5.7. Compró ud. para después vender? _____

5.8. Cómo le hizo ud. para vender (siendo terrenos comunales)? _____

5.9. En qué año inició las ventas? _____

5.9.1. Por qué hasta entonces y no antes o después? _____

5.10. Empezó solo o con ayuda, alianza, o asociados la venta de lotes? _____

5.10.1. Y después? _____

5.10.2. Procedencia de los asociados:

5.10.2.1. De Los Reyes: Funcionarios, comuneros, particulares, otros. _____

5.10.2.2. De SMT: residentes de ahí, comuneros viviendo ahí, otros. _____

5.11. Le ha ayudado ud. a vender lotes a otra persona? _____

5.12. Ha tenido ud. problemas por lfos de la tierra con otros fraccionadores? _____

5.12.1. Por qué? _____

5.13. Qué otros problemas ha tenido con los demás dueños de terrenos? _____

14. Ellos le respetaron o respetan a ud. su zona de venta? _____

15. Alguno de uds. proponía la promoción de servicios en la zona?

5.16.1. Aceptó ud. o se opuso? _____

5.16.2. Por qué? _____

17. Qué repercusiones trajo consigo (o cómo afectó) al interior de la (organización comunal) pequeña propiedad la formación de la colonia SMT? _____

18. A partir de qué se fue formando SMT? _____

19. En un principio se reunía ud. con los otros (comuneros) pequeños propietarios para ajustar o resolver sus problemas? _____

5.19.1. Y después? _____

20. Coincidían en las relaciones con las autoridades? _____

6. Cantidad de terreno que maneja.

6.1. Qué extensión abarca la parte que le corresponde de tierra? _____

6.2. Y qué extensión abarca la parte que vendió? _____

6.3. Qué medidas tenía cada lote? _____

6.4. En cuánto se diferenciaban las medidas de los lotes de ud. y los lotes de los otros fraccionadores? _____

6.5. A qué precio dió (en caso de ser extandar), _____

6.5.1. Por qué dió a ese precio el terreno y no a otro? _____

6.5.2. Estaba a la par que en otros lugares del Edo. de México o cercanos al lugar? _____

- 6.5.3. Cuál era la diferencia? _____
- 6.6. Como cuántos lotes vendió? _____
- 6.6.1. En qué época los vendió? _____
- 6.6.2. Cuántos como promedio está vendiendo en la actualidad en SMT? _____
- 6.7. Siguió utilizando la tierra donde todavía no vendía? _____
- 6.7.1. En qué? _____
- 6.8. Cómo estableció o establece el precio de venta del lote? _____
- 6.8.1. En base a qué hizo su cálculo? _____
- 6.8.2. Quién fijaba los precios en SMT? _____
- 6.9. Cómo se realizó el trato de compra venta? _____
- 6.9.1. Por qué de esa manera? _____
- 6.9.2. Le pagaron lo que ud. pedía? (terminaron?) _____
- 6.10. Le metió dinero a los terrenos que vendió? _____
- 6.10.1. En qué fue la inversión? _____
- 6.11. Anunció ud. la venta de sus lotes? _____
- 6.11.1. Por qué medio? _____
- 6.11.2. O llegaban los clientes a comprárselos a su casa? _____
- 6.12. En qué medida aumentó el precio del suelo según se iba poblando SMT? _____
- 6.12.1. Qué tipo de obras importantes se han realizado en SMT? _____
- 6.12.2. La introducción de algún servicio público (escuela, luz etc.) aumentaba el precio del suelo? _____
- 6.12.3. Debido a qué cambia el precio del suelo? (es por la oferta y la demanda, o porque es muy solicitada la tierra?) _____
- 6.13. Las tierras que ud. vendió correspondían al Edo. de México, o la Delegación de Ist.? _____

6.14. Cuando vendió, además del lote que otra cosa le proporcionaba a la gente? (cédula de empadronamiento para el impuesto predial, escrituras o licencia para construir) _____

6.14.1. Avalado por quién o qué Dependencia? _____

6.15. Ud. pensó (o ha pensado) en invertir en obras de urbanización o servicios? _____

6.15.1. Le solicitaron servicios los colonos? _____

6.15.2. Le reconocen lo que ud. hizo? _____

6.16. Va ud. a seguir vendiendo en lo futuro? _____

6.16.1. Cree que le impondrán trabas? _____

6.16.2. Quién(es)? _____

7. Otros negocios.

7.1. Cuánto le deja cada lote? _____

7.2. Lo que ganó en SMT lo invirtió en algún otro negocio? o que fue lo que hizo con el dinero? _____

7.3. Compró otros terrenos? _____

7.3.1. Donde? _____

7.3.2. Con el fin de venderlos? _____

7.4. Anteriormente había vendido en otro sitio? _____

7.5. Cree que este negocio tiene futuro o cómo lo ve? _____

7.5.1. Piensa seguir en el negocio de bienes raíces? _____

7.6. Tiene otros negocios? _____

7.6.1. De qué tipo? _____

7.6.2. Desde cuándo? _____

7.6.3. Asociado o solo? _____

7.7. Vende ud. o promueve lotes en otro sitio? _____

7.7.1. Lo ha hecho anterioremente? _____

7.8. Si tiene otros negocios cuál le ha dejado (o le deja) más ingresos? _____

8. Política.

8.1. Encabezó o formó parte de algún grupo de fraccionadores? _____

8.1.1. Y actualmente? _____

8.1.2. Quiénes conforman (o conformaron) ese grupo? _____

8.1.3. Por qué perteneció (o pertenece) a esa asociación y no otra? _____

8.1.4. No cree ud. que una sola organización sería más favorable? _____

8.2. Cuando ha tenido problemas ha recibido apoyo por parte de otros fraccionadores? _____

8.2.1. De quién(es)? _____

8.2.2. O ud. lo ha brindado? _____

8.2.3. A quién? _____

8.3. Ha pertenecido a algún partido? _____

8.3.1. En qué época? _____

8.3.2. Por qué? _____

8.4. Qué tipo de labores ha desempeñado en su carácter partidario? _____

8.5. Actualmente perteneció ud. a algún partido político? _____

8.5.1. Qué razones tiene para hacerlo? _____

8.6. Aspira a hacer carrera política? (Diputado, etc.) _____

9. Ligazones con las autoridades.

9.1. Qué actitud han tenido las autoridades frente a su labor de fraccionador? _____

9.1.1. Qué autoridad? _____

9.1.2. De apoyo o rechazo? _____

9.1.3. Esto pasaba antes con Echeverría y Senties? _____

9.1.4. Qué problemas ha tenido de un sexenio a otro? _____

9.2. La Delegación o la autoridad del Edo. de México le impidió en alguna ocasión vender? _____

9.2.1. Qué acción han ejercido en contra de ud? (judicial, amenazas, intimidación, etc.) _____

9.3. Se registró (registraron) en la Delegación de Ist. o en el Edo. de México para poder vender? _____

9.3.1. Tuvo que pagar cuota? _____

9.4. Les exigieron ciertas obras de urbanización o servicios? _____

9.5. Cuál fue la actitud de ^{las autoridades de} la Delegación o del Edo. de México cuando los colonos se resistían (o no querían) terminar de pagarles a ustedes? _____

9.6. Actualmente se ha dado alguna variación en la actitud de las autoridades con los fraccionadores? _____

9.6.1. A qué nivel? _____

10. Ligazones con gente de la colonia.

10.1. Cuál es su relación con la gente de la colonia? (amigos, compadres, etc.) _____

10.1.1. Se frecuentan? _____

10.2. Qué participación ha tenido ud. en los asuntos de la colonia o cómo participa ud? _____

10.2.1. Le interesan? _____

10.2.2. Por qué? _____

10.3. Cree ud. que ha aportado algo al proceso de formación de la colonia? _____

10.4. Le reconocen que gracias a ud. tienen terreno (barato)? _____

10.5. La gente de la colonia le tiene a ud. simpatía (o respeto)? _____

10.6. Considera ud. que ha hecho o está haciendo una labor importante

10.6.1. Por qué? _____

11. Posiciones básicas frente a los problemas presentes y futuros de la colonia.

11.1. El problema del agua le afectó? (o le afecta todavía? en el caso de que aún tenga terrenos) _____

11.1.1. Tomó alguna medida para solucionarlo? _____

11.2. Qué piensa de la llegada del impuesto predial? _____

11.2.1. Le afecta? _____

11.3. A quién cree ud. que va a beneficiar la regularización? _____

11.4. Le afecta la regularización de la tenencia de la tierra o al contrario, le beneficia? _____

11.4.1. Por qué? _____

11.5. Con la regularización de la tenencia de la tierra ud. podrá recuperar lo que la gente le adeuda? _____

11.5.1. Cómo? _____

11.5.2.1. Por qué? _____

11.6. Cree que los colonos tengan derecho a la prescripción positiva?

11.7. A ud. le convendría que la regularización se llevara a cabo por medio de la expropiación de la tierra comunal? (indemnización)

11.8. En el momento de la regularización cree ud. que sea conveniente aliarse a los colonos o no? _____

11.8.1. Por qué? _____

11.9. Cuál tipo de regularización cree que sea la mejor? _____

11.9.1. Y la peor? _____

11.10. Y cual cree que sea la más adecuada para la colonia? _____

11.11. Participa en algún proyecto con respecto a la regularización de la tenencia de la tierra? _____

11.11.1. Qué perspectivas y alcances tiene? _____

11.12. Ha tomado parte en otros proyectos como por ejemplo: la cuestión de los límites? _____

11.12.1. Qué espera? _____

11.12.2. Por qué y para qué? _____

Fecha: _____

QUESTIONARIO "B".

1. Datos generales:

- 1.1. Nombre: _____
- 1.2. Cargo actual: _____
- 1.3. Fecha inicio: _____ Finaliza: _____
- 1.4. Cargo anterior y lugar: _____

2. Límites:

- 2.1. Dentro de qué límites se encuentra ubicado SMT? _____
- 2.2. Por qué no se resuelve el problema? _____
- _____

3. Historia:

- 3.1. A qué tipo de tenencia de la tierra corresponde SMT? _____
- _____
- 3.2. Tienen en orden sus papeles o poseen títulos de propiedad? _____
- _____
- 3.3. En qué lugar o Dependencia los tienen registrados? _____
- _____
- 3.4. Por qué esa gente se deshizo de sus tierras (Por qué empezó a vender)? _____
- _____
- _____
- 3.5. Se registraron con uds. (Delegación, Mcipio.) para vender? _____
- 3.5.1. Dieron alguna cuota? _____
- 3.5.2. Se ampararon (en qué fecha)? _____
- 3.5.3. En qué se apoyaron para vender? _____
- 3.6. En qué año se empieza a fraccionar SMT? _____
- 3.7. Qué repercusiones trajo consigo o cómo afectó (a la Delegación, Mcipio.) la formación de la colonia SMT? _____
- _____
- 3.8.Cuál fue la respuesta de las autoridades frente a las ventas de los fraccionadores? _____

- 3.9. Cómo se desarrollaron las relaciones entre autoridades y fraccio
nadores (si cooperaban, si coincidían)? _____
- 3.10. Uds. les exigían ciertas obras de urbanización? _____
- 3.10.1. Como cuáles? en qué fecha? _____
- 3.10.2. O ellos recurrieron a uds. para que proporcionaran los
servicios? _____
- 3.10.3. Quiénes? _____
- 3.11.Cuál ha sido la actitud de ud. ante la iniciativa de los fraccio
nadores de abrir nuevas áreas de venta? _____
- 3.11.1. Por qué? _____
- 3.11.2. Uds. han impedido a los fraccionadores vender? _____
- 3.11.3. Qué acciones han ejercido en contra de ellos? _____

4. Tierra:

- 4.1. Qué extensión de tierra abarca la parte que corresponde a SMT?

- 4.1.1. Y qué extensión abarca la parte que se vendió (pobló)?

- 4.1.2. Y la que se quedó sin poblar? _____
- 4.2. Qué pasará con las tierras aledañas a la malla (qué usos se les da
rá)? _____
- 4.2.1. Y con las tierras que están sin poblar y que quedaron den
tro de la malla de SMT? _____
- 4.3. Cuántos lotes como promedio se están vendiendo en la actualidad
en SMT? _____
- 4.4. Con qué otras áreas sin poblar cuenta (la Delegación, Mcipio)?

- 4.4.1. Cree que surjan fraccionadores? _____

4.4.2. Cree que estos fraccionadores van a seguir estableciendo estableciendo la dinámica en el proceso de urbanización en otras zonas (comunales, ejidales) aledañas o en SMT? _____

4.4.3. O cómo cree que se vaya a liberar el suelo? _____

4.5. El negocio de bienes raíces tiene futuro o cómo lo ve? _____

4.6. Cree que los fraccionadores desaparecerán ante las políticas urbanas con respecto a la tenencia de la tierra? _____

4.6.1. O cuál es su alcance? _____

4.7. Los fraccionadores son la solución al problema de la vivienda? _____

4.8. Esta labor va a continuar? es decir, los fraccionadores seguir proporcionando tierra a aquellos que la soliciten (ya sea en S o en otras áreas) o uds. autoridades por medio de organismos (quien sabe cuáles) serán los que realicen esta tarea? (la con licen?) _____

5. Política.

5.1. Qué problemas se han dado de un sexenio a otro con respecto a los fraccionadores? _____

5.2. Se dice que no todos los fraccionadores son malos, que hay algunos buenos. ¿Ud. que piensa? _____

5.2.1. Cuáles? _____

5.3. Actualmente se ha dado alguna variación en la actividad de Ud para con los fraccionadores? _____

5.3.1. A qué nivel? _____

Regularización.

1. Al poblarse SMT algunos de los que sembraban se vieron afectados por los colonos que les impidieron que siguieran sembrando sus tierritas aunque estaban sin poblar. No les permiten sembrar, no les permiten vender. ¿Qué pasará con estos propietarios o comuneros? _____

6.1.1. Se les retribuirá la tierra en otro sitio, o esa misma se les regresará? (la que está aún sin poblar) _____

6.1.2. Se les indemnizará? ¿o qué será de ellos? _____

2. Con la regularización de la tenencia de la tierra cree que los fraccionadores puedan recuperar lo que la gente le adeuda, o lo de sus áreas sin fraccionar? _____

3. Actualmente se está realizando algún proyecto con respecto a la regularización de la tenencia de la tierra? _____

6.3.1. Qué perspectivas y alcances tiene? _____

4. Qué tipo de regularización se efectuará en SMT? _____

6.4.1. Por qué esa y no otra? _____

5. Qué tipo de regularización cree que sea la más conveniente para SMT? _____

6.5.1. Por qué? _____

6. La regularización se puede llevar a cabo por medio de la expropiación (indemnización)? _____

7. Cree que los colonos tengan derecho a la prescripción positiva? _____

8. ON: _____

8. Cuál es su opinión sobre los fraccionadores? _____

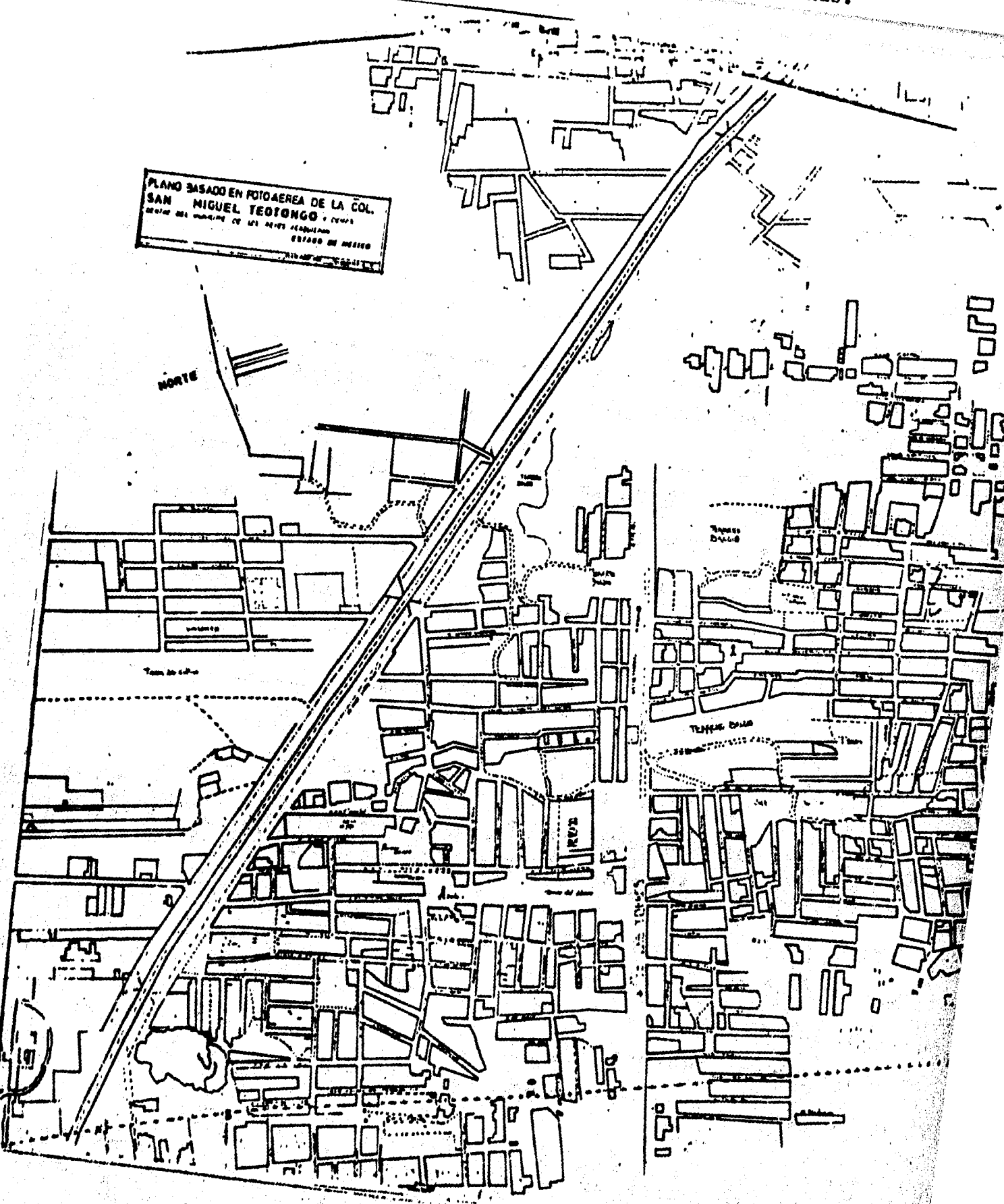
6.8.1. Han servido para la comunidad? _____

6.8.2. Qué papel político desempeñan los fraccionadores? _____

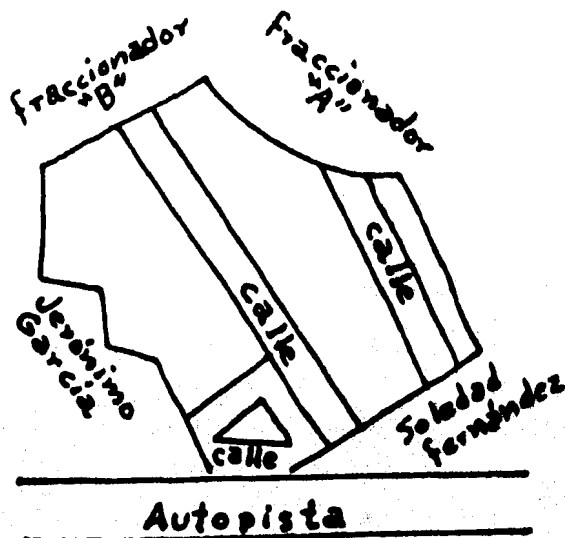
PLANO 6.
PLANO DE LA COLONIA SAN MIGUEL TEOTONGO, ELABORADO POR EL
TOPOGRAFO OFICIAL DE LOS FRACCIONADORES.

PLANO BASADO EN FOTOGRAFIA DE LA COL.
SAN MIGUEL TEOTONGO
ESTADO DE MEXICO

NORTE



**CROQUIS DE LOS TERRENOS FRACCIONADOS CONJUNTAMENTE
POR LA FRACCIONADORA "H" Y SU ESPOSO.**



"Xaltepetitla" (ubicado en la lomita).

El terreno corresponde al esposo de la fraccionadora "H".

Total extensión de terreno: 10,307 m.²

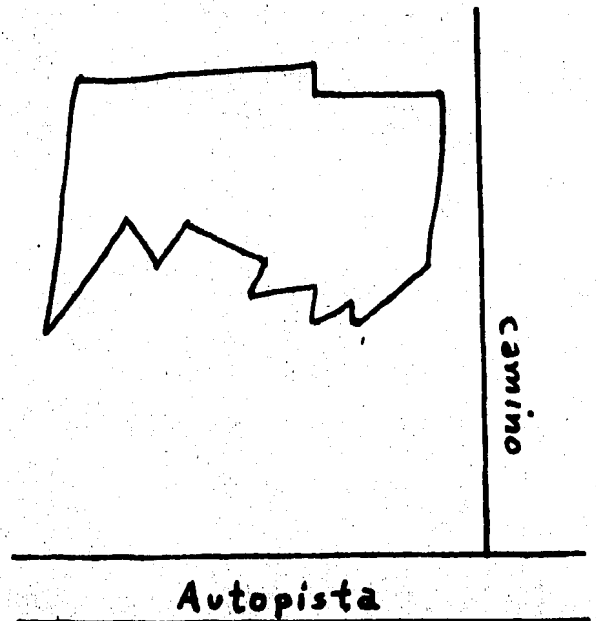
Extensión lotificada: 6,816 m.²

"Tlaxcomocaya" (cerca de la capilla del fraccionador "A").

El terreno corresponde a la hermana de la fraccionadora "H".

Total extensión de terreno: 16,000 m.².

Número de lotes: 80.

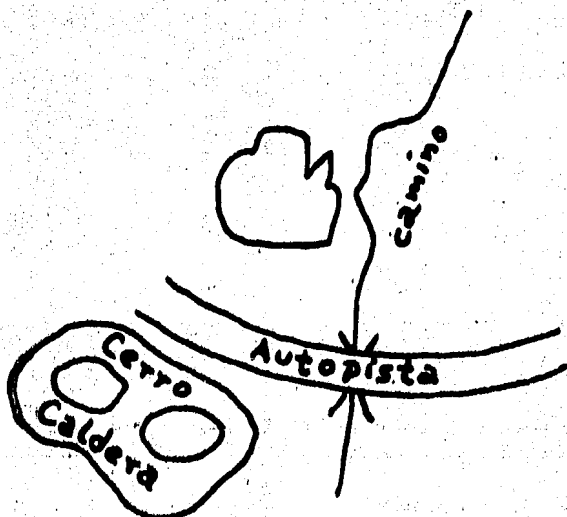


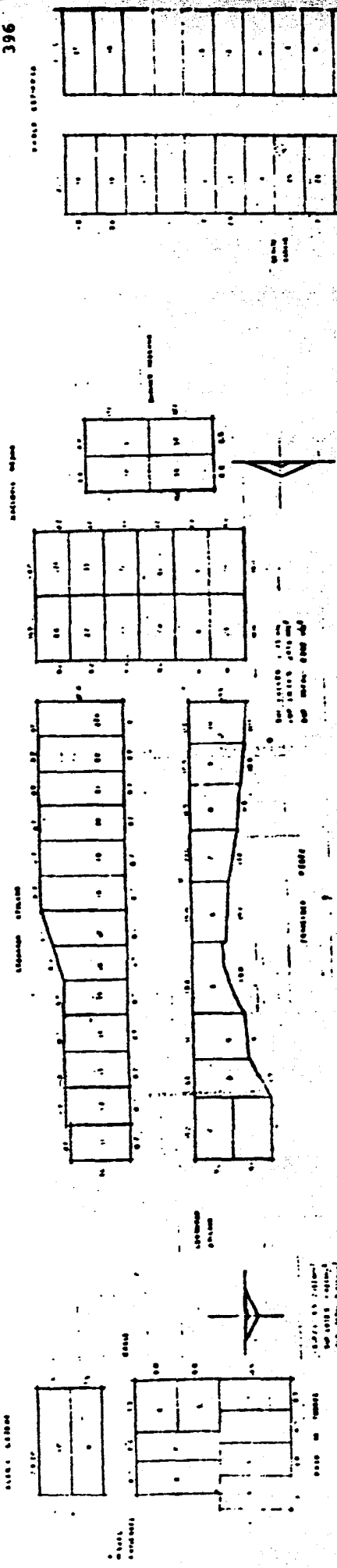
"Yahuancialpa" (cerca del Cerro de la Caldera).

Terreno de la fraccionadora "H".

Total extensión de terreno: 17,501 m.²

Número de lotes: 77.

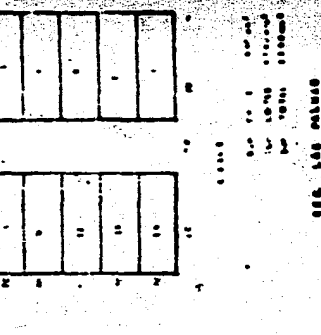




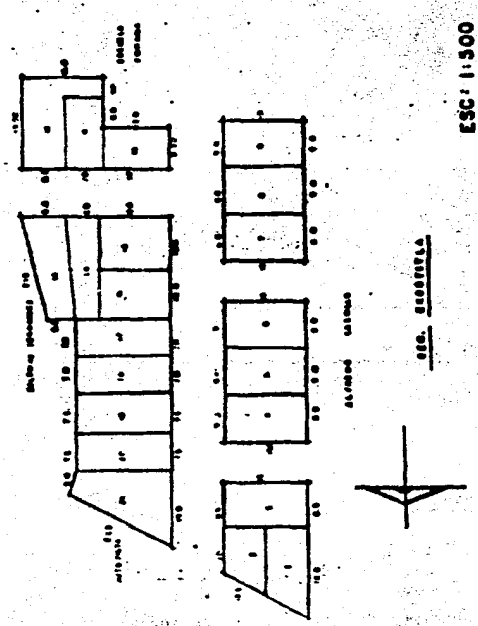
SEC. RESERBUILLA

SEC. TILCOCHOCALLA

15

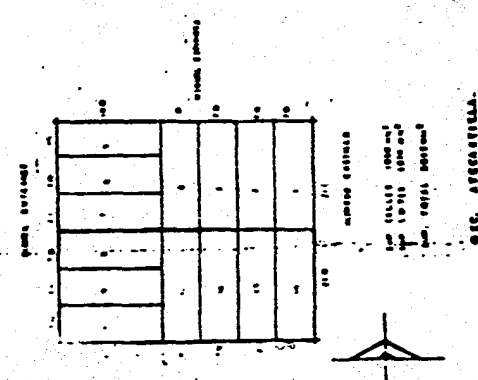


SEC. LAS PALMAS



SEC. SUBBUILLA

ESC: 1:500



SEC. ATENCIBILLA

PROP. AURELIO MARTINEZ ESPINOSA

COL. SAN MIGUEL TEOTONGO

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

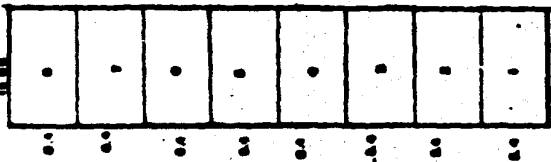
SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

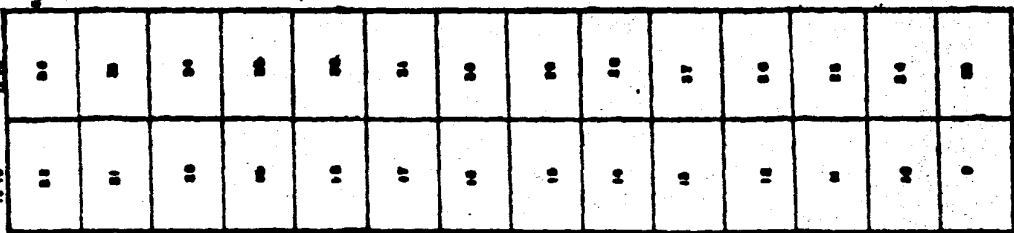
SEC. LAS PALMAS

SEC. LAS PALMAS

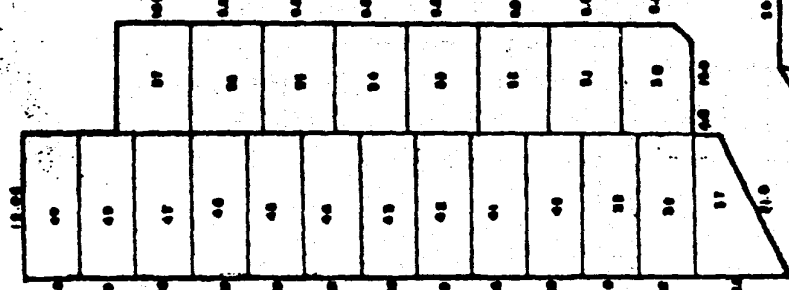
JUAN MEDINA



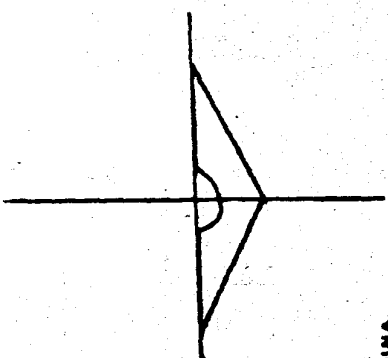
JUAN MEDINA



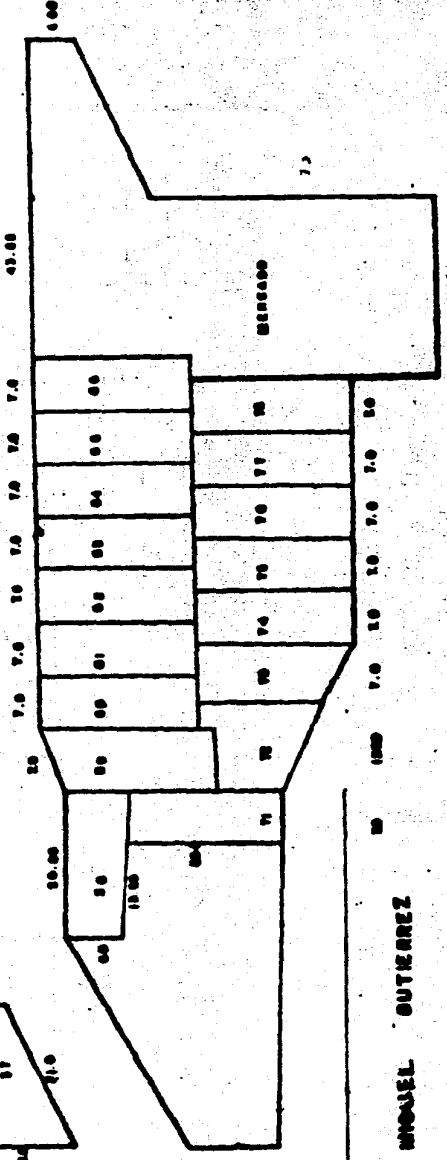
PABLO ESPINOSA



JUAN MEDINA



JUAN MEDINA



MANUEL GUTIERREZ

SEC. LAS PALMAS
PROP. AURELIO MARTINEZ ESPINOSA
CAL. SAN MIGUEL 350 TORO

ESO. 1°500

PLANO 7.

UBICACION DE ASENTAMIENTOS SURGIDOS POR
FRACCIONAMIENTO "CLANDESTINO".

FUENTE:
Elaborado a partir de los
Planes de Barrio para la
Delegación de Iztapalapa.



En los Reyes Acaquilpan, Cabecera Municipal de la Paz, Distrito de Texcoco Estado de México, a los veinte días del mes de octubre de mil novecientos setenta y siete, ante los testigos señores Aurelio Martínez Espinosa y Conrado Molina Ortiz, mayores de edad y aptos para testificar; comparecieron de una parte el señor Daniel Espinosa Villanueva, mayor de edad, obrero, y de la otra parte -- los señores Pablo Espinosa Méndez, Carlos Méndez Castañeda, Pedro Juárez Martínez y Francisco Pérez Zabala; todos mayores de edad y con capacidad legal para contratar y obligarse, dijeron que han -- acordado celebrar un contrato de compra-venta que sujetan a las -- condiciones contenidas en las siguientes // - - - - -



C L A U S U L A S :

PRIMERA.-- El señor Daniel Espinosa Villanueva con su carácter de propietario vende y enajena perpetuamente a los señores Pablo Espinosa Méndez, DOS MIL METROS, Carlos Méndez Castañeda, Pedro Juárez Martínez, y Francisco Pérez Zabala, MIL METROS cada uno, y es comprado mancomunada mente el terreno denominado "CACAPULA" -- en la Colonia SAN MIGUEL correspondiente a esta Cabecera Municipal, bajo las medidas y linderos siguientes: Norte 32.00 metros, 1976-1978 otra línea que da vuelta hacia el sur 20.00 metros, sigue por el norte con 60.00 metros, linda con Daniel Espinosa Villanueva; Sur 102.50 ciento dos metros cincuenta centímetros, con terreno de Paula Serrano Carón de Medina; Oriente 44 metros 30 centímetros, con carril público y Poniente 63 metros 40 centímetros y -- linda con Gabino Méndez Hernández. - - - - -

SEGUNDA.-- El vendedor declara que el terreno que enajena perpetuamente es de su legítima propiedad y lo adquirió por medio de -- contrato de compra-venta que celebró con el señor Lorenzo Espinosa Ramírez, el día 13 de marzo de 1973 y desde esa fecha ha estado en posesión, que el citado inmueble está al corriente en sus -- contribuciones y libre de otros gravámenes y responsabilidades, -- así mismo de la declaratoria que establece previsión, uso, reserva o destino prescrito por la Ley de asentamientos humanos en su artículo 444, que con anterioridad no lo ha vendido ni en ninguna otra forma enajenado, por lo que si posteriormente aparece lo contrario se obliga al saneamiento en caso de evicción en términos -- de Ley, y entregándolo a los compradores con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres y todo lo que de hecho y por derecho le corresponda dentro de sus limitaciones. - - - - -

TERCERA.-- El precio que convinieron los contratantes es la cantidad de \$ 100.00 cien pesos moneda nacional del cuño corriente actual, que el comprador declara haber recibido, antes de este acto y a su mas completa satisfacción, de manos de los compradores; -- por tal motivo renuncia a la excepcion de dinero no contado y da por pasado el término que le concede la Ley para oponer lo contrario, otorgando con el presente el recibo eficaz, que a seguridad y guarda de los compradores conduzcan . - - - - -

CUARTA.-- Los señores compradores declaran que aceptan este documento en los términos que se contiene, dándose por recibidos y -- satisfechos del terreno que hoy adquieren como cosa propia y el -- vendedor según manifiesta expresamente, consiente en que desde luego procedan a tomar posesión sin reserva de ninguna clase, para disponer como mejor convenga a sus intereses, de acuerdo con lo -- que previene en estos casos el Código Civil que actualmente está en vigor en el Estado. - - - - -

QUINTA.-- Ambas partes contratantes declaran que el precio que fijaron es justo y legal, que en él no hay dolo, error ni lesión alguna y por lo tanto, si posteriormente aparece lo contrario, de -- cualquiera que sea la diferencia se hacen mutua, pura, simple y reciproca donación, ya que con esta operación no hay enriquecimiento de alguno en detrimento del otro ni hay perjuicio para un tercero, por lo que no se exigirán indemnización por ningún concepto, así mismo renuncian al derecho para pedir la rescisión o anulamiento del presente contrato de compra-venta, como lo previene el Código Civil vigente en el Estado. - - - - -

LEIDO el presente a los que intervinieron, manifestaron que están

conformes con su contenido, lo ratificaron y procedieron a -
firmar en esta misma fecha, ante los testigos que damos fe-

Vendedor

Daniel Espinosa Villanueva
Daniel Espinosa Villanueva

Compradores

Pablo Espinosa Méndez
Pablo Espinosa Méndez

Carlos Méndez Castañeda
Carlos Méndez Castañeda

Pedro Juárez Martínez
Pedro Juárez Martínez

Francisco Pérez Zabala
Francisco Pérez Zabala

Testigo

Testigo

Aurelio Martínez Espinosa
Aurelio Martínez Espinosa

Conrado Molina Ortiz
Conrado Molina Ortiz

- - - - En la Cabecera Municipal de la Paz Distrito de Tex-
coco Estado de México, a los veinte días del mes de octubre
de mil novecientos setenta y siete, comparecieron ante el -
suscrito C. JUEZ MENOR MUNICIPAL que actua con su SECRETA--
RIO, los señores Daniel Espinosa Villanueva como vendedor, -
y Pablo Espinosa Méndez, Carlos Méndez Castañeda, Pedro Juá-
rez Martínez y Francisco Pérez Zabala, como compradores; -
todos estos señores manifestaron que es su plena voluntad -
lo estipulado en el contrato de compra-venta que antecede y
que vienen para ratificarlo en todas y cada una de sus par-
tes, para los efectos legales correspondientes, como lo pre-
viene la Constitución Política del Estado. En lo expuesto -
previa lectura se ratificó y firmó.- DOY FE. - - - - -

Vendedor

Daniel Espinosa Villanueva
Daniel Espinosa Villanueva

Compradores

Pablo Espinosa Méndez
Pablo Espinosa Méndez

Carlos Méndez Castañeda
Carlos Méndez Castañeda

Pedro Juárez Martínez
Pedro Juárez Martínez

Francisco Pérez Zabala
Francisco Pérez Zabala

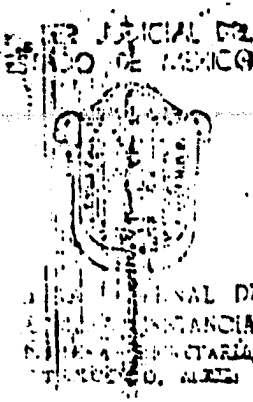
JUZGADO MENOR MUNICIPAL
EL C. JUEZ MENOR MUNICIPAL
LOS REYES, LA PAZ, MEX.

SECRETARIO

1976-1978

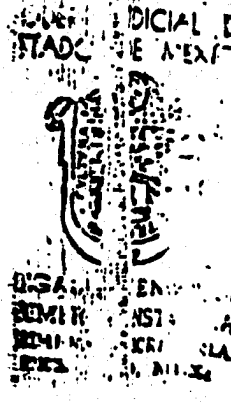
Hector Santamaría Hernández
HECTOR SANTAMARIA HERNANDEZ





según éste se percató que el señor LUIS ESPINOZA PAEZ, estaba --
 dividiendo el lote para que unas personas en número de veinte lo --
 ocuparan para hacer un mercado. Y ENSEGUIDA LUIS ESPINOZA LLAMABA
EL RASTROJO QUE ESTABA EN EL TERRENO, APROXIMADAMENTE MAS DE DOS
TONELADAS, DICIENDOLES A ESA PERSONAS QUE EL ERA EL RESPONSABLE
DE TODO, YA QUE EL ERA EL DUEÑO, Y QUE ESTE SEÑOR DECIA QUE SE
LLAMABA DANIEL ESPINOZA VILLANUEVA, . . . Efectivamente como ar-

gulle la defensa de autos no se hace constar las circunstancias o
 motivos por los que el testigo se encontraba el día de los hechos
 en ese lugar, pero como ha quedado expresado su imputación pesa
 rotundamente hasta el momento en perjuicio del acusado, ya que --
 es suficiente para presumir su responsabilidad. Al efecto la Ju--
 risprudencia de la corte Sostiene : El testigo no es solo narra--
 dor de un hecho, sino ante todo una experiencia por la que vió o--
 escuchó y por ende su declaración debe apreciarse con tal sentido--
 crítico. (Sexta Época, segunda Parte: Vol, XLVIII, Pag, 69, A. . .,
 275,), Asimismo: " Testimonio Singular, valor del.- Aún cuando --
 la declaración de un sólo testigo, no hace prueba plena si enjen--
 da una presunción, Sexta Epoca, Segunda Parte: Vol. XLIX, Pag, 93
 Q. D. 8219 ". - - - - -



- - - Por lo anteriormente expuesto, satisfechos, que fueron los --
 extremos de los artículos 19 constitucionales, y 189, 190, 191, 192
 193 y relativos del Código de Procedimientos Penales Vigente en --
 el Estado, es procedente resolverse y se: - - - - -
 - - - - - R E S U E L V E : - - - - -
 - - - PRIMERO.- LUIS ESPINOZA PAEZ, queda desde esta fecha con el--
 carácter de FORMALMENTE PRESO, por aparecer como Presunto Responsa-
 ble de la comisión del delito de DAÑO EN PROPIEDAD ajena, cometido
 en agravio de de DANIEL ESPINOZA VILLANUEVA, delito previsto y san-
 cionado por el artículo 270 del Código Penal Vigente en el Estado,
 - - - SEGUNDO.- LUIS ESPINOZA PAEZ, queda desde esta fecha en libe-
 tad, por haberse decretado en su favor AUTO DE LIBERTAD PRO FALTA
 DE ELEMENTOS PARA PROCEDER CON LAS RESERVAS DE LEY, por la comisión
 del delito de FRAUDE, cometido en agravio de DANIEL ESPINOZA VILLA-
 NUEVA, delito previsto y sancionado por el artículo 264 del Código-
 Penal Vigente en el Estado. - - - - -
 - - - TERCERO.- Lárese la boleta con spindiente al Ciudadano Direc-
 tor de la Cárcel Distrital de esta Ciudad, para los efectos legales
 correspondientes. - - - - -
 - - - CUARTO.- Para la celebración de la primera Audiencia de pruebas
 que previene el artículo 197 del Código de "procedimientos Penales -
 Vigente en el estado, se señalan los DIEZ HORAS DEL DIA DIECISIETE DE
 NOVIEMBRE DEL AÑO EN CURSO. - - - - -
 - - - QUINTO.- - - NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. - - - - -
 - - - A S I lo resolvió y firmó el Ciudadano Licenciado MARTÍN LUISA
 URBINA, Jefe Penal de la misma Institución de esta Distrito Judicial,
 que actúa en forma legal con Secretario Ciudadano Licenciado y Subse-
 cretario ANTONIO GARCÍA, quien da fe de lo actuado. - - - - -

NOTIFICACION.- En Texcoco, Méx., a trece de septiembre de mil novecientos setenta y siete, notifiqué el auto que antecede al Ciudadano Agente del Ministerio Público al Defensor de Oficio y al procesado, y enterados del derecho que antecede y término de apelación, dijeron: que lo oyen y firman para constancia. -

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE MEXICO



MINISTERIO PUBLICO

INTERESADO

DEF. DE OFICIO

SECRETARIO

JUZGADO PENAL DE
PRIMERA INSTANCIA
PRIMERA SECRETARIA
TEXCOCO, MEX.

EL CIUDADANO LICENCIADO RAMON A. ANAYA ASTORGA, PRIMER SECRETARIO DEL JUZGADO PENAL DE PRIMERA INSTANCIA DE ESTE DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO, - - - - -

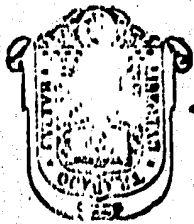
C E R T I F I C A : - - - - -

- - - - - Que la presente copia fotostática que consta de dos fôjas útikas, fué fielmente extraída de sus originales que se tuvieron a la vista, en esta oficina, y con las que concuerda en todas y cada una de sus partes, y que obran en el proceso número 708/877, que se instruye en este Juzgado por el delito de DAÑO EN PROPIEDAD AJENA, cometido en agravio de DANIEL ESPINOZA VILLANUEVA. - - - - -

- - - - - SE EXPIDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DEL INTERESADO Y PARA LOS USOS LEGALES QUE LE CONVENGAN A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE, EN LA CIUDAD DE TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO. - - - - -

- DOY FE. - - - - -

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE MEXICO



EL PRIMER SECRETARIO PENAL.

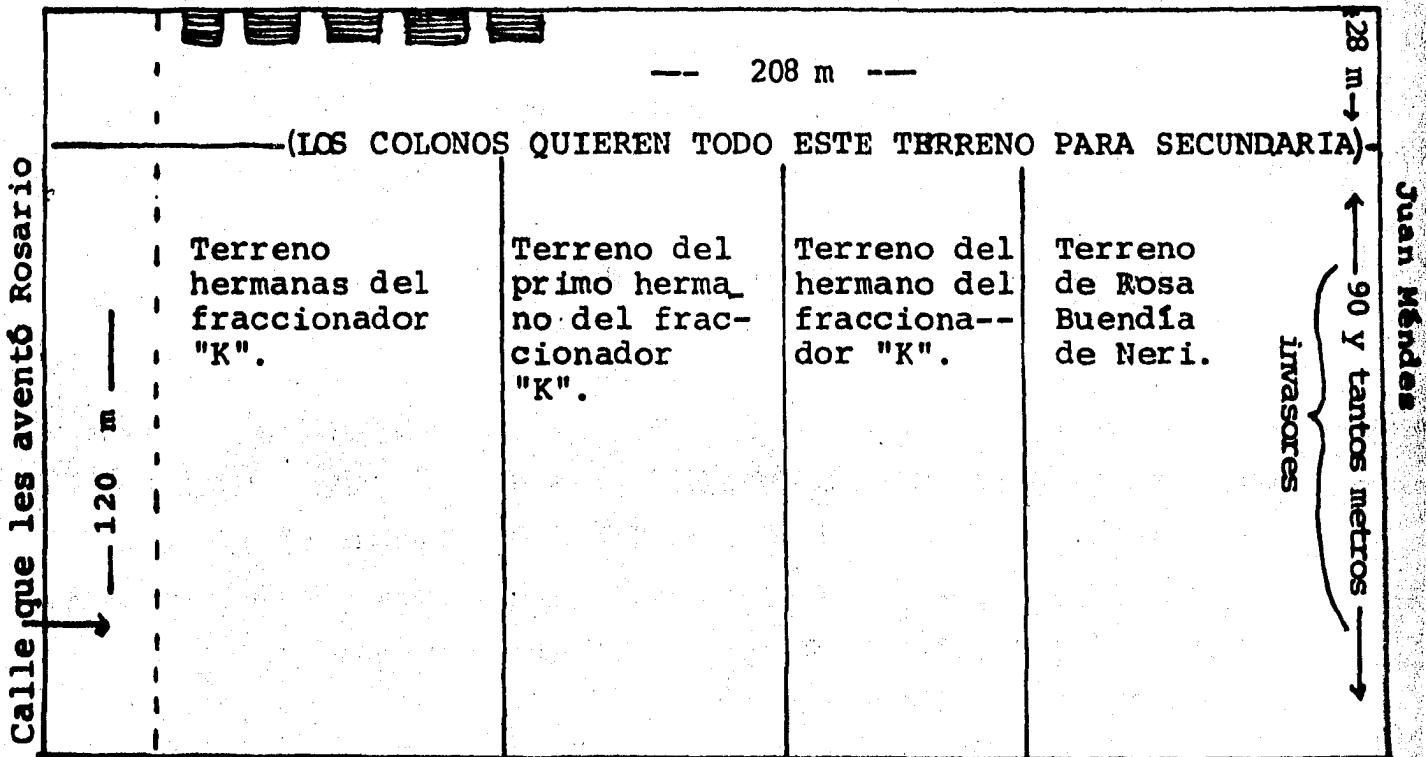
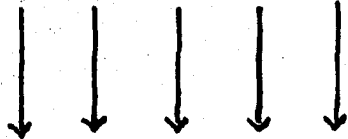
LIC. RAMON A. ANAYA ASTORGA.

JUZGADO PENAL DE
PRIMERA INSTANCIA
PRIMERA SECRETARIA
TEXCOCO, MEX.

CROQUIS DE LA EXTENSION DE TIERRA QUE HEREDARON
EL FRACCIONADOR "K" Y SUS FAMILIARES.

Fraccionador "K" (pertenece a los que no vendieron): "Cuando Chayo le compró a José María Medrano, me invadió con la calle, le reclamé y quedó de pagar pero quería pagar a \$3.00 metro. Pero no pagó a ningún precio porque jamás se prestó pa' platicar".

Conrado Molina le invadió
y vendió estos lotes.



C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
PROFR. CARLOS HANK GONZALEZ.
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD.
P R E S E N T E.

Señor Jefe del Departamento del Distrito Federal, Profr. Carlos Hank González, los suscritos en la lista de firmas anexa a la presente, todos originarios de Los Reyes, Estado de México, ahora bajo la jurisdicción de la Delegación Iztapalapa, desde hace cuatro años vivimos una situación imprecisa a que entidad federativa realmente pertenecemos, esta imprecisión legal nos ha originado los problemas que mas abajo presentamos en forma somera, por lo mismo aprovechamos este espacio para solicitar que Usted -- nos conceda una entrevista al grupo que nos representa para que -- ellos en forma amplia puedan detallar la problemática que estamos enfrentando a causa de que las autoridades de la Delegación de Iztapalapa vienen efectuando expropiaciones a todas luces ilegales, perjudicando social, económica y moralmente a la población de bajos recursos que nos hemos visto desposeídos de terrenos que son patrimonio familiar y fuente de nuestro sostenimiento.

Los terrenos que han expropiado y que seguramente tienen proyectado seguir expropiando a sus legítimos dueños, han argumentado los representantes de la autoridades de la Delegación de Iztapalapa, se han quitado para hacer obras de caracter social como escuelas primarias, secundarias, depósitos de agua, parques e inclusive han dado terrenos expropiados a ciudadanos de Los Reyes, Méx. a colonos que han hecho nuevos asentamientos y que son de San Miguel Teotongo, este lugar pertenece al Edo. de Méx. pero las autoridades delegacionales de Iztapalapa también insisten que está dentro de sus límites y por eso otorgan los terrenos donde a ellas les conviene para alcanzar sus fines políticos, ya que por un lado dejan satisfecha a la población en cuanto a obras que le entregan pero van dejando a mas de 40 familias en situaciones de verdadero conflicto, que ya no encontramos a que autoridad dirigirnos para que ponga un alto a todas estas arbitrariedades.

Tenemos 4 años de sufrir las arbitrarias expropiaciones por parte de la Delegación de Iztapalapa, sin que hayamos recibido un centimo de dinero por los terrenos que nos han arrebatado; por lo que desde hace 3 años hemos querido sostener un diálogo con las autoridades para hacerles saber que estamos de acuerdo en desprendernos de nuestros terrenos o de parte de ellos para la realización de las obras de beneficio colectivo, siempre y cuando recibamos la correspondiente paga de dichos terrenos que la mayoría utilizamos para la siembra de maíz, producto básico para subsistencia con nuestras familias.

Este asunto de pago de derechos por nuestras propiedades perdidas lo hemos tratado durante 3 años, principalmente con el Delegado Lic. Ricardo García Villalobos; pero el Delegado nos ha encausado con diferentes autoridades que no han hecho caso de nada y así nos han traído a vueltas y promesas de que nuestras peticiones serán atendidas, pero la verdad es que se siguen efectuando arbitrarias expropiaciones por ejemplo, la que le hicieron el mes próximo pasado el día 5, le alambraron su terreno junto con el del señor Miguel Angel Rodríguez González, diciéndoles que tales terrenos son para que construyan los laboratorios de la Esc. Sec. Tec. Agropecuaria "El Capulín", junto con el Señor Miguel Angel Rodríguez González también fue afectada la Señora Elvia Ortiz De Neira.

Señor Profesor Carlos Hank González nos dirigimos a Ud. directamente, porque sabemos que por medio de su intervención, los afectados por las expropiaciones realizadas por la Delegación de Iztapalapa de Los Reyes La Paz, Méx. recibiremos res-

(Continúa a la vuelta).

(Continúa de la vuelta),

puesta justa a nuestras peticiones, y para efecto que Usted nos reciba en audiencia, señalamos como domicilio para recibir su aviso en: Calle Emiliano Zapata No. 18, Los Reyes La Paz, Edo. de México dirigido al Señor Miguel Angel Rodríguez González,

Señor Profesor Hank González, los pobladores afectados hasta hoy, estamos dispuestos a vender nuestros terrenos al D.D.F. como lo hemos dicho antes, si así lo es requerido y para que recibamos el pago que por derecho y por justicia nos corresponde.

A T E N T A M E N T E .

LOS AFECTADOS POR EXPROPIACIONES REALIZADAS POR LA DELEGACION DE IZTAPALAPA.

- c.c.p. El C. Presidente de la República Mexicana, Lic. José López Portillo.
- c.c.p. El C. Secretario "A" de Gobierno del D. F.
- c.c.p. El C. Subdirector General de Planificación.
- c.c.p. El C. Jefe de la Ofna. de Adq. Lot. de Predios y Z.R.
- c.c.p. El C. Delegado de Iztapalapa, Lic. Ricardo García Villalobos
- c.c.p. El Archivo.

Felipe Galindo

Rosalva Hernandez

~~Luis Lora~~

~~Ja. L. Herrera~~

Isabel Martinez de C.

~~Rosalia M.~~

~~Alfonso C.~~

~~Ricardo...~~

Juan Villalva Mendez

~~Alfonso...~~

~~Rosalia...~~

Miguel ORG -

Elias Castañeda

JUAN ROJIN GALIN

~~Eduardo...~~

~~JULIANA GONZALEZ~~

~~Josefa Mendez...~~

Cargado Garcia

AV A L U O

NO. 1.- ANTECEDENTES.

EL SUSCRITO ING. ARQ. MARIANO RIVERA
CON CEXILA PROF. NO. 134231, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE PRO-
FESIONES; Y CON CEXILA PROFESIONAL DEL EDO. DE MEXICO NO. 1193; CON
DOMICILIO PROFESIONAL UBICADO EN EL EDIF. 11-ENT-3-DEPTO-1203, DE LA
UNIDAD TLATELOLCO DE ESTA CIUDAD DE MEXICO D.F., Z.P.3, HACE SABER LO
SIGUIENTE:

CON FECHA 15 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, FUI DE-
SIGNADO POR EL SR. LIC. ALFREDO CASTILLO NEYRA, COMO PERITO PARA REALIZAR
EL AVILLO RELACIONADO CON LA EDIFICACION UBICADA EN LA ESC. QUE FORMAN LAS
CALLES DE DIEGO RIVERA Y LIC. ISIDRO FAVELA EN EL FRACCIONAMIENTO TEOTONCO
SITUADO A LA ALTURA DEL KILOMETRO 18 DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA, DEPENDI-
ENTE DEL MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ, EDO. DE MEXICO.

FECHA DEL AVILLO: 20 DE OCTUBRE DE 1976.

INMUEBLE QUE SE VALUA: ESCUELA PRIMARIA POR COOPERA-
CION.

NO. DE CUENTA PRECITAL: EN TRAMITE.

UBICACION DEL PREDIO: COLINDANDO CON LAS CALLES DE
DIEGO RIVERA, LIC. ISIDRO FAVELA Y
LIC. BENITO JUAREZ.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: LIC. ALFREDO CASTILLO NEYRA.

II CARACTERISTICAS HUMANAS.

- CLASIFICACION DE ZONA:** LA ZONA PERTENECE AL TIPO HABITACIONAL PARA POBLACION DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS, ES DECIR PARA HABITACION CATEGORICA DE TERCER NIVEL ECONOMICO.
- DENSIDAD DE CONSTRUCCION:** DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO, LOS LOTES CONTIENEN CONSTRUCCIONES DE TIPO HABITACIONAL EN UN 95%, SIN CONSIDERAR LAS AREAS DE DOMICILIO. POR LO QUE RESPECTA A LA DENSIDAD DE CONSTRUCCION DENTRO DE LOS PROPIOS LOTES, ESTA PUEDE CONSIDERARSE EN UN 60% RESPECTO DEL AREA TOTAL DE CADA LOTE.
- POBLACION:** LA CONSTITUYE PRINCIPALMENTE LOS NUCLEOS FAMILIARES, POR SER ESTA ZONA EMINENTEMENTE HABITACIONAL. LA OCUPACION DE LA POBLACION PUEDE CLASIFICARSE COMO MULTIPLE, EN VIRTUD DE NO EXISTIR UNA ZONA PREDOMINANTE DE TRABAJO, SINO QUE SUS CENTROS DE OCUPACION SE DISTRIBUYEN EN EL AREA METROPOLITANA.
- TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE:** EN UN 90% LO CONSTITUYE EL TIPO DE CONSTRUCCION DE CASA HABITACION, Y EL RESTANTE 10% DE CONSTRUCCION PARA PEQUEÑOS COMERCIOS.
- SERVICIOS MUNICIPALES:** ALUMBRADO PUBLICO, AGUA POTABLE, LINEAS ELECTRICAS. PROXIMAMENTE SE INSTALARAN LOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS DE ALIVIALES, CURBACIONES Y BANQUETAS, PAVIMENTACION ASFALTICA, Y SERVICIOS MUNICIPALES DE MANTENIMIENTO.
- COMUNICACIONES:** A DOSCIENTOS METROS DE DISTANCIA SE ENCUENTRA LA AUTOPISTA MEXICO-PUEBLA; COMUNICA DIRECTAMENTE A LOS REYES DE LA PAZ Y A LOS FRACCIONAMIENTOS UBICADOS ALREDEDOR DE CARCEL DE MUJERES; COMUNICADOS CON CARROS DE ALMILAR.

III TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES
TRANSVERSALES, LIMITROFES Y
ORIENTACION:

EL TERRENO OCUPA CASI LA TOTALIDAD DE UNA MANZANA,
SIENDO LIMITROFES LOS TRAMOS DE CALLE SIGUIENTES:
AL ORIENTE LA CALLE DIEGO DE RIVERA; AL SUR LA CALLE
LIC. ISIDRO FAVELA; AL PTE. LA CALLE LIC. BENITO JUAREZ.
AL NTE. SIN COLINDAR CON EL TERRENO SE LOCALIZA EL CAMI-
NO DENOMINADO DE LA CANTERA.

COLINDANCIAS SEGUN:

AL NTE. CON 34.50 MTS., MTS 33.60 MTS. COLINDA CON PROPIE-
DAD PRIVADA. AL OTE. CON 23.35 MTS. COLINDA CON LA CALLE
DIEGO DE RIVERA. AL SUR CON 44.00 MTS. COLINDA CON LA CALLE
LIC. ISIDRO FAVELA. AL PTE. CON 73.20 COLINDA CON LA CALLE
LIC. BENITO JUAREZ.

SUPERFICIE TOTAL:

SEGUN PLANO:

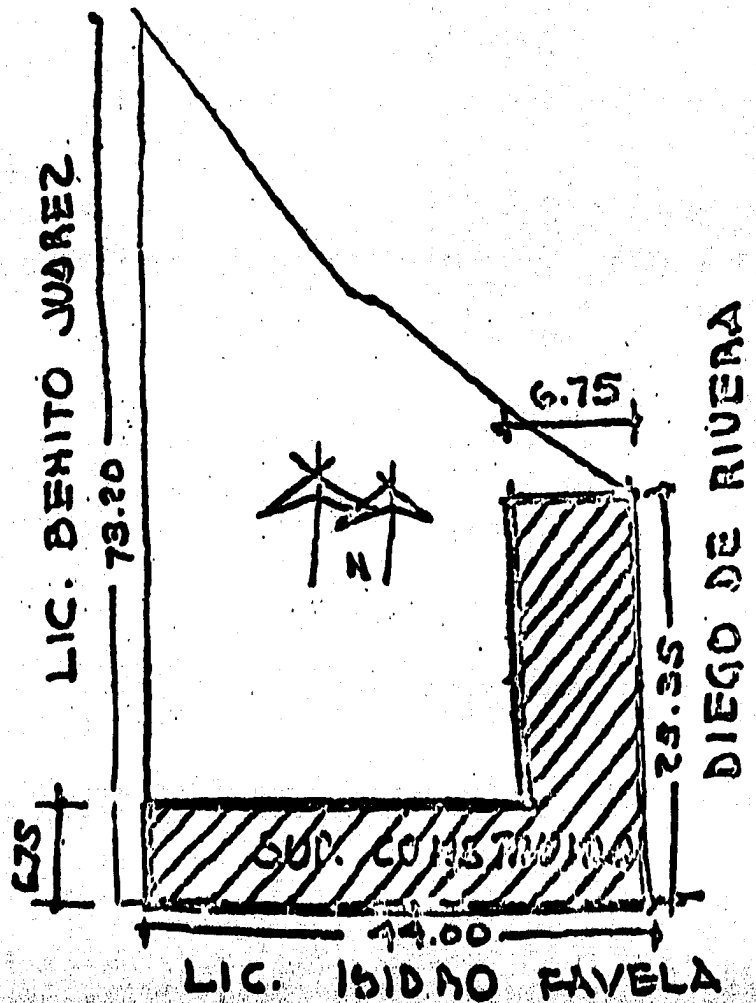
1777.40 MTS²

SUPERFICIE TOTAL

MEDIDA:

1777.40 MTS²

CROQUIS.



IV. AVALUO FISICO.

LOTE TIPO:

LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES TIPO PREDOMINANTES EN ESTE TRACCIONAMIENTO SON DE 10 X 20 MTS. IGUAL A 200 MTS.², QUE POR SUPUESTO NO ES EL CASO DE ESTE TERRENO, PERO QUE GUARDA RELACION CON ELLOS.

VALORES DE CALLE PARA
LOTE TIPO:

8400.00 m².

VALOR DEL TERRENO: 1777.10 POR 5100.00 = 9110,960.00.

ANALIZO DE LAS CONSTRUCCIONES.
ESPECIFICACIONES.

USO; EL USO DE ESTA CONSTRUCCION ES PARA LAS LABORES DOCENTES QUE CORRESPONDEN A UNA ESCUELA PRIMARIA.

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION; DE PRIMERA EN VIRTUD DE HABERSE REALIZADO CON PLANOS TECNICOS DE ACUERDO A UN PROYECTO, USANDO MATERIALES CORRESPONDIENTES AL SERVICIO ESCOLAR.

ESTADO DE CONSERVACION; ABSOLUTAMENTE EN PERFECTO ESTADO POR SER OBRA NUEVA.

UNIDADES RENTABLES; SE PUEDE CONSIDERAR COMO UN TODO DEBIDO A QUE LAS DIFERENTES AREAS SON COMPLEMENTARIAS UNAS DE OTRAS.

TIPOS APROPIADOS; EXCLUSIVAMENTE DE ORDEN ESCOLAR, SIENDO TODOS LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA UNA OBRA DE CARACTER ESCOLAR.

TERMINADO: LA OBRA, SALVO PEQUEÑOS DETALLES QUE ESTAN EN PROCESO DE ACABADO, SE PUEDE CONSIDERAR TERMINADA CON UN ACABADO ECONOMICO DE PRIMERA PARA SU CARACTER ESCOLAR.

EDAD: ESTA OBRA SE PUEDE CONSIDERAR COMO DE ESTREPO ACTUAL, ES DECIR CERO EDAD.

NO. DE NIVELES: DOS PISOS; PLANTA BAJA Y PRIMER PISO.

CALIDAD DE PROYECTO: SE CONSIDERA ALTA CALIDAD ESPECIALIZADA DE PROYECTO, ADVIRTIÉNDOSE EL TRABAJO DE UN PROFESIONAL ESPECIALIZADO EN EL DISEÑO DE ESCUELAS.

VIDA PROMEDIO: DE 70 A 90 AÑOS, CONSIDERANDO UN SERVICIO NORMAL DE MANTENIMIENTO.

ESPECIFICACIONES: CIMENTOS DE CONCRETO ARMADO

COLUMNAS Y ENTREPISOS DE CONCRETO ARMADO

TRABES CASTILLOS Y LOSAS DE CONCRETO ARMADO

REGISTROS DE TABIQUE CON TAPA DE CONCRETO.

TUBOS DE DRENAJE DE CEMENTO DE 18 CMS. DE DIAMETRO

POSA SEPTICA CON PAREDES DE CONCRETO.

CISTERNA DE CONCRETO CON CAPACIDAD PARA 20,000 LTS. DE ALMACENAMIENTO.

RODAPIE DE PIEDRA BRIZA.

RAMPAS DE ESCALERAS DE CONCRETO ARMADO, TERMINADAS CON ESCALONES DE TABIQUE FORJADO, TERMINADOS EN CERAMICA DE BARRO.

REPIZON EN VENTANAS INTERIORES DE 50 CMS., PULIDOS DE CEMENTO

PISOS DE CEMENTO PULIDO, MUROS DE TABIQUE APARENTE, TERMINADOS EN ESMELTE Y BARNIZ, LOSA RETICULAR DE BLOQUE HUECO.

PLAFONES APLANADOS DE YESO Y PINTADOS DE VINILICA.

HERRERIA TUBULAR DE LAMINA NEGRA, COMPLEMENTADA CON LAMINA TROQUELEADA.

MANUAL DE LAMINA NEGRA EN SECCIONES TUBULARES.

INSTALACION ELECTRICA OCULTA.

INSTALACION HIDRAULICA SANITARIA DE COBRE Y GALVANIZADO

VIDRIOS MEDIOS DOBLES

PUEERTAS DE TAMBORES CON MADERA DE TRIPLAY DE 6mm. Y METALICAS
CON LAMINA TROQUELADA

BARCOS CON RECURTIMIENTOS VITRIFICADOS DE PISO A TECHO Y MUE-
BLES BLANCOS DEL PAIS.

AVLLO DE LAS CONSTRUCCIONES.

SUPERFICIE 827.20 MTS² X \$1500.00 = 1, 240, 300.00

ELEMENTOS ACCESORIOS

DIVERSOS, S LOTE.

\$ 280,000.00

CONCLUSIONES.

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL PRESENTE AV-
LLO CORRESPONDE AL VALOR FISICO DEL TERRENO, MAS EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, MAS
EL VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS:

VALOR DEL TERRENO:	\$710,960.00
VALOR DE LAS CONSTRUC- CIONES.:	\$1, 240, 300.00
VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS:	\$ 280,000.00
TOTAL:	

\$2, 231, 760.00

DOS MILLONES, DICCIENTOS TREINTA Y UN MIL,
SETECIENTOS SESENTA PESOS . 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA
20 DE OCTUBRE DE 1976, EN LA CIUDAD DE LOS REYES DE LA PAZ, EDO. DE MEXICO.

FORMULO

ING. MR. MARCIANO MENDOZA RIVERA.

Howland
\$ 1.5/milla

ACTA DE GARANTIA DE AUDIENCIA.



SECRETARÍA GENERAL

En la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, siendo las doce horas con cuarenta y cinco minutos del día treinta de agosto de mil novecientos setenta y seis, compareció ante el C. Ing. - Humberto Correa González, Director de Comunicaciones y Obras Públicas, el C. Luis Medina Castañeda en su calidad de Propietario de los predios denominados "YAHUANCLALPA", "TLAXCOMOCAYA" y "XALTEPETITLA", ubicados en el Municipio de Los Reyes La Paz, Estado de México, a fin de otorgarle el derecho de garantía de audiencia previsto en el Artículo 110. de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México en vigor; asimismo se encuentra presente en este Acto El C. Ing. Victor M. Estrada Portilla, Jefe del Depto. de Control y Supervisión de Fraccionamientos dependiente de la propia Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas. En uso de la palabra el C. Ing. Humberto Correa González, Director de Comunicaciones y Obras Públicas hace saber al C. Luis Medina Castañeda, que realizó el Fraccionamiento de los predios arriba citados y asimismo enajenó los lotes resultantes todo ello sin contar con la autorización del Ejecutivo del Estado, tal como se establece en los ordenamientos de la Ley de la materia violándose en consecuencia dichos ordenamientos por lo que se ha citado a fin de que exponga lo que a su derecho corresponda, una vez que le fue leído lo anterior. - - - - -

En uso de la palabra el C. Luis Medina Castañeda manifiesta que comparece a la presente garantía de audiencia, en su carácter de propietario de los predios arriba mencionados y que asimismo comparece en acatamiento del citatorio No. 206/CF/1376/76 del 21 de agosto de 1976 y que por lo que hace a las violaciones a la Ley de Fraccionamientos manifiesta que: Que es verdad que ha trazado los predios denominados "YAHUANCLALPA", "TLAXCOMOCAYA" y "XALTEPETITLA", y que enajenado la mayor parte de los lotes en los predios señalados y la razón por la cual lo hice fue que existían invaciones corriendo el riesgo de perder mis propiedades y que en virtud de que mis predios estaban rodeados de otros ya habitados ya los utilizaban como veredas por lo cual podía salir afectado, que me encuentro al corriente de mis pagos del impuesto predial y estoy en la mejor disposición de regularizar mis predios de acuerdo a los ordenamientos de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, que es todo lo que tengo que decir firmando al calce y al margen para debida constancia. - - - - -



TOLUCA, MEX.



ORDER EJECUTIVO

SECRETARIA GENERAL

Visto lo actuado el C. Ing. Humberto Correa González, Director de Comunicaciones y Obras Públicas resuelve:-- PRIMERO.-- Téngase por satisfecho el derecho de garantía de audiencia que establece el Artículo 110. de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México.-- SEGUNDO.-- Ténganse por válidas las manifestaciones a que se contrae la presente.-- TERCERO.-- Previo el Acuerdo que se tenga conforme a los ordenamientos legales en vigor, se determinará lo procedente. -----
 Con lo anterior se dió por terminada la presente Audiencia siendo las trece horas con quince minutos, del día de la fecha, firmando de conformidad los que en ella intervinieron. -----



TOLUCA, MEX.

EL DIRECTOR DE COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS.

EL JEFE DEL DEPTO. DE CONTROL Y SUPERVISION DE FRACCIONAMIENTOS.

ING. HUMBERTO CORREA GONZALEZ.

ING. VICTOR M. ESTRADA PORTILLA.

C. LUIS MEDINA CASTAÑEDA.

Lista de los fraccionadores agrupados que no vendieron, pero que han sido afectados:

- 1.- Rutilio González.
- 2.- Eusebia Méndes de Acosta.
- 3.- Miguel Angel Rodríguez.(fraccionador "M").⁺
- 4.- Benito Méndes Corona (ya no vive, ahora están sus hijos).
- 5.- Felipa Galindo (hermana del fraccionador "K").⁺
- 6.- Pedro Heberto Fonseca (esposo de la fraccionadora "L")⁺
- 7.- Ladislao Medina.
- 8.- Roberto Méndes.
- 9.- Julián Castillo.
- 10.- Elías Castañeda Méndes.
- 11.- Juan Méndes.
- 12.- Lucía Espinoza.
- 13.- Julián Ríos.
- 14.- Reyna Alonso.
- 15.- Leopoldo Castañeda.
- 16.- Eladio Medina Serrano (hijo de Paula Serrano de Medina).
- 17.- Elvia Ortíz.
- 18.- Fidencio Molina.
- 19.- Miguel Angel R.
- 20.- Pablo Gonzalo.
- 21.- Rosalío Hernández.
- 22.- Porfirio Castillo.

+ No está por demás recordar que si bien estos fraccionadores no vendieron, lo son en potencia.

"Dependencia: Dirección de Comunicaciones
y Obras Públicas.

Sección: Control y Superv. de frac.

Núm. de oficio: 206/CF/1209/78.

Toluca 8 de sept. 1978.

Asunto: Se impone sanción a la propietaria de los predios
'Mercedes Grande, Mercedes Chica, La Mohonera, El
Rancho, Tlaxcocomocaya y Yautlica' ubicados en el
Mpio de Los Reyes la Paz, México".

Sra. Ana Ma. Castillo de Villaseñor.
Av. San Francisco No. 21.
Los Reyes la Paz.

Se le impone sanción por haber faltado a los Arts.
10, 11, 22, 23 de la Ley de Fraccionamientos:

- 1°) \$169,629.00 multa "con independencia del pago por responsabilidad civil a los adquirientes afectados".
- 2°) "Suspensión de pagos por parte de los adquirientes hasta fecha de regularización de los predios como fraccionamiento".
- 3°) "Suspensión de toda clase de operaciones que impliquen enajenación de terrenos de los fraccionamientos de mérito".

"Se le otorga un plazo de 30 días hábiles para que regularice los fraccionamientos de su propiedad que vienen operando al margen de la ley".

"Por otra parte he de comunicar a ud. que al realizar los fraccionamientos de los predios sin la autorización respectiva, ha evadido las percepciones fiscales a que se refieren los Arts. 307 Bis y 335 de la Ley Gral. de Hacienda y demás relativos y que al efectuar operaciones de compra-venta de lotes de terrenos sin la debida autorización del gobierno del Edo. de México, ha cometido el delito de fraude que tipifica el Art. 160 Bis del Código Penal vigente".

"con copia:

- Lic. Román Ferrat Sola. Director Gral. de Hacienda del Edo.
- Lic. Carlos Curi Assad. Procurador Gral de Justicia del Edo.
- Lic. Juan Manuel Mendoza Ch. Director del Registro Pub. de Propiedad.
- Delegado de Obras Públicas. Los Reyes la Paz".

ESTADO MAYOR PRESIDENCIAL
BRIGADA DEL CAMINO

No. 520

Los Pinos, D.F., a 31 de marzo de 1982.

C. C.P. RICARDO BLANCO RODRIGUEZ.
Srío. Particular del C. Jefe del
Departamento del D.F.
P r e s e n t e .

Me permito presentar a usted al C. Miguel A. Rodríguez González, quien se presentó en esta oficina a solicitar la ayuda del C. Presidente de la República, con el fin de obtener solución a sus problemas sobre la tenencia de sus patrimonios.

Agradezco de antemano la atención que se sirva ---
prestar a la presente, quedando de usted como su atento y seguro ser-
vidor.



CAPIFAN-DE FRAGATA IM. DEM.
GUSTAVO YSUNZA OLIVARES
-488551-

Tel. 271-09-67

277-PM-66
515-51-66
(1982)



SECRETARÍA PARTICULAR
 DEPENDENCIA JEFE DEL D.F.

SECCION _____
 MESA 6235
 NUMERO DE OFICIO _____
 EXPEDIENTE _____

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ASUNTO:

" AÑO DEL GENERAL VICENTE GUERRERO "

C. LIC. RICARDO GARCÍA VILLALOBOS
 DELEGADO DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.,
 EN IZTAPALAPA.
 P R E S E N T E .

POR INSTRUCCIONES DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO, PARA SU CONOCIMIENTO Y ATENCIÓN PROCEDENTE, ME PERMITO REMITIR A USTED ESCRITO TURNADO A ESTA JEFATURA, EN MEMORÁNDUM NO. 4156-42 DE FECHA 12 DEL ACTUAL, POR EL C. SECRETARIO ADJUNTO DE LA SECRETARÍA PARTICULAR DEL C. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, ENVIADO POR EL C. MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ Y FIRMANTES, EN EL QUE POR LAS RAZONES QUE EXPONEN, SOLICITAN LA LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE POR LA AFECTACIÓN QUE SUFRIERON LOS PREDIOS DE SU PROPIEDAD, CON MOTIVO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EJES VIALES QUE SEÑALAN.

A T E N T A M E N T E .
 SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION.
 DISTRITO FEDERAL, A 15 DE JULIO DE 1982.
 EL SECRETARIO PARTICULAR.

RICARDO BLANCO R.

- C.C.P. C. LIC. CARLOS JAVIER VEGA MEMIJE.- SECRETARIO ADJUNTO DE LA SECRETARÍA PARTICULAR DEL C. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.- PALACIO NACIONAL.- CIUDAD.
- C.C.P. C. MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ Y FIRMANTES
 CALLE EMILIANO ZAPATA No. 18
 LOS REYES, LA PAZ
 ESTADO DE MÉXICO.

ANEXO.
 GCM.

*Recibí Original
 18/82*

Escrito elaborado por Pedro Juárez, que antes de vender su propiedad heredada había sido invadido en tres ocasiones, logrando en todas ellas desalojar a los paracaidistas. El escrito me fue entregado por este pequeño fraccionador el 10 de septiembre de 1982, en el local de La Pequeña Propiedad.

Primer problema que los
Paracaidista se metieron
en el terreno de mi propiedad
llamado Glacomocalla.

y con la fecha 28 de noviembre
de 1976 y por lo mismo
tuvimos que Bander

PROBLEMA ACTUAL (1984) DE LIMITES TERRITORIALES DE LAS COLONIAS SAN MIGUEL TEOTONGO Y EMILIANO ZAPATA.

EXCELSIOR Sábado 14 de Julio de 1984 7-D

Colonos de Los Reyes La Paz Tomaron el Palacio Municipal

- ★ Luchan por Límites Territoriales
- ★ Gran Tensión Priva en la Ciudad
- ★ Tratan de Evitar Enfrentamientos

Por **MANUEL LINO B.**

LOS REYES LA PAZ, Méx., 13 de julio—Una gran tensión priva en este municipio, después de que, a consecuencia de la lucha "por límites territoriales", en días pasados se suscitó un zafarrancho entre colonos de la Emiliano Zapata y la policía de esta localidad. Este mediodía, un gran número de miembros de la Comisión Unificadora de Pueblos y colonias de Los Reyes la Paz "tomaron en forma pacífica las instalaciones del Palacio Municipal, para exigir "se llegue a un acuerdo y evitar enfrentamientos futuros".

El presidente municipal de Los Reyes la Paz, Gabriel Alcántara Pérez, en entrevista para este diario, señaló que todo ha vuelto a la normalidad, y que "las cosas seguirán como hasta la fecha: seguiremos administrando la Emiliano Zapata; y el poblado de San Miguel seguirá en forma compartida, entre la delegación de Iztapalapa y este municipio".

} SMT

Negó, por otra parte, que continúen enfrentamientos e, incluso, señaló que "nadie ha llegado hasta ahora al municipio a exigir algún acuerdo. "No tenemos por qué llegar a acuerdo alguno, ya que los límites entre el Distrito Federal y el estado de México están perfectamente delimitados".

Por otra parte, señaló que se entrevistó con autoridades de una región de Seguridad Pública y Tránsito, a fin de solicitar una mayor protección para la colonia Emiliano Zapata, "acuerdo que fue logrado hoy en sesión de Cabildo"; señaló.

Por otra parte, colonos de la Emiliano Zapata, representados por Isaias Hernández Lara, José Luis Escobar Hernández y Fermín Acevedo Nava, señalaron a este reportero que "no aceptaremos de ninguna manera ser administrados por el municipio, ya que nuestra colonia está dentro de la jurisdicción de Iztapalapa, de acuerdo con la resolución presidencial que desde 1978 ubica a nuestra colonia como perteneciente al Distrito Federal".

Incluso, las autoridades de la delegación de Iztapalapa nos han prestado algunos servicios como son el agua, que distribuye en pipas cuando ha escaseado en la zona".

Acusaron asimismo, a las autoridades del municipio, "que azuzan irresponsablemente a la población en contra de los habitantes de la colonia Emiliano Zapata, manejando el argumento de que "el Distrito Federal ya le robó San Miguel Teotongo al municipio, y ahora quiere hacer lo mismo con la Emiliano Zapata".

} SMT

Dijeron finalmente que esperan que las autoridades correspondientes respeten la resolución presidencial que los ubica como "desafíos".

El fraccionador "A" me permitió revisar más de un centenar de contratos de compra venta realizados con los ahora colonos de San Miguel Teotongo; en todas estas copias de color rosa, en la parte del margen del lado izquierdo se leía:

"Promotora de bienes raíces Alfredo Castillo Neyra
reg. fed. c. CNA 360627-001
ced. de empadronamiento 954627, receptoría
de rentas del Edo. de México".

"Contrato preparatorio de promesa de venta" Distrito Judicial,
Fiscal de Texcoco, Edo. de Méx.

Cláusulas:

.... "8º.- El Presidente se compromete a que tan pronto se realice el último pago de los estipulados en este contrato a extender escritura lisa y llana a favor del Adquiriente haciendo la aclaración de que el terreno se vende sin obligación de urbanizarlo y el adquiriente no podrá exigir indemnización alguna por este concepto".

BIBLIOGRAFIA

1. ALONSO, Jorge, et., al. Lucha urbana y acumulación de capital. - Centro de Investigaciones Superiores del INAH. Ediciones de La Casa Chata, núm. 12, México, 1980.
2. ALVAREZ VAZQUEZ, Joaquín y VALLEJO Bernal, José. "Notas sobre el sistema jurídico del Distrito Federal". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, México, 1981.
3. ALQUILER, Francois. "Contribución al estudio de la renta del -- suelo urbano", en Ideología, Diseño y Sociedad. Núm. 6, Bogotá, Colombia.
4. BATAILLON, Claude y RIVIERA, Helen. La ciudad de México. SEP. 70s, núm. 99.
5. BENITEZ, Fernando. Viaje al centro de México. F.C.E. México, -- 1982.
6. BORJA, Jordi. Movimientos Sociales Urbanos. Ediciones SIAP-Plan teaos, Buenos Aires, 1975.
7. CARAVEO AGUERO, Javier. "Pronósticos alternativos para la ciudad de México en el año 2000". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, México, 1981.
8. CASTELLS, Manuel. "Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado Mexicano". Revista Mexicana de Sociología, Vol. XXXIX, Núm. 4, oct.-dic. 1977.
9. COPEVI. Investigación sobre vivienda II. La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Centro operacional de vivienda y poblamiento, a. c. México, 1977.
10. COPEVI. La producción de vivienda en México. Estudio de los factores que determinan las formas habitacionales en la Zona Metropolitana de la ciudad de México. Centro operacional de vivienda y poblamiento, a. c. México, 1976.
11. CHEETHAM, Rosemond. "El sector privado de la construcción: patrón de dominación". Publicado en EURE Núm. 3, Santiago de Chile, oct. 1971.
12. DESARROLLO URBANO NACIONAL. Bases e instrumentos legales. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. (Mimeo), 1979.
13. ECKSTEIN, Susan. El Estado y la pobreza urbana en México. Siglo XXI, Editores, México, 1982.

14. ENGELS, Federico. Contribución al problema de la vivienda. Editorial Progreso, Moscú. 1978,
15. FABILA, Manuel. Comp.). Cinco siglos de Legislación Agraria -- (1493-1940). México, 1941. Tomo I.
16. GARCIA PERALTA N., Beatriz. "La autoconstrucción de la vivienda en la Ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Vol. Núm. 3, México, 1981.
17. GARCIA, Beatriz y PERLO, Manuel. "Las políticas habitacionales del sexenio: un balance inicial". Revista Habitación. Núms. 2 y 3, 1981.
18. GARZA, Gustavo. "La problemática de la Ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, México, 1981.
19. GONZALEZ ESPINOZA, Carlos. "La Ciudad de México: 'Metropolización' y perspectiva". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, 1981.
20. INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA. Una ciudad perdida. México, junio, 1968.
21. JACOBY, Pedro. "Lucha por la tierra y el derecho de habitar. - El contexto de tres metrópolis brasileñas". Revista La Tierra en el desarrollo urbano. XIV Congreso Interamericano de Planificación. Morelia, Mich., México, oct. 10 al 15, 1982.
22. KELLER, Suzane. El vecindario urbano. Una perspectiva sociológica. Siglo XXI Editores, México, 1979.
23. LEFEBVRE, Henri. El pensamiento marxista y la ciudad. Editorial Extemporáneos, México, 1973.
24. LEGORRETA G., Jorge. "El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular". Revista La tierra en el desarrollo urbano. XIV Congreso Interamericano de Planificación, Morelia, Mich. México, oct. 10 al 15, 1982.
25. LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA. Ed. Porrúa, S. A. Colec. Porrúa, Vigésimocuarta edición. México, 1983.
26. LOJKINE, Jean. El marxismo, el Estado y la cuestión urbana. Siglo XXI, México, 1979.
27. LOJKINE, Jean. "¿Existe la renta del suelo urbano?". Ideología, Diseño y Sociedad. Núm. 6, Bogotá, Colombia.
28. LUGO MEDINA, Gabriela y BEJARANO González, Fernando. La acción del Estado, el capital y la formación de las colonias populares,

en la formación urbana de las tierras ejidales en las delegaciones de Magdalena Contreras y Tlalpan. El caso de la Colonia popular Miguel Hidalgo. Tesis de Licenciatura en Sociología, Universidad Iberoamericana, México, 1981.

29. MARX, Carlos. "Renta de solares. Renta de minas. Precio de la tierra". El Capital. Tomo III, Cap. XLVI, F.C.E. México, 1979.
30. MARX, Carlos. "Producción progresiva de una superpoblación relativa o ejército industrial de reserva", "Diversas modalidades de la superpoblación relativa. La ley general de la acumulación capitalista". El Capital. Tomo I, Cap. XXIII, F.C.E. México, 1979.
31. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El problema agrario de México y la ley federal de reforma agraria. Ed. Porrúa, S. A. México, 1983.
32. MOCTEZUMA, Pedro. "Las luchas urbano-populares en la coyuntura actual". Revista Teoría y Política. Año II, núm. 5, julio-sept. 1981.
33. MOLINA ENRIQUEZ, Andrés. Los grandes problemas nacionales. Imprenta de A. Carranza e hijos. México, 1909.
34. MONTAÑO, Jorge. Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos. 3era. edición. Siglo XXI Editores. México, 1981.
35. NAVARRO, Bernardo y MOCTEZUMA, Pedro. Acumulación de capital y utilización del "espacio urbano" para la reproducción de la fuerza de trabajo. Tesis de Licenciatura de Economía. UNAM, México, 1980.
36. OROZCO, Víctor. "Las colonias populares y los movimientos de masas", "Contradicciones del proceso de urbanización y movimientos populares (1970-76)". (Mimeo).
37. PERLO, Manuel. "Algunas consideraciones sobre los problemas financieros de la ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, México, 1981.
38. PERLO, Manuel. Desarrollo Capitalista, urbanización y lucha de clases en México: 1934-1940. El caso de la ciudad de México. Tesis de Licenciatura en Economía. UNAM, México, 1980.
39. PERLO, Manuel. Estado, vivienda y estructura urbana en el capitalismo. Cuadernos de Investigación Social, núm. 3. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. México, 1981.
40. PERLO, Manuel y SCHTEINGART, Martha. "Movimientos sociales urbanos en México. Algunas reflexiones en torno a la relación: procesos sociales urbanos - respuesta de los sectores populares". (Mimeo), 1980.
41. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO. Versión resumida. México, 1978.

42. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. Delegación Iztapalapa. (Versión abreviada). Nov. 1980.
43. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. Delegación Iztapalapa 1982. Departamento del Distrito Federal. Dirección General de Planificación.
44. PRADILLA, Emilio. "Notas acerca del 'problema de la vivienda'". Revista de Arquitectura y Autogobierno, núm. 7, julio-agosto, 1977.
45. REBORA, Alberto. "El ordenamiento territorial y urbano en México. Problemas y perspectivas". Revista Comercio Exterior, vol. 28, núm. 10. México, octubre de 1978. pp. 1181-1191.
46. RIOFRIO BENAVIDES, Gustavo. "Problemas y políticas de tierra urbana: el caso de Lima, Perú". Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, núm. 60, dic. 1981. pp. 126-142.
47. SABATINI, Francisco. "El alza de los precios del suelo urbano en América Latina y su relación con el precio de la vivienda". Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, núm. 60, dic. 1981.
48. SAFFER, Nirce. "Estudo do Mercado de Terras em Porto Alegre-Periodo 1964-1979". Revista del XIV Congreso Interamericano de Planificación, La tierra en el desarrollo urbano. Morelia, Mich. México, oct. 10 al 15, 1982.
49. SCHTEINGART, Martha. "Crecimiento urbano y segregación en la ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. Núm. 3, 1981.
50. SCHTEINGART, Martha. "La promoción inmobiliaria en el área metropolitana de la ciudad de México (1960-1980)". Demografía y economía. Vol. XVII, núm. 1 (53). El Colegio de México, México, 1983.
51. SCHTEINGART, Martha. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la ciudad de México". Revista Interamericana de Planificación. (SIAP), vol. XV, núm. 60, dic. 1981. pp. 168-181.
52. SCHTEINGART, Martha. "Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: El caso de México". Demografía y economía, vol. XIII, núm. 4 (40). El Colegio de México, México, 1979.
53. SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA, Archivo General. Expediente 276.1/3284, Bienes Comunales - Los Reyes la Paz. "Títulos primordiales", "Trabajos técnicos e informativos".
54. SERRON, Luis A. "Escasez, explotación y pobreza en México: conclusiones". Revista Mexicana de Sociología. Vol. XXXIX, núm. 4, oct.-dic. 1977.

55. SINGER, Paul. Economía política de la urbanización. Siglo XXI Editores, México, 1978.
56. SMOLKA, Martín O. "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema". Revista Interamericana de Planificación, Siap. Vol. XV, núm. 60, dic. 1981. pp. 70-89.
57. III Informe de actividades del Delegado de Iztapalapa, enero-dic. 1979.
58. TERRA, Juan Pablo. "Posibilidades de incidir en el precio de la tierra urbana. Límites y consecuencias de esas políticas". Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, núm. 60, dic. 1981. pp. 107-125.
59. TOPALOV, Christian. La urbanización capitalista. Ed. Edicol, México, 1979.
60. TURAINÉ, Alain. "La marginalidad urbana". Revista Mexicana de Sociología. Año XXXIX, vol. XXXIX. Núm. 4, oct.-dic. 1977.
61. UNIKEL, Luis. El desarrollo urbano de México: diagnóstico e implicaciones futuras. El Colegio de México. 2da. edición, México, 1978.
62. UNIKEL, Luis. "El problema urbano regional en México". Gaceta UNAM. 4a. época, vol. 3 Suplemento Núm. 20, 9 de agosto de 1979.
63. UNIKEL, Luis. "Los dilemas del crecimiento de la ciudad de México". Revista Desarrollo Urbano, Lecturas del Ceestem. Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo. Vol. núm. 3, 1981.
64. VILLEGAS, Abelardo. México en el horizonte liberal. UNAM. núm. e Nuestra América. México, 1981.
65. ZARAGOZA, José Luis y MACIAS, Ruth. El desarrollo Agrario de México y su marco jurídico. Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México, 1980.
66. ZORRO SANCHEZ, Carlos y GILBERT, Alan. "Tolerancia o rechazo de los asentamientos urbanos irregulares: el caso de Bogotá". Revista Interamericana de Planificación, SIAP. Vol. XVI, Núm. 62. Junio, 1982. pp. 138-170.
67. ARCHIVO HISTORICO de la Ciudad de México.
68. ARCHIVO GENERAL de la Nación. Hemeroteca: Diarios Oficiales.
69. Periódicos: Novedades, Excélsior, El Día.
70. Revista Procesos.